

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMERO 148-2015

Ville de Danville



2015



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	3
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	3
1.2	ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	3
1.3	TERRITOIRE ASSUJETTI	3
1.4	PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT	3
1.5	INVALIDITÉ PARTIELLE	3
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
2.1	RÈGLES D'INTERPRÉTATION COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS	4
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
3.1	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS	4
CHAPITRE 4	LES OPÉRATIONS CADASTRALES	4
4.1	PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	4
4.2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	4
4.2.1	SUBDIVISION D'UN TERRAIN LAISSANT UN RÉSIDU	4
4.2.2	SUBDIVISION D'UN TERRAIN LAISSANT UN LOT ENCLAVÉ	4
4.2.3	CESSION OU VENTE DES RUES, PASSAGES POUR PIÉTONS, SERVITUDES, DROITS DE PASSAGE OU TOUTE AUTRE PORTION DE TERRAIN À LA VILLE	5
4.2.4	IDENTIFICATION DE SERVITUDES DE PASSAGE POUR FINS D'UTILITÉS PUBLIQUES	5
4.2.5	PRÉSENTATION D'UN PLAN DE MORCELLEMENT DE TERRAIN	5
4.2.6	CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX ET D'ESPACE NATUREL	5
CHAPITRE 5	SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS	8
5.1	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	8
5.2	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	8
5.2.1	TERRAINS SITUÉS ENTRE UNE RUE, UN LAC, UN COURS D'EAU OU UN TERRAIN ARRIÈRE EXISTANT	8
5.2.2	TERRAINS SITUÉS SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE RUE COURBE	8
5.2.3	TERRAINS SITUÉS SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE RUE COURBE	8



5.3	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN EN MILIEU RURAL	8
5.3.1	ZONE AGRICOLE.....	8
5.3.2	ZONE AGRICOLE SITUÉE PARTIELLEMENT À L'INTÉRIEUR D'UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ	9
5.3.3	ZONE RURALE	9
5.3.4	ZONE RURALE SITUÉE PARTIELLEMENT À L'INTÉRIEUR D'UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ.....	9
5.3.5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS À L'INTÉRIEUR D'UN « ÎLOT AVEC MORCELLEMENT ».....	9
5.3.6	TERRAIN SITUÉ PARTIELLEMENT EN ZONE « AGRICULTURE »	10
5.3.7	TERRAIN SITUÉ PARTIELLEMENT EN ZONE « RURALE ».....	10
5.4	TERRAINS IRRÉGULIERS	10
5.5	PROJET DE LOTISSEMENT DE DEUX TERRAINS OU PLUS	11

CHAPITRE 6 LE TRACÉ DES RUES, DES SENTIERS ET DES ÎLOTS11

6.1	CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME	11
6.2	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	11
6.3	PENTE LONGITUDINALE.....	11
6.4	TRACÉ DES RUES EN FONCTION D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC.....	12
6.5	EMPRISE DES RUES.....	12
6.6	VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ.....	13
6.7	RAYON DE COURBURE ET TRIANGLE D'EMPRISE AUX INTERSECTIONS	16
6.8	DIMENSIONS MINIMALES DES RAYONS DE COURBURE ET DES TRIANGLES D'EMPRISE	17
6.9	SENTIERS POUR PIÉTONS	17
6.10	CUL-DE-SAC.....	17
6.11	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ILOTS	18
6.12	RUE PRIVÉE.....	19

CHAPITRE 7 LOTS DÉROGATOIRES ET DROITS ACQUIS.....19

7.1	DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE.....	19
7.2	AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE	19
7.2.1	TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS	20
7.2.2	LOTISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE.....	20
7.2.3	SUBDIVISION DU PÉRIMÈTRE DE 5 000 M ² RELATIF À UN DROIT OU UN PRIVILÈGE CONSENTI PAR LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES (L.Q.R., c. P-41.1)	21
7.3	DIMENSIONS D'UN TERRAIN	22
7.4	CONSTRUCTION, TERRAIN OU USAGE.....	22

CHAPITRE 8 ENTRÉE EN VIGUEUR.....22



8.1 ENTRÉE EN VIGUEUR 22

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé «**Règlement de lotissement**» et porte le numéro 148-2015. Il est adopté en vertu de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1).

1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le Règlement de lotissement numéro 360 de l'ancienne corporation municipale du Canton de Shipton et le Règlement de lotissement numéro 394 de l'ancienne corporation de la Ville de Danville ainsi que tous leurs amendements sont par le présent règlement abrogés à toutes fins que de droit.

Cependant, telles abrogations n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité desdits règlements désormais abrogés, jusqu'à règlement final et exécution.

1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Danville.

1.4 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement touche toute personne morale et toute personne physique de droit privé ou de droit public.

1.5 INVALIDITÉ PARTIELLE

Le Conseil municipal adopte et décrète ce règlement dans son ensemble, chapitre par chapitre, section par section et également article par article.

Dans le cas où une partie du présent règlement serait déclarée nulle par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres parties ne seront d'aucune façon affectées par de telles décisions et continueront de s'appliquer.



CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 RÈGLES D'INTERPRÉTATION COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS

Les règles d'interprétation que l'on retrouve au chapitre 2 du *Règlement de zonage* en vigueur s'appliquent au présent règlement et en font partie intégrante comme si ledit chapitre y était reproduit en totalité.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS

Les dispositions administratives que l'on retrouve au *Règlement relatif aux permis et aux certificats* en vigueur s'appliquent au présent règlement et en font partie intégrante comme si ledit chapitre y était reproduit en totalité.

CHAPITRE 4 LES OPÉRATIONS CADASTRALES

4.1 PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Le propriétaire de tout terrain devant faire l'objet d'une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation du fonctionnaire désigné tout plan de cette opération cadastrale, que ce plan prévoie ou non la création d'une ou de plusieurs rues.

4.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

4.2.1 Subdivision d'un terrain laissant un résidu

Un terrain ne peut être subdivisé et aucune opération cadastrale, ni morcellement, ne peut être réalisé si cette opération a pour résultante la création d'un résidu dont les dimensions ne respectent pas les dispositions du présent règlement ou, qui a pour effet d'augmenter l'état de dérogation de ce terrain par rapport au présent règlement.

4.2.2 Subdivision d'un terrain laissant un lot enclavé

Un terrain ne peut être subdivisé et aucune opération cadastrale, ni morcellement, ne peut être réalisé si cette opération a pour résultante la création d'un lot enclavé.



4.2.3 Cession ou vente des rues, passages pour piétons, servitudes, droits de passage ou toute autre portion de terrain à la Ville.

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, et lorsque requis par la Ville, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement les lots formant l'assiette des voies de circulation apparaissant à l'avant-projet.

L'emprise d'une voie de circulation doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'une opération cadastrale préalablement à la cession.

Dans le cas des rues publiques, la condition de céder le terrain à titre gratuit ne s'applique que jusqu'à concurrence de 25 mètres d'emprise.

Toute rue destinée à être publique soumise pour approbation doit être désignée sur le plan par un ou des numéro(s) cadastral(aux) distinct(s).

La présente disposition s'applique également dans le cas où le plan d'opération cadastrale vise l'élargissement d'une rue.

La Ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées ou de toute autre portion de terrain.

4.2.4 Identification de servitudes de passage pour fins d'utilités publiques

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire est tenu de soumettre, s'il y a lieu, un plan indiquant sur les lots faisant l'objet de l'opération cadastrale les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations d'aqueduc et d'égout, de transport d'énergie, de transmission, de communication et de drainage des eaux de ruissellement et des eaux de fossé.

4.2.5 Présentation d'un plan de morcellement de terrain

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire est tenu de présenter à l'inspecteur un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et lui appartenant.

4.2.6 Cession de terrain à des fins de parc, terrain de jeux et d'espace naturel

Dans les zones Zr (Zone de réserve), comme conditions préalables à l'approbation d'un plan de lotissement relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit remplir l'une des conditions suivantes :



1. S'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
2. Verser une somme à la Ville;
3. Prendre un tel engagement et verser une telle somme.

Le conseil décide dans chaque cas laquelle de ces trois obligations s'applique.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du terrain compris dans le plan, toutefois, la Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la Ville, qui n'est pas compris dans le plan.

L'ensemble du terrain compris dans le plan, et incluant les rues, fait partie du calcul de la superficie de terrain qui doit être cédée ou de la somme qui doit être versée conformément au présent règlement. Toutefois, une partie du terrain compris dans le plan, ayant déjà fait l'objet de l'approbation d'un plan de lotissement relatif à une opération cadastrale et pour laquelle la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux, ou d'espaces naturels ont déjà été cédés en terrain ou versés en argent à la Ville, est exclue de ce calcul. Le propriétaire doit fournir une preuve à l'effet qu'une telle somme a déjà été versée et/ou qu'un terrain a déjà été cédé pour ces fins.

La superficie du terrain devant être cédé et la somme versée doivent être égales à 10% de la superficie et de la valeur, respectivement, du terrain compris dans le plan. Toutefois, si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée est de 10% de la valeur du terrain compris dans le plan.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le plan, conclue en vertu du troisième alinéa du premier paragraphe du présent article prime sur toute règle de calcul établie et tout maximum prévu en vertu du présent article.

Est exclue du calcul :

1. Toute opération cadastrale visant à cadastrer exclusivement les voies de circulation;
2. Toute opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et qui est l'assiette d'une construction pourvu que les conditions suivantes soient respectées :
 - a. La construction a été érigée et est utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou protégée par droits acquis;
 - b. L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire;
3. Toute opération cadastrale qui respecte les conditions du deuxième paragraphe du présent article et qui est rendue nécessaire pour permettre de reconstruire une construction détruite par un sinistre après l'entrée en vigueur du présent règlement, si cette reconstruction est par ailleurs autorisée en vertu de la réglementation en vigueur;



4. Toute opération de morcellement ou de remembrement cadastral d'un terrain déjà subdivisé, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots constructibles;
5. La partie du terrain exigée par la Ville pour un espace tampon, lors de l'aménagement d'un terrain autre que résidentiel;
6. Toute opération cadastrale visant à effectuer un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée;
7. Toute opération cadastrale visant l'identification de parcelles pour des fins publiques.

Lors d'une opération cadastrale visant à augmenter la superficie d'un terrain où se trouve déjà un bâtiment principal, la superficie additionnelle au terrain bâti est incluse dans le calcul si celle-ci est égale ou supérieure à celle requise pour y implanter un usage autorisé par le Règlement de zonage.

Pour l'application des trois premiers paragraphes du présent article, la valeur du terrain compris dans le plan ou la valeur du terrain devant être cédé est établie sur la base du rôle d'évaluation foncière de la Ville en vigueur à la date de réception par celle-ci du plan relatif à l'opération cadastrale.

Si un terrain, y compris celui montré au plan, dont la valeur doit être établie, constitue à la date de réception du plan relatif à une opération cadastrale par la Ville, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondante au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (R.L.R.Q., c. F-2.1)*.

Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, sa valeur est alors établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation, le tout conformément aux articles 117.6 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1)*, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé et mandaté par la Ville et les frais d'évaluation doivent être acquittés avant l'émission du permis de lotissement.

Le produit du paiement effectué doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs, terrains de jeux et d'espaces naturels ou, pour acheter des végétaux et les planter sur les terrains de la Ville.

Les terrains cédés à la Ville ne peuvent être utilisés que pour des parcs, terrains de jeux et espaces naturels. Il est toutefois permis que la Ville dispose des terrains qu'elle a acquis en vertu des présentes s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, terrains de jeux et d'espaces naturels. Dans ce cas, le produit doit être versé dans ce fonds spécial.

Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci, d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, terrain de jeux ou d'un espace naturel.



CHAPITRE 5 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

5.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

Sous réserve des dispositions particulières prévues à l'article 5.2 du présent chapitre, les dimensions et les superficies minimales des lots sont indiquées pour toutes les zones en annexe 1 du présent règlement.

5.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

5.2.1 Terrains situés entre une rue, un lac, un cours d'eau ou un terrain arrière existant

Lorsqu'une rue, un lac, un cours d'eau ou un terrain arrière existant avant le 8 octobre 1981, empêchent un nouveau terrain de respecter la profondeur minimale prescrite, il est permis de réduire cette profondeur à 45 mètres pourvu que la superficie minimale prescrite soit respectée.

5.2.2 Terrains situés sur la ligne extérieure d'une rue courbe

Il est permis de diminuer, à la ligne de rue, le frontage des terrains situés sur la ligne extérieure d'une rue courbe d'un pourcentage maximum de 50% du minimum prévu au présent règlement à la condition que le frontage soit toujours de plus de 12 mètres et que la largeur arrière de ces terrains soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prévue au présent règlement.

5.2.3 Terrains situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe

Il est permis de diminuer la ligne arrière des terrains situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe pourvu que le frontage soit augmenté à la ligne avant pour rendre le terrain conforme à la superficie minimum requise au présent règlement.

En raison de contraintes ou de la forme du lotissement, il est permis que l'arrière d'un terrain forme une pointe de triangle si l'angle formé à l'intersection des lignes latérales est égal ou supérieur à 50°.

Pour les terrains situés en bordure d'un cours d'eau ou d'un lac, la largeur minimum mesurée sur la ligne des hautes eaux doit être égale ou supérieure à 70% de la largeur minimale exigée au présent règlement.

5.3 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN EN MILIEU RURAL

5.3.1 Zone agricole

Pour tous les terrains situés dans une zone agricole, aucun morcellement ayant pour effet de créer un terrain d'une superficie moindre que 100 hectares ne peut être autorisé à l'exception d'un morcellement fait en vertu de droits acquis consentis par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (R.L.Q.R., c. P-41.1)* ou pour un morcellement favorisant la mise en valeur agricole du terrain par un établissement agricole existant ou en démarrage.



Ces superficies minimales ne s'appliquent pas pour l'implantation d'un service public.

5.3.2 Zone agricole située partiellement à l'intérieur d'un îlot déstructuré

Nonobstant les normes des grilles de lotissement présentées en annexe 1 du présent règlement et de l'article 5.2 du présent chapitre, dans une zone agricole, un terrain situé partiellement à l'intérieur d'un « Îlot avec morcellement », un morcellement de la portion de terrain située à l'intérieur de l' « Îlot avec morcellement » est autorisé à la condition que la superficie résiduelle du terrain, à l'extérieur de l' « Îlot avec morcellement », soit de plus de 100 hectares.

5.3.3 Zone rurale

Pour tous les terrains situés à l'intérieur d'une zone rurale et dans la zone agricole permanente, aucun morcellement d'une superficie moindre de 100 hectares ne pourra être autorisé à l'exception d'un morcellement fait en vertu de droits acquis consentis par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (R.L.Q.R., c. P-41.1)* ou d'un morcellement favorisant la mise en valeur agricole du terrain par un établissement agricole existant ou en démarrage; ces superficies minimales ne s'appliquent pas pour l'implantation d'un service public.

Nonobstant ce qui précède, un morcellement est autorisé pour les terres boisées sur plus de quatre-vingt-dix pour cent (90%) de leur superficie à la condition que le terrain créé et le terrain résiduel aient une façade respective d'au moins 100 mètres en bordure d'une rue publique et que les terrains aient une superficie minimale de 20 hectares.

5.3.4 Zone rurale située partiellement à l'intérieur d'un îlot déstructuré

Nonobstant les normes des grilles de lotissement présentées en annexe 1 du présent règlement et de l'article 5.2, du présent chapitre, dans les zones rurales, pour un terrain situé partiellement à l'intérieur d'un « Îlot avec morcellement », un morcellement de la portion de terrain situé à l'intérieur de l' « Îlot avec morcellement » est autorisé à la condition que la superficie résiduelle du terrain, à l'extérieur de l' « Îlot avec morcellement », soit de plus de 20 hectares. »

5.3.5 Superficie minimale des terrains à l'intérieur d'un « Îlot avec morcellement »

Nonobstant les normes des grilles de lotissement présentées en annexe 1 du présent règlement, à l'intérieur d'un « Îlot avec morcellement », un morcellement est autorisé à la condition que les terrains créés et résiduels respectent les superficies minimales présentées au tableau ci-dessous.

	Terrain non desservi (sans service d'aqueduc et sans service d'égout)	Terrain partiellement desservi (desservi par un service d'aqueduc <u>ou</u> un service d'égout)	Terrain desservi (présence d'un service d'aqueduc <u>et</u> d'un service d'égout)
Terrain situé en totalité ou en partie à plus de 100 m d'un cours d'eau permanent ou à plus de 300 m d'un lac ou d'un marécage			
Superficie minimale	3 000 m ²	1 500 m ²	600 m ²
Largeur minimale	50 m	30 m	20 m
Terrain situé en totalité ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau permanent ou à moins de 300 m d'un lac ou d'un marécage			
Superficie minimale	4 000 m ²	4 000 m ²	4 000 m ²
Largeur minimale	50 m	50 m	50 m

5.3.6 Terrain situé partiellement en zone « agriculture »

Nonobstant les normes des grilles de lotissement présentées en annexe 1 du présent règlement et les dimensions minimales des emplacements par zone et l'article 5.2 du présent chapitre, dans les zones agricoles, pour un terrain situé partiellement dans la zone agricole, un morcellement de la portion de terrain située hors de la zone agricole est autorisé à la condition que la superficie résiduelle du terrain, à l'intérieur de la zone agricole, soit de plus de 100 hectares et que les terrains à l'extérieur de la zone agricole soit de plus de 5 000 m².

5.3.7 Terrain situé partiellement en zone « rurale »

Nonobstant les normes des grilles de lotissement présentées en annexe 1 du présent règlement et les dimensions minimales des emplacements par zone et l'article 5.2, dans les zones rurales pour un terrain situé partiellement dans la zone agricole, un morcellement de la portion de terrain située hors de la zone agricole est autorisé à la condition que la superficie résiduelle du terrain, à l'intérieur de la zone agricole, soit de plus de 20 hectares et que les terrains à l'extérieur de la zone agricole soit de plus de 5 000 m².

5.4 TERRAINS IRRÉGULIERS

Lorsqu'un terrain situé en bordure d'une rue existante ou projetée au plan d'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent règlement et, lorsque la profondeur ou la largeur de ce terrain est réduite par un accident topographique, par une rue ou par des terrains résidentiels existants, les normes de réduction suivantes sont accordées :

1. Largeur minimale sur la ligne avant égale 50% de la norme applicable à la zone;
2. Largeur minimale mesurée sur la ligne arrière égale 50% de la norme applicable à la zone;
3. La profondeur moyenne minimale égale 50% de la norme applicable à la zone.

Cependant, la superficie minimale doit, en tout temps, être respectée et la réduction ne peut porter que sur une seule de ces dispositions.



5.5 PROJET DE LOTISSEMENT DE DEUX TERRAINS OU PLUS

Nonobstant les précédentes dispositions, dans le cas d'un projet de lotissement de deux terrains ou plus, qui n'est pas situé dans une zone à risque de glissement de terrain, une réduction de 10% de la superficie minimale exigée par le présent règlement est autorisée, laquelle doit s'appliquer uniquement pour un terrain, à la condition qu'aucun résidu de terrain ne subsiste et que le promoteur ou propriétaire ne possède aucun lot ou terrain contigu au site du projet de lotissement.

CHAPITRE 6 LE TRACÉ DES RUES, DES SENTIERS ET DES ÎLOTS

6.1 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME

Toute nouvelle rue destinée à devenir publique est prohibée si elle ne respecte pas les normes du présent règlement et si elle ne concorde pas avec le tracé projeté des rues prévues par le plan d'urbanisme. Les normes exigées dans le présent chapitre s'appliquent à toute rue, qu'elle soit publique ou privée.

6.2 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables, tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements, les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique, le tout conformément aux recommandations des services techniques de la Ville et doit, en général, contourner les boisés, bosquets et rangés d'arbres pour emprunter les espaces déboisés.

6.3 PENTE LONGITUDINALE

La pente longitudinale minimale de toutes les rues est de 0,5 % et la pente maximale est de 12 %. Cependant, il est permis d'augmenter celle-ci à 15 % si la topographie l'exige, sur une distance n'excédant pas 150 mètres. Dans tous les cas, la pente d'une rue ne doit jamais excéder 5% dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

S'il est nécessaire d'avoir une longueur de rue supérieure à 150 mètres, cette longueur doit être interrompue par un palier de 100 mètres de longueur minimum dont la pente doit être égale ou inférieure à 5%.

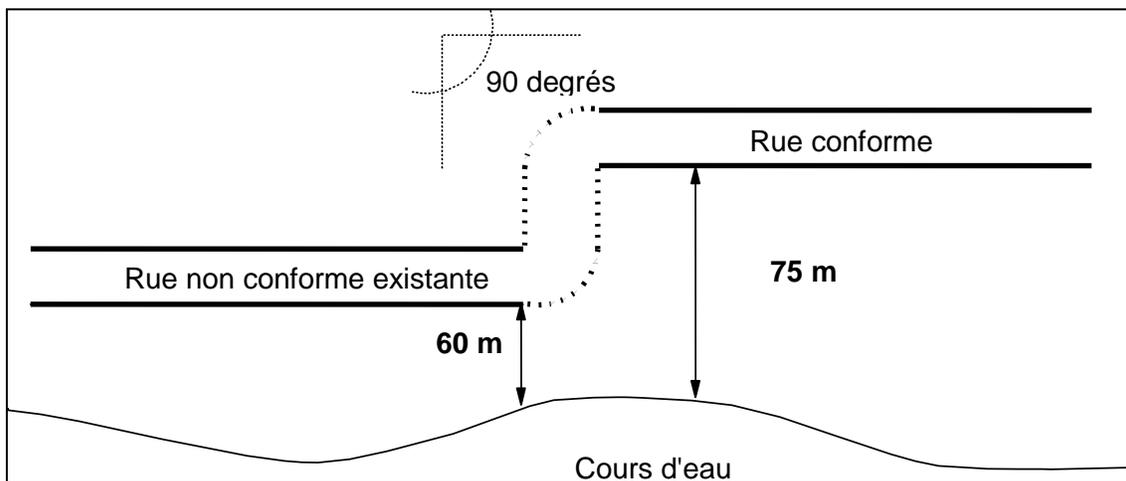
6.4 TRACÉ DES RUES EN FONCTION D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

La distance minimale entre une rue privée ou publique et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac doit être de :

1. 45 mètres pour les secteurs desservis par l'aqueduc et l'égout;
2. 75 mètres pour les secteurs partiellement desservis (soit l'aqueduc ou l'égout);
3. 75 mètres pour les secteurs non desservis par l'aqueduc et l'égout (aucun service).

Font exception aux dispositions précédentes :

1. Les rues publiques ou privées conduisant à une traverse de cours d'eau ou d'un lac;
2. Les chemins de ferme et forestiers, les travaux d'amélioration et de reconstruction de rue y compris les ouvrages accessoires dans la mesure où ces travaux ne débordent pas l'emprise routière;
3. Les voies de circulation conduisant à un débarcadère;
4. Les rues publiques ou privées reliant une rue privée ou publique conforme à une rue privée ou publique non conforme existante (voir croquis).



6.5 EMPRISE DES RUES

Toutes les rues doivent avoir une emprise d'une largeur minimale de 15 mètres.

Lorsqu'une rue comporte une emprise de plus de 20 mètres, un trottoir du côté le plus pratique pour la circulation des piétons devra être aménagé.

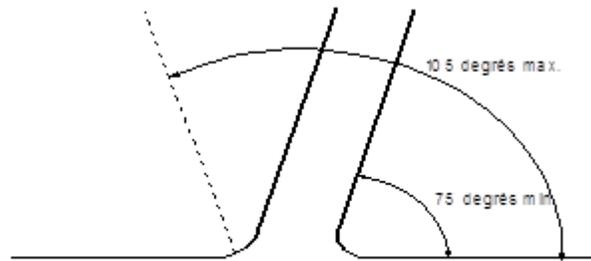
Lorsqu'une rue comporte une emprise de plus de 25 mètres, un trottoir de chaque côté devra être aménagé.

6.6 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

Les intersections et les virages doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. L'angle d'intersection ne doit pas être inférieur à 75 degrés et, à moins de contraintes topographiques ou de la présence d'un lotissement déjà existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, les intersections doivent être à angle droit (voir croquis);

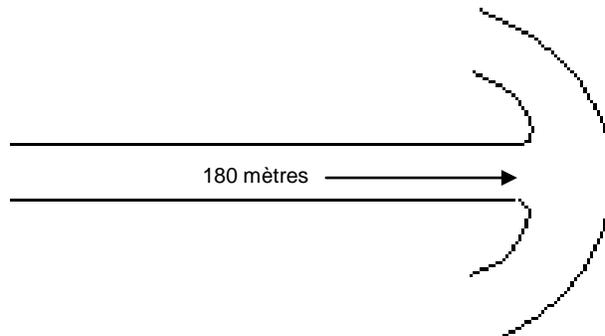
Intersection – angle



Pas d'intersection dont l'angle est inférieur à 75 degrés

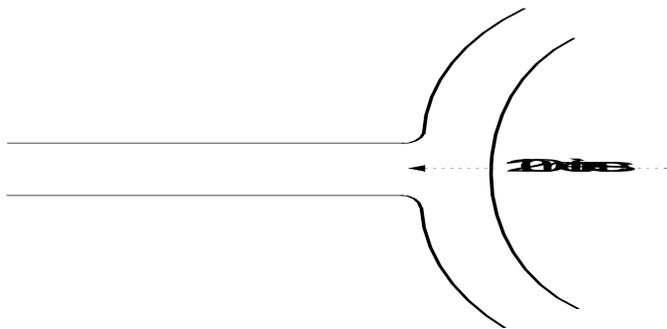
2. Aucune intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 180 mètres ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres (voir croquis);

Intersection – intérieur de courbe



Pas d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 180 mètres.

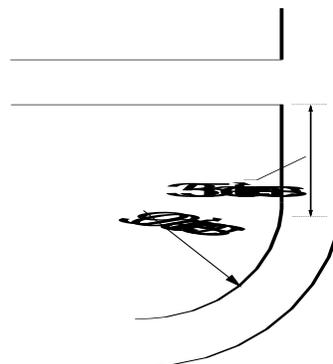
Intersection – extérieur de courbe



Pas d'intersection du côté extérieur des courbes dont le rayon extérieur est moins de 120 mètres.

3. Aucune courbe de rayon intérieur inférieure à 90 mètres, à moins de 35 mètres d'une intersection (voir croquis);

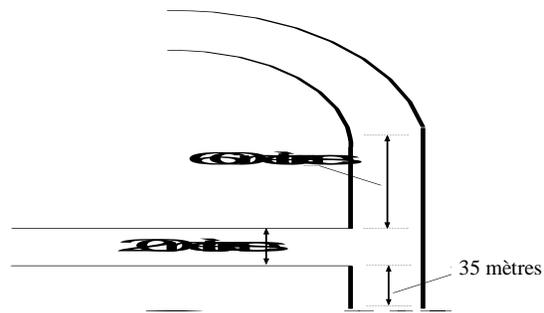
Rayon de courbe minimal à proximité d'une intersection



~~© Schindler & Schindler 2015~~

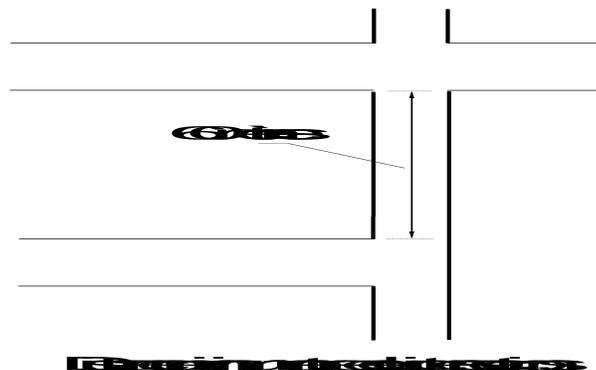
4. Toute intersection sur une rue de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 60 mètres et toute intersection sur une rue de moins de 20 mètres d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 35 mètres (voir croquis);

Intersection – champ de visibilité



5. Sur une même rue, la distance entre deux intersections doit être d'un minimum de 60 mètres (voir croquis).

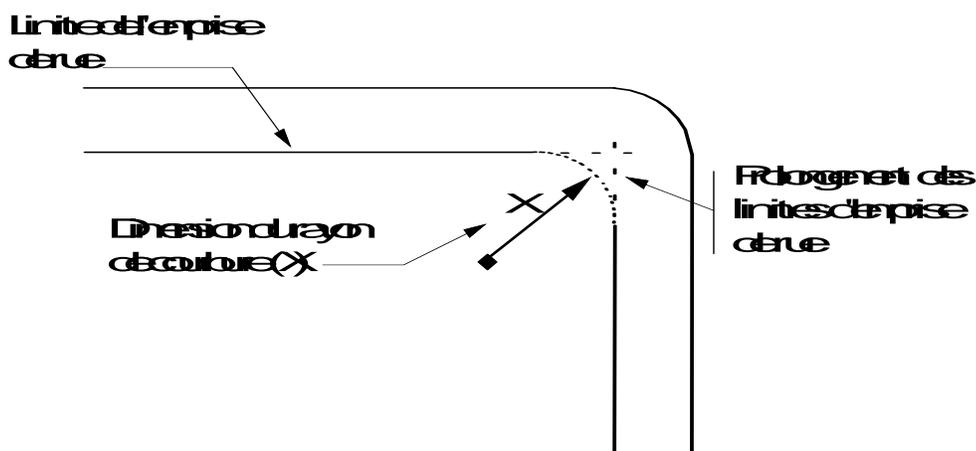
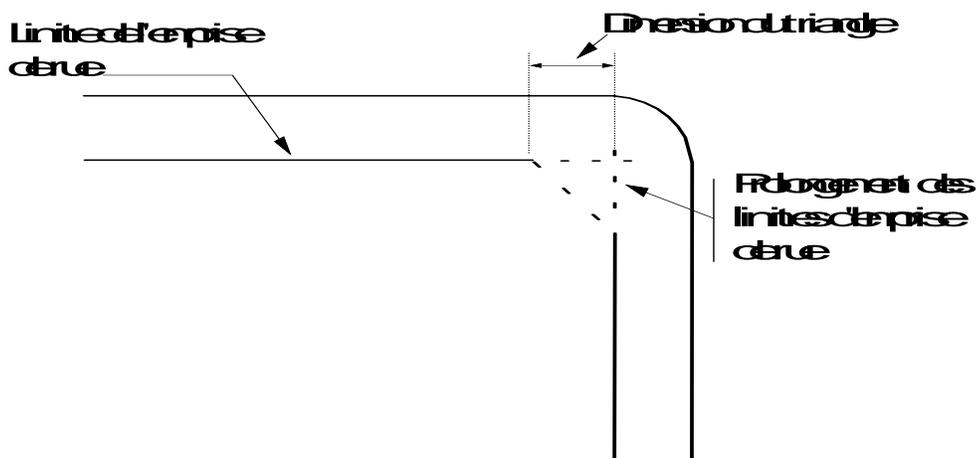
Distance entre deux intersections



6.7 RAYON DE COURBURE ET TRIANGLE D'EMPRISE AUX INTERSECTIONS

Aux intersections, les lignes d'emprise de rues doivent être raccordées par une courbe (rayon de courbure) et, dans tous les cas, il est permis de remplacer cette courbe (rayon de courbure) par un triangle d'emprise. Le sommet de ce triangle est constitué par l'intersection des deux lignes de rues et sa dimension est calculée à partir du sommet (voir croquis).

Rayon de courbure et triangle d'emprise aux intersections



6.8 DIMENSIONS MINIMALES DES RAYONS DE COURBURE ET DES TRIANGLES D'EMPRISE

Les dimensions minimales des rayons de courbure et des triangles d'emprise sont présentées au tableau suivant :

	RAYON DE COURBURE	TRIANGLE D'EMPRISE
Rencontre de deux rues principales	15 m	10 m
Rencontre d'une principale et d'une collectrice	10 m	7 m
Rencontre de deux collectrices	6 m	4 m
Rencontre de deux rues locales	6 m	4 m

6.9 SENTIERS POUR PIÉTONS

Tous les sentiers pour piétons projetés doivent avoir cinq (5) mètres d'emprise minimum.

6.10 CUL-DE-SAC

Il est permis d'aménager les rues locales en forme de cul-de-sac, dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue.

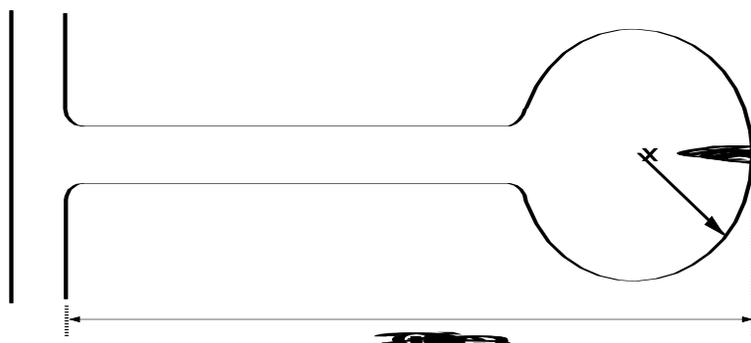
Le cul-de-sac doit être pourvu d'une aire de virage respectant les dispositions du croquis ci-dessous.

La construction d'un cul-de-sac doit permettre l'entassement de la neige et ainsi faciliter l'entretien de la rue.

La longueur maximale d'une rue sans issue est de 230 mètres (755 pi).

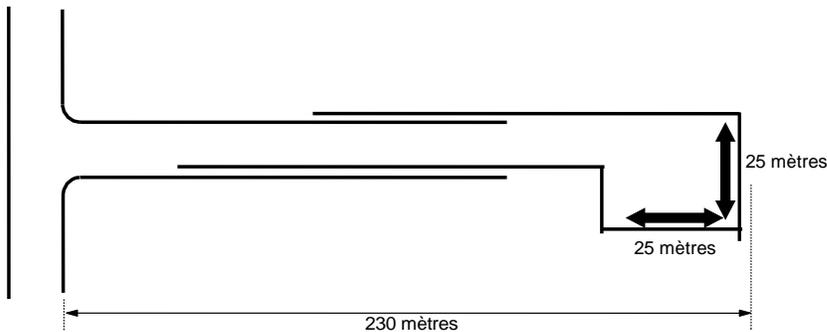
Le rayon du rond de virage est de 16 mètres minimum comportant en son centre un îlot de verdure.

Cul-de-sac (en rond)



Lorsqu'il est impossible d'aménager le bout du cul-de-sac en rond, il est permis de le faire en « L » en suivant les dispositions du croquis.

Cul-de-sac (en "L")

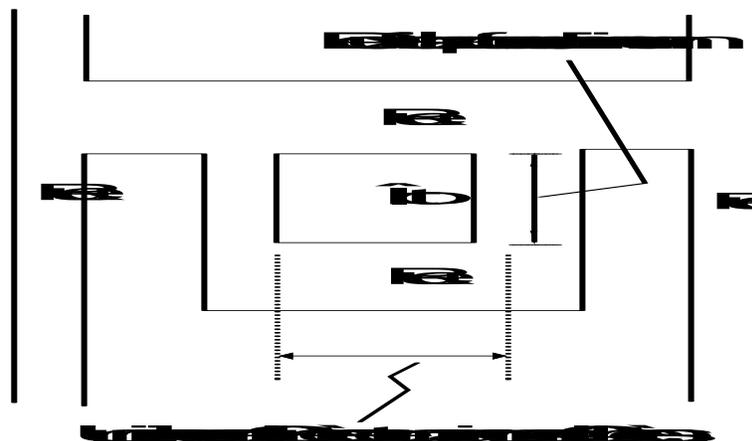


6.11 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ILOTS

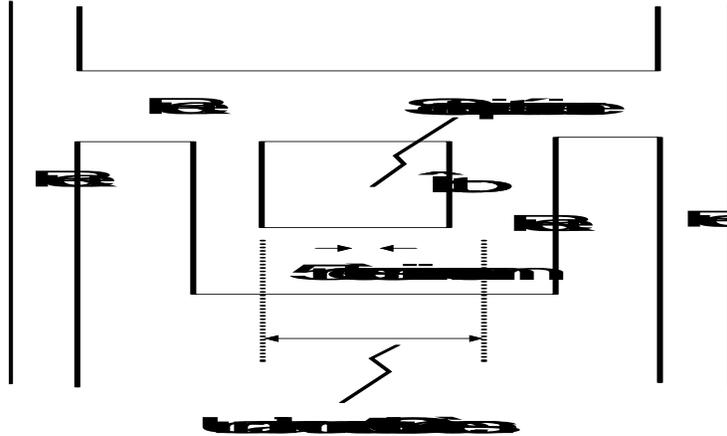
La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 120 mètres et ni être supérieure à 400 mètres (voir croquis), mais il est permis de porter cette distance à 500 mètres si un sentier piétonnier d'un minimum de 5 mètres de largeur, pouvant servir également de voie de circulation de secours, est prévu au milieu pour permettre un accès direct à une rue voisine (voir croquis).

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains adossées. Cette largeur doit correspondre à deux fois la profondeur minimum des terrains exigée dans le présent règlement (voir croquis).

Îlots - Normes de base



Îlots – Sentier piétonnier



6.12 RUE PRIVÉE

Une rue privée doit être reliée à une rue publique.

CHAPITRE 7 LOTS DÉROGATOIRES ET DROITS ACQUIS

7.1 DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou les dimensions ne sont pas conformes à une disposition du règlement.

Un lot dérogatoire aux dispositions du présent règlement est protégé par droits acquis s'il existait ou s'il a fait l'objet d'un permis de lotissement émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement et s'il n'a pas déjà été modifié de manière à être rendu conforme au présent Règlement de lotissement.

7.2 AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Il est permis d'agrandir ou de modifier un terrain dérogatoire protégé par droits acquis s'il respecte les conditions suivantes :

1. L'agrandissement n'a pas pour effet de rendre dérogatoire l'une des dimensions du lot ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot;
2. L'agrandissement permet de rencontrer les exigences en matière d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux usées.



7.2.1 Terrain dérogoire protégé par droits acquis

Un terrain dérogoire aux dispositions du présent règlement est protégé par droits acquis s'il existait ou s'il a fait l'objet d'un permis de lotissement émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement et s'il n'a pas déjà été modifié de manière à être rendu conforme au présent Règlement de lotissement.

Il est permis de construire sur ce terrain si la construction respecte les dispositions du Règlement de zonage, du Règlement de construction et du Règlement fixant les conditions d'émission des permis de construction.

7.2.2 Lotissement d'un terrain dérogoire

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 20 mars 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrale applicable à cette date sur le territoire où est situé ce terrain;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
3. Lorsqu'il s'agit d'un terrain enclavé, c'est-à-dire lorsqu'un terrain est entouré par des fonds existants le 20 mars 1983 et appartenant à d'autres propriétaires et qui, le 20 mars 1983, n'a sur la rue publique ou privée aucune issue ou qu'une issue insuffisante pour son exploitation.

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. Le 20 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
2. Le 20 mars 1983, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire. Cette disposition s'applique aussi si la construction située sur le terrain est détruite par un sinistre après le 20 mars 1983.

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences du présent règlement en cette matière, et ce, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :



1. Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et
2. Qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des trois premiers paragraphes de l'article 7.2.2.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée dans les cas suivants pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, à l'égard d'un terrain ou d'une opération cadastrale qui respecte les conditions suivantes :

1. Lorsque l'opération cadastrale vise un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des accessoires et bâtiments complémentaires se rattachant à ces réseaux;
2. Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'une rue privée ou publique existante;
3. Lorsque l'opération cadastrale vise un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;
4. S'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal en rangée, faite en vertu des articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec* et dans laquelle seule la ou les constructions font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune et devant respecter les dispositions de présent règlement pour chaque construction représentant un bâtiment principal, y compris ses bâtiments complémentaires;
5. S'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
6. Lorsqu'il s'agit d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot et conséquemment de réduire l'écart entre celle-ci et les dimensions et superficies minimales requises par le présent règlement, aux conditions suivantes :
 - a. L'ensemble constitué du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire;
 - b. Aucun lot ou terrain ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par la suite d'une telle opération cadastrale.

7.2.3 Subdivision du périmètre de 5 000 m² relatif à un droit ou un privilège consenti par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.Q.R., c. P-41.1)*.

Toute opération cadastrale ou morcellement ayant pour objet de créer un nouveau lot dont la superficie fait l'objet d'un droit acquis en vertu des articles 101 et suivants de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* est prohibé.



7.3 DIMENSIONS D'UN TERRAIN

Toute opération qui a pour effet de réduire la superficie ou les dimensions d'un lot de façon à le rendre non conforme au présent règlement est prohibée.

7.4 CONSTRUCTION, TERRAIN OU USAGE

Toute opération cadastrale qui rend dérogatoire ou qui accroît le caractère dérogatoire d'un lot est prohibée, sauf s'il s'agit d'une correction de numéro de lot ou d'une correction aux dimensions du lot, tel que permis au présent règlement.

CHAPITRE 8 ENTRÉE EN VIGUEUR

8.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

Donné à Danville, ce _____

Michel Plourde
Maire

Caroline Lalonde
Directrice générale et secrétaire-trésorière

NUMÉRO DE RÈGLEMENT	ADOPTION	ENTRÉE EN VIGUEUR
148-2015		



Danville

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMERO 148-2015