

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO L-17-01

Avis de motion : 20 mars 2017
Adoption du premier projet de règlement : 20 mars 2017
Avis de l'assemblée publique de consultation : 5 avril 2017
Assemblée publique de consultation : 27 avril 2017
Adoption du second projet de règlement : 15 mai 2017
Adoption du règlement : 19 juin 2017
Avis du recours possible à la CMQ : 6 juillet 2017
Avis de la CMQ (si demandé) :
Approbation par la MRC : 21 septembre 2017
Avis annonçant la période d'enregistrement :
Tenue du registre (si demandé) :
Scrutin référendaire (si demandé) :
Certificat de conformité : 21 septembre 2017
Entrée en vigueur : 21 septembre 2017
Avis de l'entrée en vigueur : 26 septembre 2017

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT	
Numéro de l'amendement	Entrée en vigueur

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	4
1. TITRE DU RÈGLEMENT	4
2. TERRITOIRE ASSUJETTI	4
3. PERMIS DE LOTISSEMENT	4
4. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
5. TERMINOLOGIE.....	4
6. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	4
7. CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS.....	4
CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION....	5
8. TRACÉ DES RUES	5
9. RUE À PROXIMITÉ D'UN PLAN D'EAU.....	5
10. RUE À PROXIMITÉ DE FORTES PENTES	6
11. RESPECT DES CONTRAINTES NATURELLES.....	6
12. PENTE LONGITUDINALE	7
13. LARGEUR DE L'EMPRISE.....	7
14. INTERSECTIONS	7
15. CUL-DE-SAC.....	8
16. SENTIERS PIÉTONNIERS ET CYCLABLES, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES ..	8
CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS.....	9
17. ORIENTATION DES LOTS	9
18. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES.....	9
19. LOT DANS UNE COURBE	9
20. PARTIES EXCLUSIVES D'IMMEUBLES DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ	10
21. OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES.....	10
CHAPITRE IV : DÉROGATIONS, DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES.....	11
22. LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS	11
23. PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT	11
24. PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	12
CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES	13
25. ADOPTION	13
26. REMPLACEMENT.....	13
27. ENTRÉE EN VIGUEUR	13

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE MONTEBELLO**

Règlement de lotissement numéro L-17-01

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal de Montebello juge opportun d'adopter un nouveau règlement relatif au lotissement et devant s'appliquer à l'ensemble du territoire municipal;

CONSIDÉRANT les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), notamment ses articles 59, 110.4, 110.10.1, 115 et 117.1;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion à cet effet a été donné au cours de la séance ordinaire du 20 mars 2017;

LE CONSEIL MUNICIPAL DE MONTEBELLO DÉCRÈTE CE QUI SUIT, À SAVOIR :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de règlement de lotissement.

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toutes les zones du territoire de la Municipalité de Montebello.

3. PERMIS DE LOTISSEMENT

Les dispositions relatives à l'émission du permis de lotissement sont prescrites par le règlement sur les permis et certificats et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

4. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Les dispositions interprétatives prescrites au chapitre III du règlement sur les permis et les certificats font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

5. TERMINOLOGIE

Les définitions prescrites à l'article 12 «Terminologie» du règlement sur les permis et certificats font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites sauf si celles-ci sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

À partir de son entrée en vigueur, toute modification à l'article 12 du règlement sur les permis et certificats s'appliquera pour valoir comme si elle était ici au long reproduite.

6. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le chapitre II du règlement sur les permis et certificats, prescrivant les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné, fait partie intégrante du présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long reproduit.

7. CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Les dispositions prévues à l'article 28 du règlement sur les permis et certificats, intitulé «Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels», font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

8. TRACÉ DES RUES

Toute voie de circulation destinée à un usage public est prohibée si elle ne respecte pas les normes du présent règlement et les principes suivants :

- 1) permettre le bouclage du réseau routier existant;
- 2) prioriser la plus courte distance des rues;
- 3) réduire la vitesse de circulation;
- 4) être en continuité des lignes de lots adjacents existants ou projetés;
- 5) faciliter la circulation des services d'urgence et de sécurité contre les incendies, ainsi que la circulation des véhicules;
- 6) éviter l'enclavement d'un terrain;
- 7) favoriser la desserte en infrastructure des terrains déjà enclavés;
- 8) limiter le nombre de rues interceptant le réseau supérieur régional en optimisant le réseau routier existant;
- 9) favoriser le regroupement des entrées charretières privées adjacentes au réseau supérieur régional et permettre un second accès via le réseau de rues municipales adjacent;
- 10) respecter les tracés des rues projetées au plan d'urbanisme tout en respectant les dispositions des règlements d'urbanisme;
- 11) assurer la liaison avec les réseaux des municipalités voisines.

9. RUE À PROXIMITÉ D'UN PLAN D'EAU

À l'exception des voies publiques de circulation conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée à quatre-vingt-dix degrés (90°) d'un cours d'eau ou d'un lac, aucune emprise de rue ne peut être située à moins de soixante (60) mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau.

Cette distance minimale est réduite à quarante-cinq (45) mètres si la rue est munie d'un service public d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Cette distance minimale est réduite à quinze (15) mètres lorsqu'il s'agit de désenclaver un terrain ou de relier, sur une distance de moins de trois cents (300) mètres, deux rues existantes qui sont elles-mêmes situées à moins de soixante (60) mètres de la ligne des hautes eaux, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) le tracé des rues évite les milieux humides, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements;
- 2) un rapport d'expertise établit les mesures de mitigation mises en place pour éviter le transport des sédiments dans les lacs, cours d'eau et milieux humides.

10. RUE À PROXIMITÉ DE FORTES PENTES

Aucune emprise de rue ne peut être située sur un talus ayant une pente moyenne de plus de vingt-cinq pour cent (25%) et une hauteur de plus de cinq (5) mètres, ni au sommet du talus, sur une bande de protection d'une largeur égale à cinq (5) fois la hauteur verticale du talus, ni à la base du talus, sur une bande de protection d'une largeur égale à deux (2) fois la hauteur verticale du talus.

Nonobstant ce qui précède, les nouvelles rues pourront être construites à l'intérieur de ces bandes de protection, de même que sur les talus, pourvu que le requérant du permis de lotissement respecte la totalité des conditions suivantes :

- 1) la demande de permis ou de certificat d'autorisation est accompagnée d'une analyse technique détaillée qui est approuvée par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec qui possède une formation spécifique en géotechnique;
- 2) ladite analyse démontre, à l'aide de sondages ou de vérifications effectuées sur le terrain, qu'il n'y a pas de risque de mouvement de terrain pour le site visé par le projet;
- 3) avant que les travaux ne soient autorisés, l'ingénieur doit remettre à la Municipalité un rapport attestant la méthode d'aménagement et de construction, et si requis, les moyens préventifs qui devront être utilisés lors de la réalisation des travaux;
- 4) les travaux devront être exécutés, si l'analyse du site le justifie pour les raisons de sécurité, sous la supervision d'un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec qui possède une formation spécifique en géotechnique.

Les dispositions du présent article ne doivent pas avoir pour effet d'empêcher la réalisation de construction, d'ouvrages, de travaux à des fins municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour fins d'accès publics, dûment soumis à une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2), la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune* (L.R.Q., c. C-61.1), la *Loi sur le régime des eaux* (L.R.Q., c. R-13) ou toute autre loi.

11. RESPECT DES CONTRAINTES NATURELLES

Nonobstant le tracé projeté au plan d'urbanisme, le tracé des rues doit éviter les sols instables, mal drainés ou exposés aux inondations, aux affaissements ou éboulis, les marais, les tourbières, les marécages, les ravins, les affleurements rocheux, les sentiers récréatifs, les boisés et les habitats fauniques.

12. PENTE LONGITUDINALE

La pente longitudinale minimale de toutes les rues est de 0,5%.

Cette pente ne doit pas excéder cinq pourcent (5%) pour une artère, dix pourcent (10%) pour une collectrice et douze pourcent (12%) pour une rue locale. Sur une rue locale, la pente maximale peut exceptionnellement être augmentée à quinze pourcent (15%) si la topographie l'exige, sur une distance n'excédant pas quatre-vingt-dix (90) mètres, à la condition qu'un rapport d'ingénieur démontre le bien-fondé d'une pente supérieure à douze pourcent (12%). Dans les courbes, ces maxima doivent être réduits de deux pour cent (2%).

Aucune pente atteignant les maxima de l'alinéa précédent ne peut s'étendre sur plus de trois cents (300) mètres sans être interrompue par un palier d'au moins cent (100) mètres et dont la pente sera inférieure à cinq pour cent (5%).

Dans tous les cas, la pente d'une rue ne doit jamais excéder huit pour cent (8%) dans un rayon de trente (30) mètres d'une intersection, ni trois pour cent (3%) dans un rayon de quinze (15) mètres d'une intersection.

13. LARGEUR DE L'EMPRISE

Toutes les nouvelles rues doivent avoir une emprise d'une largeur comprise entre les minima et les maxima suivants, selon le type de rue :

1) Rue locale

Largeur minimale : 12 mètres

Largeur maximale : 20 mètres

2) Rue collectrice

Largeur minimale : 15 mètres

Largeur maximale : 22 mètres

3) Rue principale, artère et rue en zone industrielle

Largeur minimale : 20 mètres

La largeur minimale de la chaussée ne doit jamais être inférieure à six (6) mètres.

14. INTERSECTIONS

À l'intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une courbe de raccordement dont le rayon minimal est de six (6) mètres dans le cas de rues locales ou de collectrices, ou de dix (10) mètres lorsqu'une des rues est une rue principale ou une artère.

Lorsque l'angle d'intersection est de moins de quatre-vingts degrés (80°), les rayons prescrits doivent être majorés de deux (2) mètres.

L'intersection de deux rues doit se faire à un angle compris entre soixante-dix degrés (70°) et cent dix degrés (110°), sur une distance minimale de dix (10) mètres.

Les centres des axes d'intersection doivent être distants d'au moins soixante (60) mètres. Si un terre-plein divise la rue, cette distance minimale ne s'applique que d'un seul côté à la fois.

Les intersections seront planifiées préférentiellement en «T» à chaque fois que ce type de configuration sera possible.

15. CUL-DE-SAC

Les rues locales peuvent être aménagées 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. Dans toutes les situations où le raccordement au réseau routier est possible aux deux (2) extrémités de la rue, les culs-de-sac sont interdits.

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

Toutes les rues en forme de cul-de-sac doivent se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de quinze (15) mètres.

16. SENTIERS PIÉTONNIERS ET CYCLABLES, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

Le Conseil peut imposer la localisation des sentiers pour piétons et cyclistes afin de favoriser la circulation des citoyens et leur permettre l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

De même, il peut exiger les servitudes et les droits de passage qui s'avèrent nécessaires pour des fins publiques, tels que réseau d'alimentation en eau, le réseau d'égout, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

17. ORIENTATION DES LOTS

Les lignes des lots doivent être orientées de manière à ne pas créer des résidus de terrain qui seraient dérogatoires à l'égard des dimensions minimales prescrites pour d'éventuels lots.

18. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES

	Secteur riverain						Secteur non riverain	
	Lots riverains			Autres lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à 300 mètres d'un lac			Autres lots	
	Superficie	Largeur	Profondeur	Superficie	Largeur	Profondeur	Superficie	Largeur
Lot à l'extérieur du périmètre d'urbanisation :	3 715 m ²	45 m	60 m	3 715 m ²	45 m	45 m	2 786 m ²	45,0 m
Lot à l'intérieur du périmètre d'urbanisation :								
Lot non desservi par l'aqueduc et l'égout	3 715 m ²	45 m	60 m	3 715 m ²	45 m	45 m	2 786 m ²	45,0 m
Lot desservi par l'aqueduc ou l'égout	1 857 m ²	30 m	60 m	1 857 m ²	25 m	45 m	1 393 m ²	22,5 m
Lot desservi par l'aqueduc et l'égout	500 m ²	15 m	45 m	500 m ²	15 m	45 m	500 m ²	15 m
<i>Résidence jumelée</i>	260 m ²	9 m	45 m	260 m ²	9 m	0	260 m ²	9 m
<i>Résidence en rangée</i>	175 m ²	6 m	45 m	175 m ²	6 m	0	175 m ²	6 m

Les normes minimales prescrites par le présent article ne sont valables que pour un seul bâtiment principal par lot. S'il y a plusieurs bâtiments principaux sur le même terrain, ces normes minimales doivent être multipliées par le nombre de bâtiments principaux.

19. LOT DANS UNE COURBE

Lorsqu'un lot est situé sur le côté extérieur d'une courbe dont le rayon est inférieur ou égal à cent (100) mètres, la largeur minimale à la ligne avant peut être réduite jusqu'à cinquante pour cent (50%) de la largeur minimale prescrite par l'article 18 du présent règlement, pourvu que la superficie minimale prescrite soit respectée.

20. PARTIES EXCLUSIVES D'IMMEUBLES DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ

Une opération cadastrale visant à délimiter plusieurs lots correspondant aux différentes parties communes et exclusives d'un immeuble (édifice ou terrain) détenu en copropriété, peut créer des lots dont les superficies et dimensions respectives sont inférieures à celles exigées à l'article 18 du présent règlement.

Toutefois, si l'immeuble en copropriété est un terrain, la superficie totale de tous les lots composant ledit terrain doit être équivalente ou supérieure à la superficie minimale prescrite par l'article 18, multipliée par le nombre de bâtiments principaux à être érigés sur le terrain.

21. OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

Un permis de lotissement ne peut être autorisé s'il a pour effet :

- 1) De morceler un lot conforme en un lot dérogatoire à l'exception d'un lot situé en territoire rénové s'il vise l'identification d'un immeuble pour fin de transaction immobilière ou la création d'espaces publics tels les parcs, terrains de jeux, sentiers piétonniers, voies cyclables et espaces naturels;
- 2) Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de créer des lots résiduels qui seraient dérogatoires à l'égard des normes de lotissement prescrites sauf pour les lots non-conformes créés temporairement aux fins d'une transaction immobilière imminente et pour lesquels lots non-conformes une opération cadastrale de regroupement aux lots adjacents sera effectuée dans un délai de trois mois suite à la transaction notariée faisant en sorte que les nouveaux lots finaux seront conformes aux normes prescrites du règlement de lotissement.

CHAPITRE IV : DÉROGATIONS, DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES

22. LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

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

Ce lot peut donc être construit si la construction respecte les dispositions du règlement de construction et les dispositions de l'article 93 du règlement de zonage, concernant la construction sur un lot dérogatoire protégé par droits acquis.

23. PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

Nonobstant les dispositions du présent règlement, un terrain dont la superficie et les dimensions ne peuvent respecter les exigences du présent règlement de lotissement peut néanmoins faire l'objet d'un permis de lotissement, s'il est concerné par l'une ou l'autre des situations suivantes et s'il respecte les conditions ci-après énoncées :

1) Terrain décrit par tenants et aboutissants

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain qui, le 25 janvier 1984, ne formait 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 toutes respectées :

- a) le 25 janvier 1984, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettraient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date;
- b) le lot résiduel est conforme au règlement de lotissement en vigueur actuellement ou bénéficie lui aussi d'un privilège au lotissement.

2) Terrain construit

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain qui, le 25 janvier 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, 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 toutes respectées :

- a) le 25 janvier 1984, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégé par des droits acquis, même si cette construction fut depuis lors détruite par un sinistre;

- b) le lot résiduel est conforme au règlement de lotissement en vigueur actuellement ou bénéficie lui aussi d'un privilège au lotissement.

3) Résidu d'un terrain en partie exproprié

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain constituant le résidu d'un terrain 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, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain résiduel ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

- a) immédiatement avant l'acquisition, le terrain 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 paragraphes 1 ou 2 du présent article;

4) Exceptions additionnelles

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas 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 lorsqu'il s'agit :

- a) d'un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
- b) d'une rue privée ou publique respectant les normes applicables aux rues;
- c) d'un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;
- d) d'un droit de passage ou d'une servitude;
- e) d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficie minimales requises par le présent règlement, et ce, aux conditions suivantes :
- le terrain ainsi constitué doit former un seul lot;
 - aucun lot ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale.

24. PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions prescrites au chapitre VIII «Infractions» du règlement sur les permis et certificats font partie intégrante de ce règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES

25. ADOPTION

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre et article par article, de manière à ce que si un chapitre ou un article de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

26. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du règlement de lotissement numéro 574-2000, tel qu'amendé.

Ce remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité du règlement remplacé jusqu'à jugement final et exécution.

Ce remplacement n'affecte pas les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé.

27. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

SIGNÉ À MONTEBELLO, ce _____ 2017.

Luc Ménard, maire

Benoit Hébert, directeur général et secrétaire-trésorier