

13 OCT. 2005

Municipalité d'Otter Lake

Règlement de lotissement

No. 033-05-2003

P . U . R . E

P lanification. U rbanisme. R ural. E nvironnement.
Consultant en urbanisme

*Vraie copie conforme certifiée
Anita Hoffman*

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 1

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2 OBJECTIFS	1
1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI	1
1.4 RÈGLEMENTS REMPLACÉS	2
1.5 MODE D'AMENDEMENT	2

CHAPITRE 2 NORMES RELATIVES AUX LOTS 3

2.1 SUPERFICIE, PROFONDEUR, LARGEUR ET FRONTAGE MINIMAL DE LOT	3
2.2 FRONTAGE DES TERRAINS DANS UN CUL-DE-SAC ET DANS UNE COURBE EXTERIEURE	4
2.3 LOTISSEMENT ADJACENT À UN COURS D'EAU	5
2.4 FRONTAGE D'UN LOT ADJACENT À UN CHEMIN PUBLIC, À UN CHEMIN PRIVÉ OU À UN DROIT DE PASSAGE	5
2.5 DOMMAGE AUX REPÈRES D'ARPENTAGE	6
2.6 TERRAIN NON CONFORME	6
2.6.1 Définitions	6
2.6.2 Conditions d'émission du permis	6
2.6.3 Construction sur un lot ou terrain dérogoaire	7

CHAPITRE 3 NORMES ET DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS 8

3.1 DÉFINITION	8
3.2 TRACÉ DES CHEMINS EN FONCTION DES COURS D'EAU	8
3.3 RACCORDEMENT DE CHEMINS AUX ROUTES RÉGIONALES NUMÉRO 301 ET 3038	
3.4 CLASSIFICATION ET LARGEUR DES CHEMINS	9
3.4.1 Chemin artériel	9
3.4.2 Chemin collecteur	9
3.4.3 Chemin de quartier	9
3.4.4 Chemin privé	9
3.4.5 Largeur d'emprise des chemins	10
3.4.6 Servitude et droit de passage	10
3.5 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ	10
3.6 CUL-DE-SAC	14

CHAPITRE 4 NORMES RELATIVES À UNE SUBDIVISION	15
4.1 AVANT PROJET DE LOTISSEMENT	15
4.1.1 Présentation de l'avant-projet de lotissement	15
4.1.2 Modifications de l'avant-projet de lotissement	16
4.1.3 Approbation de l'avant-projet de lotissement	16
4.2 PRÉSENTATION DU PLAN DE LOTISSEMENT	17
4.3 CESSION DE TERRAIN POUR FINS D'AMÉNAGEMENT DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS	18
CHAPITRE 5 PERMIS DE LOTISSEMENT	19
5.1 OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS DE LOTISSEMENT	19
5.2 CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT	19
5.3 DÉLAI D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT	20
5.4 APPROBATION DU PLAN DE LOTISSEMENT	20
5.5 CADUCITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT	20
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS ABROGATIVES	21
CHAPITRE 7 ENTRÉE EN VIGUEUR	21

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement numéro 033-05-2003 » de la Municipalité d'Otter Lake.

Le règlement nommé : « Règles d'interprétation et d'administration des règlements d'urbanisme numéro 031-05-2003 »" régie le présent règlement.

1.2 OBJECTIFS

Ce règlement vise :

- Le développement harmonieux du territoire de la Municipalité tout en s'assurant que les nouveaux lots créés sont subdivisés d'une façon rationnelle et optimale.
- Planifier la construction de nouvelles voies de circulation fonctionnelle et sécuritaire.

1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales, de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité d'Otter Lake.

1.4 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Le règlement ci-après énuméré, ses amendements et les plans qui l'accompagnent, sont abrogés et remplacés par le présent règlement :

Règlement de lotissement de la Municipalité d'Otter Lake, règlement N^o 136-003 et ses amendements;

Sont aussi abrogées, toutes les autres dispositions réglementaires incompatibles avec les règlements d'urbanisme.

De tels remplacements n'affectent cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements remplacés jusqu'à jugement final et exécution. Aussi, ils n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi remplacés.

1.5 MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être adoptées, modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

CHAPITRE 2 NORMES RELATIVES AUX LOTS

2.1 SUPERFICIE, PROFONDEUR, LARGEUR ET FRONTAGE MINIMAL DE LOT

Tout nouveau lot créé pour l'obtention d'un permis de lotissement et potentiellement pour la construction d'un bâtiment principal doit être conforme aux dispositions du tableau suivant :

Exception : Dans le cas d'une opération cadastrale pour un chemin privé ou public et pour un espace vert public, les normes du tableau suivant ne s'applique pas, mais le permis de lotissement demeure obligatoire.

	À l'intérieur des zones permettant les classes d'usages suivants :	
	RÉSIDENTIELLE ET/OU COMMERCIALE	INDUSTRIELLE ET/OU INSTITUTIONNELLE ET AUTRES
<p>1. Lot desservi par l'aqueduc municipal</p> <p>À moins de 100 mètres d'un cours d'eau - ou - À moins de 300 mètres lorsque le cours d'eau est un lac.</p> <p>A. Largeur et frontage B. Profondeur C. Superficie</p>	<p>30 mètres 61 mètres 1 858 mètres carrés</p>	<p>50 mètres 61 mètres 3 000 mètres carrés</p>
<p>À plus de 100 mètres d'un cours d'eau - ou - À moins de 300 mètres lorsque le cours d'eau est un lac</p> <p>A. Largeur et frontage B. Profondeur C. Superficie</p>	<p>22,86 mètres - 1 393 mètres carrés</p>	<p>22,86 mètres - 1 393 mètres carrés</p>

<p>2. Lot non desservi</p> <p>À moins de 100 mètres d'un cours d'eau - ou - À moins de 300 mètres lorsque le cours d'eau est un lac.</p> <p>A. Largeur et frontage B. Profondeur C. Superficie</p> <p>À plus de 100 mètres d'un cours d'eau - ou - À moins de 300 mètres lorsque le cours d'eau est un lac</p> <p>A. Largeur et frontage B. Profondeur C. Superficie</p> <p>Dans l'affectation forestière régionale, soient toute les zones à l'extérieur des zones agricoles reconnues par la CPTAQ et les zones avec un no. de zone supérieur ou égale à 101.</p> <p>A. Largeur et frontage B. Profondeur C. Superficie</p>	<p>45,72 mètres 61 mètres 3 716 mètres carrés</p> <p>45,72 mètres - 2 787 mètres carrés</p> <p>61 mètres 152 mètres 5 905 mètres carrés</p>	<p>50 mètres 61 mètres 3 716 mètres carrés</p> <p>50 mètres - 700 mètres carrés</p> <p>- - -</p>
<p>3.</p> <p>Lot situé en bordure d'une route du réseau supérieur (Route 310 ou 303)</p> <p>A. Largeur et frontage B. Profondeur C. Superficie</p>	<p>45,72 mètres - 2 787 mètres carrés</p>	<p>50 mètres - 3 700 mètres carrés</p>

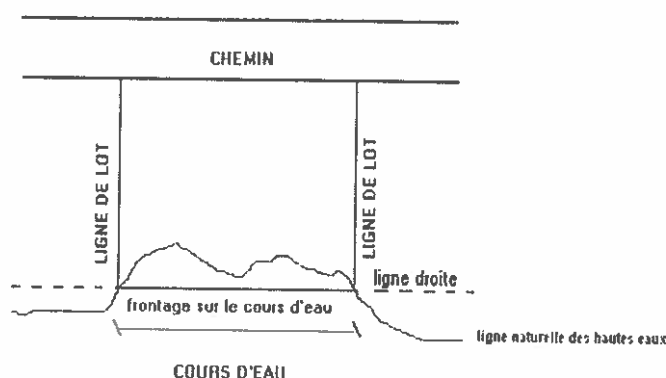
2.2 FRONTAGE DES TERRAINS DANS UN CUL-DE-SAC ET DANS UNE COURBE EXTERIEURE

Le frontage des terrains dans un cul-de-sac et dans une courbe extérieur de 10 degrés à 90 degrés, dont les lignes latérales convergent vers le chemin peut être réduit, jusqu'à un minimum de 15 mètres de largeur, à condition que la superficie minimale requise à l'article précédent soit respectée et que la largeur minimale requise à l'article précédent, soit atteinte à au moins un endroit à l'intérieur du lot créé.

2.3 LOTISSEMENT ADJACENT À UN COURS D'EAU

La largeur minimale et le frontage minimal de la partie d'un lot touchant à un cours d'eau telle qu'indiqué au tableau de l'article 2.1 est calculée en mesurant une ligne droite entre les deux extrémités du lot longeant et touchant au cours d'eau. Voir croquis 2.3.

Croquis 2.3



2.4 FRONTAGE D'UN LOT ADJACENT À UN CHEMIN PUBLIC, À UN CHEMIN PRIVÉ OU À UN DROIT DE PASSAGE

Tous nouveaux lots créés, sauf ceux avec l'exception indiquée à l'article 2.1, doivent avoir un frontage conforme à ceux indiqués à l'article 2.1 sur un chemin public ou sur un privé existant ou cadastré.

Dans le cas, d'un lot ou d'un terrain enclavé, c'est-à-dire n'étant pas adjacent à un chemin privé ou public et dont cette situation existait avant la date d'entrée en vigueur du premier Règlement de lotissement de la Municipalité, soit le 01 février 1984, un permis de lotissement peut être émis afin de cadastrer ledit terrain. Par contre, plus d'un permis de lotissement ne pourra pas être permis afin de subdiviser ce même lot, afin de créer un autre lot additionnel.

2.5 DOMMAGE AUX REPÈRES D'ARPENTAGE

Quiconque endommagera ou déplacera de quelque façon que ce soit, un repère d'arpentage appartenant à la Municipalité, devra en aviser celle-ci immédiatement et assumer les frais encourus pour remédier à cet inconvénient.

2.6 TERRAIN NON CONFORME

Seuls les terrains et lots existants avant la date du 01 février 1984 peuvent recevoir un permis de lotissement pour créer un lot de moindre superficie que celles indiqués au tableau de l'article 2.1, et, ayant un frontage inférieur à ceux indiqués à l'article 2.1 et ce, selon les dispositions des articles suivants.

2.6.1 Définitions

Terrain dérogatoire : Parcelle de terrain non cadastrée dont la superficie ou les dimensions sont non conformes aux prescriptions du présent règlement de lotissement. Un tel terrain jouit d'un droit acquis et peut faire l'objet d'un permis de lotissement s'il répond à l'une ou l'autre des conditions suivantes :

À la date d'entrée en vigueur du présent règlement, le terrain était l'assiette d'un bâtiment principal érigé en conformité avec la réglementation en vigueur au moment de la construction;

ou

le terrain est vacant, ses dimensions et sa superficie sont conformes aux prescriptions du règlement de lotissement municipal, s'il y en avait un, qui était en vigueur à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Pontiac, soit le 01 février 1984, et ne forme pas un ou plusieurs lots distinct sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits, dans un ou plusieurs titres enregistrés avant la date du 01 février 1984.

Lot dérogatoire : Lot dont la superficie et/ou les dimensions ne sont pas conformes aux prescriptions du présent règlement de lotissement, qui est enregistré au cadastre officiel en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires qui étaient applicables à la date de cette opération cadastrale.

2.6.2 Conditions d'émission du permis

Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il est permis de régir, par zone, les conditions particulières d'implantation applicables aux constructions et usages sur les lots dérogatoires au règlement de lotissement et protégés par des droits acquis.

Le permis de lotissement pour un terrain dérogatoire ou un lot dérogatoire peut être émit, à condition que :

Le jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Pontiac, soit le 01 février 1984, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en matière de la réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date;

L'opération cadastrale résulte en la création d'un seul lot, sauf si le terrain est constitué de plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération;

Le frontage d'un terrain dérogatoire n'a pas à respecter le frontage minimal indiqué aux dispositions de l'article 2.1 du présent règlement de lotissement. Toutefois, il est interdit de réduire le frontage, tant que celui-ci n'est pas conforme aux dispositions de l'article 2.1 du présent règlement de lotissement.

2.6.3 Construction sur un lot ou terrain dérogatoire

Un permis de construction, de reconstruction ou de rénovation sur un lot ou un terrain décrit à l'article 2.6.1 peut être émis, à condition que les autres dispositions du présent règlement, notamment les articles 2.6 à 2.6.2 du présent règlement et les autres articles applicables des autres règlements d'urbanisme, comme par exemple, les marges, doivent être respectées au même titre que tout autre nouveau lot créé.

CHAPITRE 3 NORMES ET DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS

3.1 DÉFINITION

Les emprises des chemins doivent être établies selon la fonction qui leur est attribuée par le Plan de transport faisant partie intégrante du règlement nommé : Plan d'urbanisme numéro 030-05-2003.

Toutes les caractéristiques de conception de tracé sont les normes géométriques minimales exigées dans les articles suivants ont été édictées par "L'Association canadienne des transports et des routes".

Lorsque le tracé d'un chemin est prévu au plan de transport, ceux-ci seront considérés comme étant essentiels au bon fonctionnement du réseau routier global. Par conséquent, ils devront obligatoirement raccorder et/ou concrétiser les liens proposés au plan de transport.

3.2 TRACÉ DES CHEMINS EN FONCTION DES COURS D'EAU

La construction, la reconstruction, l'élargissement ou le redressement d'un chemin incluant un échangeur, une bretelle et autre infrastructure routière doit favoriser sa réalisation en respectant une distance minimale de 75 mètres de la ligne naturelle des eaux, d'un cours d'eau à débit régulier, d'un lac ou d'une rivière.

Cependant, lorsque la topographie est accidentée, c'est-à-dire lorsque, la pente d'un tronçon de chemin proposé pourrait être réduite de 5%, il est permis de faire longer ce tronçon de chemin sur une longueur maximale de 300 mètres à l'intérieur du 75 mètres de la ligne naturelle des eaux, sans toutefois jamais être plus près que 15 mètres de la ligne naturelle des eaux d'un cours d'eau à débit régulier, d'un lac, ou d'une rivière.

Dans le cas où ce tronçon de chemin devait être prolongé sur une longueur excédant 300 mètres à l'intérieur de la distance minimale de 75 mètres de la ligne naturelle des eaux, le demandeur devra obtenir un « Certificat d'autorisation » du Ministère d'Environnement du Québec.

3.3 RACCORDEMENT DE CHEMINS AUX ROUTES RÉGIONALES NUMÉRO 301 ET 303

La conception de tout projet de lotissement doit limiter, en autant que possible, le nombre d'accès (entrée) aux routes régionales 301 et 303.

3.4 CLASSIFICATION ET LARGEUR DES CHEMINS

Le réseau municipal des voies de circulation est ordonné et classifié selon la fonction principale, des caractéristiques physiques et l'importance des chemins.

Toute chemin apparaissant sur un avant projet de lotissement doit être classifiée par l'officier désigné, à l'intérieur d'une des quatre catégories de chemins prévues ci-après.

3.4.1 Chemin artériel

Chemin servant principalement aux grands débits de circulation, à grande vitesse. Il sert principalement à la circulation de transit, reliant des grands centres et/ou des pôles importants. Leur fonction prédominante est l'écoulement rapide et ininterrompu du flot de circulation d'un secteur à un autre. Dans le cas d'Otter Lake, les Routes régionales 301 et 303 sont classifiées comme chemin artériel.

3.4.2 Chemin collecteur

Chemin principal à l'intérieur d'un petit réseau de chemins de quartier. Ces chemins servent à la fois à la desserte des terrains riverains et à la circulation entre les chemins locaux et le chemin artériel, ex. les chemins Picanoc et Belmont.

3.4.3 Chemin de quartier

La fonction principale de ces chemins est la desserte des terrains résidentiels ou de villégiature dont le tracé, les arrêts, la vitesse lente et la circulation locale sont telles que les véhicules en transit n'ont pas intérêt à y circuler, ex. les chemins King et Pine.

3.4.4 Chemin privé

Un accès routier commun construit sans normes de **construction** contrôlées ou édictées par la Municipalité. Par contre, en terme de **lotissement**, la création lot en vue de réaliser un chemin privé devra être, d'une largeur minimale d'emprise de 15 mètres et, le cas échéant, avec un rayon de cul-de-sac de 9 mètres.

3.4.5 Largeur d'emprise des chemins

Tout chemin suivant la classification énumérée aux articles 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3 et 3.4.4 doit respecter les caractéristiques suivantes :

a) Largeur d'emprise de chemin en mètres

Type de chemin	Minimum	Maximum	Rayon Cul-de-sac
chemin privé	15 m	20 m.	9 min
chemin de quartier	15 m	20 m.	9 min
chemin collecteur	15 m	20 m.	9 min
chemin artériel	20 m	aucun	15 min

b) La largeur des voies carrossables

Type de chemin	Minimum	Maximum	Rayon Cul-de-sac
chemin privé	aucun	aucun	aucun
chemin de quartier public	9m	20 m	7 min
chemin collecteur	9m	20 m	7 min
chemin artériel	15 m	aucun	10 min

3.4.6 Servitude et droit de passage

Un droit de passage ou une servitude identifié dans un acte notarié, montrant son existence avant le 01 février 1984, soit la date d'entrée en vigueur du Premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Pontiac, est reconnu au même titre qu'un chemin privé existant

3.5 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

Les intersections et virages prescrits ci-dessous, sont conformes aux principes du document produit par *l'Association québécoise du transport et des routes* intitulé "Normes canadiennes de conception géométrique des routes".

Lors de la conception de subdivision, les prescriptions suivantes devront être respectées :

1. L'angle d'intersection ne doit pas être inférieur à soixante-quinze degrés (75°). L'alignement de cette intersection doit être maintenu sur une distance minimale de trente (30) mètres. NB : Les intersections à angle droit sont souhaitables.

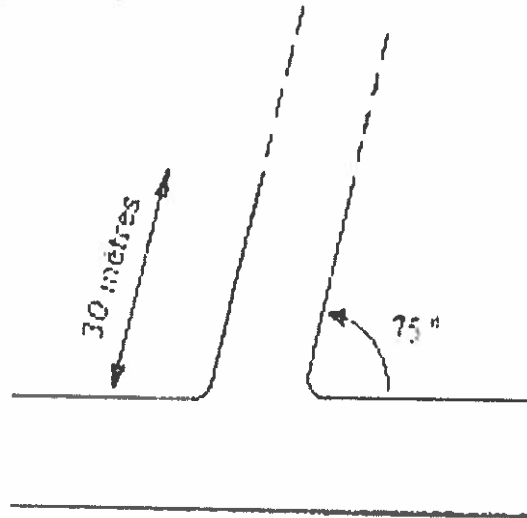


Figure 1 : Intersections à angle

2. Aucune intersection ne doit être créée du côté convexe (intérieur) de la courbe dont le rayon de celle-ci est inférieur à cent quatre-vingt (180) mètres.

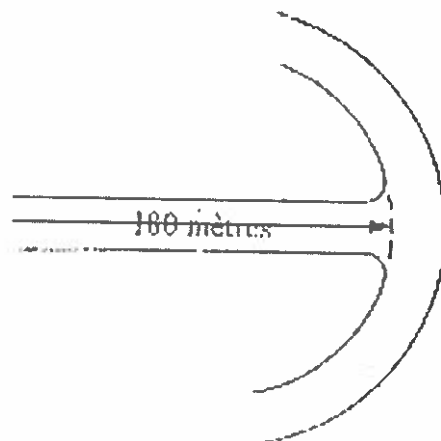


Figure 2 : Intersection convexe

3. Aucune intersection ne doit être créée du côté concave (extérieur) de la courbe dont le rayon de celle-ci est inférieur à cent vingt (120) mètres.

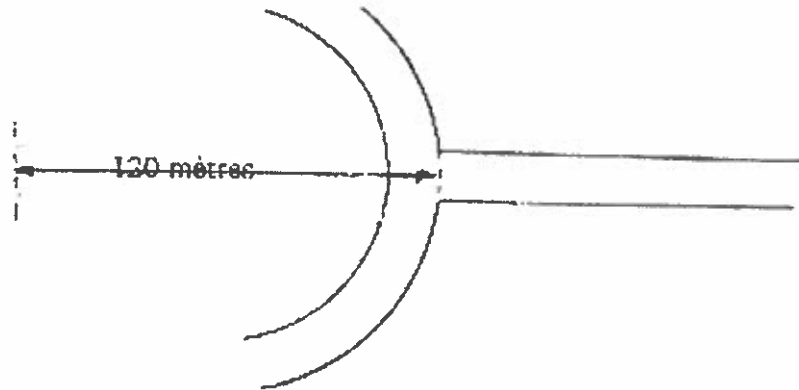


Figure 3 : Intersection concave

4. Aucune courbe n'est autorisée dans les quinze (15) premiers mètres d'un chemin qui coupe (formant une intersection) un chemin existant ou projeté. De plus, l'angle d'intersection avec celui-ci doit être de quatre-vingt dix degrés (90°).

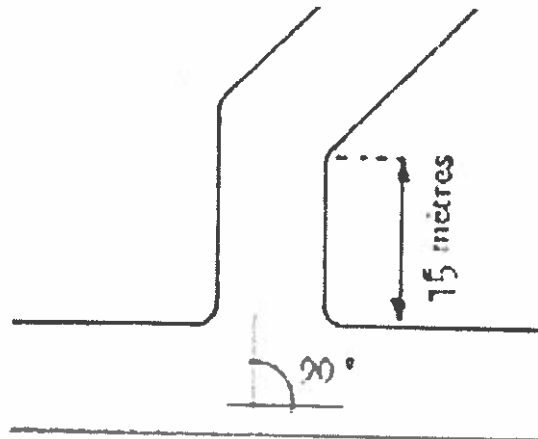


Figure 4 : Distance minimale entre une intersection et une courbe

5. Toute intersection sur un chemin de quinze (15) mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité sur le chemin proposé de trente (30) mètres minimum.

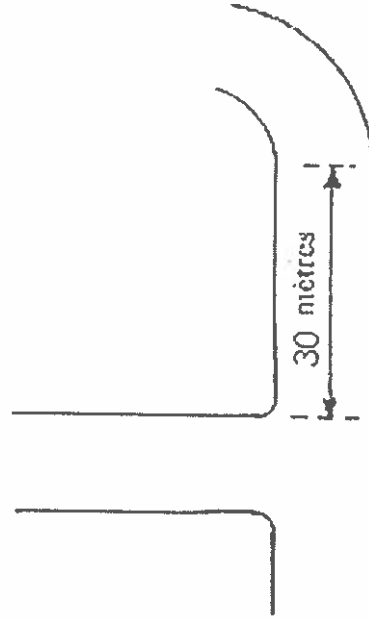


Figure 5 : Distance de visibilité minimale à une intersection sur un chemin de 15 mètres et plus d'emprise

1. Sur un même chemin, les centres de deux (2) intersections doivent être distancés de soixante (60) mètres minimum.

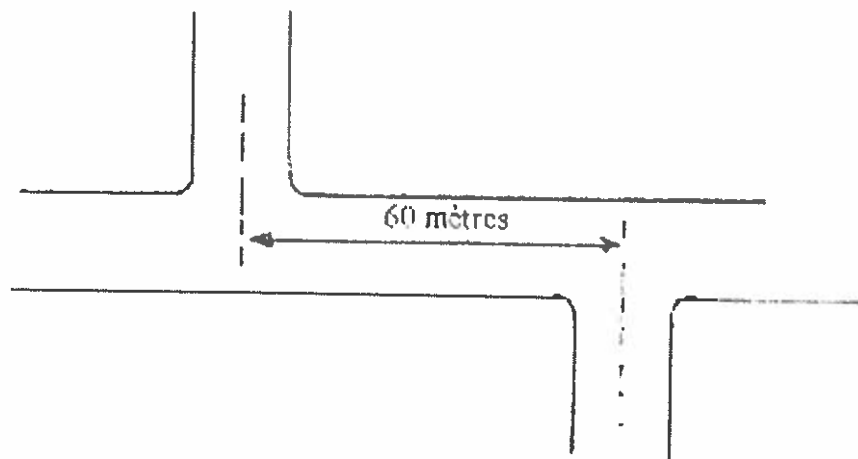


Figure 6 : Distance minimale séparant deux intersections sur un même chemin

7. Sur les chemins ayant une pente supérieure à huit pour cent (8%), aucune intersection n'est autorisée à l'intérieur de cette pente. De plus, un champ de visibilité minimal de trente (30) mètres devra être prévu entre le haut de la pente et toute future intersection.



Figure 7: Intersection sur un chemin ayant une pente supérieure à 8%

3.6 CUL-DE-SAC

Le cul-de-sac peut être employé lorsqu'il s'avère une solution pratique ou économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas à l'emploi d'un chemin continu. Les normes de lotissement indiquées à l'article 3.4.5 doivent être respectées.