

MUNICIPALITÉ DE PONTIAC



Municipalité de | Municipality of
Pontiac

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

RÈGLEMENT NUMÉRO 13-24

Avis de motion : 22 mai 2024

Projet de règlement : 22 mai 2024

Consultation publique : 11 septembre 2024

Deuxième avis de motion : 11 février 2025

Deuxième projet de règlement : 11 février 2025

Adoption : ...

Entrée en vigueur : ...

ÉBAUCHE



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	4
CHAPITRE II – CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE ...	6
CHAPITRE III – NORMES DE LOTISSEMENT	8
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES TERRAINS SITUÉS À L'INTÉRIEUR DE SITES NATURELS À RISQUE.....	14
CHAPITRE V – COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEU ET ESPACES VERTS.....	15
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	16
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS FINALES.....	18



CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».

2. Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Pontiac.

3. But du règlement

Le présent règlement définit les normes relatives au découpage des lots et à l'aménagement des voies de circulation, il régit ou prohibe les opérations cadastrales et exige les conditions à respecter pour l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

4. Règlements remplacés et abrogés

Le présent règlement remplace et abroge le règlement de lotissement n° 178-01 et ses amendements.

5. Tableaux, graphiques, symboles ou autres

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte inscrit au présent règlement en fait partie intégrante.

SECTION II – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. Terminologie

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout terme a le sens qui lui est attribué à l'index terminologique en annexe 1 du règlement de zonage en vigueur.

Si un terme n'est pas spécifiquement défini à l'index terminologique il doit être compris au sens commun.

7. Système de mesure

Les dimensions inscrites au présent règlement sont au système international (SI).

8. Priorité d'application

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du règlement ou entre une disposition du règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

SECTION III – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

9. Application du règlement

Le fonctionnaire désigné est chargé de l'application du présent règlement comme établi au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

10. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

11. Contraventions, sanctions, recours et poursuites judiciaires

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats en vigueur.



CHAPITRE II – CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

12. Plan de l'opération cadastrale

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre un plan de l'opération cadastrale à l'approbation du fonctionnaire désigné, que le plan prévoie ou non des rues, et ce, avant d'être déposé au ministère en charge du Cadastre du Québec.

Le plan de l'opération cadastrale doit respecter les exigences prévues au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur.

13. Emprise de chemin de fer du CN

Toute nouvelle opération cadastrale est interdite dans l'emprise du chemin de fer du CN telle que définie au règlement de zonage en vigueur.

14. Raccordement à une rue

Tout nouveau lot doit être adjacent à une rue.

15. Cession des rues destinées à être publiques

L'assiette des rues montrées sur un plan relatif à une opération cadastrale et destinée à être publique doit être cédée à titre gratuit à la municipalité.

16. Taxes municipales

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

17. Plan de morcellement

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain situé dans une zone autre que dans la zone agricole, doit présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

18. Parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences du chapitre V relatives à la compensation aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

19. Servitudes pour infrastructures publiques

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, il doit être indiqué sur un plan annexé montrant les lots qui en font l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'infrastructures publiques.

20. Terrain résiduel à la suite d'une opération cadastrale

Tout terrain résiduel résultant d'une opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

Malgré l'alinéa précédent, un lot résiduel non conforme aux dispositions du présent règlement peut être autorisé s'il est ensuite rattaché puis fusionné à un autre lot pour former un terrain ou une rue conforme au présent règlement.

ÉBAUCHE

CHAPITRE III – NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION I – LES RUES

21. Généralités

Aucune opération cadastrale relative aux voies de circulation ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement.

22. Rue cadastrée

Toute nouvelle rue doit être cadastrée.

23. Dimensions des rues publiques et privées

Dans toutes les zones de la municipalité, les terrains utilisés comme rue doivent avoir une largeur minimale de 15 m et une largeur minimale de chaussée de 6 m.

Toute rue sans issue doit être pourvue d'un rond de virage, d'au moins 34 m de diamètre.

	Largeur minimale d'emprise	Largeur minimale de chaussée	Diamètre minimal du rond de virage
Rues privées et publiques	15m	6m	-
Rues privées et publiques sans issues	15m	6m	34m

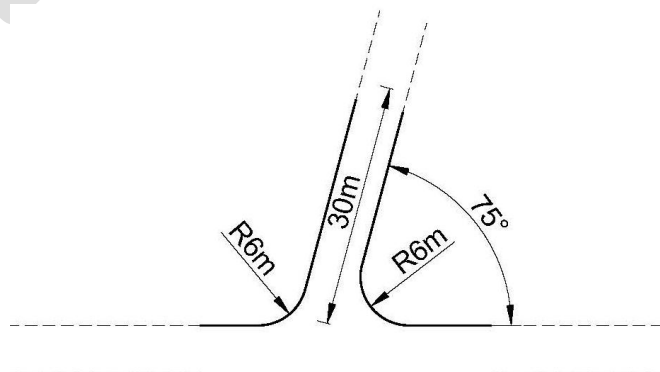
24. Rue privée

Toute nouvelle rue privée est autorisée si elle dessert 5 lots au maximum.

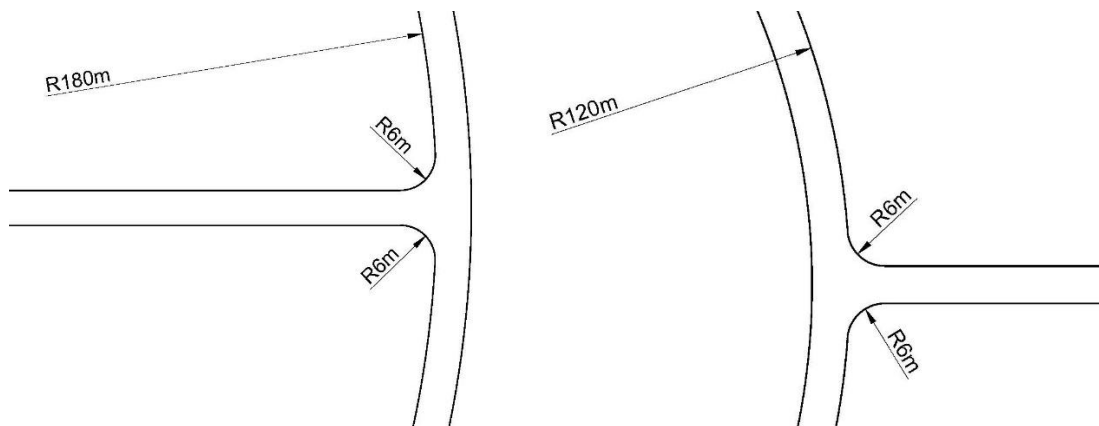
Un chemin privé peut être municipalisé conformément au règlement sur la municipalisation des chemins en vigueur.

25. Intersection de rues

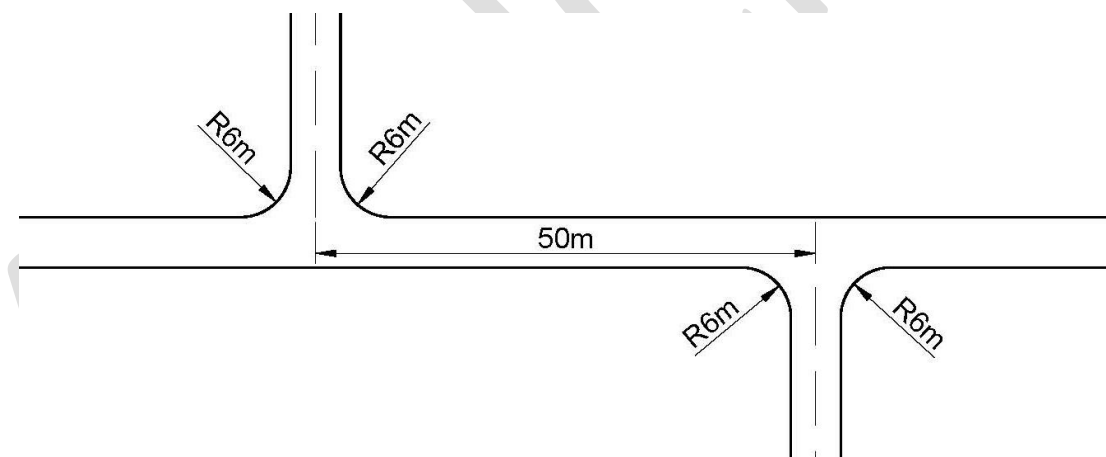
Toutes les intersections de rues doivent se faire avec un angle minimal de 75 degrés. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m calculés à partir du centre d'une intersection.



Il est permis d'avoir une intersection entre deux rues dont l'une est courbe. Dans le cas où l'intersection se fait du côté intérieur de la courbe, le rayon intérieur doit être d'au moins 180 m. Dans le cas où l'intersection se fait du côté extérieur de la courbe le rayon extérieur doit être d'au moins 120 m.



Les intersections de toutes rues doivent être distantes d'un minimum de 50 m les unes des autres. Cette distance est calculée entre les points centraux des emprises des rues. De plus, toute intersection de deux lignes d'emprise de rues doit se faire avec un rayon de courbure d'au moins 6 m.



26. Chemin en bordure d'un cours d'eau ou d'un lac

Aucune rue ne peut être construite à moins de 45 m de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac dans les territoires dotés de services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Pour tous les autres cas, la distance minimale est portée à 60 m. Les travaux suivants sont toutefois autorisés :

- 1° Les embranchements construits pour permettre l'accès à des débarcadères ou à la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac;
- 2° Les embranchements nécessaires pour joindre le tracé projeté d'une nouvelle rue publique ou privée;

- 3° La réparation d'une rue ou route existante;
- 4° La construction d'un chemin effectuée en conformité avec la Loi sur les Forêts;
- 5° La construction d'un chemin relevant de la responsabilité du ministère des Transports du Québec.
- 6° L'aménagement d'une voie de raccordement, sur une longueur n'excédant pas 300 mètres, à une rue existante ou identifiée sur un avant-projet ou projet de lotissement approuvé par la municipalité préalablement à l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme de concordance; lorsque la longueur de cette voie de circulation est supérieure à 300 mètres, une autorisation du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques est requise; hors des zones urbaines U, multifonctionnelles M et rurales de consolidation R-06, R-12 et R-14 l'aménagement d'une telle voie de raccordement ne pourra faire l'objet d'aucun nouveau développement.

27. Normes spécifiques applicables à une voie donnant accès à une zone d'extraction

Toute route d'accès d'une voie publique à l'aire d'exploitation d'une zone d'extraction doit avoir une largeur minimale de 20 mètres et elle doit être asphaltée ou traitée pour enlever la poussière. Une telle route doit être prévue de façon à ne pas entraîner de circulation sur des rues résidentielles.

28. Chemin à vocation résidentielle en zone agricole

La construction de tout nouveau chemin à vocation résidentielle est prohibée à l'intérieur d'une zonage agricole A, sauf lors de la reconstruction d'un chemin existant, la correction de son tracé ou dans le but d'assurer la liaison avec un projet de développement résidentiel localisé hors de la zone agricole.

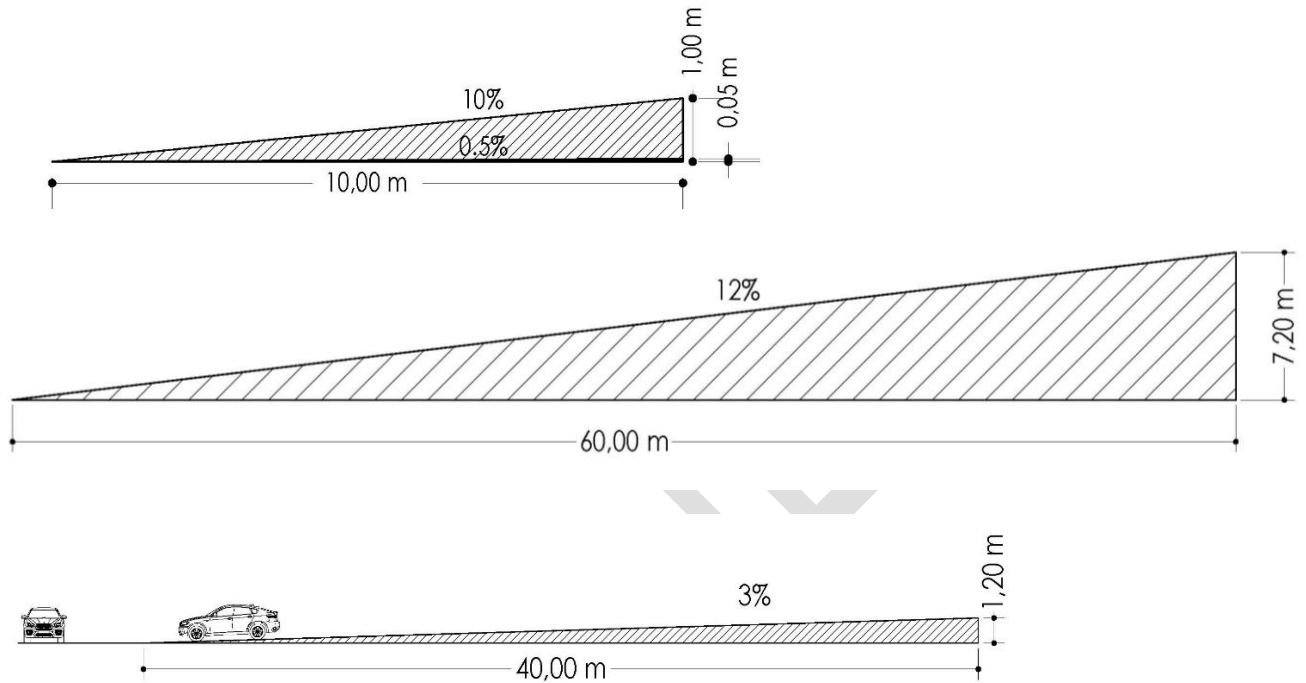
29. Accès aux terres agricoles enclavées

Toute opération cadastrale visant la subdivision du front d'un lot originaire, situé dans un secteur agricole déstructuré, est conditionnelle à l'identification, au plan d'opération cadastrale, d'une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, celle-ci ayant pour fonction de permettre l'accès aux usages agricoles en arrière-lot. Cette emprise doit être rattachée à la superficie du lot originaire destiné à l'usage agricole.

L'emprise doit demeurer exempte de toute construction et de tout ouvrages susceptibles de nuire à la circulation d'un véhicule de ferme et de machineries agricoles en plus d'être localisée à l'endroit où le passage peut être le plus naturellement exercé, compte tenu de l'état des lieux, à l'avantage du fonds enclavé en faveur duquel est prévu cet accès aux terres agricoles enclavées.

30. Tracé des rues en fonction de la topographie

Les pentes de toutes rues mesurées sur toute longueur de 10 m ne doivent pas être inférieures à 0,5 %, ni supérieures à 10 % sauf sur une longueur de 60 m où elles peuvent atteindre 12 %. La pente d'une rue dans une distance de 40 m d'une intersection ne doit pas dépasser 3 %.



31. Sentiers pour piétons

Des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de 3 mètres peuvent être exigés partout où jugé nécessaire pour favoriser la circulation des piétons.

SECTION III – LES TERRAINS

32. Normes minimales de lotissement applicable à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Les dimensions et les superficies minimales des lots apparaissent au tableau 1 ci-dessous.

Tableau 1 : Normes minimales de lotissement						
Lot situé à plus de 100 mètres d'un cours d'eau et à plus de 300 mètres d'un lac			Lot situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau et à moins de 300 mètres d'un lac			
	Lot desservi	Lot partiellement desservi	Lot non desservi	Lot desservi	Lot partiellement desservi	Lot non desservi
Superficie minimale	Minimum : Aucune Maximum : 3 500 m ²	Minimum : 1 400 m ² Maximum : 3 500 m ²	Minimum : 2 800 m ² Maximum : 3 500 m ²	Minimum : Aucune Maximum : 3 500 m ²	Minimum : 3 000 m ² Maximum : 3 500 m ²	Minimum : 3 700 m ² Maximum : 4 500 m ²
Largeur minimale avant	Aucune	22,5 m	45 m	Aucune	30 m	45 m
Largeur minimale du côté contigu au cours d'eau ou au lac	N/A	N/A	N/A	R : 45 m NR : -	R : 45 m NR : -	R : 45 m NR : -
Profondeur minimale (1)	Aucune	Aucune	Aucune	R : 45 m NR : -	60 m	75 m

(1) La profondeur minimale correspond à la plus petite distance entre la ligne avant et une autre ligne qui n'a pas d'intersection avec la ligne avant.

R: Lot riverain NR: Lot non riverain

33. Normes minimales de lotissement applicable à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Les dimensions et les superficies minimales des lots apparaissent au tableau 2 ci-dessous.

Tableau 2 : Normes minimales de lotissement				
Localisation et type de lot	Largeur minimale	Largeur minimale du côté contigu au cours d'eau ou au lac	Profondeur minimale moyenne	Superficie minimale
Lot non desservi	45 m	N/A	60 m	3 700 m ²
Lot adjacent à un corridor routier problématique	100 m	N/A	45 m	3 700 m ²
Lot contigu à un lac ou un cours d'eau	45 m	45 m	60 m	5 000 m ²

Malgré l'indication du tableau précédent, dans les zones rurales R, la superficie minimale d'un lot est portée à 18 500 m² et, le cas échéant, la Largeur minimale du côté contigu au cours d'eau ou au lac d'un lot riverain est portée à 150 m. De plus, dans les zones rurales R, toute opération cadastrale visant l'implantation d'une nouvelle construction résidentielle, commerciale ou de villégiature privée est interdite.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'applique pas aux zones rurales de consolidation R-06, R-12 et R-14.

34. Construction reliée à des fins d'utilités publiques

Tout projet de construction, relié à des fins d'utilités publiques, ne comportant aucune installation visant l'évacuation et le traitement des eaux usées et l'alimentation en eau, est soustrait à l'application des normes prescrites aux articles 32 et 33 du présent règlement.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES TERRAINS SITUÉS À L'INTÉRIEUR DE SITES NATURELS À RISQUE

35. Cadre normatif pour le contrôle de l'utilisation du sol dans les zones à risque de glissement de terrain

Toute opération cadastrale dans les zones à risque de glissement de terrain telles que définies à l'article 100 du Règlement de zonage en vigueur est régie par le cadre normatif pour le contrôle de l'utilisation du sol dans les zones à risques de glissement de terrain, le tout, tel que montré aux tableaux 1.1 et 1.2 de l'annexe 4 du Règlement de zonage en vigueur.

36. Expertise géotechnique

Toute interdiction mentionnée dans les tableaux 1.1 et 1.2 l'annexe 4 du Règlement de zonage en vigueur peut être levée conditionnellement à la production d'une expertise géotechnique répondant aux exigences établies aux tableaux 2.1 et 2.2 de l'annexe 4 du Règlement de zonage en vigueur.

CHAPITRE V – COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEU ET ESPACES VERTS

37. Obligation de fournir une compensation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale, aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, le propriétaire doit :

- 1° Soit s'engager à céder gratuitement à la municipalité 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. Ce terrain cédé doit correspondre à 10 % de la superficie totale du site visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 2° Soit verser à la municipalité un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du site, selon la valeur en vrac attestée par un évaluateur agréé, le tout au frais du requérant;
- 3° Soit à la fois prendre un tel engagement et effectuer un tel versement. Dans ce cas, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme à verser doit correspondre à 10 % de la valeur du site.

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

38. Opérations cadastrales exemptées

L'article 37 ne s'applique pas lorsque l'opération cadastrale :

- 1° N'entraîne aucune augmentation du nombre de lots sur lesquels il est possible de construire un nouveau bâtiment principal;
- 2° S'effectue sur un lot pour lequel une compensation relative aux parcs, terrains de jeu et espaces verts a déjà été fournie.

39. Établissement de la valeur du terrain

La valeur en vrac du lot à subdiviser correspond à la valeur en vrac attestée par un évaluateur agréé, le tout au frais du requérant;

La valeur du terrain devant être cédé ou à partir de laquelle une somme doit être versée est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à la demande d'opération cadastrale par la municipalité.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

40. Droits acquis généraux

Un terrain dérogatoire formé d'un ou plusieurs lots distincts existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie de droits acquis pourvu qu'il ait été formé conformément aux règles municipales alors en vigueur. Toutefois, un tel terrain est sujet à toute autre disposition de ce règlement et celle des autres règlements municipaux.

Il est à noter que la comparaison de renseignements ainsi que le fardeau de la preuve des droits acquis sont toujours de la responsabilité de celui qui l'invoque, selon le courant jurisprudentiel de la cause type Huot c. La Municipalité de l'Ange-Gardien, cour d'appel 1992.

41. Droit au cadastre d'un terrain vacant

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 11 février 1984, 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 publiés 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 de lotissement, 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 cadastrales applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et;
- 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.

42. Droit au cadastre d'un terrain construit

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 de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes:

- 1° Le 11 février 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2° À la date applicable en vertu du paragraphe 1°, 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.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

43. Droit au cadastre à la suite de l'acquisition pour une utilité publique

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 de lotissement, 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 de l'article 41 ou 42.

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.

44. Agrandissement ou modification d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandi, dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot. Dans ce cas, la régularisation du lotissement dérogatoire peut se faire par le biais d'une dérogation mineure.

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, la régularisation du lotissement dérogatoire peut se faire par le biais d'une dérogation mineure.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS FINALES

45. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil de la municipalité

Au cours de la séance tenue le _____

Signé : Roger Larose

Roger Larose, maire

Signé : Mario Allen

Mario Allen, directeur général