

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC THÉRÈSE-DE BLAINVILLE
VILLE DE LORRAINE

RÈGLEMENT URB-04
Règlement de lotissement

Numéro	Date d’adoption	Date d’entrée en vigueur
URB-04	13 juillet 2010	21 octobre 2010
URB-04-01	18 août 2020	26 août 2020

MISE EN GARDE : Cette codification administrative a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n’a aucune valeur officielle.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement ».

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s’appliquent à toutes les zones du territoire de la Ville de Lorraine.

1.3 PERMIS DE LOTISSEMENT

Les dispositions relatives à l’émission du permis de lotissement sont prescrites par le Règlement sur les permis et certificats URB-02 et elles s’appliquent pour valoir comme si elle étaient ici au long récitées.

1.4 RÈGLES D’INTERPRÉTATION

Les règles d'interprétation prescrites à l'article 1.3 du Règlement sur les permis et les certificats URB-02 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

1.5 TERMINOLOGIE

Les définitions prescrites à l'article 1.4 « Terminologie » du Règlement sur les permis et certificats URB-02 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées 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 1.4 du Règlement sur les permis et certificats URB-02 s'appliquera pour valoir comme si elle était ici au long récitée.

1.6 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le chapitre II du Règlement sur les permis et certificats URB-02, prescrivant les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné, fait partie intégrante du présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long réité.

1.7 CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS

Les dispositions prévues à l'article 4.5 « Contribution pour fins de parcs » du Règlement sur les permis et certificats URB-02 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long réité.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX ILÔTS

2.1 RUES

2.1.1 Respect du tracé projeté du plan d'urbanisme

Toute voie de circulation destinée à un usage public est prohibée si elle ne respecte pas les normes du présent règlement et si elle ne concorde pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues, si tel est le cas, par le plan d'urbanisme.

2.1.2 Rue à proximité d'un plan d'eau

À l'exception des voies publiques de circulation conduisant à des quais ou débarcadères publics ou des ponts, aucune emprise de rue ne peut être située à moins de 45 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau. Cette distance est portée à 75 mètres si l'aqueduc ou l'égout n'est pas implanté en bordure de la rue projetée.

Malgré ce qui précède, cette distance d'éloignement peut être moindre pour les tronçons permettant de relier les nouvelles voies aux anciennes voies de circulation, lorsque ces dernières sont situées à une distance inférieure aux distances minimales exigées au premier paragraphe. Toutefois, la route ne doit en aucun cas empiéter sur la bande de protection riveraine.

Les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac ne sont pas assujetties aux exigences du présent article.

2.1.3 Rue dans une zone de contraintes relatives à la prévention des glissements de terrain

À l'intérieur d'une zone de contraintes relatives à la prévention des glissements de terrain identifiée à l'annexe D du Règlement de zonage, une opération cadastrale relative à une rue doit être conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage.

URB-04-01, a.1, entrée en vigueur 26 août 2020

2.1.4 Respect des contraintes naturelles

Nonobstant le tracé projeté au plan d'urbanisme, le tracé des rues doit éviter les sols mal drainés ou exposés aux inondations, les marais, les tourbières, marécages, les ravins et les affleurements rocheux. Il doit aussi éviter les boisés et les sentiers de promenade qui les parcourent, ainsi que tout sol n'ayant 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 et des fossés.

Toute opération cadastrale pour fins d'établissement d'une nouvelle route ou d'une rue lorsque celle-ci est destinée à desservir un terrain actuel ou projeté pour fins de construction d'un bâtiment principal, doit prévoir la localisation de l'emprise de ladite route ou rue à une distance suffisante des limites d'un milieu humide, de manière à ce que le terrain à desservir puisse être constructible, dans le respect des normes de construction et d'implantation prescrites à la réglementation d'urbanisme.

URB-04-01, a.2, entrée en vigueur 26 août 2020

2.1.5 Pente longitudinale

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

Cette pente ne doit pas excéder 5 % pour une artère, 8 % pour une collectrice et 10 % pour une rue locale. Sur une rue locale, la pente maximale peut exceptionnellement être augmentée à 15 % si la topographie l'exige, sur une distance n'excédant pas 60 mètres. Dans les courbes, ces maxima doivent être réduits de 2 %.

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

Toute rue sur laquelle la circulation de véhicules lourds pourra être importante ne doit pas présenter une pente supérieure à 5 %.

Dans tous les cas, la pente d'une rue ne doit jamais excéder 5 % dans un rayon de 30 mètres d'une intersection, ni 1 % dans un rayon de 15 mètres d'une intersection.

Dans le cas d'une rue qui a des pentes opposées formant un « dos d'âne », le total des 2 pentes ne doit pas excéder 4 %.

2.1.6 Largeur de l'emprise

Toutes les nouvelles rues doivent avoir une emprise d'une largeur comprise entre les minima et les maxima suivants :

	<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
- Rue locale :	15 m	18 m
- Rue collectrice :	20 m	22 m
- Artère :	30 m	aucun

2.1.7 Intersections et courbes

À l'intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une courbe de raccordement dont le rayon minimal est de 6 mètres dans le cas de rues locales ou de collectrices, ou 12 mètres lorsqu'une des rues est une artère, ou 30 mètres lorsque les deux rues sont des artères. Lorsque l'angle d'intersection est de moins de 80 degrés, les rayons prescrits doivent être majorés de 2 mètres.

L'intersection de 2 rues doit se faire à un angle compris entre 75 et 90 degrés, sur une distance minimale de 30 mètres.

Les axes d'intersection doivent être distants d'au moins 60 mètres s'il s'agit de rues locales, ou de 120 mètres si l'intersection implique une collectrice ou une artère. Lorsque l'angle est inférieur à 90 degrés, aucune autre intersection ne peut être prévue à moins de 200 mètres du côté intérieur de l'angle, ni à moins de 120 mètres du côté extérieur de l'angle. Ces distances minimales peuvent être réduites de 50 % si la topographie ou d'autres contraintes naturelles l'imposent. Dans le cas où un terre-plein divise la rue, les distances minimales ne s'appliquent que d'un seul côté à la fois.

Les intersections seront planifiées préférablement en T à chaque fois que la chose sera possible.

Aucune intersection ne peut être située du côté intérieur des courbes dont le rayon est de moins de 180 mètres, ni du côté extérieur de celles dont le rayon est inférieur à 120 mètres.

Aucune courbe d'un rayon inférieur à 120 mètres ne peut être localisée à moins de 60 mètres d'une intersection.

2.1.8 Cul-de-sac

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

Les rues en forme de cul-de-sac ne peuvent excéder une longueur de 100 mètres, sauf si un sentier piétonnier d'une largeur minimale de 3 mètres permet l'accès de la rue voisine, auquel cas la longueur de la rue en cul-de-sac peut être augmentée de 100 mètres pour chaque sentier piétonnier qui y est prévu.

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 15 mètres.

2.1.9 Désenclavement des terrains

Toute opération cadastrale prévoyant l'implantation d'une rue doit éviter l'enclavement de terrain et favoriser la desserte en infrastructure des terrains déjà enclavés.

2.2 CONDITIONS DE MUNICIPALISATION DES RUES

2.2.1 Construction

Aucune nouvelle rue ne pourra être municipalisée si elle n'est pas construite selon les conditions prescrites par un protocole d'entente conclu entre la Ville et le constructeur.

2.2.2 Coûts

- a) À moins d'entente particulière avec la Ville, tous les coûts de construction des infrastructures auront été entièrement assumés par le cédant;
- b) Le cédant consent à céder gratuitement l'infrastructure à la Ville;
- c) Le cédant assume tous les frais de notaire et tout autre frais afférents à la cession.

2.2.3 Municipalisation d'une rue privée dérogatoire

Toute rue privée ne répondant pas aux dispositions du présent règlement ne pourra pas être municipalisée. Toutefois, une rue ou un chemin privé dérogatoire, existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement pourra être cédé et ensuite entretenu par la Ville si un rapport favorable à cet effet a été préparé par le Comité consultatif d'urbanisme et préalablement déposé au Conseil municipal.

2.3 ÎLOTS

2.3.1 Conception des îlots

Tout îlot résidentiel de plus de 100 mètres doit être traversé par au moins un sentier piétonnier d'une largeur minimum de 3 mètres. Si plus d'un sentier piétonnier est prévu, la longueur de l'îlot résidentiel peut

être augmentée de 100 mètres pour chaque sentier piétonnier qui est prévu.

La largeur d'un îlot doit correspondre à au moins 2 fois la profondeur minimale des lots, de manière à ce que 2 rangées de lots puissent être adossées l'une à l'autre.

Les îlots résidentiels doivent être orientés de manière à maximiser l'ensoleillement du plus grand nombre possible de logements.

Les îlots adjacents à une artère ou une route régionale seront parallèles à celle-ci afin de réduire le nombre d'intersections.

2.3.2 Sentiers pour piétons, droits de passage et servitudes

Le Conseil peut imposer la localisation des sentiers pour piétons prévus à l'article précédent afin de favoriser la circulation des piétons 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

3.1 ORIENTATION DES LOTS

Les lignes latérales des lots doivent être rectilignes et former, avec la rue, un angle de 90 degrés. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots ou de dégager des perspectives, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue, mais sans jamais former un angle inférieur à 75 degrés. De plus, cette situation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la rue.

L'orientation variable des lots ne doit pas avoir pour résultat de créer des résidus de terrain qui seraient dérogatoires à l'égard des dimensions minimales prescrites.

3.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES

3.2.1 Normes générales

La superficie minimale d'un lot, sa largeur minimale mesurée à la ligne avant et sa profondeur moyenne minimale sont prescrites au tableau ci-après. Ces normes varient selon la proximité d'un cours d'eau et la structure du bâtiment principal.

Nonobstant ces normes générales, celles-ci peuvent être majorées ou réduites selon les dispositions des articles 3.2.2 et 3.2.3.

	Superficie	Largeur	Profondeur
Bâtiment isolé :	600 m ²	19 m	28 m
Bâtiment jumelé :	370 m ²	12 m	27 m
Bâtiment en rangée :	185 m ²	6 m	27 m

3.2.2 Majoration des normes

Nonobstant les normes minimales prescrites à l'article 3.2.1, celles-ci doivent être majorées dans les situations suivantes :

3.2.2.1 Zones HU-101, HU-106, HU-107, HU-108 et HU-112

Dans les zones HU-101, HU-106, HU-107, HU-108 et HU-112, la superficie minimale des lots est de 700 m², la largeur minimale est de 21 mètres et la profondeur minimale est de 30 mètres.

3.2.2.2 Terrain non desservi

Aucun lot ne peut avoir une superficie inférieure à 3 000 mètres carrés et une largeur inférieure à 45 mètres s'il n'est pas desservi, ni par l'aqueduc et ni l'égout sanitaire.

De plus, s'il est situé en secteur riverain, un lot non desservi ne peut avoir une superficie inférieure à 4 000 mètres carrés, une largeur inférieure à 50 mètres et une profondeur moyenne inférieure à 75 mètres.

3.2.2.3 Terrain partiellement desservi

Aucun lot ne peut avoir une superficie inférieure à 1 500 mètres carrés et une largeur inférieure à 25 mètres s'il n'est pas desservi par l'un ou l'autre des services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

De plus, s'il est situé en secteur riverain, un lot partiellement desservi ne peut avoir une superficie inférieure à 2 000 mètres carrés, une largeur inférieure à 30 mètres et une profondeur moyenne inférieure à 75 mètres.

3.2.2.4 Terrain desservi en secteur riverain

Aucun lot desservi en secteur riverain ne peut avoir une profondeur inférieure à 45 mètres, sauf s'il est compris entre une rue existante et un cours d'eau, auquel cas sa profondeur moyenne minimale est réduite à 30 mètres.

3.2.2.5 Terrain en pente

La superficie minimale prescrite par un lot situé sur un terrain présentant une pente moyenne supérieure à 15 % est majorée de 100 mètres carrés pour chaque point de pourcentage de pente moyenne en sus de 15 %.

3.2.2.6 Lot d'angle ou transversal

Pour un lot situé à l'angle d'une intersection, la largeur minimale prescrite à l'article 3.2.1 doit être majorée de 3 mètres.

Dans le cas d'un lot transversal, la largeur minimale prescrite s'applique à tous les côtés du lot donnant sur une rue.

3.2.3 Réduction des normes

Nonobstant les normes minimales prescrites à l'article 3.2.1, celles-ci sont réduites dans les situations suivantes :

3.2.3.1 Parties exclusives d'immeubles détenus en copropriété

Une opération cadastrale visant à définir les parties exclusives d'un immeuble (édifice ou terrain) détenu en copropriété, peut créer des lots ayant les mêmes dimensions et superficies que chacune des parties exclusives déterminées à la convention de copropriété, même si ces dimensions et superficies sont inférieures à celles exigées à l'article 3.2.1 du présent règlement, à la condition que l'ensemble du terrain en copropriété, comprenant à la fois les parties exclusives et les parties communes, respecte les normes minimales de largeur et de

profondeur prescrites pour un lot, et ait une superficie qui soit équivalente au produit de la superficie minimale exigée pour un seul lot, multipliée par le nombre de bâtiments principaux à être érigés sur ledit terrain.

Les voies d'accès à une rue publique et les allées de stationnements doivent être exclues de ce calcul et être considérées en plus de la superficie minimale exigée.

3.2.3.2 Lots situés à l'extérieur d'une courbe

Lorsqu'un lot est situé sur le côté extérieur (convexe) d'une courbe, sa largeur minimale à la ligne avant peut être réduite comme suit, pourvu que la superficie minimale prescrite à l'article 3.2.1 soit respectée :

- a) Pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à 30 mètres, la largeur avant peut être réduite jusqu'à 50 % de la largeur minimale requise jusqu'à concurrence d'une largeur minimale de 6 mètres;
- b) Pour une courbe ayant un rayon plus grand que 30 mètres mais inférieur ou égal à 100 mètres, la largeur avant peut être réduite d'au plus 25 % de la largeur minimale requise;
- c) Pour une courbe ayant un rayon supérieur à 100 mètres, aucune réduction de la largeur avant n'est promise.

3.2.4 Exemptions

Sont soustraites des dispositions de l'article 3.2.1 les opérations cadastrales n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, ainsi que la correction ou l'annulation de lots distincts, ainsi que les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, ou pour des fins municipales ou publiques.

3.2.5 Lot dans une zone de contraintes relatives à la prévention des glissements de terrain

À l'intérieur d'une zone de contraintes relatives à la prévention des glissements de terrain identifiée à l'annexe D du Règlement de zonage, une opération cadastrale doit être conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage.

URB-04-01, a.3, entrée en vigueur 26 août 2020

3.3 OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉS

3.3.1 Lots transversaux

Aucun lot transversal n'est autorisé sur un terrain où est autorisé l'habitation unifamiliale.

3.3.2 Création de dérogations

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'un terrain, d'un usage ou d'une construction est prohibée.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de créer des résidus de terrain qui seraient dérogatoires à l'égard des normes de lotissement prescrites. Ainsi, tous les nouveaux lots doivent être conçus de façon à être contigus aux lots adjacents, incluant les emprises.

CHAPITRE IV : DÉROGATIONS ET DROITS ACQUIS

4.1 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 12.3 du règlement de zonage, concernant la construction sur un lot dérogatoire protégé par droits acquis.

4.2 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions prescrites au chapitre VII - « Infractions » du Règlement sur les permis et certificats numéro URB-02 font partie intégrante de ce règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES

5.1 ADOPTION

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

5.2 ABROGATION

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du règlement d'urbanisme U-91 de la Ville de Lorraine concernant le lotissement, tel qu'amendé.

Cette abrogation n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité du règlement abrogé jusqu'à jugement final et exécution.

Cette abrogation n'affecte pas les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi abrogé.

5.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.