



Municipalité de Durham-Sud

Règlement de lotissement Règlement numéro 268

Avis de motion et de présentation : 10 août 2020
Adoption du 1^{er} projet : 8 septembre 2020
Consultation publique : 30 septembre 2020
Adoption : 5 octobre 2020
Entrée en vigueur : 11 Février 2021

Présenté et produit par la Municipalité de Durham-Sud et Urbec Concepts enr.



Municipalité de Durham-Sud
2020



CHAPITRE 1	Dispositions déclaratoires et interprétatives	5
1.1	Préambule	5
1.2	Titre et numéro du règlement	5
1.3	Validité	5
1.4	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme	5
1.5	Domaine d'application	5
1.6	Territoire assujéti	5
1.7	Documents annexés	5
1.8	Abrogation et remplacement	6
1.9	Principes généraux d'interprétation	6
1.11	Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles	6
1.12	Unités de mesure	7
1.15	Interrelation entre les règlements d'urbanisme	7
1.16	Renvois	8
1.18	Terminologie	8
1.19	Application du règlement, pouvoirs et devoirs	8
1.21	Grilles des spécifications	8
1.22	Annexes	9
CHAPITRE 2	Dispositions relatives à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale	10
2.1	Nécessité du permis de lotissement	10
2.2	Municipalisation et conditions de cession d'une rue	10
2.3	Municipalisation d'une rue privée dérogatoire	11
2.4	Projet de morcellement plus vaste	11
2.5	Dispositions relatives à toute rue privée	11
2.6	Obligation de cession pour l'établissement de parcs	11
2.7	Cas d'exception à la cession ou au versement	13
2.8	Établissement de la valeur	13
2.9	Cession ou versement	14
2.10	Municipalisation d'une rue privée dérogatoire	14
2.11	Projet de morcellement plus vaste	14
2.12	Disposition relative à l'ouverture de nouvelles rues et au prolongement de rues existantes à l'extérieur du périmètre d'urbanisation	14
2.13	Disposition relative à l'implantation ou la prolongation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire	15
2.14	Dispositions relatives à toute rue privée	15



CHAPITRE 3	Dispositions aux rues, aux sentiers et aux îlots.....	16
3.1	Champs d'application	16
3.2	Disposition relative à l'ouverture de nouvelles rues et au prolongement de rues existantes à l'extérieur du périmètre d'urbanisation	16
3.3	Création d'une nouvelle rue	16
3.4	Concepts d'aménagement d'une rue.....	16
3.5	Largeur d'une voie piétonnière ou cyclable	17
3.6	L'emprise d'une rue.....	18
3.7	Rue existante et non-conforme	19
3.8	Intersection de deux rues	19
3.9	Optimisation de la planification d'une rue	20
3.10	Intersection sur le Réseau routier supérieur.....	20
3.11	Distance d'un cours d'eau ou d'un lac.....	20
3.12	Rue en impasse (cul-de-sac)	21
3.13	Conception des îlots.....	21
CHAPITRE 4	Dispositions applicables aux terrains.....	23
4.1	Champ d'application.....	23
4.2	Angle des terrains	23
4.3	Terrain destiné à un ouvrage d'utilités publiques.....	23
4.4	Lot dérogatoire protégé	23
4.5	Diminution du caractère dérogatoire d'un lot.....	24
4.6	Modification d'un lot dérogatoire.....	24
4.7	Superficie et dimension des lots	24
4.8	Morcellement à des fins résidentielles dans une zone de type «Îlot déstructuré (ID)» ...	26
4.9	Agrandissement d'un lot ou d'un terrain dans une zone de type «Agricole dynamique (AD)», «Agricole viable (AG)» et «Îlot déstructuré (ID)»	26
4.10	Projet intégré.....	27
4.11	Parties communes d'un immeuble détenu en copropriété	27
CHAPITRE 5	Procédures, sanctions et recours	28
5.1	Procédures, sanctions et recours	28
CHAPITRE 6	Dispositions légales	29
6.1	Entrée en vigueur	29
ANNEXE A	– Les îlots déstructurés.....	30



CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives

1.1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

1.2 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de «*Règlement de lotissement*» et porte le numéro 268.

1.3 Validité

Le Conseil de la Municipalité de Durham-Sud adopte le présent «*Règlement de lotissement*» dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du «*Règlement de lotissement*» continues à s'appliquer.

1.4 Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) prescrit à ses articles 110.10.1 et 136.0.1. que la révision du règlement de lotissement d'une Municipalité doit se faire à tous les cinq ans et ce, en conformité avec le schéma d'aménagement de la MRC en vigueur sur le territoire.

1.5 Domaine d'application

Le présent règlement a pour but gérer les dimensions et conditions que doivent rencontrer les différents éléments qui forme le cadastre du territoire de la Municipalité.

1.6 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Durham-Sud ainsi qu'à toutes les zones du «*Règlement de zonage*» de la Municipalité de Durham-Sud portant le numéro 387.

1.7 Documents annexés

Tout document annexé au présent règlement en fait partie intégrante.



1.8 Abrogation et remplacement

Le présent règlement abroge et remplace le «*Règlement de lotissement*» portant le numéro 138.

1.9 Principes généraux d'interprétation

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés à la Loi d'interprétation (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.10 Prescription des lois et autres règlements

Une personne qui occupe ou utilise un terrain, une construction, un ouvrage ou toute partie de ceux-ci, qui érige une construction ou un ouvrage, qui exécute des travaux sur un terrain, une construction ou un ouvrage, doit respecter, en plus des dispositions du présent règlement, toute disposition législative ou réglementaire fédérale et provinciale ainsi que toute disposition d'un autre règlement municipal, y compris un règlement de la municipalité régionale de comté, et doit veiller à ce que le terrain, la construction, l'ouvrage ou les travaux soient, selon le cas, occupé, utilisé, érigé ou exécutés en conformité avec ces dispositions et avec celles du présent règlement.

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

1.11 Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles

Le texte, les titres, les tableaux, les croquis et les symboles doivent être interprétés comme suit :

1. Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante ;
2. L'emploi du verbe au présent inclut le futur ;
3. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique le contraire ;
4. Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire ;
5. Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique ;
6. Avec l'emploi du mot «*doit*» ou «*sera*», l'obligation est absolue; le mot «*peut*» conserve un sens facultatif sauf dans l'expression «*ne peut*» qui signifie «*ne doit*».

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante, à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre



ces titres, tableaux et croquis, symboles et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.12 Unités de mesure

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques (Système international de mesures, S.I.).

1.13 Règles de préséance des dispositions

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

1. en cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
2. en cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des spécifications, le texte prévaut ;
3. en cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique, la donnée du tableau prévaut ;
4. en cas d'incompatibilité entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut ;
5. en cas d'incompatibilité entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

1.14 Règles de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent 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 présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

1.15 Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le Règlement de lotissement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la «*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*».



1.16 Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.17 Mode de division du règlement

Le présent règlement est divisé en chapitres numéroté en chiffres arabes. Ces chapitres sont divisés en articles dont le premier chiffre réfère au numéro de chapitre. Les subdivisions de ces mêmes articles sont en ordre numérique.

1.18 Terminologie

Dans le présent règlement, à moins d'une définition particulière ou que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens de la signification qui leur sont attribués dans la section prévue à cet effet dans le «*Règlement sur les permis et certificats*» portant le numéro 270. Ces définitions s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites. Si aucune définition appropriée n'est présente dans le règlement 270, la version la plus récente du dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française «*Le Petit Robert*», doit être utilisé.

1.19 Application du règlement, pouvoirs et devoirs

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du «*Règlement sur les permis et certificats*» en vigueur. Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au «*Règlement sur les permis et certificats*» en vigueur.

1.20 Contraventions, sanctions, recours et poursuites

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

1.21 Grilles des spécifications

Les grilles des spécifications apparaissant en annexe «B» du Règlement de zonage en vigueur inclus des normes de lotissement. Ces normes sont à titre indicatif seulement. En cas d'incompatibilité, les normes du présent règlement ont préséances sur ces grilles.



1.22 Annexes

Les annexes du présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit.



CHAPITRE 2 Dispositions relatives à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale

2.1 Nécessité du permis de lotissement

Toute opération cadastrale est interdite sans l'obtention préalable d'un permis de lotissement.

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre, au préalable, pour approbation du fonctionnaire désigné, tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues, selon les conditions de délivrance d'un permis de lotissement édictées au «*Règlement sur les permis et certificats*» en vigueur.

Lorsque l'opération cadastrale comprend la création de voie de circulation, de parc ou d'espace naturel, le plan doit être soumis au Conseil municipal qui doit l'approuver par voie de résolution au préalable.

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du Ministère de l'énergie et des ressources naturelles du Québec.

2.2 Municipalisation et conditions de cession d'une rue

Lors d'une cession de rue, le cédant doit assumer tous les frais de notaire et tous les autres frais afférents à la cession. Le cédant doit également fournir, à ses frais :

1. un plan préparé par un ingénieur et indiquant la largeur de l'emprise de la rue, l'emplacement de l'assiette de rue, la localisation des ponceaux, les pentes de rue, la localisation des entrées charretières et la localisation des fossés ;
2. un rapport d'essais qualitatifs rédigé par un ingénieur, montrant la granulométrie, l'épaisseur et la compaction de la fondation et de la sous-fondation ;
3. un rapport préparé par un ingénieur attestant que la rue, incluant tout pont qu'elle pourrait traverser, est construite selon les normes et les règles en vigueur et reconnues, qu'elle est en excellente condition, qu'elle est sécuritaire, que sa conception permet une circulation normale des véhicules ;
4. l'acte notarié attestant des servitudes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
5. un estimé de rendement fiscal démontrant que la rue dessert suffisamment de terrain pour générer des revenus de taxation au moins égaux aux coûts d'entretien de la rue.



Avant toute cession de rue, les conditions suivantes doivent être rencontrées par le cédant :

1. Les services publics tels que la téléphonie et l'électricité doivent être construits et être accessible tout le long de la rue pour les résidents ;
2. Le pourcentage de terrains construits le long de la rue doit être égal ou supérieur à 50% des terrains disponibles à la construction.

2.3 Municipalisation d'une rue privée dérogatoire

Toute rue privée ne répondant pas aux dispositions du présent règlement ne pourra pas être municipalisée.

2.4 Projet de morcellement plus vaste

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le Conseil peut exiger la présentation d'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.

2.5 Dispositions relatives à toute rue privée

Une nouvelle rue privée doit être cadastrée. Son ouverture est assujettie à l'adoption d'une résolution du conseil municipal en autorisant la construction. Une telle résolution permettant l'ouverture et la construction d'une nouvelle rue privée est conditionnelle à la production préalable à la Municipalité d'un engagement écrit par le propriétaire de la rue privée envers la Municipalité de destiner l'usage de cette rue privée à la circulation publique et de grever l'assiette de la rue privée d'une servitude réelle et perpétuelle par laquelle cette voie de circulation est ouverte à la circulation publique. La publication de cette servitude au Bureau de la publicité des droits doit être effectuée pour que cette rue privée soit reconnue.

Une nouvelle rue privée doit se raccorder à une rue publique ou à une rue privée cadastrée sur laquelle tous les lots riverains de la nouvelle rue privée bénéficient d'une servitude de passage réelle et perpétuelle sur toute la largeur de l'emprise de la rue jusqu'à l'emprise d'une rue publique.

2.6 Obligation de cession pour l'établissement de parcs

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale de type :

1. Subdivision, division, nouvelle subdivision, redivision, ajout ou remplacement de numéros de lots entraînant une augmentation ou la



création de trois (3) lots à bâtir ou constructibles et plus, que des rues ou prolongements de rues y soient prévus ou non;

2. Subdivision, division, nouvelle subdivision, redivision, ajout ou remplacement de numéros de lots entraînant une augmentation ou la création d'un (1) lot à bâtir ou constructible et plus, lorsqu'un prolongement d'une rue ou la création d'une nouvelle rue y est prévu;

Doit 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; ou verser une somme à la Municipalité; ou qu'à la fois, il prenne un tel engagement et effectue un tel versement. Le Conseil décide dans chaque cas, laquelle des conditions s'appliquent.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du territoire de la Municipalité.

Pour l'application du présent article, on entend par site le terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale projetée.

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée sont fixées à 10% de la superficie et de la valeur, respectivement, du site. Les superficies du site incluses à l'intérieur d'une emprise d'utilités publiques (Hydro-Québec, Bell, etc.) ne doivent pas être comptées dans le calcul du 10 %.

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 fixé également à 10% de la valeur du site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du présent article, prime sur tout maximum prévu aux deux alinéas précédents.

Un terrain cédé en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne peut, tant qu'il appartient à la Municipalité, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Les frais d'enregistrement d'un contrat notarié concernant un terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel doivent être assumés par le propriétaire du terrain.



2.7 Cas d'exception à la cession ou au versement

L'obligation de cession ou de versement ne s'applique pas aux types d'opérations cadastrales suivantes :

1. le cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
2. une opération cadastrale qui fait partie de la listes des types d'opérations cadastrales qui ne peuvent être refusées et qui sont indiquées au «*Règlement sur les permis et certificats*» ;
3. la subdivision effectuée non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une main levée d'un créancier hypothécaire;
4. le terrain à l'égard duquel l'espace ou l'argent exigé pour fins de parcs et terrains de jeux a déjà été fourni lors d'une opération cadastrale antérieure;
5. la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir (ex.: relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins);
6. l'opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation;
7. l'opération cadastrale a pour objet de régulariser des titres;
8. l'opération cadastrale a pour objet une partie de terrain que la Municipalité acquière.
9. l'identification cadastrale d'un terrain déjà occupé par un bâtiment principal et adjacent à une rue existante, n'entraînant aucune modification des dimensions et de la superficie du terrain ;
10. l'identification cadastrale d'un terrain ou d'une partie d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espace naturel a déjà été effectuée ;
11. l'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel de propriété publique ;
12. l'identification cadastrale d'une voie de circulation ;
13. une opération cadastrale à des fins agricoles dans une zone à dominante «*Agriculture dynamique (AD)*» ou «*Agriculture viable (AV)*».

2.8 Établissement de la valeur

La valeur du terrain aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant 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*» (chap. F-2.1). Le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, doit constituer, à la date de réception par la Municipalité de la demande du plan



relatif à l'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle.

Dans le cas où le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, ne constitue pas, à la date de réception par la Municipalité de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale, 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 établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation selon les dispositions prévues à cet égard dans la «*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*». Cette valeur est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité. Toutefois, dans un tel cas, il est possible pour les deux parties d'en venir à une entente sur la valeur à retenir.

2.9 Cession ou versement

Dans le cas d'un terrain ou d'un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, l'obligation de cession de terrain ou de versement d'une somme d'argent à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, s'appliquent lors de la délivrance du permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal, en faisant les adaptations nécessaires.

2.10 Municipalisation d'une rue privée dérogatoire

Toute rue privée ne répondant pas aux dispositions du présent règlement ne pourra pas être municipalisée.

2.11 Projet de morcellement plus vaste

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le Conseil peut exiger la présentation d'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.

2.12 Disposition relative à l'ouverture de nouvelles rues et au prolongement de rues existantes à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Il est interdit de procéder à l'ouverture de nouvelles rues publiques ou privées et au prolongement des rues existantes lorsqu'elles sont situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.



2.13 Disposition relative à l'implantation ou la prolongation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, l'implantation, le prolongement ou le raccordement à un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire est permis uniquement lorsque des problématiques liées à la santé et la salubrité publiques l'obligent.

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, le prolongement de toute rue où le réseau d'aqueduc est déjà présent doit se faire obligatoirement avec le prolongement du réseau d'aqueduc.

2.14 Dispositions relatives à toute rue privée

Une nouvelle rue privée doit être cadastrée. Son ouverture est assujettie à l'adoption d'une résolution du conseil municipal en autorisant la construction. Une telle résolution permettant l'ouverture et la construction d'une nouvelle rue privée est conditionnelle à la production préalable à la Municipalité d'un engagement écrit par le propriétaire de la rue privée envers la Municipalité de destiner l'usage de cette rue privée à la circulation publique et de grever l'assiette de la rue privée d'une servitude réelle et perpétuelle par laquelle cette voie de circulation est ouverte à la circulation publique. La publication de cette servitude au Bureau de la publicité des droits doit être effectuée pour que cette rue privée soit reconnue.

Une nouvelle rue privée doit se raccorder à une rue publique ou à une rue privée cadastrée sur laquelle tous les lots riverains de la nouvelle rue privée bénéficient d'une servitude de passage réelle et perpétuelle sur toute la largeur de l'emprise de la rue jusqu'à l'emprise d'une rue publique.



CHAPITRE 3 Dispositions aux rues, aux sentiers et aux îlots

3.1 Champs d'application

Tout projet d'ouverture de rue privée ou publique, de même que toute allée d'accès ou de circulation privée ou publique, est autorisé sous réserve du respect des normes du présent chapitre.

3.2 Disposition relative à l'ouverture de nouvelles rues et au prolongement de rues existantes à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Il est interdit de procéder à l'ouverture de nouvelles rues publiques ou privées et au prolongement des rues existantes lorsqu'elles sont situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

3.3 Création d'une nouvelle rue

Tout projet de lotissement comprenant l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante doit faire l'objet, préalablement à la délivrance du permis, d'un dépôt d'un plan d'ensemble à la Municipalité, conformément au «*Règlement sur les permis et certificats*» en vigueur.

Le tracé d'une nouvelle rue doit respecter les objectifs et orientations du plan d'urbanisme en vigueur.

3.4 Concepts d'aménagement d'une rue

Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à respecter les principes de base suivants :

- A. Les rues doivent être aménagées de façon écoresponsable.

Le tracé des rues doit favoriser un rendement énergétique optimal (ensoleillement et vent). De plus, le couvert boisé doit être préservé au maximum lors de la planification et de l'aménagement des nouvelles rues et à ses abords. L'implantation des poteaux et des fils, s'ils ne sont pas enfouis, doivent être intégrés au paysage tout en conservant le couvert forestier existant. Il faut éviter de déboiser un corridor pour implanter ces infrastructures.

- B. L'environnement naturel doit être analysé et optimisé lors de la conception des nouvelles rues.

Le tracé des rues doit tirer avantage du terrain le plus propice en évitant les milieux humides, les terrains instables, les terrains exposés



aux glissements de terrain et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations. Il doit aussi éviter les affleurements rocheux s'il y a lieu 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.

C. Les pentes doivent être aménagées de façon sécuritaire

Une rue ne devrait pas avoir une pente supérieure à 15%. Si la topographie rend impossible le respect de cet objectif, une étude de sécurité et de circulation dûment signée et scellée par un ingénieur spécialisé en la matière devra être déposée à la Municipalité et faire des recommandations positives sur le sujet.

D. Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à favoriser une circulation fonctionnelle et sécuritaire.

Il faut réduire notamment les grands corridors routiers, linéaires et larges, sans encadrement visuel en bordure. Une gestion optimale des marges de recul afin d'éviter d'éloigner les constructions est à prévoir. Il faut préconiser la plantation d'arbres et la réalisation d'aménagements paysagers. Il faut éviter les rues qui se terminent en impasse ou qui tarderont à se raccorder au réseau.

E. Les nouvelles rues doivent répondre à des critères de rentabilité.

Il faut privilégier un phasage graduel dans la réalisation des rues planifiées, de manière à éviter des coûts de desserte et d'entretien démesurés par rapport aux nombres de constructions érigées en bordure.

3.5 Largeur d'une voie piétonnière ou cyclable

Toute voie de circulation piétonnière doit avoir une largeur minimale d'un mètre.

Toute voie de circulation cyclable doit avoir une largeur minimale de trois mètres.



3.6 L'emprise d'une rue

L'emprise minimale de toute rue privée ou publique doit être de 12 mètres minimums.

Toute nouvelle rue doit être classifiée selon une des trois catégories de rue prévues ci-après :

- **RUE LOCALE (îlot ou cul-de-sac) :**
Rue dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé original ou courbé visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile.

Une rue locale doit avoir une emprise d'une largeur minimale de 12 mètres;

- **RUE COLLECTRICE :**
Rue dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues locales en reliant celles-ci aux artères, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général, par un tracé plus rectiligne et plus continu que celui de rues locales ; sans toutefois créer une illusion de largeur pouvant inciter à la vitesse.

Une rue collectrice doit avoir une emprise d'une largeur minimale de 15 mètres;

- **RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR (Artère) :**
Rue importante, c'est-à-dire, devant recevoir les volumes de circulation les plus intenses, sa fonction prépondérante étant de permettre un écoulement le plus rapide et le moins interrompu possible du flot de circulation, soit d'un secteur à un autre du territoire de la Municipalité vers l'extérieur ou vice-versa; les artères relient généralement les rues collectrices entre elles. Le 10^e rang, la Route de l'Église, le 12^e rang, le Chemin Bethel et la route 116 font parties du réseau routier supérieur.

Une artère doit avoir une emprise d'une largeur minimale de 20 mètres;

L'emprise des nouvelles rues ainsi que la largeur du pavage varieront principalement selon le type de rue (locale, collectrice ou artère), les



aménagements en bordure (ex. : trottoir, terre-plein, bande cyclable, etc.), la présence d'un égout pluvial ou d'un fossé, un alignement d'arbres, etc.

Il faut éviter les rues trop larges, sans aménagement aux abords et sans arbre. Le coût d'entretien des nouvelles rues doit être considéré aussi, sans toutefois affecter le niveau de fonctionnalité et de sécurité.

3.7 Rue existante et non-conforme

Il est permis d'effectuer une opération cadastrale dans le but de lotir et/ou d'élargir et/ou de créer une rue sans être tenu de respecter les dispositions de l'article 3.6 lorsqu'une des conditions suivantes est rencontrée :

1. L'emprise de la rue existante lors de l'entrée en vigueur du présent règlement peut prétendre à un droit acquis au lotissement et l'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire de celle-ci;
2. La rue est projetée est le prolongement d'une rue située dans un secteur déjà construit ou déjà morcelé et il ne reste pas suffisamment d'espace pour lotir un prolongement de rue conforme.

3.8 Intersection de deux rues

Les intersections de rues doivent se faire autant que possible avec un angle de 90 degrés afin d'être fonctionnelles et sécuritaires. Toutefois, dans des cas particuliers, l'angle d'intersection peut varier de 15 degrés, sans jamais être inférieur à 75 degrés. L'angle ainsi édicté doit être respecté sur une longueur minimale de 30 mètres et doit être rectiligne sur une distance minimale également de 30 mètres.

À l'intersection de deux rues, les lignes d'emprise doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit :

- | | | |
|----|--|-------------------|
| 1. | lorsqu'il s'agit de 2 rues locales | 5 mètres minimum. |
| 2. | lorsque l'une des rues est une collectrice | 7 mètres minimum |
| 3. | lorsque l'une des rues est une artère | 10 mètres minimum |

Il faut éviter les intersections trop rapprochées ou légèrement décalées. Soit qu'on aménage une intersection en croix ou qu'on les distance 45 mètres à 55 mètres les unes des autres. La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes de rue, ou leur prolongement, les plus rapprochées.

Enfin, il faut éviter d'aménager des intersections dans les courbes prononcées.



3.9 Optimisation de la planification d'une rue

Une rue privée ou publique doit être aménagée en privilégiant la sécurité de ses usagers tout en favorisant un développement optimal de celles-ci selon les principes du lotissement durable.

Les objectifs suivants doivent être primés autant que possible :

- Diminuer la largeur des voies asphaltées afin de créer un effet de corridor pour ralentir la circulation ;
- Diminuer au maximum le ruissellement en faisant des rues ayant pavage le moins large possible et en limitant l'usage des bordures de béton ;
- Préserver un maximum d'arbres existants tout en encourageant la plantation.

3.10 Intersection sur le Réseau routier supérieur

Lors de l'ouverture d'une nouvelle rue ayant un lien avec le 10^e rang, la Route de l'Église, le 12^e rang, le Chemin Bethel ou la route 116, l'intersection des deux routes doit présenter un angle le plus près possible d'un angle droit et localisée de manière à en assurer la fonctionnalité.

Aucune nouvelle rue formant une intersection avec le 10^e rang, la Route de l'Église, le 12^e rang, le Chemin Bethel ou la route 116 ne peut être créée au moyen d'une opération cadastrale, à moins d'obtenir, le cas échéant, de la Direction territoriale du ministère des Transports du Québec un avis écrit selon lequel la voie de circulation projetée n'augmentera pas les risques d'accident dans le secteur et qu'elle n'affectera pas, de façon importante, le niveau de service de la route (fluidité, sécurité, vitesse, etc.).

Le nombre d'intersections sur le 10^e rang, la Route de l'Église, le 12^e rang, le Chemin Bethel ou la route 116 doit être réduit le plus possible. On doit favoriser les entrées mitoyennes ou communes. De plus, les entrées doivent être conçues de manière à éviter de sortir du reculons.

3.11 Distance d'un cours d'eau ou d'un lac

Aucune nouvelle voie de circulation ne peut être aménagée à moins de 75 mètres de tout cours d'eau ou lac. Cette distance peut être réduite à 45 mètres si la rue dessert les terrains qui la borde avec un réseau d'aqueduc et un réseau d'égout sanitaire. Les voies de circulation qui traverse un cours d'eau ou un lac sont exemptées de toute distance à respecter tant qu'elles ont un tracé à tendance perpendiculaire avec le cours d'eau ou le lac et que le tracé est fait en fonction de s'y éloigner.



À proximité d'un cours d'eau et d'un lac, le tracé d'une rue, d'une route ou d'un chemin est interdit à l'intérieur d'une bande de terrain correspondant à une profondeur de 75 mètres à partir de la ligne des hautes eaux dans un secteur sans services ou avec services partiels d'aqueduc ou d'égout, et de 45 mètres à partir de la ligne des hautes eaux dans les secteurs avec services d'aqueduc et d'égout, à l'exception des voies de circulation routière conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Toutefois, toute distance édictée au présent article peut être réduite à 20 mètres si la voie de circulation est séparée du cours d'eau ou du lac par un espace vert aménagé à des fins de parcs et sous propriété publique.

Si une contrainte physique majeure que l'on retrouve sur le terrain rend impossible le respect des distances édictées au présent article, le tracé présentant la plus grande distance avec le cours d'eau ou le lac doit être retenu.

3.12 Rue en impasse (cul-de-sac)

Une rue en impasse peut être prévue lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue. Les dispositions suivantes doivent être respectées :

- le demandeur du permis ou du certificat doit faire la démonstration que la configuration de la rue permet d'assurer le passage des véhicules d'urgence.
- La rue en impasse (cul-de-sac) peut être employée lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un lot dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue.
- La rue en impasse doit éviter d'être trop longue (maximum de ± 225 mètres), pour des raisons de sécurité et de desserte. De plus, elle doit se terminer par un cercle dont le rayon minimal est fixé à quinze mètres (15 m).
- Un terre-plein peut être prévu au centre du cercle de virage à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de dix mètres (10 m).

3.13 Conception des îlots

Un îlot est un regroupement de terrains constructibles, ceinturés par un ensemble de rues. Un îlot doit éviter d'être trop long. Un sentier aménagé dans la section centrale peut permettre d'avoir un îlot plus long.

La largeur d'un îlot doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des terrains, et ce



afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux.



CHAPITRE 4 Dispositions applicables aux terrains

4.1 Champ d'application

Le présent chapitre détermine les dimensions minimales applicables à une opération cadastrale pour tout type d'usages sur le territoire municipal.

Malgré le premier alinéa, aucune exigence n'est prescrite à l'égard d'une opération cadastrale mentionnée à l'article 2.7 du présent règlement.

4.2 Angle des terrains

Les lignes latérales des lots doivent former un angle de 90 degrés avec la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'assurer un rendement optimal de l'ensoleillement, d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrain, de dégager des perspectives et de préserver les vues panoramiques et les attraits visuels du milieu, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue, sans jamais être moindre que 75 degrés.

4.3 Terrain destiné à un ouvrage d'utilités publiques

Est exempté des normes minimales de lotissement tout terrain pour des cimetières, des parcs, des espaces verts, des infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution ne nécessitant pas le raccord à un système d'évacuation des eaux usées et les installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égouts municipaux.

4.4 Lot dérogatoire protégé

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou l'une de ses dimensions n'est pas conforme au présent règlement

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où l'opération cadastrale a été déposée au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

Un lot peut être considéré conforme au présent règlement au sens qu'il peut y être possible d'y émettre un permis de construction si toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme sont respectées s'il est considéré comme un lot dérogatoire protégé.



4.5 Diminution du caractère dérogatoire d'un lot

Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme empêchant une opération cadastrale ayant pour but de diminuer le caractère dérogatoire d'un lot ou d'un terrain, dans la mesure où elle ne rend pas un autre lot ou terrain dérogatoire ou n'aggrave pas leur caractère dérogatoire.

4.6 Modification d'un lot dérogatoire

L'agrandissement de la superficie ou la modification de la configuration d'un lot dérogatoire aux dispositions du présent règlement et protégé par droits acquis est permis aux conditions suivantes :

1. L'agrandissement d'un lot ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un autre lot qui, avant l'opération cadastrale, était conforme au présent règlement, ou d'aggraver son caractère dérogatoire, sauf dans le cas où un tel agrandissement résulterait d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.
2. La modification de la configuration d'un lot ne doit pas avoir pour effet d'en diminuer sa superficie initiale, sauf dans les cas où la modification de la configuration ou des dimensions d'un lot résulte d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.
3. La modification d'un lot dérogatoire quant à ses dimensions ou à sa superficie ne doit pas avoir pour effet d'aggraver ou d'accroître le caractère dérogatoire du lot ou des lots concernés et ce, même si le lot qui résultera de la modification demeurera encore dérogatoire.
4. La modification d'un lot dérogatoire ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire ou d'aggraver le caractère dérogatoire d'une construction.

4.7 Superficie et dimension des lots

Toute opération cadastrale doit respecter les normes minimales de lotissement du tableau suivant, à l'exception d'un lot utilisé à des fins de services d'utilité publique qui ne requiert pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées.



	Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain (Plus de 100m d'un cours d'eau ou 300m d'un lac)			Lot non riverain situé en totalité ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain (Moins de 100m d'un cours d'eau ou 300m d'un lac)			Lot riverain situé en totalité ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain (Moins de 100m d'un cours d'eau ou 300m d'un lac)			
	Superficie (mètres carrés)	Largeur minimale sur la ligne avant ¹ (mètres)	Profondeur (mètres)	Superficie (mètres carrés)	Largeur minimale sur la ligne avant ¹ (mètres)	Profondeur (mètres)	Superficie (mètres carrés)	Largeur minimale sur la ligne avant ¹ (mètres)	Profondeur (mètres)	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac ² (mètres)
Lot desservi (Aqueduc et égout)	500	18	27	500	18	27	500	18 ³	45 ³⁻⁴	45 ⁵
Lot partiellement desservi (Aqueduc ou égout)	1500	25	60	2000	25	80	2000	30 ³	75 ³	75 ⁵
Lot non desservi (Sans aqueduc et égout)	3000	50	60	4000	50	80	4000	50 ³	75 ³	75 ⁵

¹ Les terrains situés à l'intérieur d'une courbe dont l'angle de déflexion est égal ou supérieur à 45° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66 % de la largeur minimale prescrite. La superficie minimale doit toutefois être respectée.

² Dans le cas de lots riverains, la profondeur ou la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

³ Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur minimale pour les lots adjacents à ce lac ou à ce cours d'eau si son alignement est parallèle à la rive. Dans ces cas, pour les lots entièrement ou partiellement desservis ou non desservis, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit alors être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande riveraine.

⁴ La profondeur minimale requise du terrain peut être réduite à 30 mètres dans les cas des terrains adjacents à une rue privée ou publique existante le 13 avril 1983.

⁵ La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.

La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite jusqu'à 20 mètres si l'espace compris entre cette route et le plan d'eau est zoné à des fins de parc public.

La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à une profondeur imposée par une contrainte, et ce, pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex. la présence d'une voie ferrée, d'une falaise, etc.)

Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traversent pas, la distance pourra être réduite jusqu'à 15 mètres.



4.8 Morcellement à des fins résidentielles dans une zone de type «îlot déstructuré (ID)»

Il est interdit de morceler un lot ou un terrain existant avant le 10 septembre 2010, pour permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée, lorsqu'apparaît un quadrillage correspondant à la condition «sans morcellement», selon la légende du plan d'un îlot déstructuré tel qu'identifié en annexe « A » du présent règlement.

4.9 Agrandissement d'un lot ou d'un terrain dans une zone de type «Agricole dynamique (AD)», «Agricole viable (AG)» et «îlot déstructuré (ID)»

Un lot ou un terrain utilisé à des fins commerciales ou industrielles en zone agricole peut être agrandi seulement dans l'un des cas suivants :

1. Lorsque la configuration du terrain rend impossible l'implantation d'une installation septique ou un ouvrage de captage d'eau conforme. L'agrandissement doit uniquement servir à l'implantation de ces équipements;
2. Lorsque l'agrandissement vise un usage commercial et industriel directement lié à l'agriculture. Le lot ou le terrain peut être agrandi d'un maximum de 50 % par rapport à la superficie initiale du terrain avant le 25 juillet 2017 ;
3. Lorsque l'agrandissement vise un usage dérogatoire protégé par droits acquis en vertu de la LPTAA afin de lui permettre de bénéficier de la superficie maximale permise pour les fins résidentielles (0,5 ha) et les fins commerciales, industrielles ou institutionnelles (1 ha) en référence à l'article 103 de la LPTAA.

Lorsque l'agrandissement visé ne répond pas aux conditions précédentes, la Municipalité peut déposer une demande qui devra être évaluée par le comité consultatif agricole et le conseil de la MRC qui pourra décider de modifier le schéma d'aménagement et de développement révisé.

Le dossier argumentaire de la Municipalité devra comprendre les éléments suivants :

- Une présentation des besoins d'agrandissement;
- Les impacts sur l'agriculture et les activités agricoles;
- Les nuisances associées à l'usage et à son agrandissement (camionnage, environnement, cohabitation, etc.);
- L'apport économique de l'entreprise pour la Municipalité et la région (nombre d'emplois, etc.);
- Une démonstration que le terrain actuel est utilisé de façon rationnelle et qu'il en sera de même pour l'agrandissement projeté.



Cet agrandissement pourra être autorisé à la condition que la modification du SADR à cet effet reçoive un avis positif du MAMOT.

4.10 Projet intégré

À l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, il est permis d'avoir plus d'un bâtiment par lot lorsque la superficie de ce lot correspond à la somme des superficies minimales requises si chaque bâtiment principal du projet intégré disposait d'un terrain distinct.

4.11 Parties communes d'un immeuble détenu en copropriété

En plus des normes minimales de largeur et de profondeur prescrites pour un lot, l'ensemble d'un terrain détenu en copropriété, comprenant à la fois les parties exclusives et les parties communes, doit respecter une superficie minimale 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 stationnement doivent être exclues de ce calcul et être considérées en plus de la superficie minimale exigée.



CHAPITRE 5 Procédures, sanctions et recours

5.1 Procédures, sanctions et recours

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours contenues dans le «*Règlement sur les permis et certificats*» en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.



CHAPITRE 6 Dispositions légales

6.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté unanimement à Durham-Sud le 3 août 2020.

Linda Thomas
Directrice générale, secrétaire-trésorière

Michel Noël
Maire



ANNEXE A – Les îlots déstructurés







