Chertsey

Des montagnes de possibilités

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

MUNICIPALITÉ DE CHERTSEY

RÈGLEMENT NUMÉRO 620-2021

AVIS DE MOTION DONNÉ LE : 16 AOÛT 2021
RÈGLEMENT ADOPTÉ LE : 20 SEPTEMBRE 2021
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DÉLIVRÉ LE : 05 JUILLET 2022
AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR : 07 JUILLET 2022
ENTRÉE EN VIGUEUR : 07 JUILLET 2022

Linda Paquette
Directrice générale

Michelle Joly
Mairesse

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

MISE EN GARDE : Cette codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et chacun de ses amendements.

AMENDEMENTS

Numéro du règlement	Règlements modificateurs	Entrée en vigueur
720-2024	Règlement Omnibus modifiant certaines dispositions des règlements d'urbanisme	27 novembre 2024
748-2026	Règlement modifiant le règlement de lotissement 620-2021 afin d'alléger les conditions quant à la cession des voies de circulation à la Municipalité	25 juin 2026

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 | DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1
- **1.1 APPELLATION DU RÈGLEMENT** 1
- **1.2 BUT** 1
- **1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI** 1
- **1.4 PERSONNES ASSUJETTIES** 1
- **1.5 ABROGATION DE RÈGLEMENTS ET RÈGLEMENTS INCOMPATIBLES** 1
- **1.6 INVALIDITÉ PARTIELLE** 1
- **1.7 SUBORDINATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT AUX LOIS PROVINCIALES ET FÉDÉRALES** 1
- **1.8 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT** 1
- **1.9 PLAN DE ZONAGE** 1
- **1.10 ENTRÉE EN VIGUEUR** 1

CHAPITRE 2 | DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 2
- **2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE** 2
- **2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS** 2
- **2.3 DIMENSIONS ET MESURES** 2
- **2.4 INCOMPATIBILITÉ DES NORMES** 2
- **2.5 TERMINOLOGIE** 2

CHAPITRE 3 | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS ET AUX TERRAINS 4
- **3.1 ORIENTATIONS DES LOTS ET DES TERRAINS** 4
- **3.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS ET DES TERRAINS** 4
- **3.3 LOTS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR D'UNE COURBE** 5
- **3.4 LES NORMES D'AMÉNAGEMENT DES LACS VOUÉS À LA VILLÉGIATURE SUR LES TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT** 5

CHAPITRE 4 | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES 6
- **4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES** 6
- **4.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À L'EXTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION** 6
  - *4.2.1 Secteurs limitatifs obligatoires* 6
  - *4.2.2 Secteurs limitatifs facultatifs* 6
  - *4.2.3 Conditions applicables aux critères de développement résidentiel* 7
  - *4.2.4 Ouverture de nouvelles rues au sein d'un ravage de cerf de Virginie* 7
  - *4.2.4 Ouverture de nouvelles rues hors périmètre urbain et aux secteurs limitatifs* 7
  - *4.2.5 Caractérisation environnementale* 7
- **4.3 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE** 7
- **4.4 GESTION DU RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR INTÉGRÉ AU CONCEPT D'ORGANISATION RÉGIONALE** 8
  - *4.4.1 Segmentation de la route 125* 8
  - *4.4.2 Espacement entre deux intersections* 8
- **4.5 INTERSECTION** 8
- **4.6 TRACÉ DES INTERSECTIONS** 9
- **4.7 LARGEUR MINIMALE DE L'EMPRISE DES RUES ET DES ROUTES** 9
- **4.8 DISTANCE MINIMALE ENTRE LES INTERSECTIONS** 9
- **4.9 VISIBILITÉ AU CARREFOUR** 9
- **4.10 INTERSECTIONS DANS LES COURBES** 9
- **4.11 LONGUEUR D'UN ÎLOT** 10
- **4.12 LARGEUR D'UN ÎLOT** 10
- **4.13 CUL-DE-SAC** 10
- **4.14 TÊTE DE PIPE** 10
- **4.15 LOCALISATION DES RUES EN BORDURE D'UN MILIEU HYDRIQUE OU HUMIDE** 11

CHAPITRE 5 | DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES 12
- **5.1 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE** 12
  - *5.1.1 Obligation de soumettre un plan* 12
  - *5.1.2 Disposition générale* 12
  - *5.1.3 Cession de l'assiette des voies de circulation* 12
  - *5.1.4 Production d'un plan additionnel* 12
  - *5.1.5 Cession aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel* 13
  - *5.1.6 Phasage des opérations cadastrales* 14

CHAPITRE 6 | MESURES D'EXCEPTION, DÉROGATIONS ET PRIVILÈGES 15
- **6.1 MESURE D'EXCEPTION, DÉROGATION ET PRIVILÈGE** 15
  - *6.1.1 Lot à titre transitoire en territoire rénové* 15

CHAPITRE 7 | MORCELLEMENT 15
- **7.1 DISPOSITION GÉNÉRALE** 15
- **7.2 TERRAIN CONSTRUIT** 15
- **7.3 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN** 15

7.4 RÉSIDU _____ 15
CHAPITRE 8 | SANCTIONS, RECOURS ET PÉNALITÉS _____ 16
8.1 FAUSSE DÉCLARATION _____ 16
8.2 PÉNALITÉS _____ 16
8.3 INFRACTION CONTINUE _____ 16
8.4 ACTION PÉNALE ET/OU CIVILE _____ 16

CHAPITRE 1 | DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 APPELLATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement » et peut être cité sous ce nom ou encore sous le nom de « Règlement numéro 620-2021 ».

1.2 BUT

Dans une perspective de planification, d'aménagement et de développement rationnel du territoire, le présent règlement a pour objet de préciser les critères de subdivision du sol, la classification et le mode d'exécution des tracés des voies de circulation.

1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Chertsey.

1.4 PERSONNES ASSUJETTIES

Le présent règlement assujettit toute personne morale ou physique de droit public ou de droit privé.

1.5 ABROGATION DE RÈGLEMENTS ET RÈGLEMENTS INCOMPATIBLES

Toute disposition de tout règlement municipal antérieur et/ou incompatible avec une disposition du présent règlement, est abrogée à toutes fins que de droit.

Cependant, le présent article n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ou parties de règlement ainsi abrogés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements ou parties de règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

1.6 INVALIDITÉ PARTIELLE

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, de sorte que si, un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

1.7 SUBORDINATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT AUX LOIS PROVINCIALES ET FÉDÉRALES

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Québec ou du Canada.

1.8 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Le contenu du « Règlement administratif » portant le numéro 622-2021 fait partie intégrante du présent règlement de lotissement pour y valoir à toutes fins que de droit.

1.9 PLAN DE ZONAGE

La carte 1 - Plan de zonage joint au règlement de zonage numéro 619-2021 fait partie intégrante du présent règlement.

1.10 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

CHAPITRE 2 | DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Chaque fois qu'il est aux termes du présent règlement prescrit qu'une chose « sera faite » ou « doit être faite », l'obligation de l'accomplir est absolue; cependant, s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut être faite », il est facultatif de l'accomplir ou non.

Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

Dans le présent règlement, le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes et à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

Le mot « quiconque » inclut toute personne morale et physique.

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS

Les tableaux, illustrations et autres formes d'expression hors-texte contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre ces formes d'expression et le texte, le texte prévaudra.

2.3 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions et mesures apparaissant dans le présent règlement sont données selon le système international.

2.4 INCOMPATIBILITÉ DES NORMES

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent;

- la norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
- la disposition la plus exigeante prévaut.

2.5 TERMINOLOGIE

Dans le présent règlement, à moins d'une déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots qui suivent ont le sens, la signification ou l'application qui leur est attribué au règlement administratif numéro 622-2021; si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

LA HIÉRARCHISATION DU RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR

Tableau 1:La hiérarchisation du réseau routier supérieur

Catégories	Fonctions
Nationale	- Grands axes routiers interrégionaux - Liaisons des agglomérations urbaines principales - Couloirs et circuits touristiques - Accès aux grandes infrastructures de transport
Régionale	- Liaisons des agglomérations urbaines secondaires et des petits centres industriels - Accès aux infrastructures de transport régional et aux stations touristiques - La route 125 est de ce gabarit
Collectrice	- Liaisons des centres ruraux aux agglomérations urbaines - Liaisons des centres ruraux isolés à des dessertes aériennes ou maritimes - Accès aux parcs fédéraux et provinciaux

LA HIÉRARCHISATION DU RÉSEAU ROUTIER LOCAL

Les trois routes suivantes font partie du concept d'organisation régionale : la route 125, la route 335 et le chemin de l'Église/du 7e Lac. Des normes précises s'appliquent.

Pour ces routes ainsi que les terrains riverains dont la profondeur n'excède pas cent (100) mètres, les restrictions à cet effet sont d'ordre esthétique et s'appliquent à l'affichage et à l'entreposage extérieur dont les normes sont définies au règlement de zonage.

Sur les terres publiques, les corridors routiers englobent un espace de trente (30) mètres de part et d'autre de l'emprise de la route, à l'intérieur duquel les activités sont régies en vertu des dispositions du *Règlement sur l'aménagement durable des forêts du domaine de l'État* (RLRQ, c. A-18.1, r.0.01).

Le réseau local : Le réseau local comprend les chemins locaux 1, 2, 3, 4, 5

- Les chemins locaux 1 : Ont pour fonction première de relier les centres ruraux (village) entre eux et les localités aux routes de classe supérieure. Ils donnent également accès à certaines zones industrielles et infrastructures de transport. Ces routes servent généralement autant, sinon plus, à la circulation de transit qu'à l'accès à la propriété.
- Les chemins locaux 2 : Chemins utilisés sur une base annuelle, marqués principalement par une occupation résidentielle dense (6 hab./km).

  En milieu touristique, ils donnent accès aux lacs de villégiature dont la superficie dépasse cinquante (50) hectares ou à certains équipements importants localement. L'accès à la propriété domine sur le transit.

  En milieu rural, les rues locales 2 sont celles desservant directement des secteurs résidentiels ou d'autres secteurs pouvant remplir diverses fonctions.
- Les chemins locaux 3 : En milieu résidentiel sont ceux qui ne rencontrent pas les concentrations prescrites aux chemins de classe 2, alors qu'en territoire touristique, ils ceinturent les lacs de villégiature.

  En milieu urbain, les chemins de classe locale 3 forment la trame des rues résidentielles où la circulation est strictement associée à l'accès à la propriété.
- Les chemins locaux 4 : Chemins utilisés sur une base saisonnière. Ils donnent principalement accès à des rangs habités et à des chalets isolés ou peu nombreux. Ils permettent aussi l'accès à certains équipements utilisés sur une base saisonnière.
- Les chemins locaux 5 : Chemins qui n'ont aucune fonction et qui, en conséquence, ne sont plus utilisés.

CHAPITRE 3 | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS ET AUX TERRAINS

3.1 ORIENTATIONS DES LOTS ET DES TERRAINS

Les lignes latérales des lots ou des terrains doivent avoir un angle variant entre 65^{O} et 115^{O} par rapport à la ligne de rue.

Dans les cas exceptionnels où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées ne correspondant pas aux degrés édictés au paragraphe précédent.

3.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS ET DES TERRAINS

À moins d'indication contraire, les dispositions quant aux dimensions de tout lot exigé à ce règlement sont présentées à la grille des usages et activités, constituant l'annexe « B » du Règlement de zonage numéro 619-2021 au point « Terrain ».

Sous ce point sont prescrites, par zone, les dimensions minimales d'un lot (superficie, profondeur, largeur) pour les usages autorisés.

Tableau 2 : Superficie et dimensions des lots et des terrains

		Lot situé à l'extérieur d'un secteur riverain (1) :	**Lot situé à l'intérieur d'un secteur riverain (1) :**
Lot desservi			
Périmètre urbain et extérieur du périmètre urbain	Superficie minimale	Voir la grille des usages et des activités (Annexe B) du *Règlement de zonage 619-2021*	Voir la grille des usages et des activités (Annexe B) du *Règlement de zonage 619-2021*
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant		
	Profondeur minimale		45 m (2)
Lot partiellement desservi			
Périmètre urbain	Superficie minimale	1 500 mètres carrés	2 000 mètres carrés
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	35 m	35 m
	Profondeur minimale	30 m	75 m (2)
Extérieur du périmètre urbain	Superficie minimale	1 500 mètres carrés	4 000 mètres carrés
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	35 m	35 m
	Profondeur minimale	30 m	75 m (2)
Lot non desservi			
Périmètre urbain	Superficie minimale	3 000 mètres carrés	4 000 mètres carrés
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m	50 m
	Profondeur minimale	40 m	75 m (2)
Extérieur du périmètre urbain	Superficie minimale	4 000 mètres carrés	5 000 mètres carrés (2)
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m	50 m
	Profondeur minimale	45 m	75 m (2)
Secteurs de pente forte (pente moyenne ≥ à 30%) (3)			
Périmètre urbain et extérieur du périmètre urbain	Superficie minimale	5 000 mètres carrés	5 000 mètres carrés
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m	50 m
	Profondeur minimale	60 m	75 m

Secteur de Ravage du Cerf de Virginie [4]			
Périmètre urbain et extérieur du périmètre urbain	Superficie minimale	4 000 mètres carrés	5 000 mètres carrés
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m	50 m
	Profondeur minimale	80 m	80 m
Plan d'aménagement d'ensemble (PAE-1) secteur grands lacs			
Extérieur du périmètre urbain	Superficie minimale	5 000 mètres carrés	5 000 mètres carrés
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m	50 m
	Profondeur minimale	45 m	75 m [2]

(1) Le secteur riverain correspond aux lots situés en tout ou en partie à une distance ≤ à 100 mètres d'un cours d'eau ou à une distance ≤ à 300 mètres d'un lac, mesurée à partir de la ligne des hautes eaux.

(2) Pour les lots non riverains à un lac ou un cours d'eau, mais situés à l'intérieur d'un secteur riverain, les dimensions minimales des lots sont indiquées à la grille des usages et des activités (Annexe B) du Règlement de zonage 619-2021.

(3) Tout nouveau projet de lotissement situé dans un secteur de pente forte est assujetti au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) 625-2021.

(4) Identification du Ravage de Cerf de Virginie au sein de la carte 1- Plan de zonage annexé au Règlement de zonage 619-2021.

Modifié par le règlement 720-2024 (27 novembre 2024)

3.3 LOTS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR D'UNE COURBE

La largeur d'un lot est celle mesurée à la ligne avant, sauf dans le cas des lots situés dans une courbe extérieure et intérieure, la largeur peut être diminuée jusqu'au deux tiers (2/3) de la largeur minimale requise.

Toutefois, la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale exigée.

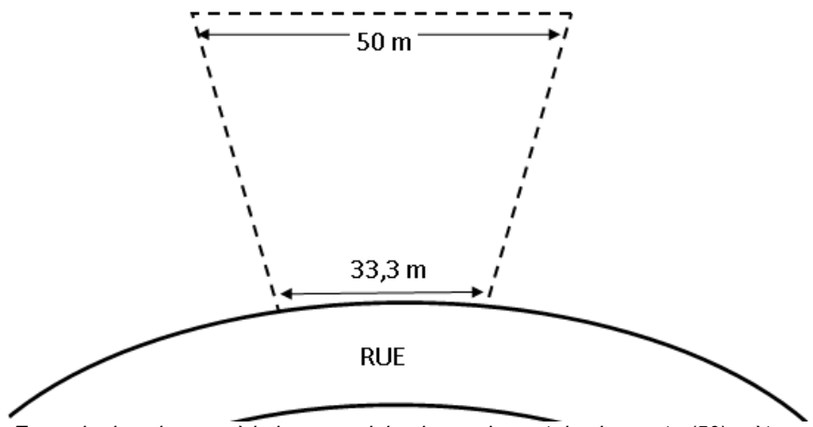

Figure 1 : Exemple dans le cas où la largeur minimale requise est de cinquante (50) mètres pour la configuration des lots situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe

Modifié par le règlement 720-2024 (27 novembre 2024)

3.4 LES NORMES D'AMÉNAGEMENT DES LACS VOUÉS À LA VILLÉGIATURE SUR LES TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT

Sans égard au type de développement visé sur les rives des lacs et à la superficie de ces derniers, les normes d'aménagement demeurent les mêmes, à l'exception des lacs de vingt (20) hectares et moins où l'implantation de la villégiature n'est pas autorisée. De plus, tout développement de lacs, identifiés au Plan régional de développement du Territoire public, pour de la villégiature privée sur les terres du domaine de l'État, doit respecter le Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public, publié en 1994 par le gouvernement du Québec.

Tableau 3: Normes d'aménagement pour la villégiature sur les terres du domaine de l'État

Type de zones	Pourcentage
Accès public	15 %
Conservation	25 %
Villégiature (privée, commerciale, communautaire)	60 %

CHAPITRE 4 | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tout tracé d'une rue doit être conforme aux dispositions prévues dans le présent règlement et le règlement sur la construction des rues publiques et privées en vigueur.

4.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À L'EXTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

Tout projet de développement résidentiel doit être situé à l'extérieur des secteurs limitatifs obligatoires identifiés à l'article 4.2.1.

4.2.1 Secteurs limitatifs obligatoires

Les secteurs limitatifs obligatoires sont déterminés en vertu d'une loi, d'un règlement ou d'une politique de responsabilité provinciale. Aucun développement résidentiel ne pourra être réalisé à l'intérieur d'un secteur limitatif obligatoire.

Les secteurs limitatifs obligatoires comprennent :

a) La zone agricole décrétée;

b) La zone inondable (fort courant);

c) La zone exposée au glissement de terrain;

d) Les cours d'eau et rive;

e) Les sites d'intérêt archéologique;

f) Les aires protégées;

g) Les prises d'eau potable et leur aire de protection. Certaines aires de protection se retrouvent dans les secteurs limitatifs facultatifs (aires de protection intermédiaire);

h) Le périmètre d'une tour de télécommunication;

i) Les terres publiques, incluant les terres publiques intramunicipales (sauf dans les cas prévus dans les Lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente de terres du domaine de l'État à des fins de villégiature privée, de résidence principale et d'autres fins personnelles);

j) Les habitats fauniques ou floristiques et d'espèces menacées ou vulnérables;

k) Les carrières et sablières;

l) Les zones de contraintes sonores en bordure du réseau routier supérieur et les voies de contournement projetées, sauf dans les secteurs d'exception identifié dans la carte de zonage.

4.2.2 Secteurs limitatifs facultatifs

Les secteurs limitatifs facultatifs imposent des limites physiques au développement résidentiel. Des études caractérisant le milieu devront être réalisées par des professionnels compétents en la matière selon les types de secteurs limitatifs facultatifs présents. Ainsi, selon les résultats des études, il sera possible ou non d'autoriser le développement résidentiel dans ces secteurs selon les normes applicables.

Les secteurs limitatifs facultatifs comprennent :

a) Les zones d'inondation (faible courant);

b) Les zones de glissement de terrain;

c) Les milieux humides;

d) Les secteurs de fortes pentes;

e) Les postes de transformation et lignes de transport d'électricité;

f) Les sentiers de véhicules hors routes.

4.2.3 Conditions applicables aux critères de développement résidentiel

L'ensemble des développements résidentiel hors périmètre urbain doivent répondre à deux (2) des critères de développement suivants :

a) le développement doit se faire sur une superficie minimale de cinq (5) hectares;

b) le développement doit viser une consolidation et un prolongement de développement existants;

c) le développement doit assurer une connexion à un chemin municipalisé entretenu (inclut les routes du réseau routier supérieur) ou à une rue privée conforme.

Nonobstant ce qui précède, l'application du critère de développement visant à avoir des développements résidentiels sur une superficie minimale de cinq (5) hectares est obligatoire, mais peut être modulé dans le cas suivant, la superficie peut être inférieur à cinq (5) hectares s'il s'agit de la continuation d'un développement résidentiel existant.

4.2.4 Ouverture de nouvelles rues au sein d'un ravage de cerf de Virginie

Il est strictement interdit de procéder à l'ouverture de nouvelle rue au sein d'un ravage de cerf de Virginie.

4.2.4 Ouverture de nouvelles rues hors périmètre urbain et aux secteurs limitatifs

L'ouverture de nouvelle rue pour des futurs développements résidentiels situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation se concentre uniquement dans l'affectation Villégiature de développement.

Nonobstant ce qui précède, afin de consolider les secteurs résidentiels existants dans les grandes affectations Rurale et Villégiature de consolidation, il sera possible de procéder au bouclage selon les conditions suivantes :

a) La distance entre les deux rues est d'au maximum cinq cent (500) mètres ou la rue existante fait déjà le tour d'un lac sur soixante-quinze pourcent (75 %) et plus de son périmètre;

b) Si une caractérisation environnementale révèle la présence de contraintes naturelles ou topographies dans le tracé prévu, une longueur de supplémentaire de 499 mètres est autorisée à la distance initiale de 500 mètres pour procéder au bouclage des rues existantes à l'extérieur desdites aires de contraintes.

4.2.5 Caractérisation environnementale

Tout projet de développement résidentiel nécessitant l'ouverture d'une nouvelle rue ou tout projet intégré doivent faire l'objet d'une caractérisation environnementale.

Selon les résultats de la caractérisation environnementale, tout projet de développement résidentiel ou toute nouvelle voie de circulation routière doit être planifié et réalisé en respectant les normes applicables en fonction des types de secteurs limitatifs identifiés dans la caractérisation.

4.3 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente de toute rue du réseau routier supérieur ne doit pas être supérieure à dix pour cent (10 %).

Pour les rues du réseau routier local, la pente ne doit pas être supérieure à douze pour cent (12 %).

4.4 GESTION DU RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR INTÉGRÉ AU CONCEPT D'ORGANISATION RÉGIONALE

4.4.1 Segmentation de la route 125

Afin d'assurer le maintien de la fonctionnalité des routes principales du réseau supérieur faisant partie du concept d'organisation régionale développé par la MRC de Matawinie, des secteurs de la route 125 ont été définis où l'aménagement des entrées charretières sont interdites.

Ces contraintes de nature topographique et hydrographique apparaissent sous l'appellation H1, H2, T1 et T2 à la carte 1 du plan de zonage dans le règlement 619-2021. Ces secteurs de la route 125 sont des secteurs où l'aménagement des entrées charretières est interdit.

4.4.2 Espacement entre deux intersections

a) En terrain plat, lorsque la route est orientée dans la même direction que les lots originaires, il est possible de localiser les intersections à toutes les deux (2) lignes de rang, ce qui donne un espacement moyen de trois (3) kilomètres.

b) À l'inverse, lorsque la route est orientée perpendiculairement au cadastre, la norme minimale d'espacement de cinq cent (500) mètres permet généralement d'insérer une intersection entre deux (2) lots.

c) Par ailleurs, lorsque le dépassement est autorisé sur la route 125, la localisation de l'intersection doit être faite de manière à limiter la perte de dépassement lorsque cela est possible. Un espacement de l'ordre d'un (1) kilomètre entre deux intersections permet d'atteindre cet objectif.

4.5 INTERSECTION

Toute intersection doit être à l'angle droit avec un écart admissible de l'ordre de quinze degrés (15^{O}). Cet alignement devrait être maintenu sur une distance minimale de trente (30) mètres mesurée à partir du centre de l'intersection.

De plus, la pente de toute rue formant l'intersection ne doit pas être supérieure à trois pour cent (3 %) sur une longueur de quinze (15) mètres, mesurée à partir du centre de l'intersection.

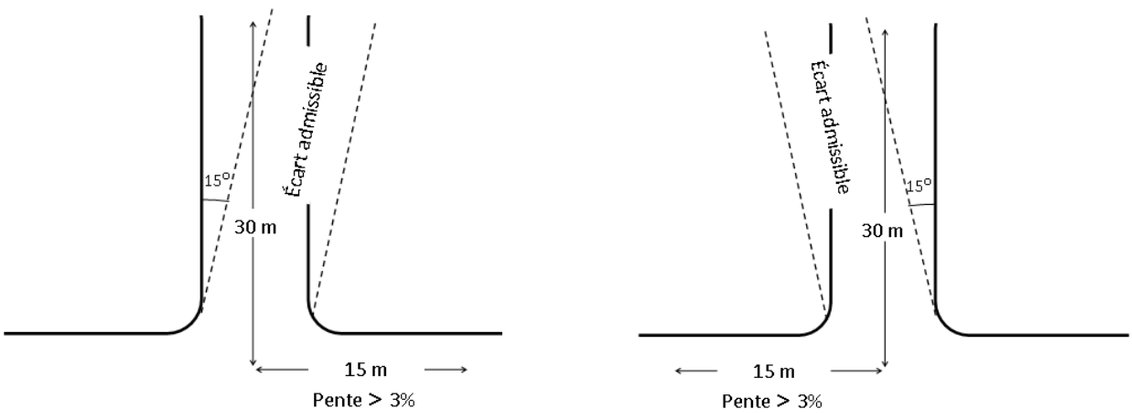

Figure 2 : Écart admissible à une intersection

4.6 TRACÉ DES INTERSECTIONS

Afin de faciliter la circulation, les coins de rue devront être arrondis par une courbe ayant un rayon intérieur de six (6) mètres.

4.7 LARGEUR MINIMALE DE L'EMPRISE DES RUES ET DES ROUTES

La largeur minimale de l'emprise de toute rue ou route doit être :

Tableau 4 : Largeur d'emprise de la rue et des routes

Type de voie de circulation	Largeur minimale de l'emprise
Nationale	24 mètres
Régionale	24 mètres
Collectrice	20 mètres
Réseau local	12 mètres

De plus, pour tout chemin existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement et ayant une largeur de rue de neuf (9) mètres et un maximum de onze virgule quatre-vingt-dix-neuf (11,99) mètres, la largeur de l'emprise sera considérée conforme.

4.8 DISTANCE MINIMALE ENTRE LES INTERSECTIONS

Les distances minimales à respecter entre les intersections lors de la construction des routes et des rues sont les suivantes:

Tableau 5 : Distance minimale entre les intersections

Classification fonctionnelle	Distance minimale entre les intersections		
	Segment urbain (50 km/h)	Segment périurbain (70-80 km/h)	Segment rural (90 km/h)
Nationale / régionale	-	300 m	500 m
Collectrice	-	200 m	500 m
Locale 1	100 m	200 m	500 m
Autres locales	100 m	200 m	500 m

4.9 VISIBILITÉ AU CARREFOUR

Dans le but de favoriser une visibilité maximale à l'approche des carrefours, on doit respecter une distance minimale de visibilité de trente-cinq (35) mètres pour les rues de classes locales 3, 4 et 5 et une distance minimale de visibilité de soixante (60) mètres pour les routes et rues de classe plus élevée; cette distance est mesurée à partir de l'intersection des lignes de centre.

4.10 INTERSECTIONS DANS LES COURBES

La construction d'une intersection du côté intérieur des courbes est possible lorsque le rayon intérieur est supérieur à cent quatre-vingt-cinq (185) mètres. De même, la construction d'une intersection du côté extérieur des courbes sera permise lorsque le rayon extérieur sera de plus de cent vingt (120) mètres.

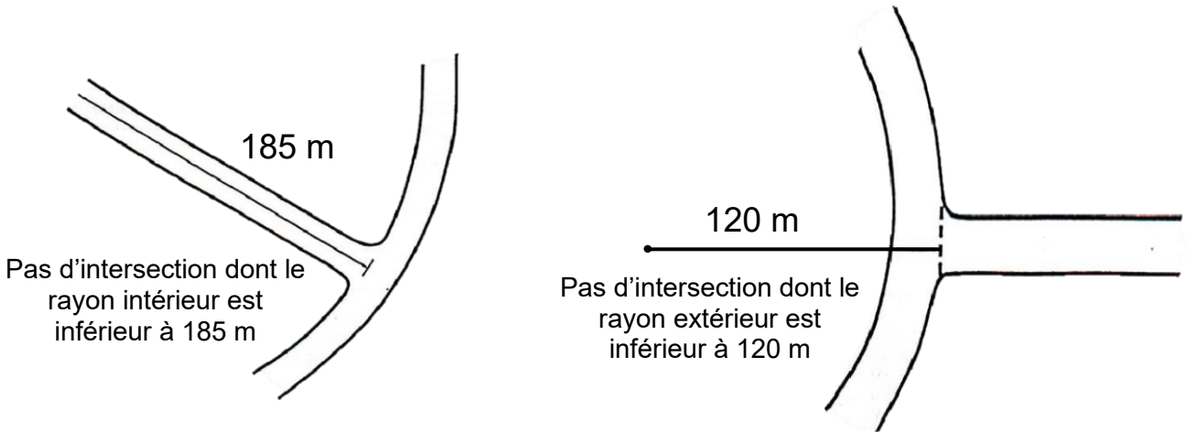

Figure 3 : Intersections dans les courbes

4.11 LONGUEUR D'UN ÎLOT

La longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à trois cents (300) mètres.

4.12 LARGEUR D'UN ÎLOT

La largeur d'un îlot doit correspondre à au moins deux (2) fois la profondeur minimale d'un lot exigée par le présent règlement.

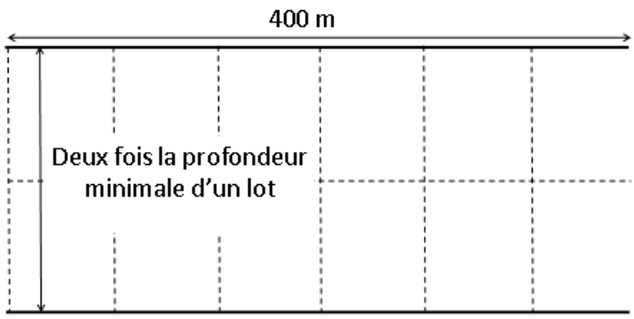

Figure 4 : Largeur d'un îlot

4.13 CUL-DE-SAC

L'emploi systématique de cul-de-sac est prohibé. Toutefois, 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 prêtent pas à l'emploi d'une rue continue.

Le cul-de-sac doit se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à trente-trois virgule cinq (33,5) mètres.

4.14 TÊTE DE PIPE

Nonobstant les dispositions de l'article 4.13, une tête de pipe devra être aménagée sur une rue construite dans le but d'être prolongée dans l'avenir.

La tête de pipe doit se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à trente-trois virgule cinq (33,5) mètres.

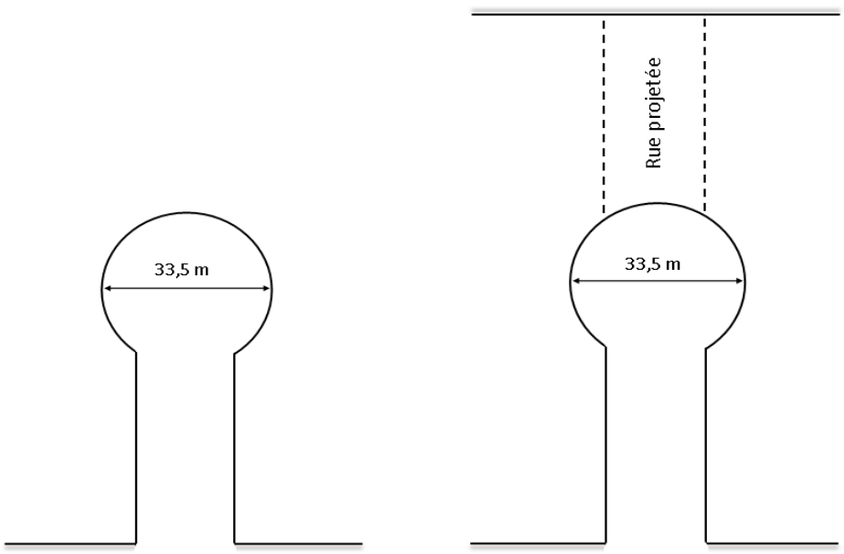

Figure 5 : Tête de pipe

4.15 LOCALISATION DES RUES EN BORDURE D'UN MILIEU HYDRIQUE OU HUMIDE

La distance minimale entre une rue et un lac, un cours d'eau ou un milieu humide doit être d'au moins soixante (60) mètres.

Toutefois, dans le cas où les lots à bâtir sont desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout, cette distance minimale sera de quarante-cinq (45) mètres.

Dans tous les cas, lorsqu'il s'agit d'un chemin forestier sur des terres privées, la bande de protection est de soixante (60) mètres entre un chemin forestier et un cours d'eau, un lac ou un milieu humide. En l'absence de talus, la bande de protection riveraine s'étend sur soixante (60) mètres de profondeur calculée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux.

Ces distances peuvent toutefois être réduites dans les cas suivants et selon les modalités qui y sont prescrites :

a) Lorsqu'une voie est réalisée sur une propriété publique qui est destinée à des fins de parc ou à un usage apparenté, la distance minimale peut être réduite jusqu'à vingt (20) mètres.

b) Lorsque les conditions particulières du sol ou les conditions topographiques ne permettent pas à la voie d'être implantée à l'extérieur des distances mentionnées plus haut, la distance minimale peut être réduite jusqu'à concurrence de soixante-quinze pour cent (75 %), sans jamais toutefois être inférieure à dix-huit (18) mètres.

c) Lorsqu'il s'agit d'un raccordement à une voie existante, la distance minimale peut être réduite de manière à rejoindre cette voie existante, mais la nouvelle voie à construire doit progressivement s'éloigner de la ligne des hautes eaux afin d'atteindre la voie existante sur la plus courte distance possible, et ce, de façon à viser le respect des présentes normes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou des aires de mises à l'eau ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac. Elles ne s'appliquent pas non plus aux infrastructures de circulation routière mises en place dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* et les règlements qui en découlent.

Enfin, tout projet routier qui est situé à moins de soixante (60) mètres d'un cours d'eau ou d'un lac, et qui s'effectue sur une distance d'au moins trois cents (300) mètres, devra préalablement avoir obtenu une autorisation environnementale en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

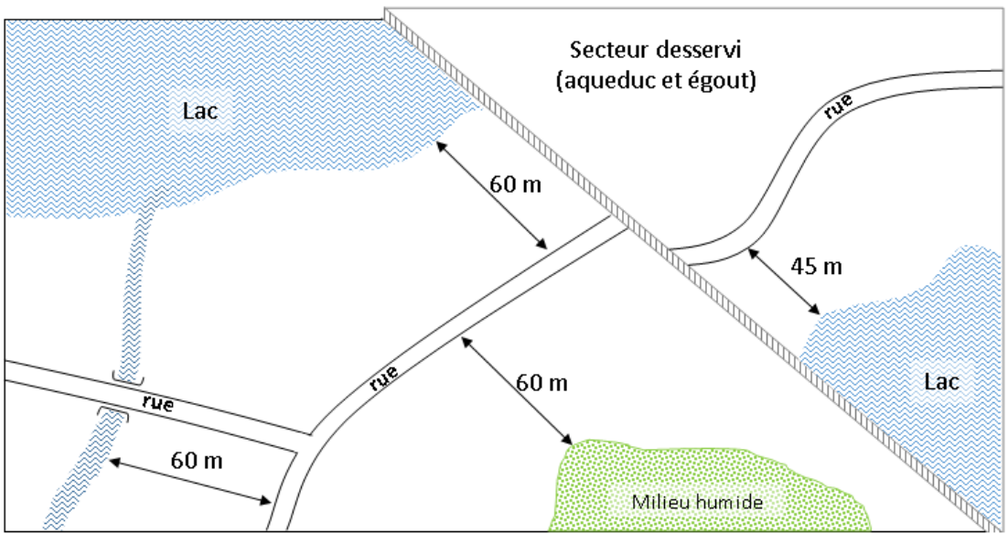

Figure 6 : Localisation des rues en bordure d'un milieu hydrique ou humide

CHAPITRE 5 | DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

5.1 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

5.1.1 Obligation de soumettre un plan

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre, préalablement à l'approbation du fonctionnaire désigné à cette fin, tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

5.1.2 Disposition générale

Toute opération cadastrale doit s'effectuer selon les dimensions minimales incluses dans le présent règlement.

5.1.3 Cession de l'assiette des voies de circulation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire pourra s'engager, s'il le désire, à céder à la Municipalité l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

Par contre, la Municipalité n'acceptera aucune voie de circulation qui ne respectera pas préalablement les dispositions du règlement de lotissement, du règlement sur la construction des chemins publics et privés et de la politique relative à la cession d'un chemin à la Municipalité.

Modifié par le règlement 748-2026 (25 juin 2026)

5.1.4 Production d'un plan additionnel

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit, lorsqu'il possède un territoire plus large que le terrain visé au plan, présenter un nouveau projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan.

5.1.5 Cession aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel

5.1.5.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Une opération cadastrale relative à un lotissement ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire, selon le choix du conseil municipal :

a) cède gratuitement à la Municipalité un ou des terrains qui représentent dix pourcent (10 %) de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;

b) verse à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter dix pourcent (10 %) de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale;

c) dans le cas d'un développement domiciliaire ou d'une subdivision de plus d'un lot avec ou sans nouveau chemin, les frais de parcs sont percevables uniquement sur les lots à construire et les chemins d'accès. Le paiement du 10 % sur les lots résiduels est reporté au dépôt d'une nouvelle demande de permis de construction ou suivant l'approbation par le conseil municipal d'un plan image;

d) cède gratuitement à la Municipalité un ou des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel et verse à la Municipalité une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du ou des terrains cédés gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10% de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

5.1.5.2 LOCALISATION DU TERRAIN À CÉDER

Le ou les terrains cédés gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 5.1.5.1 peuvent être un ou des terrains qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité. Le ou les terrains visés à l'entente doivent faire partie du territoire de la municipalité.

5.1.5.3 TERRAINS NON VISÉS LORS DE LA CESSION

Le ou les terrains cédés gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 5.1.5.1 ne peuvent être un terrain ou une partie de terrain comprenant un milieu humide ou un cours d'eau, incluant leur bande de protection.

5.1.5.4 OPÉRATIONS CADASTRALES NON ASSUJETTIES – PERMIS DE LOTISSEMENT

Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relative à la cession de terrains aux fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel :

a) une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;

b) l'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un terrain où est érigé un bâtiment principal;

c) l'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale;

d) l'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;

e) en territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots distincts qu'avant la rénovation cadastrale;

f) le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;

g) la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites au présent règlement;

h) l'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;

i) une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité;

j) l'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques;

k) les opérations cadastrales à des fins agricoles;

l) l'identification cadastrale d'un droit de passage existant, en date du 9 mai 2012, à des fins de rue conforme au présent règlement pour desservir un lot existant.

5.1.5.5 INTERVENTIONS ASSUJETTIES – PERMIS DE CONSTRUCTION

Lors d'une demande de permis de construction, les opérations cadastrales suivantes sont assujetties aux dispositions de la présente section relative à la cession de terrains aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel :

a) La mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur 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.

5.1.5.6 RÈGLES DE CALCUL

a) Au sens du présent règlement, la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception, par la Municipalité, du plan relatif à l'opération cadastrale jugée conforme aux règlements d'urbanisme et elle est établie selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité.

b) Si un terrain, y compris le site (l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale) dont la valeur doit être établie, constitue, à la date visée au paragraphe précédent, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent règlement 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* (RLRQ, c. F-2.1).

c) À défaut de satisfaire aux conditions énumérées au paragraphe précédent, la valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

d) Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cas d'un projet par phase ou non. Le conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

5.1.5.7 CONTRAT NOTARIÉ

Les frais de contrat notarié de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique, si applicable.

5.1.6 Phasage des opérations cadastrales

Lorsqu'une opération cadastrale comprend plus de dix (10) lots ayant une façade sur une rue publique, toute phase subséquente à cette opération cadastrale peut être autorisée lorsqu'au moins 50 % des lots de la phase précédente sont construits.

CHAPITRE 6 | MESURES D'EXCEPTION, DÉROGATIONS ET PRIVILÈGES

6.1 MESURE D'EXCEPTION, DÉROGATION ET PRIVILÈGE

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accentuer le caractère dérogatoire d'un terrain est prohibée.

Cependant, un terrain dont la superficie et les dimensions dérogent aux dispositions du présent règlement peut faire l'objet de l'émission d'un permis autorisant une opération cadastrale aux règles et conditions suivantes :

a) Une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1040 du Code civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;

b) Un morcellement de lot ne répondant pas aux prescriptions du présent règlement si ledit morcellement sert à l'agrandissement d'un lot voisin et contigu et est destiné à former un seul nouveau terrain;

c) Un terrain qui a la superficie minimale exigée en vertu du présent règlement et dont l'agrandissement est empêché soit par un lac, soit par un cours d'eau, soit par l'existence d'une route, mais qui, par ailleurs, peut être construit en respectant toutes les normes d'implantation exigées par le présent règlement lors de la demande de permis;

d) Un terrain déjà construit ou pour lequel un permis de construction aurait été délivré le ou avant le 13 avril 1983;

e) Un morcellement de lot ou une opération cadastrale nécessitée par la cession, à une municipalité, d'un terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux.

6.1.1 Lot à titre transitoire en territoire rénové

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

CHAPITRE 7 | MORCELLEMENT

7.1 DISPOSITION GÉNÉRALE

Le morcellement des terrains doit s'effectuer conformément aux dimensions minimales du présent règlement.

7.2 TERRAIN CONSTRUIT

Nul ne peut réduire la superficie d'un terrain si cette réduction entraîne une non-conformité aux dispositions du présent règlement.

7.3 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN

Il est possible de morceler un terrain non conforme aux dimensions minimales lorsque ledit morcellement sert à l'agrandissement d'un terrain voisin et contigu dans le but de diminuer la non-conformité ou de former un seul nouveau terrain.

7.4 RÉSIDU

Un morcellement ne peut en aucun cas avoir pour conséquence la création d'un résidu de terrain ne respectant pas les dimensions minimales d'un lot.

CHAPITRE 8 | SANCTIONS, RECOURS ET PÉNALITÉS

8.1 FAUSSE DÉCLARATION

Quiconque fait une fausse déclaration, produit des documents erronés ou omet de produire des documents à l'égard de l'une quelconque des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible des pénalités qui y sont prévues.

8.2 PÉNALITÉS

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec frais, sans préjudice aux autres recours qui peuvent être exercés contre lui. Cette amende ne doit pas être inférieure à cinq cents dollars (500 $) si le contrevenant est une personne physique ou huit cents dollars (800 $) s'il est une personne morale, ni excéder mille dollars (1 000 $) si le contrevenant est une personne physique ou deux mille dollars (2 000 $) s'il est une personne morale.

Pour une récidive, l'amende minimale est de mille dollars (1000 $) si le contrevenant est une personne physique ou mille six cents dollars (1600 $) s'il est une personne morale, ni excéder deux mille dollars (2 000 $) si le contrevenant est une personne physique ou quatre mille dollars (4 000 $) s'il est une personne morale.

8.3 INFRACTION CONTINUE

Si l'infraction se poursuit, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée et la pénalité édictée pour cette infraction peut être imposée pour chaque jour que dure l'infraction.

8.4 ACTION PÉNALE ET/OU CIVILE

En sus des poursuites pénales prévues au présent règlement, le directeur général, l'urbaniste et le fonctionnaire désigné pourront ordonner d'exercer devant les tribunaux de juridiction civile et/ou pénale tous les recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.