



MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
N° RU.03.2011**

RÉALISÉ PAR LA MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES



Règlement de lotissement n° RU.03.2011
Municipalité de Mille-Isles



Règlement de lotissement n° RU.03.2011
Municipalité de Mille-Isles

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC ARGENTEUIL
MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES

RÈGLEMENT N° RU.03.2011

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

AVIS DE MOTION : 2 NOVEMBRE 2011

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT: 2 NOVEMBRE 2011

ADOPTION DU RÈGLEMENT: 14 DÉCEMBRE 2011

ENTRÉE EN VIGUEUR :

Modification au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur
---------------------	-------------------

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES DÉCRÈTE CE QUI SUIT :



Règlement de lotissement n° RU.03.2011
Municipalité de Mille-Isles



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	9
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	9
SECTION 1.1	9
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	9
1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	9
1.1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI	9
1.1.3 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU DES LOIS.....	9
1.1.4 VALIDITÉ.....	9
1.1.5 REMPLACEMENT	9
SECTION 1.2	10
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	10
1.2.1 PRÉSÉANCE	10
1.2.2 INTERPRÉTATIONS DE CERTAINES EXPRESSIONS	10
1.2.3 RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE DEUX DISPOSITIONS	10
1.2.4 DIMENSION ET MESURE	11
1.2.5 MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT	11
1.2.6 TERMINOLOGIE	11
SECTION 1.3	12
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	12
1.3.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT	12
1.3.2 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	12
1.3.3 DOMAINE D'APPLICATION.....	12
1.3.4 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES.....	12
CHAPITRE 2	13
CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	13
SECTION 2.1	13
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	13
2.1.1 CESSION DE RUE	13
2.1.2 PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES VERTS	13
2.1.3 PAIEMENT DE TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES	13



2.1.4	SERVITUDE DE SERVICES PUBLICS	13
SECTION 2.2		14
CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS		14
2.2.1	OBLIGATION DE CONTRIBUER	14
2.2.2	FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARCS, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL	14
2.2.3	CALCUL DE LA VALEUR OU DE LA SUPERFICIE D'UN TERRAIN.....	14
2.2.4	OPÉRATION CADASTRALE EXEMPTÉE.....	15
2.2.5	OPÉRATION CADASTRALE SUITE À LA RÉNOVATION CADASTRALE	15
2.2.6	REPORT DE CONTRIBUTION	16
CHAPITRE 3.....		17
DIMENSION ET SUPERFICIE MINIMALE DES LOTS.....		17
SECTION 3.1		17
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....		17
3.1.1	RÈGLE GÉNÉRALE	17
3.1.2	LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSÈDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE	18
3.1.3	LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE	18
3.1.4	LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONVEXE	19
3.1.5	RÉSIDU DE LOT OU CONSTRUCTION NON-CONFORME	19
3.1.6	OPÉRATION CADASTRALE EXEMPTÉE DU RESPECT DE CERTAINES NORMES.....	19
3.1.7	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES LOTS EN TERRITOIRE RÉNOVÉ.....	20
SECTION 3.2.....		21
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS UN SECTEUR RIVERAIN		21
3.2.1	LOT SITUÉ DANS UN SECTEUR RIVERAIN	21
3.2.2	MESURE D'ASSOUPLISSEMENT RELATIVE À LA LARGEUR MINIMALE D'UN LOT NON DESSERVI SITUÉ DANS UNE COURBE.....	21
3.2.3	DISPOSITIONS DE LOTISSEMENT RELATIVES AUX PROJETS INTÉGRÉS.....	22
SECTION 3.3		23
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À PROXIMITÉ DE LA 329		23
3.3.1	FRONTAGE MINIMAL DES LOTS BORDANT LA 329.....	23
3.3.2	CONDITIONS PARTICULIÈRES À LA DÉLIVRANCE DE CERTAINS PERMIS DE LOTISSEMENT POUR UN	



LOT À PROXIMITÉ DE LA 329.....	23
SECTION 3.4.....	24
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN SECTEUR DESSERVI OU PARTIELLEMENT DESSERVI.....	24
3.4.1 SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS.....	24
SECTION 3.5.....	25
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À POTENTIEL ACÉRICOLE.....	25
3.5.1 SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS SITUÉS DANS UNE ZONE À POTENTIEL ACÉRICOLE.....	25
SECTION 3.6.....	26
DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES ADDITIONNELS «FERMETTE ET AGRICULTURE».....	26
3.6.1 SUPERFICIES ET NOMBRE D'ANIMAUX AUTORISÉS POUR UN USAGE ADDITIONNEL «FERMETTE »...26	
CHAPITRE 4.....	27
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX RUES ET AUX LOTS.....	27
SECTION 4.1.....	27
DISPOSITION RELATIVE AUX RUES.....	27
4.1.1 CONCORDANCE AVEC LE PLAN D'URBANISME.....	27
4.1.2 TRACÉS DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL.....	27
4.1.3 EMPRISE DES RUES.....	28
4.1.4 PENTE DES RUES.....	28
4.1.5 GÉOMÉTRIE ET ESPACEMENT DES INTERSECTIONS.....	28
4.1.6 RUE EN IMPASSE.....	29
4.1.7 FOSSÉS ROUTIERS.....	29
4.1.8 RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU.....	29
4.1.9 MESURE D'EXCEPTION RELATIVE AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION D'UN CHEMIN FORESTIER.....	29
4.1.10 MESURES POUR ÉVITER LE TRANSPORT DE SÉDIMENTS.....	29
4.1.11 CONFORMITÉ DES RUES EXISTANTES.....	29
4.1.12 RACCORDEMENT DES RUES PRIVÉES.....	30
SECTION 4.2.....	31
DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS.....	31
4.2.1 ORIENTATION DES LOTS.....	31
4.2.2 FORME DES LOTS.....	31
4.2.3 CONCORDANCE AU LIMITES DE ZONE.....	31



CHAPITRE 5	33
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	33
SECTION 5.1	33
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	33
5.1.1 DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE.....	33
5.1.2 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE.....	33
5.1.3 MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE.....	33
5.1.4 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT D'UN LOT VACANT.....	33
5.1.5 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT D'UN LOT CONSTRUIT	34
5.1.6 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT SUITE À UNE EXPROPRIATION.....	34
CHAPITRE 6	35
DISPOSITIONS FINALES	35
SECTION 6.1	35
ENTRÉE EN VIGUEUR	35
6.1.1 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	35



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1.1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de *Règlement de lotissement* et porte le numéro RU.03.2011.

1.1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Ce règlement s'applique à tout le territoire sous l'autorité de la municipalité de Mille-Isles.

1.1.3 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU DES LOIS

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal et d'urbanisme applicable en l'espèce.

1.1.4 VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

1.1.5 REMPLACEMENT

Le présent règlement abroge le règlement d'urbanisme numéro 161 intitulé *Règlement de lotissement*, ainsi que tous ses amendements.



SECTION 1.2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 PRÉSÉANCE

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

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut. La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte seulement ;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la grille de spécifications, le texte prévaut;
- 3° En cas de contradiction entre la grille de spécifications faisant partie du *Règlement de zonage* quant la section *Normes spécifiques au lotissement* et le texte du présent règlement, la grille prévaut sauf si une disposition plus restrictive est prévue au texte;
- 4° En cas de contradiction entre le texte français d'une disposition et le texte anglais provenant d'un document de traduction quelconque, le texte français prévaut.

1.2.2 INTERPRÉTATIONS DE CERTAINES EXPRESSIONS

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que.

- 1° L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
- 2° L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
- 3° Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

1.2.3 RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE DEUX DISPOSITIONS

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions spécifiques ou deux dispositions générales, la disposition la plus restrictive prévaut.



Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite au présent règlement ou une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

1.2.4 DIMENSION ET MESURE

Toute mesure employée dans ce règlement est exprimée en unité du système métrique.

1.2.5 MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

- 1. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
 - 1° Paragraphe
 - a) Sous-paragraphe

1.2.6 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur; si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.



SECTION 1.3

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.3.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

1.3.2 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

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

1.3.3 DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception :

- 1° D'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1)*;
- 2° D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble faite en vertu des articles 1038 et 3030 du Code civil du Québec (L.R.Q., 1991, c.64) dans la mesure où elle concerne l'identification d'une partie de l'emplacement autre qu'une partie commune du lot;
- 3° D'une opération d'annulation ou de correction;
- 4° D'une opération de remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.

1.3.4 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.



CHAPITRE 2

CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 2.1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1.1 CESSION DE RUE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'assiette de toute voie de circulation ou catégorie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique.

2.1.2 PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES VERTS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences de la section 2.2 du présent chapitre relatives à la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

2.1.3 PAIEMENT DE TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES

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

2.1.4 SERVITUDE DE SERVICES PUBLICS

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude existante ou requise pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communication.



SECTION 2.2

CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

2.2.1 OBLIGATION DE CONTRIBUER

Sous réserve de l'article 2.2.4, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du conseil exprimé par résolution, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° S'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain d'une superficie équivalant à 10% de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et 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;
- 2° Verser à la municipalité un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3° À la fois, s'engager à céder gratuitement à la municipalité une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la municipalité un montant en argent, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la municipalité et du montant versé en argent doit équivaloir à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, la municipalité peut convenir avec le propriétaire que l'engagement porte sur un terrain du territoire de la municipalité qui n'est pas compris dans le site.

2.2.2 FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARCS, TERRAIN DE JEUX OU 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 sont à la charge du propriétaire du terrain.

2.2.3 CALCUL DE LA VALEUR OU DE LA SUPERFICIE D'UN TERRAIN

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la valeur du site ou du terrain à être cédé selon l'article 2.2.1 :

- 1° Le calcul de la superficie ou de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale, au sens



de l'article 2.2.1, doit inclure toute partie de terrain destinée à être cédée à la municipalité, y compris l'assiette de toute voie de circulation ;

2° Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 2.2.1, la valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la municipalité. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- a) Si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)*;
- b) Si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale n'est pas une unité ou partie d'unité telle qu'énoncée au paragraphe 1°, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire.

2.2.4 OPÉRATION CADASTRALE EXEMPTÉE

L'article 2.2.1 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° L'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 2° L'identification cadastrale d'un lot utilisé aux fins d'un service public;
- 3° L'identification cadastrale d'une voie de circulation ;
- 4° Une opération cadastrale dont l'objet n'est pas la création d'un lot à bâtir, mais plutôt la création d'un lot destiné à agrandir un lot adjacent conformément à l'article 3.1.7 ;

2.2.5 OPÉRATION CADASTRALE SUITE À LA RÉNOVATION CADASTRALE

Une contribution aux fins de parcs ou d'espaces naturels, telle que décrite à l'article 2.2.1 du présent règlement, est exigée préalablement à l'émission d'un permis de construction relatif à 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.



Dans le cas où le lot distinct résultant de la rénovation cadastrale provient du regroupement d'un lot qui formait un lot distinct au cadastre avant la rénovation cadastrale et d'un lot visé par le paragraphe qui précède, la contribution n'est exigible que pour la portion du lot qui n'était pas un lot distinct avant la rénovation cadastrale.

2.2.6 REPORT DE CONTRIBUTION

Dans le cas où une opération cadastrale est requise, non pas pour des fins de construction, mais pour des fins de garantie financière ou s'il s'agit d'une opération cadastrale requise pour l'identification d'un lot résiduel, le propriétaire peut convenir avec la municipalité d'un report de la contribution relative aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces verts. Le requérant qui demande la dispense convient avec la municipalité du report en signant une entente.

Dans le cas d'une telle entente, la réglementation en vigueur lors de la demande de permis pour une opération cadastrale subséquente s'applique à la contribution exigible. La contribution est alors exigible selon que la demande d'opération cadastrale vise tout ou une partie du lot bénéficiant de report de contribution, et ce, jusqu'à ce que la totalité de la contribution relative à ce lot ait été effectuée.

Toutefois, si le propriétaire fait une demande pour un permis de construction pour le lot résiduel, la contribution est alors exigible avant l'émission du permis de construction pour l'ensemble du lot résiduel ayant fait l'objet d'une entente.

Constitue un lot résiduel, aux fins du présent article, le lot qui n'est pas destiné à la construction, mais qui doit faire l'objet d'une opération cadastrale distincte en raison de la création d'un autre lot et de la publication des droits au registre foncier.



CHAPITRE 3

DIMENSION ET SUPERFICIE MINIMALE DES LOTS

SECTION 3.1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1.1 RÈGLE GÉNÉRALE

Un lot doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences inscrites, pour chaque zone, dans la grille des spécifications qui fait partie du règlement de zonage en vigueur.

De plus, chaque lot à créer doit posséder les superficies et dimensions qui permettront de respecter les exigences de tout autre règlement d'urbanisme pour l'usage auquel il est destiné.

La superficie minimale et les dimensions minimales peuvent varier selon le type de lot, l'usage pour lequel il est utilisé ou destiné à être utilisé ou la zone dans laquelle il est situé. Ces superficies et dimensions ne doivent jamais être inférieures à celles indiquées au tableau 3.1.1 suivant :

Tableau 3.1.1

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES ABSOLUES D'UN LOT

Caractéristique du lot	Superficie minimale	Largeur minimale	Exigence spécifique
Lot adjacent à une rue publique ou privée existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement	4 000 m ²	45 m	
Lot situé dans le noyau villageois (zone HV-1) à l'extérieur du corridor riverain	3000 m ²	45 m	
Lot adjacent à une nouvelle rue publique ou privée	6 000 m ²	50 m	

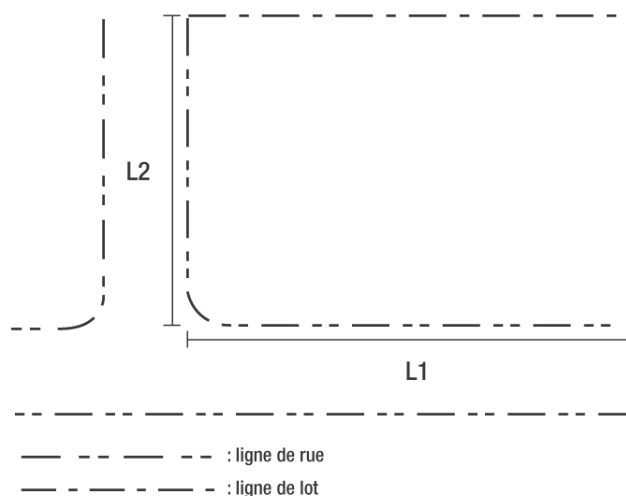
Entre celle d'un article du présent règlement et celle de la grille de spécifications, la prescription la plus exigeante prévaut, sauf indication contraire spécifique.



3.1.2 LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSÈDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE

Lorsqu'un lot est borné par une ou plusieurs rues et que deux lignes de rues sont jointes par un arc de cercle, la longueur de chaque ligne de rue est égale à la longueur de la ligne « L1 » ou de la ligne « L2 », selon le cas applicable, comme si les rues n'étaient pas jointes par un arc de cercle. (Voir illustration suivante)

Lot dont la ligne avant possède une extrémité courbée.



3.1.3 LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE

À moins d'indication contraire, pour un lot dont la ligne avant est concave en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de la ligne avant peut être réduite comme suit :

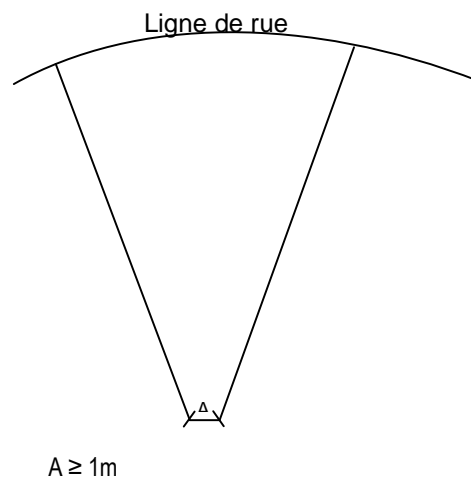
- 1° Pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à 30 m, la longueur de ligne avant peut être réduite jusqu'à 50 % de la largeur minimale prescrite ;
- 2 Pour une courbe ayant un rayon supérieur à 30 m, mais inférieur ou égal à 100 m, la longueur de ligne avant peut être réduite jusqu'à 25 % de la largeur minimale prescrite ;
- 3 Pour une courbe ayant un rayon supérieur à 100 m, aucune réduction de la largeur minimale prescrite n'est permise.



3.1.4 LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONVEXE

Pour un lot dont la ligne avant est convexe en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de la ligne arrière ne doit pas être inférieure à 1 m (voir illustration suivante)

Lot dont la ligne avant est convexe.



3.1.5 RÉSIDU DE LOT OU CONSTRUCTION NON-CONFORME

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1° Elle rend un autre lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2° Elle laisse un résidu de lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 3° Elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ;
- 4° Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur ou du règlement de construction en vigueur.

3.1.6 OPÉRATION CADASTRALE EXEMPTÉE DU RESPECT DE CERTAINES NORMES

Les exigences minimales relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas aux cas suivants :



- 1° Pour implanter un équipement, une infrastructure ou une construction d'un service public ;
- 2° Pour aménager un parc, un terrain de jeu ou un espace naturel;
- 3° Pour aménager une voie de circulation;
- 4° Pour installer une enseigne;
- 5° Pour installer une tour de télécommunication de plus de 15 mètres,
- 6° Pour installer un kiosque postal ou un site de distribution du courrier ;
- 7° L'opération cadastrale est nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu de l'article 1038 du Code civil et dans laquelle déclaration seule la ou les constructions font l'objet de parties exclusives, le fond de lot devant obligatoirement demeurer partie commune;
- 8° L'opération cadastrale vise l'augmentation des dimensions et de la superficie, dans la mesure où celle-ci n'a pas pour effet de rendre dérogatoire un autre lot ou encore d'augmenter les éléments dérogatoires déjà existants ;

3.1.7 DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES LOTS EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

Par exception à l'article 3.1.1, un permis de lotissement peut être accordé à l'égard de la dimension ou de la superficie d'un lot créé en territoire rénové dont l'objet n'est pas la création d'un lot à bâtir, mais plutôt la création d'un lot destiné à agrandir un lot adjacent. Dans ce cas, la création du nouveau lot ne doit pas avoir pour effet de rendre un lot dérogatoire et le nouveau lot ne peut bénéficier d'un droit à la construction d'un bâtiment principal distinct de celui du lot qu'il est destiné à agrandir.

Pour se prévaloir de cette possibilité d'obtenir un permis de lotissement, le requérant doit soumettre un plan de regroupement et doit, dans sa demande de permis, invoquer la présente exception. Le fonctionnaire désigné précise, sur le permis délivré, les restrictions découlant de l'application du présent article.

Une opération cadastrale réalisée en vertu du présent article ne peut être invoquée comme constitutive de droit au non-respect des normes de dimension ou de superficie aux fins de l'obtention d'un droit séparé à la construction sur ce lot, distinctement de celui auquel il est destiné à agrandir.

Advenant un non-respect du plan de regroupement, le permis de lotissement est considéré nul.



SECTION 3.2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS UN SECTEUR RIVERAIN

3.2.1 LOT SITUÉ DANS UN SECTEUR RIVERAIN

Aux fins d'application du présent article, un secteur riverain a une profondeur de 300 m lorsqu'il borde un lac et une profondeur de 100 m lorsqu'il borde un cours d'eau. Tout milieu humide adjacent à un lac ou un cours d'eau fait partie intégrante de celui-ci. La profondeur se mesure horizontalement.

La superficie et les dimensions d'un lot ne doivent pas être inférieures aux dispositions minimales de lotissement indiquées au tableau 3.2.1 et s'appliquent à toute opération cadastrale qui vise un lot situé en tout ou en partie dans un secteur riverain.

TABLEAU 3.2.1

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT EN SECTEUR RIVERAIN

Superficie minimale	Largeur minimale d'un lot mesurée sur la ligne de rue	Profondeur minimale d'un lot riverain d'un lac ou d'un cours d'eau	Profondeur minimale d'un lot non riverain
4 000 m ²	45 m	75 m	60 m

Lorsqu'il y a une différence entre une exigence du présent article et une norme correspondante à la grille de spécifications, la norme la plus élevée s'applique.

3.2.2 MESURE D'ASSOUPLISSEMENT RELATIVE À LA LARGEUR MINIMALE D'UN LOT NON DESSERVI SITUÉ DANS UNE COURBE

La largeur minimale du lot situé dans un secteur riverain mesurée sur la ligne de rue peut être réduite jusqu'à un maximum de 25 % de celle prescrite à l'article 3.1.1 lorsque celui-ci se trouve à l'extérieur d'une courbe de rue ou lorsqu'il s'agit d'un lot d'angle. Cet assouplissement ne peut pas avoir pour conséquence de réduire la superficie minimale du lot à respecter.

Tout lot situé en tout ou en partie à moins de 100 m de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau, mesurés horizontalement à partir de cette dernière, doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales



conformes aux exigences suivantes, établies selon le type de desserte.

3.2.3 DISPOSITIONS DE LOTISSEMENT RELATIVES AUX PROJETS INTÉGRÉS

De manière générale, la superficie minimale nécessaire de l'aire privative pour construire un bâtiment principal dans un projet intégré ne doit en aucun cas être inférieure à 2500 mètres carrés.

De plus, la superficie minimale nécessaire de l'aire privative pour construire un bâtiment principal dans un projet intégré situé en tout ou en partie dans un secteur riverain ne doit en aucun cas être inférieure à 4000 mètres carrés.

Nonobstant ce qui précède, et conformément aux dispositions du *règlement de zonage*, le lot sur lequel est autorisé un développement sous forme de projet intégré doit avoir une superficie minimale de 10 000 mètres carrés.



SECTION 3.3

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À PROXIMITÉ DE LA 329

3.3.1 FRONTAGE MINIMAL DES LOTS BORDANT LA 329

Malgré les dispositions de l'article 3.1.1, tout nouveau lot situé le long de la 329 devra avoir un frontage minimal de 100m.

3.3.2 CONDITIONS PARTICULIÈRES À LA DÉLIVRANCE DE CERTAINS PERMIS DE LOTISSEMENT POUR UN LOT À PROXIMITÉ DE LA 329

Aucun permis de lotissement ne peut être délivré, à moins que ne soit déposé, avec la demande de permis, un avis du ministère des Transports relatif à l'accès ou aux conséquences sur le réseau routier supérieur dans le cas des projets suivants :

- 1° Tout projet de subdivision d'un terrain dont l'accès éventuel se fera directement à partir d'un chemin appartenant au réseau routier supérieur (soit la route 329 et le chemin de Mille-Isles).
- 2° Tout projet d'ouverture de rue qui sera directement raccordé à un chemin appartenant au réseau routier supérieur (soit la route 329 et le chemin de Mille-Isles).



SECTION 3.4

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN SECTEUR DESSERVI OU PARTIELLEMENT DESSERVI

3.4.1 SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS

L'implantation de tout nouveau réseau d'aqueduc et d'égout est interdite, sauf à l'intérieur d'un projet intégré.

Toutefois, il est possible d'implanter des réseaux d'aqueduc et d'égout ou encore de prolonger des réseaux déjà en place dans le cas de « poches résidentielles » existantes avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement. La réalisation de ces travaux ne doit pas avoir comme objectif d'augmenter le nombre de constructions résidentielles, mais de régler des situations conflictuelles sur le plan environnemental et sanitaire (ex : saturation des équipements sanitaires, problèmes d'approvisionnement en eau potable de qualité, etc.).

En conséquence, aucune réduction de la superficie et des dimensions minimales d'un lot en raison de la présence de l'aqueduc ou de l'égout n'est autorisée, autre que celle autorisée dans un projet intégré.



SECTION 3.5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À POTENTIEL ACÉRICOLE

3.5.1 SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS SITUÉS DANS UNE ZONE À POTENTIEL ACÉRICOLE

Malgré les dispositions de l'article 3.1.1, tout nouveau lot situé en partie ou en totalité à l'intérieur d'une zone à potentiel acéricole, tel que décrit dans la *carte des éléments d'intérêts* devra avoir une superficie et une dimension équivalant au double des superficies et dimensions exigées à l'intérieur de la grille de spécifications de la zone en question.

Toutefois, un propriétaire faisant la démonstration, au moyen d'une étude d'un ingénieur forestier, que le potentiel acéricole du lot projeté n'est pas suffisant pour la conservation de la ressource acéricole ne sera pas assujéti à la mesure inscrite à l'alinéa 1 du présent article.



SECTION 3.6

DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES ADDITIONNELS «FERMETTE ET AGRICULTURE»

3.6.1 SUPERFICIES ET NOMBRE D'ANIMAUX AUTORISÉS POUR UN USAGE ADDITIONNEL «FERMETTE »

Les dispositions minimales de lotissement, de même que les restrictions à l'égard du nombre d'animaux autorisés par catégorie indiquées au tableau 3.6.1 s'appliquent à toute opération cadastrale pour les lots destinés à accueillir l'usage additionnel «fermette et agriculture.»

Tableau 3.6.1

NOMBRE D'ANIMAUX EN FONCTION DE LA SUPERFICIE DU LOT POUR UNE FERMETTE

Superficie minimale du lot	Nombre maximum d'animaux de petite taille ⁽¹⁾	Nombre maximum d'animaux de moyenne taille ⁽²⁾	Nombre maximum d'animaux de grande taille ⁽³⁾
10 000 m ² à 20 000 m ²	20	0	0
20 001 m ² – 40 000 m ²	30	4	2
40 001 m ² – 60 000 m ²	40	6	4
60 001 m ² – 100 000 m ²	50	8	6
+ de 100 000 m ²	60	15	10

(1) Animaux de petite taille : les gallinacés, les léporidés et les anatidés.
(2) Animaux de moyenne taille : les ovidés, les émeus et les autruches.
(3) Animaux de grande taille : les cervidés, les bovidés, les équidés et les lamas.
(4)
Anatidés : sont de la famille des canards
Bovidés : sont de la famille des bovins (bœufs et bisons)
Cervidés : sont de la famille des cerfs et des chevreuils
Équidés : sont de la famille des chevaux, ânes et mules
Émeus : sont de la famille des oiseaux coureurs et ratites de grande taille (petite autruche)
Gallinacés : sont de la famille des coqs, poules, cailles, dindons, faisans, gélinottes, paons, perdrix, pintades et poules
Léporidés : sont de la famille des lièvres, lapins et petits rongeurs
Ovidés : sont de la famille des moutons et des chèvres.



CHAPITRE 4

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX RUES ET AUX LOTS

SECTION 4.1

DISPOSITION RELATIVE AUX RUES

4.1.1 CONCORDANCE AVEC LE PLAN D'URBANISME

Règle générale, aucune nouvelle voie de circulation de type route régionale, route collectrice, route collectrice locale publique, route locale publique ou route locale privée ne peut être créée à l'intérieur des limites municipales sans que son tracé projeté ne soit montré à la carte 13. *La gestion du développement et les tracés projetés* du plan d'urbanisme RU.01.2011 et ses amendements.

Cependant, une voie de circulation dite route collectrice locale publique, route locale publique ou route locale privée peut être créée sans amendement au plan d'urbanisme et si conforme à la réglementation en vigueur tant que ladite route locale ne sort pas des limites de sa zone.

De plus, une voie de circulation existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, lotie et enregistrée au cadastre et montrée à la carte 10, peut être prolongée jusqu'à l'atteinte d'un maximum de 1000 m (1 km) sans amendement au plan d'urbanisme et si conforme à la réglementation en vigueur. Toutefois, cette disposition d'exception ne s'applique pas si l'extension de la voie de circulation rencontre une rue ou une servitude existante afin de boucler le réseau routier, dans ce cas, son tracé doit être montré à la carte 13. *La gestion du développement et les tracés projetés* du plan d'urbanisme RU.01.2011 et ses amendements, comme le prévoit le paragraphe 1 du présent article.

4.1.2 TRACÉS DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les espaces marécageux, les affleurements rocheux et les endroits où le sol est instable, impropre au drainage ou exposé aux éboulis, aux affaissements ou autres mouvements de lot.

Le tracé des rues doit aussi éviter tout endroit où l'épaisseur, du dépôt meuble ou du roc friable, est insuffisante pour permettre de creuser les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.



4.1.3 EMPRISE DES RUES

L'emprise d'une rue doit avoir une largeur minimale conforme aux dispositions suivantes :

1° Rue collectrice : 20 m;

2° Rue locale : 15 m.

L'emprise de la rue projetée doit comprendre les sur largeurs nécessaires pour assurer une reprise de la végétation dans les pentes créées de part et d'autre de la chaussée, des accotements et fossés de drainage.

4.1.4 PENTE DES RUES

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 12 % mesurée sur des intervalles de 30 m, sauf sur une longueur maximale de 150 m où elle pourra atteindre 15 %. Dans ce dernier cas, la rue doit être asphaltée.

À moins de raccordement à une rue existante et de conditions exceptionnelles sur le site, la pente d'une rue, dans un rayon de 30 m d'une intersection, ne doit pas dépasser 5 %.

4.1.5 GÉOMÉTRIE ET ESPACEMENT DES INTERSECTIONS

L'angle formé par deux rues à une intersection doit être de 90°. Lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, une variation maximale de 20° est permise (70° à 110°). L'alignement de la rue doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m, mesurée à partir du point d'intersection de la ligne médiane de chaque rue.

À une intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une ligne courbée d'un rayon d'au moins :

1° 4,50 m, dans le cas de l'intersection de deux rues locales;

2° Six mètres, dans le cas de l'intersection d'une rue locale avec une rue collectrice;

3° 10 m, dans le cas de l'intersection de deux rues collectrices, d'une rue collectrice avec une artère ou de deux artères.

La distance minimale entre deux intersections successives est de 32 m.



4.1.6 RUE EN IMPASSE

Seule une rue locale peut se terminer en impasse. La section en impasse doit se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimal de 30 m.

4.1.7 FOSSÉS ROUTIERS

Toute nouvelle rue publique ou privée doit comporter des fossés routiers assurant une gestion optimale des eaux de ruissellement et le drainage efficace de la route.

4.1.8 RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre une nouvelle route ou rue et un cours d'eau ou lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux, telle que définie au règlement de zonage en vigueur.

La distance minimale entre une route ou rue et un cours d'eau ou lac est de 75 m.

Cette distance ne s'applique pas pour tout projet de parachèvement d'un réseau de voies de circulation permettant l'accès à un plan d'eau ou la traversée d'un cours d'eau. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 300 m est prévue entre 2 traverses d'un cours d'eau.

4.1.9 MESURE D'EXCEPTION RELATIVE AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION D'UN CHEMIN FORESTIER

La distance minimale à respecter entre un nouveau chemin forestier et un cours d'eau ou lac est de 60 m,

4.1.10 MESURES POUR ÉVITER LE TRANSPORT DE SÉDIMENTS

Toute demande d'approbation d'un projet de lotissement relatif à une rue doit être accompagnée d'une description des mesures qui seront mises en place pour éviter le transport de sédiments vers les lacs et les cours d'eau. Ces mesures peuvent être temporaires et s'appliquer que durant la période de construction ou peuvent inclure des aménagements permanents. Dans ce dernier cas, le projet de lotissement doit inclure l'aménagement à l'intérieur d'une emprise ou d'un lot destiné à être public ou prévoir comment l'accès public aux fins d'entretien de l'ouvrage sera garanti. Dans tous les cas, les mesures proposées doivent être recommandées par un professionnel, un technologue ou un technicien compétent en la matière.

4.1.11 CONFORMITÉ DES RUES EXISTANTES

Les rues existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont considérées comme conformes au présent règlement.



Nonobstant ce qui précède, tout agrandissement d'une rue existante doit être réalisé en conformité avec les dispositions applicables.

4.1.12 RACCORDEMENT DES RUES PRIVÉES

Toute nouvelle rue privée doit se raccorder à une rue publique.

Toute nouvelle rue destinée à être cédée à la Municipalité doit se raccorder à une rue publique.



SECTION 4.2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

4.2.1 ORIENTATION DES LOTS

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir une pente, d'égaliser la superficie des lots ou de dégager une perspective, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue. En aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée par le seul fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

4.2.2 FORME DES LOTS

Les lots doivent avoir une forme régulière où les lignes brisées et les angles, sauf ceux formés par l'intersection de deux lignes distinctes, sont à éviter.

4.2.3 CONCORDANCE AUX LIMITES DE ZONE

Le tracé des nouveaux lots doit autant que possible suivre les limites de zones existantes afin de favoriser une gestion des usages efficace.



Règlement de lotissement n° RU.03.2011
Municipalité de Mille-Isles



CHAPITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

SECTION 5.1

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

5.1.1 DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE

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

5.1.2 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

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

5.1.3 MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire peut être modifié dans la mesure où la modification n'a pas pour effet de rendre non conformes l'une des dimensions et la superficie du lot ni d'aggraver une dérogation existante à l'égard des dimensions et de la superficie du lot.

5.1.4 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT D'UN LOT VACANT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un lot qui, le 22 mars 1984, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce lot ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° Le lot est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date;
- 2° La superficie et les dimensions du lot lui permettaient de respecter les dispositions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le territoire dans lequel il est situé;
- 3° Un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le lot est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.



5.1.5 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT D'UN LOT CONSTRUIT

Un permis de construction relatif à l'égard d'un lot qui, le 22 mars 1984, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce lot ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° à cette date, le lot était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, bénéficiant de droits acquis;
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le lot est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Le droit prévu au présent article persiste même si la construction est détruite par un sinistre après le 22 mars 1984.

5.1.6 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT SUITE À UNE EXPROPRIATION

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un lot qui constitue le résidu d'un lot dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, ne peut être refusé pour le seul motif que ce lot ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le lot avait une superficie et des dimensions conformes aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 5.1.4 ou 5.1.5.
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le lot est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.



CHAPITRE 6

DISPOSITIONS FINALES

SECTION 6.1

ENTRÉE EN VIGUEUR

6.1.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

Yvon Samson
Maire

Johanne Ringuette, GMA
Directrice générale