

VILLE DE HUNTINGDON

**RÈGLEMENT REFONDU DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 514**

Novembre 2014

VILLE DE HUNTINGDON

Amendements au règlement de lotissement numéro 514

Numéro de la mise à jour	Date de la mise à jour	Numéro du règlement	Adoption du règlement	Entrée en vigueur du règlement
1	Juillet 2006	709-2005	4 juillet 2005	24 novembre 2005
2	Juillet 2006	712-2005	4 juillet 2005	24 novembre 2005
3	Mai 2007	736-2006	7 décembre 2006	12 avril 2007
4	Novembre 2014	859-2014	7 juillet 2014	15 septembre 2014

Acronymes des mises à jour

- (A) Article ajouté
- (M) Article modifié
- (R) Article remplacé
- (S) Article supprimé
- (MAJ) Mise à jour

Mise à jour par le service d'urbanisme de la
MRC du Haut-Saint-Laurent
Novembre 2014

VILLE DE HUNTINGDON
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 514

VU les dispositions prévues à la Loi sur les cités et les villes (Chapitre 19) et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19-1);

ATTENDU que le Conseil juge opportun d'adopter un nouveau règlement de construction remplaçant ainsi les dispositions contenues aux règlements no.432 et à ses amendements;

ATTENDU que le projet du présent règlement a été accepté par ce Conseil le **5 avril 1993**;

ATTENDU qu'une assemblée publique d'information a été tenue à l'hôtel de ville de Huntingdon le **10 mai 1993**;

ATTENDU qu'avis de motion a été régulièrement donné à la séance tenue par ce Conseil le **5 avril 1993**;

EN CONSÉQUENCE, il est ordonné et statué par règlement de ce Conseil ce qui suit:

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1	BUTS DU RÈGLEMENT	1
1.2	TERRITOIRE ASSUJETTI	1
1.3	DOMAINE D'APPLICATION	1
1.4	PRESCRIPTIONS D'AUTRES RÈGLEMENTS.....	2
1.5	TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES.....	2
1.6	DIMENSIONS ET MESURES	2
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	3
2.1	INTERPRÉTATION DU TEXTE	3
2.2	CONCORDANCE ENTRE LES TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES, PLAN DE ZONAGE ET TEXTES	3
2.3	TERMINOLOGIE	3
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT.....	4
3.1	NORMES RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION.....	4
3.1.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
3.1.2	DISTANCE ENTRE UNE RUE ET UN COUR D'EAU.....	4
3.1.3	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL.....	5
3.1.4	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE.....	5
3.1.5	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES BOISÉS ET DES COURS D'EAU.....	5
3.1.6	ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ	5
3.1.7	EMPRISE DES RUES	7
3.2	DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DANS LES CAS SUIVANTS.....	8
3.2.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	8
3.2.2	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS RIVERAINS À UN COURS D'EAU DÉSIGNÉ OU RIVERAIN À UN COURS D'EAU.....	8
3.2.3	DISPOSITIONS D'EXCEPTION	10
3.2.3.1	CAS D'UN TERRAIN POUR FINS MUNICIPALES, PUBLIQUES, D'UTILITÉ PUBLIQUE, DE PARC, D'UN RÉSEAU OU UN ÉQUIPEMENT LINÉAIRE	10
3.2.3.2	CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE NÉCESSITÉE PAR UNE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DE TYPE VERTICAL OU DE TYPE HORIZONTAL.....	11
3.2.3.3	CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AUTORISÉE EN VERTU DES ARTICLES 256.1, 256.2 ET 256.3 DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME	11
3.2.3.4	CAS D'UNE AUGMENTATION DES DIMENSION ET DE LA SUPERFICIE D'UN TERRAIN OU D'UN LOT.....	13

3.2.3.5	CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE SUR UN EMPLACEMENT DÉCRIT PAR TENANTS ET ABOUTISSANTS	13
3.3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARTIES DE TERRAINS A CÉDER	13
3.3.1	OBLIGATIONS DE CÉDER DU TERRAIN POUR FINS DE RUES	13
3.4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS ET AUX LOTS.....	14
3.4.1	DISPOSITIONS RELATIVES À L'ORIENTATION DES TERRAINS	14
3.4.2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS DES ÎLOTS	14
3.4.2.1	LARGEUR DES ÎLOTS	14
3.4.2.2	LONGUEUR DES ÎLOTS	14
3.4.2.3	ORIENTATION DES ÎLOTS.....	14
3.4.2.4	LOTS À BÂTIR DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE	14
3.4.2.5	LOTS À BÂTIR DONNANT SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE	15
3.4.2.6	LOTS À BÂTIR ADJACENTS À UN CHEMIN DE FER.....	15
3.4.2.7	LOTS À BÂTIR ADJACENTS À UNE VOIE MAJEURE DE CIRCULATION.....	15
3.4.2.8	SERVICE D'UTILITÉS PUBLIQUES EN PLACE.....	15
3.5	DISPOSITIONS SUR LES PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	15
3.5.1	OBLIGATION DE CÉDER UNE SUPERFICIE DE TERRAIN ET/OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARC OU DE TERRAIN DE JEUX.....	15
3.5.2	ASSUJETTISSEMENT D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION SUITE À LA RÉNOVATION CADASTRALE	16
3.5.3	TERRAIN VISÉ.....	16
3.5.4	POURCENTAGE EXIGÉ.....	17
3.5.4.1	CALCUL D'UNE CESSION DE TERRAIN.....	17
3.5.4.2	CALCUL DE LA VALEUR DU TERRAIN	17
3.5.5	LOCALISATION DES PARCS ET ESPACES VERTS	18
3.5.6	SUPERFICIE ET VALEUR	18
3.5.7	PRIMAUTÉ DE L'ENTENTE	18
3.5.8	CONTESTATION	18
3.5.9	OBLIGATION MAINTENUE.....	18
3.6	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS DES LOTS DÉROGATOIRES EN TERRITOIRE RÉNOVÉ.....	19
3.6.1	DROITS ACQUIS D'UN LOT NON CONSTRUIT	19
3.6.2	DROITS ACQUIS D'UN LOT CONSTRUIT	19
3.6.3	DROITS ACQUIS D'UN RÉSIDU DE LOT.....	20
3.7	OPERATIONS CADASTRALES RELATIVES AUX LOTS TRANSITOIRES	20

CHAPITRE 4	DISPOSITIONS FINALES	21
4.1	INFRACTIONS ET PEINES	21
4.2	ENTRÉE EN VIGUEUR	21
4.2.1	VALIDITÉ	21
4.2.2	RÈGLEMENTS REMPLACÉS	21
4.2.3	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	22

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 BUTS DU RÈGLEMENT

Le règlement vise à assurer un développement rationnel, harmonieux et intégré de la ville:

- en consolidant la structure urbaine existante afin de rationaliser les dépenses publiques;
- en assurant une utilisation optimale des services publics par le contrôle des densités de peuplement et de l'utilisation du sol;
- en assurant la qualité du milieu de vie par des normes minimales de conception et d'aménagement;

Ce règlement constitue un moyen de mise en œuvre d'une politique rationnelle d'aménagement physique de la ville.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Huntingdon.

1.3 DOMAINE D'APPLICATION

Tout terrain, lot ou partie de lot devant être occupé, de même que tout bâtiment ou partie de bâtiment et toute construction ou partie de construction devant être érigée, doit l'être conformément aux dispositions du présent règlement. De même, toute construction ou tout terrain dont on envisage de modifier l'occupation ou l'utilisation doit se conformer aux exigences du présent règlement.

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.4 PRESCRIPTIONS D'AUTRES RÈGLEMENTS

Tout bâtiment édifié, implanté, reconstruit, agrandi, modifié ou rénové et toute parcelle de terrain ou tout bâtiment occupé ou utilisé aux fins autorisées, et de la manière prescrite dans le présent règlement, sont assujettis, en outre, aux prescriptions particulières des autres règlements municipaux qui s'y rapportent.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ces 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.

1.5 TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES

Les tableaux, plans, graphiques, schémas et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans le présent règlement, en font parties intégrantes à toutes fins que de droit.

De ce fait, toute modification ou addition auxdits tableaux, plans, graphiques, schémas, symboles et normes ou autres expressions doit être faite selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement.

1.6 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système International (SI) (système métrique).

Les facteurs de conversion suivants sont utilisés:

1 mètre = 3,280840 pieds

1 centimètre = 0,393701 pouce

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles suivantes s'appliquent:

- quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- l'emploi du verbe **DEVOIR** indique une obligation absolue; le verbe **POUVOIR** indique un sens facultatif;
- le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

2.2 CONCORDANCE ENTRE LES TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES, PLAN DE ZONAGE ET TEXTES

À moins d'indication contraire, en cas de contradiction:

- entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- entre le texte et tout autre forme d'expression, le texte prévaut;
- entre les données d'un tableau et un graphique ou un schéma, les données du tableau prévalent.

2.3 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

3.1 NORMES RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

3.1.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le lotissement doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au plan d'urbanisme.

L'emprise de toute voie de circulation publique et privée doit être de 15 mètres minimum.

Toute voie de circulation, se terminant par un cul-de-sac, doit être pourvue d'un cercle de virage d'un diamètre de 30 mètres minimum.

Dans un voisinage résidentiel de faible densité, la longueur d'un cul-de-sac peut être portée à 300 mètres.

L'emprise doit porter un ou plusieurs numéro(s) distinct(s) sur le plan officiel du cadastre.

(M) Amendement 712-2005, entré en vigueur le 24 novembre 2005

3.1.2 DISTANCE ENTRE UNE RUE ET UN COUR D'EAU

Rue située en bordure d'un lot partiellement ou non desservi

Tout prolongement et construction d'une nouvelle rue en bordure d'un lot partiellement ou non desservi doit être situé à au moins 75 m de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau désigné.

Dans le cas spécifique de raccordement d'une rue existante à une nouvelle rue, la distance de la ligne des hautes eaux peut être réduite à la condition de faire l'objet d'une dérogation mineure.

Rue située en bordure d'un lot desservi

Tout prolongement et raccordement d'une nouvelle rue en bordure d'un lot desservi doit être situé à au moins 45 m de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau désigné.

Dans le cas spécifique de raccordement d'une rue existante à une nouvelle rue, la distance de la ligne des hautes eaux peut être réduite à la condition de faire l'objet d'une dérogation mineure.

Toutefois, cet article ne s'applique pas aux voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau.

(R) Amendement 709-2005, entré en vigueur le 24 novembre 2005

3.1.3 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues évitera les terrains marécageux, les terrains instables, et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il évitera également les affleurements rocheux 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.

3.1.4 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

Pour toute voie de circulation de 15 mètres d'emprise ou plus, la pente ne devra pas être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 12 %.

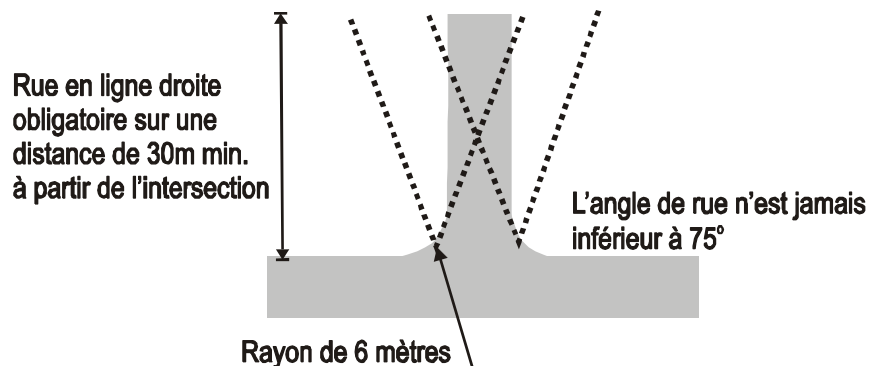
La pente d'une rue dans un rayon de 30,50 mètres d'une intersection ne devrait pas dépasser 5 %.

3.1.5 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES BOISÉS ET DES COURS D'EAU

En autant que cela est possible, le tracé des rues respectera les boisés, bosquets, rangées d'arbres et empruntera les espaces déboisés.

3.1.6 ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

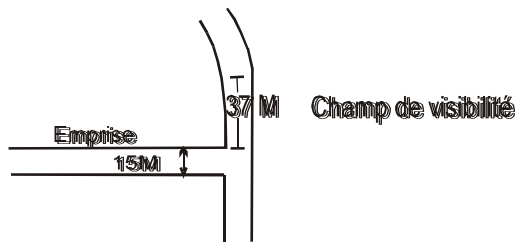
L'angle d'intersection ne devra pas être inférieur à 75 degré. En règle générale, les intersections à l'angle droit seront préférées.



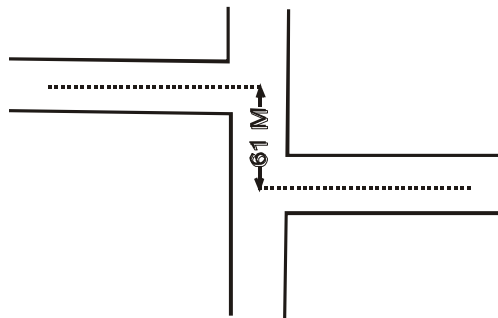
Il n'y aura pas d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon est de moins de 183 mètres, ni du côté extérieur de celles dont le rayon est de moins de 122 mètres.



Toute intersection sur une rue de 15 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 37 mètres minimum.



Sur une rue, les centres de deux (2) intersections devraient être à une distance minimum de 61 mètres.



3.1.7 EMPRISE DES RUES

La largeur minimale d'emprise d'une nouvelle rue publique ou privée doit avoir 15 m.

Malgré l'aliéna précédent, une municipalité pourra prévoir, dans l'affectation de villégiature ou à l'intérieur des limites d'un périmètre d'urbanisation, qu'une nouvelle rue de moins 15 mètres puisse être créée lorsque la rue a pour effet de desservir des lots construits. Dans ce cas, la municipalité devra identifier dans sa réglementation d'urbanisme, les éléments suivants :

1. au plan d'urbanisme :
 - a) une analyse de la situation des emprises de rues projetées et des lots non desservis par une rue;
 - b) les secteurs visés;
 - c) les objectifs dont notamment celui d'assurer la sécurité publique;
2. des conditions doivent être respectées :
 - a) le respect de l'emprise de 15 mètres aurait pour conséquence de rendre des lots existants ou des constructions dérogatoires et;
 - b) la rue dessert des lots conformes aux normes de lotissement.

(A) Amendement 859-2014, entré en vigueur le 15 septembre 2014

3.2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DANS LES CAS SUIVANTS

3.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

	LOT NON DESSERVI (ni aqueduc ni égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)	LOT DESSERVI (aqueduc et égout)
SUPERFICIE MINIMALE	2,787 mètres ²	1,393 m ²	464,5 mètres ²
FRONTAGE AVANT MINIMUM	45 mètres	22,8 mètres	15 mètres

* Les dispositions pour un lot non desservi, sont applicables dans le cas où il n'y a aucun service possible, et est autorisé pour un usage commercial ou industriel seulement.

(M) Amendement 859-2014, entré en vigueur le 15 septembre 2014

Les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour les fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées, sont soustraites de l'application des dimensions minimales de lotissement.

(M) Amendement 709-2005, entré en vigueur le 24 novembre 2005

3.2.2 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS RIVERAINS À UN COURS D'EAU DÉSIGNÉ OU RIVERAIN À UN COURS D'EAU

Pour un terrain situé en tout ou en partie à moins de 100 m de la rive d'un cours d'eau désigné, ou riverain à un cours d'eau à débit régulier ou intermittent, les normes exigées sont les suivantes :

DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT SITUÉ À MOINS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU DÉSIGNÉ OU RIVERAINS À UN COURS D'EAU

LOT	SUPERFICIE MINIMALE	FRONTAGE MINIMAL	PROFONDEUR MOYENNE MINIMALE
lot riverain			
LOT DESSERVI	nil	15 m	45 m* (**)
LOT PARTIELLEMENT DESSERVI	1 858 m ²	30 m	60 m
LOT NON DESSERVI	3716 m ²	50 m	60 m
lot non riverain			
LOT DESSERVI		15 m	45 m
LOT PARTIELLEMENT DESSERVI		25 m	60 m
LOT NON DESSERVI		45 m	60 m

* La profondeur moyenne minimale du lot peut être réduite à 30 mètres si ce lot se localise entre la rive et une rue existante

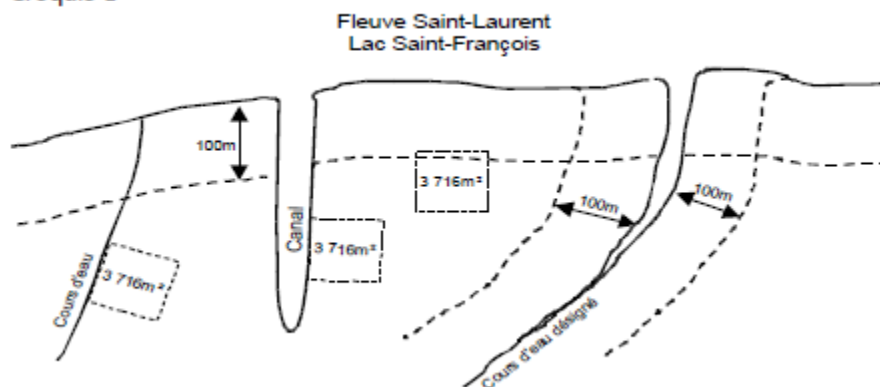
** La profondeur moyenne minimale d'un lot peut être réduite à 28 mètres à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation si ce lot est zoné parc public

(R) Amendement 859-2014, entré en vigueur le 15 septembre 2014

(A) Amendement 859-2014, entré en vigueur le 15 septembre 2014

Pour les fins de la présente disposition, un lot riverain est un lot directement adjacent à une rive d'un cours d'eau. Par ailleurs, un lot non riverain est un lot situé à l'intérieur de 100 mètres d'un cours d'eau désigné, mais non adjacent à une rive.

Croquis 1



(A) Amendement 859-2014, entré en vigueur le 15 septembre 2014

(R) Amendement 709-2005, entré en vigueur le 24 novembre 2005

(S) Amendement 859-2014, entré en vigueur le 15 septembre 2014

3.2.3 DISPOSITIONS D'EXCEPTION

Malgré les dispositions du présent règlement, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, dans les cas suivants.

(R) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.2.3.1 CAS D'UN TERRAIN POUR FINS MUNICIPALES, PUBLIQUES, D'UTILITÉ PUBLIQUE, DE PARC, D'UN RÉSEAU OU UN ÉQUIPEMENT LINÉAIRE

Lorsqu'il s'agit d'un terrain pour fins municipales, publiques, d'utilité publique, de parc, d'un réseau ou un équipement linéaire tel que :

- a) un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
- b) un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de piste cyclable, de ski de randonnée ou de motoneige;
- c) un droit de passage ou une servitude; en vigueur.

(R) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.2.3.2 CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE NÉCESSITÉE PAR UNE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DE TYPE VERTICAL OU DE TYPE HORIZONTAL

S'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu de l'article 1035 du Code civil et dans laquelle déclaration seule la ou les constructions font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune

(R) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.2.3.3 CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AUTORISÉE EN VERTU DES ARTICLES 256.1, 256.2 ET 256.3 DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

Nonobstant les dispositions relatives au lotissement prescrites aux articles 3.1 et 3.2, un permis de lotissement ne pourra être refusé s'il s'inscrit dans les cas d'exceptions énoncés suivants :

1. TERRAIN NON CONSTRUIT

Lorsqu'il s'agit d'un terrain qui, le 11 avril 1983, (date qui précède l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire) ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain;
- un seul lot résulte de l'opération cadastrale.

2. TERRAIN CONSTRUIT

Lorsqu'il s'agit d'un terrain qui, le 11 avril 1983, (date qui précède l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire) dont la superficie et les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement et ne formait pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre et, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir pour résultat la création d'un seul lot.

Ces deux (2) alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable. »

3. RÉSIDU D'UN TERRAIN

Lorsqu'il s'agit d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont la superficie et les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, aux conditions suivantes :

- 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 ;
- immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou
- pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des paragraphes 1 ou 2. »

(R) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

(M) Amendement 709-2005, entré en vigueur le 24 novembre 2005

(R) Amendement 859-2014, entré en vigueur le 15 septembre 2014

3.2.3.4 CAS D'UNE AUGMENTATION DES DIMENSION ET DE LA SUPERFICIE D'UN TERRAIN OU D'UN LOT

Lorsqu'il s'agit d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain ou d'un lot et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises par le présent règlement, aux conditions suivantes :

- a) le terrain ou le lot dont la superficie est augmentée doit être subdivisé ou doit pouvoir bénéficier d'un privilège au cadastre selon les dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- b) l'ensemble constitué du terrain ou du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire, et;
- c) aucun lot ou terrain ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale

(R) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.2.3.5 CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE SUR UN EMPLACEMENT DÉCRIT PAR TENANTS ET ABOUTISSANTS

Lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale sur un emplacement décrit par tenants et aboutissants qui était conforme au règlement de lotissement en vigueur lors de sa création.

(A) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARTIES DE TERRAINS A CÉDER

3.3.1 OBLIGATIONS DE CÉDER DU TERRAIN POUR FINS DE RUES

Les propriétaires sont tenus de céder gratuitement à la Ville par un acte notarié, aux frais de l'acquéreur, les lots formant l'assiette des rues proposées. La Ville peut, si elle le juge à propos, exiger comme condition préalable la cession de toute pointe de terre formant encoignure de rue. La Ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette de rues proposées, ni d'en assurer les responsabilités civiles.

3.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS ET AUX LOTS

3.4.1 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne rue.

Toutefois et seulement dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives ou pour des fins d'économie d'énergie, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. En aucun cas, cette exception peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

3.4.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS DES ÎLOTS

3.4.2.1 LARGEUR DES ÎLOTS

Cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés et ainsi éviter les terrains transversaux.

3.4.2.2 LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur des îlots ne doit pas être inférieure à 140 mètres ni supérieure à 365 mètres. Cette dernière distance peut être portée à 485 mètres si un chemin piétonnier public ayant un minimum de 5 mètres et pouvant servir également de voie de secours, est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

3.4.2.3 ORIENTATION DES ÎLOTS

Les îlots doivent être orientés de manière à favoriser au maximum la conservation de l'énergie.

3.4.2.4 LOTS À BÂTIR DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

La largeur des lots donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue peut être diminuée à la ligne de rue jusqu'à cinquante pour-cent (50%) du minimum prescrit à la grille des usages et normes mais elle ne doit jamais être moindre que 7,5 mètres, pourvu que la largeur arrière de ces lots soit

augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite à l'article 3.2 du présent règlement.

3.4.2.5 LOTS À BÂTIR DONNANT SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

La largeur des lots donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue peut être diminuée à la ligne arrière du lot pourvu que la largeur augmentée de la ligne avant rende le lot conforme à la superficie minimale requise.

3.4.2.6 LOTS À BÂTIR ADJACENTS À UN CHEMIN DE FER

S'il est prévu une rangée de lots à bâtir entre une voie ferrée et une rue, la profondeur minimale de ces lots ne pourra être inférieure à 27 mètres.

3.4.2.7 LOTS À BÂTIR ADJACENTS À UNE VOIE MAJEURE DE CIRCULATION

S'il est prévu une rangée de lots à bâtir adjacent à une voie majeure de circulation (dont la vitesse excède 70 kilomètres heure), la profondeur minimum de ces lots ne pourra être inférieure à 45 mètres.

3.4.2.8 SERVICE D'UTILITÉS PUBLIQUES EN PLACE

Lorsque certains services d'utilités publiques (tel que collecteur, etc.) sont en place lors de l'ouverture d'un nouveau secteur ou d'un nouveau développement, le tracé des rues devra s'effectuer, dans la mesure du possible, en utilisant à cette fin l'emprise de ces services d'utilité publique.

3.5 DISPOSITIONS SUR LES PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

3.5.1 OBLIGATION DE CÉDER UNE SUPERFICIE DE TERRAIN ET/OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARC OU DE TERRAIN DE JEUX

Lors de toute opération cadastrale, les propriétaires doivent céder à la municipalité, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, à des fins de parcs et terrains de jeux, une superficie de terrain comprise dans le plan et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de parcs, de sentiers et de terrain de jeux. La municipalité peut exiger également, au lieu d'une

superficie de terrain, le paiement d'une somme équivalente à un pourcentage de la valeur du terrain, ou encore exiger du propriétaire une partie en argent et une partie en terrain, et ce, au gré du conseil.

Sont exclues de l'alinéa précédent les opérations cadastrales suivantes : une annulation, une correction, un remplacement de numéro n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, une subdivision d'un terrain déjà bâti et occupé par un bâtiment principal, une subdivision d'un terrain décrit par tenants et aboutissants avant l'entrée en vigueur du présent règlement, l'agrandissement d'un terrain protégé par droits acquis.

(R) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.5.2 ASSUJETTISSEMENT D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION SUITE À LA RENOVATION CADASTRALE

La délivrance d'un permis de construction à l'égard de 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, est assujettie à une cession de terrain et/ou paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux et d'espaces naturels, tel que décrit au présent règlement.

Le propriétaire d'un tel immeuble doit, préalablement à la délivrance d'un tel permis, soit s'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain, soit lui verser une somme d'argent, soit prendre un tel engagement et effectuer un tel versement, tel que prescrit en vertu du présent règlement.

(R) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.5.3 TERRAIN VISÉ

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

(R) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.5.4 POURCENTAGE EXIGÉ

Le pourcentage exigé aux fins du calcul est de 10% pour toutes les zones.

(R) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.5.4.1 CALCUL D'UNE CESSION DE TERRAIN

Le calcul de la superficie à céder s'effectue en prenant la superficie totale du projet d'opération cadastrale (A), en la multipliant ensuite par le pourcentage prévu pour fins de parcs et terrains de jeux (B) et en divisant le résultat par cent.

La formule est donc : $(A \times B)/100$.

Exemple : $4\ 000\ \text{mètres}^2 \times 10 / 100 = 400\ \text{mètres}^2$ est la superficie à céder pour fins de parc.

Lors d'une cession, les frais de description technique, de subdivision et de transfert de propriété sont à la charge du propriétaire.

(A) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.5.4.2 CALCUL DE LA VALEUR DU TERRAIN

La valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la municipalité de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale, selon le cas, et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

Le calcul de la somme à verser s'effectue en prenant la valeur totale du projet d'opération cadastrale (A), en la multipliant ensuite par le pourcentage prévu pour fins de parcs et terrains de jeux (B) et en divisant le résultat par cent.

La formule est donc : $(A \times B)/100$.

Exemple : $4\ 000\ \$ \times 10 / 100 = 400\ \$$ est la somme à verser pour fins de parc.

(A) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.5.5 LOCALISATION DES PARCS ET ESPACES VERTS

La localisation des parcs et espaces verts devant être cédés à la municipalité dans le cadre de la cession de terrains doit être approuvée par le conseil par résolution sur recommandation du comité consultatif d'urbanisme. Les sentiers, s'ils sont cédés à la municipalité, font partie du calcul.

(A) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.5.6 SUPERFICIE ET VALEUR

La superficie du terrain devant être cédé et la somme versée ne doivent pas excéder 10 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

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 ne doit pas excéder 10 % de la valeur du site.

(A) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.5.7 PRIMAUTÉ DE L'ENTENTE

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu de l'article 3.5.3 du présent règlement, prime toute règle de calcul établie en vertu de l'article 3.5.4 et tout maximum prévu à l'article 3.5.6.

(A) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.5.8 CONTESTATION

La municipalité ou le propriétaire peut contester, devant le Tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur.

(A) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.5.9 OBLIGATION MAINTENUE

La contestation visée à l'article 3.5.8 ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigé par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

(A) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS DES LOTS DÉROGATOIRES EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

La rénovation cadastrale a eu pour effet d'immatriculer à titre de lots distincts tout les lots en territoire rénové et ce, sans que ces lots ne fassent l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement. Alors, lorsque les lots ne respectent pas les dispositions relatives au lotissement prescrites au présent règlement, un lot sera considéré comme ayant des droits acquis s'il s'inscrit dans les cas d'exceptions énoncés aux articles suivants :

(A) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.6.1 DROITS ACQUIS D'UN LOT NON CONSTRUIT

Un lot qui, le 11 avril 1983, (date qui précède l'entrée en vigueur du premier Règlement de contrôle intérimaire de la MRC) ne formait pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, est considéré comme ayant des droits acquis, si la condition suivante est respectée :

1. à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain.

(A) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.6.2 DROITS ACQUIS D'UN LOT CONSTRUIT

Un lot est considéré comme ayant des droits acquis, si les conditions suivantes sont respectées :

1. le 11 avril 1983, (date qui précède l'entrée en vigueur du premier Règlement de contrôle intérimaire de la MRC) le terrain ne formait pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre;
2. à la date applicable en vertu du paragraphe 1, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, ou le cas échéant, protégée par des droits acquis.

(A) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.6.3 DROITS ACQUIS D'UN RÉSIDU DE LOT

Un lot est considéré comme ayant des droits acquis, si les conditions suivantes sont respectées :

1. 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;
2. immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 3.6.1 ou 3.6.2.

(A) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

3.7 OPERATIONS CADASTRALES RELATIVES AUX LOTS TRANSITOIRES

Une opération cadastrale peut être acceptée pour un lotissement qui ne respecte pas les dimensions et superficies prescrites au présent règlement si celle-ci a pour but de créer un lot transitoire.

Dans ce cas, le lot transitoire devra être fusionné au lot voisin dans une période n'excédant pas un (1) an suivant l'émission du permis de lotissement.

(A) Amendement 736-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

4.1 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible des recours et sanctions stipulés aux articles 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4 du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

4.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

4.2.1 VALIDITÉ

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

4.2.2 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Tous les règlements ou toute partie de règlement concernant le lotissement sont remplacés par le présent règlement.

De ce fait, est particulièrement remplacé par le présent règlement, le règlement no.432 et les amendements relatifs au lotissement.

Est également remplacée toute autre disposition d'un règlement municipal antérieur et incompatible avec une disposition du présent règlement.

Ces remplacements n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité d'un règlement ou partie d'un règlement remplacé.

Ces remplacements n'affectent également pas les autorisations émises sous l'autorité d'un règlement ou d'une partie de règlement ainsi remplacé.

4.2.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

FAIT ET PASSÉ EN LA VILLE DE HUNTINGDON

Ce 14 juin 1993

Gérald Brisebois
Maire

Hélène Boudreau
secrétaire-trésorière

Ce règlement entre en vigueur le 12 août 1993