

MUNICIPALITÉ D'ORMSTOWN

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 23-2006**

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

NOVEMBRE 2019

Municipalité d'Ormstown

Amendements au règlement de lotissement numéro 23-2006

Numéro de la codification administrative	Date de la codification administrative	Numéro du règlement	Adoption du règlement	Entrée en vigueur du règlement
1	Août 2011	23.1-2011	4 avril 2011	14 avril 2011
2	Août 2011	23.2-2011	4 avril 2011	14 avril 2011
3	Juillet 2013	23.3-2012	9 juillet 2012	9 août 2012
4	Janvier 2015	23.4-2014	8 avril 2014	15 septembre 2014
5	Mars 2019	23.5-2018	4 septembre 2018	11 janvier 2019
6	Mars 2019	23.6-2018	4 septembre 2018	29 novembre 2018
7	Novembre 2019	23.7-2019	16 septembre 2019	10 octobre 2019

Acronymes des codifications administratives

(A)	Article ajouté
(M)	Article modifié
(R)	Article remplacé
(S)	Article supprimé
(CAD)	Codification administrative

Réalisé par le service d'urbanisme de la
MRC du Haut-Saint-Laurent

Novembre 2019

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1.1	Règlements abrogés	1
1.1.2	Territoire assujetti	1
1.1.3	Validité	1
1.1.4	Dimensions et mesures	1
1.1.5	Documents annexés	1
1.2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
1.2.1	Interprétation du texte	2
1.2.2	Tableaux, cédules, graphiques, symboles, grilles des usages et normes et plans	3
1.2.3	Concordance entre les tableaux, graphiques, symboles, grilles des usages et normes, plan de zonage et textes	3
1.2.4	Règle d'interprétation du plan de zonage et des grilles des usages et normes	3
1.2.5	Règle d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques	4
1.2.6	Terminologie	4
CHAPITRE 2	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	5
2.1	L'OFFICIER RESPONSABLE	5
2.2	FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'OFFICIER RESPONSABLE	5
2.3	INFRACTIONS, PÉNALITÉS, CONSTATS D'INFRACTION	6
2.3.1	Infractions	6
2.3.2	Pénalités et recours	6
2.3.3	Délivrance du constat d'infraction	6
2.3.4	Récidive	6
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS RELATIVES À TOUTE OPÉRATION CADASTRALE	7
3.1	NÉCESSITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT	7
3.2	PRÉSENTATION DE LA DEMANDE	7
3.3	FORME DE LA DEMANDE POUR TOUT PROJET MINEUR	7
3.3.1	Suite à la demande	8
3.4	FORME DE LA DEMANDE POUR TOUT PROJET MAJEUR	9
3.4.1	Cheminement de la demande	11
3.5	DEMANDE SUSPENDUE	12
3.6	DEMANDE NON CONFORME	12
3.7	OPÉRATION CADASTRALE	12
3.8	ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE	13
3.9	EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	13
3.10	DISPOSITIONS SUR LES PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	13
3.10.1	Obligation de céder une superficie de terrain et/ou paiement en argent pour fins de parcs ou terrains de jeux et espaces naturels	13

3.10.2	Règles de calcul.....	14
3.10.3	Localisation des parcs et espaces verts.....	14
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE..... 15		
4.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	15
4.2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION.....	15
4.2.1	Tracé des rues en fonction de la nature du sol	15
4.2.2	Tracé des rues en fonction des boisés.....	16
4.2.3	Tracé des rues en fonction de la topographie	16
4.2.4	Tracé des rues en fonction des cours d'eau	16
4.2.5	Tracé des rues en fonction des voies ferrées	16
4.2.6	Emprise des rues	17
4.2.7	Dispositions applicables aux intersections	17
4.2.8	Dispositions applicables aux courbes de raccordement des intersections	20
4.2.9	Dispositions applicables aux rues sans issue	21
4.2.10	Création d'une rue dans la situation de lots construits.....	23
4.3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS ET AUX ÎLOTS.....	23
4.3.1	Dispositions relatives aux terrains	23
4.3.1.1	Les dimensions des terrains à bâtir.....	23
4.3.1.1.1	Résidu d'un lot après la création d'une rue privée.....	25
4.3.1.2	Les terrains à bâtir donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue	26
4.3.1.3	Les terrains à bâtir donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue	26
4.3.1.4	Les terrains à bâtir adjacents à un chemin de fer	26
4.3.1.5	L'orientation des terrains.....	26
4.3.1.6	La localisation des terrains	27
4.3.2	Dispositions relatives aux îlots.....	27
4.3.2.1	Largeur des îlots	27
4.3.2.2	Longueur des îlots	27
4.3.2.3	Orientation des îlots	28
4.4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVICES	28
4.4.1	Utilisation d'une servitude à des fins de rues	28
4.4.2	Utilisation d'une servitude de service d'utilité publique à des fins récréatives.....	28
4.5	DISPOSITIONS DE'EXCEPTION.....	28
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS..... 31		
5.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	31
5.1.1	Définition de terrain dérogatoire	31
5.1.2	Définition d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis	31

5.1.3	Étendue de la protection accordée aux terrains dérogatoire protégés par droits acquis	31
5.2	DROITS ACQUIS D'UN TERRAIN DÉJÀ CONSTRUIT	32
5.3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT	32
5.4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS DE MODIFICATION	33
5.5	DISPOSITIONS APPLICABLES À UN LOT PROTÉGÉ PAR DES DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE QUI NE PEUT RESPECTER LA NORME MINIMALE DE FRONTAGE	33
5.6	LOT TRANSITOIRE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ	34
CHAPITRE 6	ENTRÉE EN VIGUEUR	35

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1	DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS À BÂTIR NON DESSERVIS ET PARTIELLEMENT DESSERVIS.....	24
-----------	---	----

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 RÈGLEMENTS ABROGÉS

Le règlement de lotissement numéro 189 du Village d'Ormstown ainsi que le règlement de lotissement 195 de la Municipalité de la Paroisse de Saint-Malachie d'Ormstown sont abrogés.

Est également abrogé, tout règlement incompatible avec le présent règlement.

Ces abrogations n'affectent pas cependant les procédures intentées sous l'autorité de ce règlement abrogé ou d'une partie de ce règlement ainsi abrogé.

Ces abrogations n'affectent pas les autorisations émises sous l'autorité d'un règlement ou d'une partie d'un règlement ainsi abrogé.

1.1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité d'Ormstown.

1.1.3 VALIDITÉ

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également article par article. La déclaration de nullité d'un article n'affecte pas les autres.

1.1.4 DIMENSIONS ET MESURES

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

1.1.5 DOCUMENTS ANNEXÉS

Font parties intégrantes du présent règlement à toutes fins que de droit les documents suivants:

a) Le plan de zonage:

Le plan de zonage de la Municipalité d'Ormstown composé des feuillets no 1 de 2 et 2 de 2 préparés par la Municipalité Régionale de Comté du Haut-Saint-Laurent et datés de _____ 2006.

Le plan de zonage est joint au présent règlement comme cédule «A» pour en faire partie intégrante.

b) Grilles des usages et normes:

Les grilles des usages et normes de la municipalité d'Ormstown composées des feuillets numéros 1 à 71 inclusivement, préparées par Richard E. Ranger urbaniste et datées de _____ 2004.

Ces grilles des usages et normes sont jointes au présent règlement comme cédule «B» pour en faire partie intégrante.

c) Le chapitre 14 du règlement de zonage numéro ____ relatif à l'index terminologique, est joint au présent règlement comme cédule «C» pour en faire partie intégrante comme s'il y était décrit au long.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement:

- a) 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;
- b) le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- c) l'emploi du verbe «DEVOIR» indique une obligation absolue; le verbe «POUVOIR» indique un sens facultatif, sauf dans l'expression «NE PEUT» qui signifie «NE DOIT»;
- d) le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- e) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.2.2 TABLEAUX, CÉDULES, GRAPHIQUES, SYMBOLES, GRILLES DES USAGES ET NORMES ET PLANS

Les tableaux, cédules, graphiques, symboles, grilles des usages et normes et les plans ainsi que toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

De ce fait, toute modification ou addition aux dits tableaux, cédules, graphiques, symboles, grilles des usages et normes et plans, ou autres formes d'expression devra être faite selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement.

1.2.3 CONCORDANCE ENTRE LES TABLEAUX, GRAPHIQUES, SYMBOLES, GRILLES DES USAGES ET NORMES, PLAN DE ZONAGE ET TEXTES

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

- a) Entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) entre le texte et les tableaux, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut;
- c) entre un tableau et un graphique, le tableau prévaut;
- d) entre le texte et la grille des usages et normes, la grille prévaut;
- e) entre la grille des usages et normes et le plan de zonage, la grille prévaut;
- f) entre la grille des usages et normes et le présent règlement, le présent règlement prévaut.

(M) Amendement 23.1-2011 - CAD#1 – entré en vigueur le 14 avril 2011

1.2.4 RÈGLE D'INTERPRÉTATION DU PLAN DE ZONAGE ET DES GRILLES DES USAGES ET NORMES

Pour les fins de compréhension de toutes les expressions utilisées au plan de zonage et aux grilles des usages et normes, il faut référer aux règles d'interprétation décrites au règlement de zonage en vigueur.

1.2.5 RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Dans le présent règlement, les dispositions générales doivent être interprétées comme excluant les cas couverts par des dispositions spécifiques. Ainsi une disposition spécifique devra être interprétée comme une exception à la disposition générale.

1.2.6 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, certains mots ou expressions ont le sens et la signification qui leur sont attribués au règlement de zonage; si un mot ou un terme n'est pas spécifiquement noté à ce règlement, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou ce terme.

(M) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

CHAPITRE 2 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

2.1 L'OFFICIER RESPONSABLE

La responsabilité de l'administration et de l'application du présent règlement relève de l'autorité compétente désignée sous le titre de «officier responsable» et dont la nomination et le traitement sont fixés par résolution du Conseil.

2.2 FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'OFFICIER RESPONSABLE

L'officier responsable administre l'ensemble de ce règlement et en exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:

- a) Émettre les permis à ce règlement pour tous les travaux qui leur sont conformes. Il refuse tout permis pour les travaux non conformes au présent règlement;
- b) référer s'il y a lieu toute question d'interprétation ou d'application du règlement au Conseil;
- c) exiger d'une personne requérant un permis tout plan, document ou information qu'il juge nécessaire à la juste compréhension d'une demande;
- d) tenir un registre indiquant par ordre consécutif, l'émission de ces permis et garder copie de toutes les demandes reçues, des permis et des ordonnances émis et de tous les documents relatifs à l'application du présent règlement;
- e) soumettre au Conseil, à chaque mois, un bordereau des permis émis et refusés; en cas de refus, le bordereau doit en indiquer les raisons;
- f) donner un avis par lettre recommandée à un propriétaire ou à toute personne qui contrevient au présent règlement lui prescrivant de modifier toute situation lorsqu'il juge que cette situation constitue une infraction au présent règlement. L'avis peut également être remis aux mêmes personnes de main à main, par l'officier responsable accompagné d'un témoin;
- g) faire au Conseil et au Comité consultatif d'urbanisme toute recommandation jugée utile relativement à toute matière prévue par le présent règlement;
- h) délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement suite à l'adoption d'une résolution par le Conseil;
- i) il est spécifiquement autorisé à intenter une poursuite pénale au nom de la Municipalité pour une contravention à ce règlement suite à l'adoption d'une résolution par le Conseil.

2.3 INFRACTIONS, PÉNALITÉS, CONSTATS D'INFRACTION

2.3.1 INFRACTIONS

Commet une infraction, toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement.

2.3.2 PÉNALITÉS ET RECOURS

Quiconque commet une première infraction est passible d'une amende d'au moins deux cent cinquante dollars (250,00 \$) et d'au plus mille dollars (1 000,00 \$) s'il s'agit d'une personne physique et d'au moins cinq cents dollars (500,00 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000,00 \$) s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet une deuxième infraction est passible d'une amende d'au moins cinq cents dollars (500,00 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000,00 \$) s'il s'agit d'une personne physique et d'au moins mille dollars (1 000,00 \$) et d'au plus quatre mille dollars (4 000,00 \$) s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet toute infraction subséquente, est passible d'une amende d'au moins sept cent cinquante dollars (750,00 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000,00 \$) s'il s'agit d'une personne physique et d'au moins mille cinq cent dollars (1 500,00 \$) et d'au plus quatre mille dollars (4 000,00 \$) s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

2.3.3 DÉLIVRANCE DU CONSTAT D'INFRACTION

L'autorité compétente désignée sous le titre de «officier responsable» et dont la nomination et le traitement sont fixés par résolution du Conseil est autorisée à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Le Conseil peut, par résolution, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

2.3.4 RÉCIDIVE

Quiconque répète une infraction ayant déjà fait l'objet d'un avis d'infraction, et ce, dans les six (6) mois suivant la réception de cet avis d'infraction commet une récidive à cette infraction. L'infraction commise et la récidive sont alors considérés comme un seul dossier d'infraction aux fins du présent règlement.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES À TOUTE OPÉRATION CADASTRALE

3.1 NÉCESSITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT

Nul ne peut procéder à une opération cadastrale sans avoir préalablement obtenu du fonctionnaire désigné un permis de lotissement conformément aux dispositions du *Règlement de lotissement*.

(R) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

3.2 PRÉSENTATION DE LA DEMANDE

Toute demande de permis de lotissement doit être présentée par écrit au fonctionnaire désigné, sur des formules fournies à cet effet par la municipalité et être accompagnée du paiement des frais exigibles pour ce permis.

(A) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

3.3 FORME DE LA DEMANDE POUR TOUT PROJET MINEUR

Le présent article s'applique à tout projet d'opération cadastrale dont le nombre de lots à former est égal ou inférieur à 5, ne comprend pas de rue, ne fera pas l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 et suivants du *Code civil du Québec* et où le nombre potentiel de lots à former à partir de l'ensemble de la propriété d'un même tenant est inférieur ou égal à 5.

Un tel projet doit être adressé au fonctionnaire désigné et doit comprendre les documents suivants :

- 1) les noms, prénom et domicile du propriétaire ou de son représentant autorisé;
- 2) les noms, prénom et adresse de l'arpenteur-géomètre;
- 3) un projet d'opération cadastrale présenté en 3 copies, exécuté à une échelle d'au moins 1:1 000 et présentant les informations suivantes :
 - 3.1) l'identification cadastrale du ou des terrains concernés de même que celle des propriétés adjacentes;
 - 3.2) la localisation des services publics, des rues, des servitudes et des droits de passage existants ou proposés, s'il y a lieu;
 - 3.3) l'emplacement de toute construction existante;
 - 3.4) la localisation des lacs, des cours d'eau et des fossés;

- 3.5) une copie de ou des actes publiés si le terrain bénéficie d'un privilège à une opération cadastrale en vertu de l'article 256.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- 3.6) les dimensions du ou des lots existants ou projetés;
- 3.7) les détails de l'opération cadastrale projetée et les résultats de celle-ci;
- 3.8) la date de préparation du plan, le nord astronomique et l'échelle utilisée.

(A) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

3.3.1 SUITE À LA DEMANDE

Saisi d'une demande écrite, le fonctionnaire désigné étudie le projet et suggère au requérant les modifications nécessaires, s'il y a lieu. Lorsque le projet est réputé conforme à la présente réglementation, le fonctionnaire désigné délivre un permis de lotissement dans les 30 jours de la date du dépôt de la demande au bureau du fonctionnaire désigné, si :

- 1) la demande est conforme au *Règlement de lotissement*,
- 2) la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par les articles précédents;
- 3) les droits pour l'obtention du permis ont été payés;
- 4) les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan ont été payées;
- 5) les lots à construire ont leur frontage sur un chemin public ou privé, conforme au *Règlement de lotissement*, sauf dans le cas où la destination des lots n'exige pas d'être adjacent à un chemin public ou privé ;
- 6) le lot n'entrave pas la formation d'une rue projetée au plan d'urbanisme ;
- 7) la demande n'a pas pour effet de rendre un terrain existant non conforme aux dispositions du présent règlement ;
- 8) la cession d'une superficie de terrain et/ou le paiement en argent pour fins de parcs ou terrains de jeux et espaces naturels a été effectuée, le cas échéant ;

- 9) en outre, dans le cas où le terrain visé par la demande de permis de lotissement est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la municipalité en application de l'article 31.68 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2) et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par la ministre de l'Environnement en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de cette loi, le permis ne peut être délivré que si la demande est accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la loi précitée établissant que le projet pour lequel le permis est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné ci-dessus.

(A) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

3.4 FORME DE LA DEMANDE POUR TOUT PROJET MAJEUR

Le présent article s'applique à tout projet où le nombre potentiel de lots que peut contenir l'ensemble de la propriété d'un même tenant est supérieur à 5 ou comprenant une ou plusieurs nouvelles rues ou l'annulation d'une rue ou qui fera l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 et suivants du *Code civil du Québec*.

Un tel projet requiert l'approbation préalable d'un plan projet préparé par un professionnel comprenant les éléments suivants :

- 1) les noms, prénom et domicile du propriétaire ou de son représentant autorisé;
- 2) les noms, prénom et adresse des professionnels ayant travaillé à la préparation des plans et documents;
- 3) un plan de localisation exécuté à une échelle d'au moins 1:10 000 montrant le territoire environnant, les limites municipales à proximité et la manière dont le développement proposé y est intégré (affectations des sols, réseau routier, etc.);
- 4) un plan projet en 3 copies de l'ensemble de la propriété concernée, exécuté à une échelle d'au moins 1:2 500 et donnant les informations suivantes :
 - 4.1) le relief du sol exprimé par des lignes de niveau aux 10 mètres;
 - 4.2) les caractéristiques naturelles du terrain (cours d'eau, marécages, roc de surface, espace boisé, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
 - 4.3) les services publics existants, s'il y a lieu;
 - 4.4) l'implantation des bâtiments existants, s'il y a lieu;

- 4.5) le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent ainsi qu'un plan profil des nouvelles rues indiquant le chaînage et les pourcentages de pente;
- 4.6) les servitudes et les droits de passage;
- 4.7) les sentiers existants et proposés;
- 4.8) les lignes des emplacements et leurs dimensions approximatives;
- 4.9) les parcs proposés;
- 4.10) l'implantation des bâtiments et constructions projetés;
- 4.11) la préparation d'un plan de drainage des eaux de surface;
- 4.12) les différentes phases de développement, s'il y a lieu;
- 4.13) un tableau donnant :
 - la superficie totale du terrain;
 - la superficie du terrain affecté à chaque usage et son rapport avec la superficie totale du terrain;
 - le nombre d'unités par type d'usage;
 - tout autre renseignement que le fonctionnaire désigné juge opportun pour une parfaite compréhension du projet;
- 4.14) pour tout projet comprenant 10 lots et plus (ou logement et plus), situé à moins de 250 mètres de l'emprise du réseau routier supérieur, de même que pour tout projet de subdivision de terrain dont les accès éventuels se feront directement à partir d'une route du réseau supérieur, le requérant d'un permis de lotissement devra accompagner sa demande de l'avis du ministre des Transports du Québec, et ce, qu'il soit favorable ou non; étant entendu cependant que ledit avis ne lie aucunement les autorités municipales.

(A) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

3.4.1 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

Saisi d'une demande écrite, le fonctionnaire désigné étudie le plan projet, le présente au Comité consultatif d'urbanisme pour recommandation et au conseil pour approbation et suggère au requérant les modifications nécessaires, s'il y a lieu. Lorsque le projet est réputé conforme à la présente réglementation, le requérant procède à la préparation d'un projet d'opération cadastrale pour l'ensemble du projet ou par phase et soumet une demande de permis de lotissement au fonctionnaire désigné.

Après étude du projet d'opération cadastrale, le fonctionnaire désigné délivre un permis de lotissement dans les 60 jours de la date du dépôt de la demande au bureau du fonctionnaire désigné, si :

- 1) la demande est conforme au *Règlement de lotissement*,
- 2) la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par les articles précédents;
- 3) les droits pour l'obtention du permis ont été payés;
- 4) les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan ont été payées;
- 5) le lot n'entrave pas la formation d'une rue projetée au plan d'urbanisme ;
- 6) les rues respectent les objectifs du plan d'urbanisme relativement aux rues projetés ;
- 7) les lots à construire ont leur frontage sur un chemin public ou privé, conforme au *Règlement de lotissement*, sauf dans le cas où la destination des lots n'exige pas d'être adjacent à un chemin public ou privé ;
- 8) la demande n'a pas pour effet de rendre un terrain existant non conforme aux dispositions du présent règlement ;
- 9) la cession d'une superficie de terrain et/ou le paiement en argent pour fins de parcs ou terrains de jeux et espaces naturels a été effectuée, le cas échéant ;

- 10) en outre, dans le cas où le terrain visé par la demande de permis de lotissement est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la municipalité en application de l'article 31.68 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2) et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par la ministre de l'Environnement en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de cette loi, le permis ne peut être délivré que si la demande est accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la loi précitée établissant que le projet pour lequel le permis est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné ci-dessus.

(A) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

3.5 DEMANDE SUSPENDUE

Si la demande ou les plans qui l'accompagnent sont incomplets et imprécis, l'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le requérant et alors la demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements additionnels.

(A) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

3.6 DEMANDE NON CONFORME

Lorsque l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions de ce règlement, le fonctionnaire désigné en avise par écrit le requérant dans les 30 jours de la date de réception de la demande.

(A) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

3.7 OPÉRATION CADASTRALE

Après la délivrance d'un permis de lotissement, le requérant doit faire préparer par un arpenteur géomètre, le plan relatif à l'opération cadastrale globale ou partielle de son terrain tel que proposé et accepté dans le projet de lotissement.

Dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 et suivants du Code civil, l'opération cadastrale pour chacune des unités d'habitation prévues doit être réalisée après la construction du bâtiment.

Toutefois, le projet d'opération cadastrale doit illustrer les projets de subdivisions et comprendre l'engagement écrit du requérant à déposer les déclarations de copropriété lors de la vente des unités.

Après telle opération cadastrale, le propriétaire requérant doit remettre au fonctionnaire désigné 3 copies du plan relatif à l'opération.

Une fois les conditions préalables respectées, les 3 copies du plan relatif à l'opération cadastrale sont dûment estampillées et signées par le fonctionnaire désigné, 2 copies sont versées aux archives de la municipalité et 1 copie est retournée au requérant.

(A) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

3.8 ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère de l'Énergie et des Ressources dans les six (6) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet.

Dans ce dernier cas, le requérant doit soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la Municipalité d'Ormstown.

(A) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

3.9 EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale, ne peut constituer d'aucune sorte une obligation quelconque pour la Municipalité.

L'approbation par l'officier responsable d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la Municipalité d'Ormstown une obligation d'accepter la cession des rues et voies proposées paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues ou voies, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles, ni de fournir des services d'utilité publique.

(A) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

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

(A) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

3.10.1 OBLIGATION DE CÉDER UNE SUPERFICIE DE TERRAIN ET/OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS OU TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

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 terrains 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, une fusion, un remplacement de numéro n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, une subdivision d'un terrain décrit par tenants et aboutissants avant l'entrée en vigueur du présent règlement, une subdivision d'un terrain déjà bâti et occupé par un bâtiment principal, l'agrandissement d'un terrain protégé par droits acquis ainsi que tout terrain qui a déjà contribué au fond de parc.

(A) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

3.10.2 RÈGLES DE CALCUL

Le pourcentage exigé aux fins du calcul est de 5%. 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 5 et en divisant le résultat par 100.

La formule est donc : $(A \times 5)/100$.

Exemple : $40\,000 \text{ mètres}^2 \times 5 / 100 = 2\,000 \text{ mètres}^2$ est la superficie à céder pour fins de parcs.

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

Lorsqu'il s'agit d'un montant à verser, le calcul s'effectue en prenant la valeur établie au rôle d'évaluation (multipliée par le facteur comparatif) à la date de la demande, en la multipliant par 5 et en la divisant par 100 selon le même principe que pour la superficie de terrain. Lorsque le terrain est une partie d'un plus grand terrain et, par conséquent, non évalué pour la superficie de l'opération cadastrale demandée, l'évaluation du terrain se fait par une règle de 3.

Exemple : grandeur totale du terrain $50\,000 \text{ mètres}^2$, évaluation totale du terrain $10\,000\$$, grandeur du terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale $4\,000 \text{ mètres}^2$.
Donc $10\,000\$ \times 4\,000 \text{ mètres}^2 / 50\,000 \text{ mètres}^2 = 800\$$ (résultat de l'évaluation du terrain) $\times 5 / 100 = 40\$$ à verser dans le fonds pour fins de parcs.

(A) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

3.10.3 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 et sur recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

(A) Amendement 23.2-2011 - CAD#2 – entré en vigueur le 14 avril 2011

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- a) Permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du règlement de zonage en vigueur;
- b) assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus;
- c) respecter les objectifs relatifs aux tracés projetés des voies de circulation du plan d'urbanisme et respecter les dispositions du présent règlement;
- d) assurer une intégration des services d'utilités publics prévus aux divers réseaux en place;
- e) assurer l'affectation de certains espaces à des fins de récréation publique;
- f) assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers.

(M) Amendement 23.1-2011 - CAD#1 – entré en vigueur le 14 avril 2011

4.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

Le tracé des voies de circulation doit être conforme aux dispositions de ce règlement, au plan de zonage, au tracé projeté des voies de circulation prévues au Plan d'urbanisme en vigueur et suivant les plans et devis préparés et approuvés par un ingénieur membre de l'Ordre des Ingénieurs du Québec.

4.2.1 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit être conçu de manière à éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout site impropre au drainage ou sujet aux inondations, aux éboulis et aux affaissements à moins que des travaux correctifs changent la nature du terrain.

4.2.2 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES BOISÉS

De façon générale, le tracé des rues qui résultera en la destruction d'arbres à maturité ou de rangées d'arbres existants est prohibé.

4.2.3 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente minimum de toute rue est fixée à un demi pour cent (0,5 %).

La pente maximum de toute rue est fixée à huit pour cent (8%).

4.2.4 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES COURS D'EAU

A) Rue adjacente à un lot partiellement desservi ou non desservi

Toute nouvelle rue, adjacente à des lots partiellement desservis ou non desservis, doit être située à au moins 60 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau.

La distance entre une rue et la ligne des hautes eaux peut être réduite à 28 mètres si une telle rue est adjacente à des lots zonés parc public et qu'il est situé à l'intérieur du périmètre urbain.

(M) Amendement 23.4-2014 - CAD#4 – entré en vigueur le 15 septembre 2014

B) Rue adjacente à un lot desservi

Toute nouvelle rue, adjacente à des lots desservis, doit être située à au moins 45 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau.

C) Rue publique conduisant à un débarcadère

Les rues publiques conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ne sont pas assujetties aux exigences des paragraphes A et B ci-dessus.

(R) Amendement 23.1-2011 - CAD#1 – entré en vigueur le 14 avril 2011

4.2.5 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES VOIES FERRÉES

De façon générale, le tracé des rues à caractère résidentiel en parallèle et adjacent à une voie ferrée devra être évité.

4.2.6 EMPRISE DES RUES

Les rues doivent avoir la largeur minimale, les fonctions et les caractéristiques indiquées ci-après.

a) Une voie locale

Une voie locale privilégie l'accès à des occupations riveraines et en particulier aux résidences. Elle doit déboucher sur une collectrice ou une autre rue locale.

L'emprise minimale d'une rue locale est fixée à quinze mètres (15 m) et son emprise maximale à dix-huit mètres (18 m).

Toutefois, l'emprise minimale de la rue Reid est de 10 mètres.

Une rue locale qui est dérogatoire au présent article est tout de même conforme au présent règlement, si, à un moment de son existence, cette rue était conforme à la réglementation en vigueur.

b) Une voie collectrice

Une voie collectrice privilégie la circulation de transit à la desserte des occupations riveraines. La rue collectrice reçoit tout le trafic circulant entre les différents quartiers d'une municipalité.

La rue collectrice reçoit ou répartit toute circulation faisant de longs parcours dans la municipalité et assume les déplacements de transit en provenance de l'extérieur de la municipalité. Elle relie donc des routes majeures, des voies interrégionales ou intermunicipales au système routier urbain.

Elle doit passer aux limites des unités de voisinage et peut agir comme tampon entre des zones d'utilisation dominante différente. Elle est donc un élément structurant d'importance dans l'aménagement d'une municipalité.

L'emprise minimale d'une collectrice est fixée à vingt mètres (20 m).

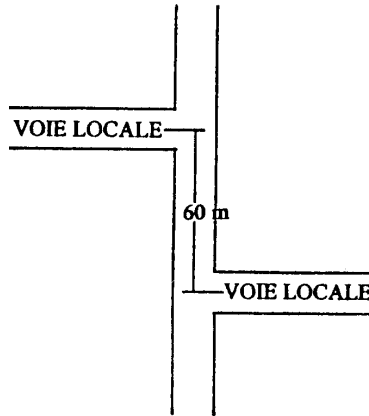
(M) Amendement 23.5-2018 - CAD#5 – entré en vigueur le 11 janvier 2019

(M) Amendement 23.1-2011 - CAD#1 – entré en vigueur le 14 avril 2011

4.2.7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS

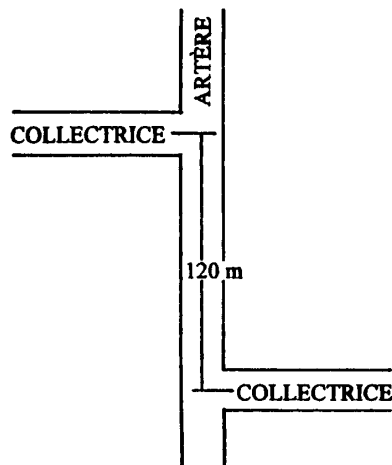
a) Distance entre deux intersections locales

La distance minimale à respecter entre deux voies locales interceptant une troisième voie locale ou une collectrice est de 60 mètres. Les mesures doivent être prises centre à centre par rapport à l'emprise.



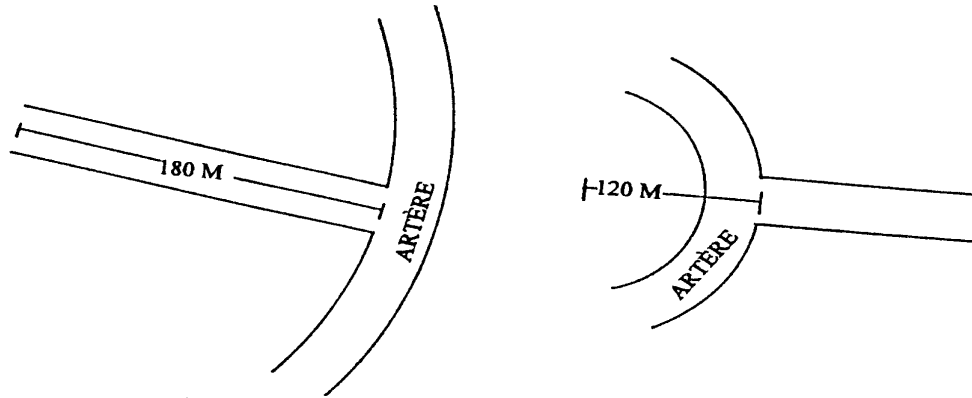
b) Distance entre deux intersections collectrices

La distance minimale à respecter entre deux collectrices interceptant une troisième voie artérielle est de 120 mètres. Les mesures doivent être prises centre à centre par rapport à l'emprise.



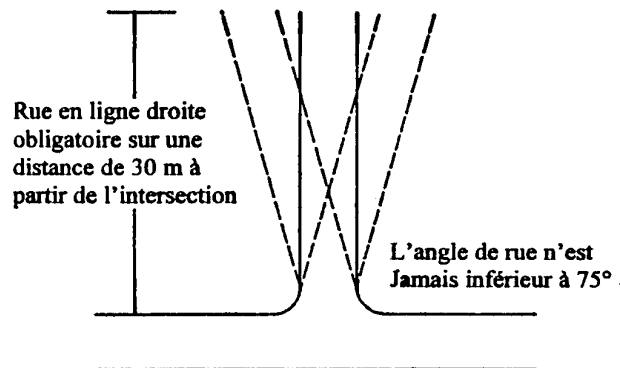
c) Intersection sur une courbe

Aucune intersection ne doit être localisée sur la courbe intérieure d'une artère dont le rayon est inférieur à 180 mètres, ni sur la courbe extérieure d'une artère dont le rayon est inférieur à 120 mètres.



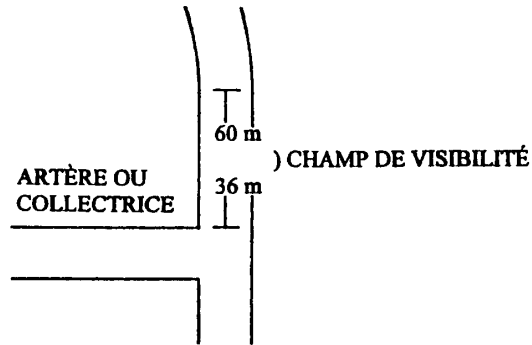
d) Angle d'intersection et visibilité

Aux intersections de deux voies publiques, l'angle d'intersection à privilégier est de 90 degrés. Au cas où il est impossible de faire autrement pour des caractéristiques physiques, l'angle d'intersection pourra être réduit mais sans jamais être inférieur à 75 degrés, ou être augmenté sans qu'en aucun temps il ne dépasse 100 degrés et ce, sur une distance minimale de 30 mètres.



e) Champ de visibilité

Toute intersection avec une voie publique “collectrice” ou “artérielle” doit bénéficier d’un champ de visibilité d’une profondeur minimale de 60 mètres, alors que toute intersection avec une voie publique “locale” doit bénéficier d’un champ de visibilité d’une profondeur de 36 mètres.



4.2.8 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Les courbes de raccordement entre les différents types de voies publiques doivent être effectuées d’après les rayons minimums suivants:

a) rencontre d’une voie locale avec:

- i) une voie locale : 6 mètres
- ii) une voie collectrice : 6 mètres

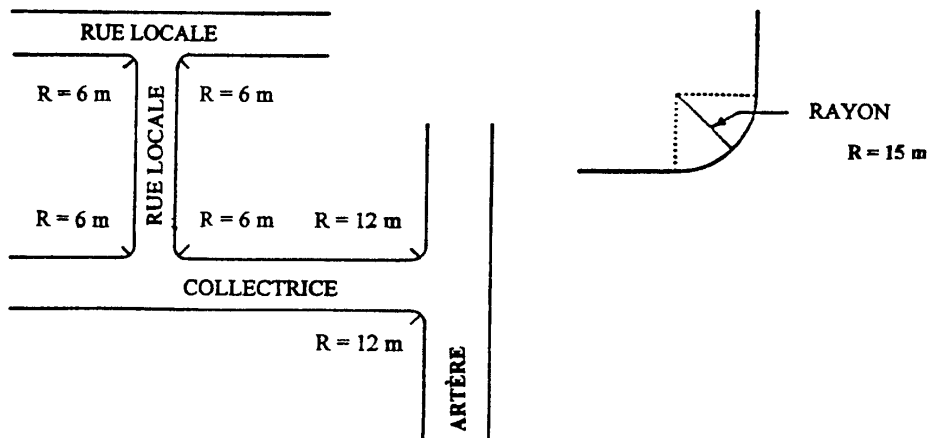
b) rencontre d’une voie collectrice avec :

- i) une voie locale : 6 mètres
- ii) une voie collectrice : 6 mètres

c) rencontre d’une voie artérielle avec :

- i) une voie locale : 6 mètres
- ii) une voie collectrice : 12 mètres

Les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon minimum de quinze mètres (15 m) lorsque les voies de circulation desservent des secteurs à dominance industrielle ou commerciale.

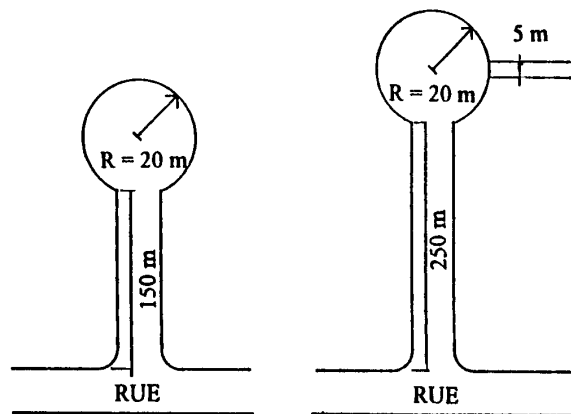


4.2.9 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES SANS ISSUE

a) Rue sans issue de type «cul-de-sac»

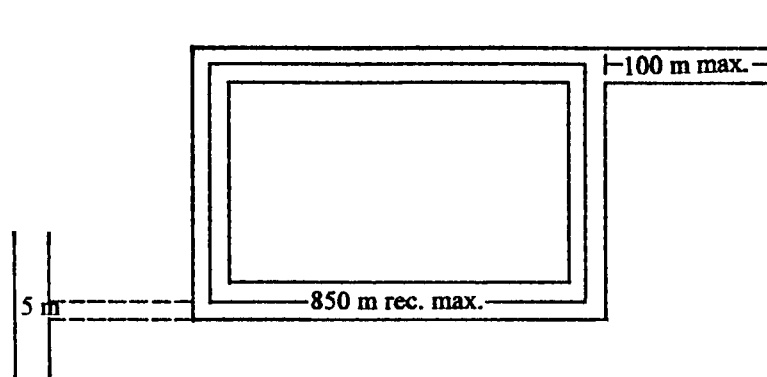
La longueur maximum d'une rue sans issue de type «cul-de-sac», est établie à cent cinquante mètres (150 m) mesurée jusqu'au cercle de virage, et ce sans jamais être inférieur à vingt mètres (20 m) sauf dans le cas du prolongement de la rue Reid. La rue sans issue de type «cul-de-sac» doit se terminer par un îlot de rebroussement ou cercle de virage dont le rayon extérieur aura un minimum de vingt mètres (20 m).

Toutefois, cette longueur peut être augmentée à un maximum de deux cent cinquante mètres (250 m) lorsqu'il est prévu un chemin carrossable d'une largeur minimale de cinq mètres (5 m) servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours, et reliant le cercle de virage à une rue voisine.



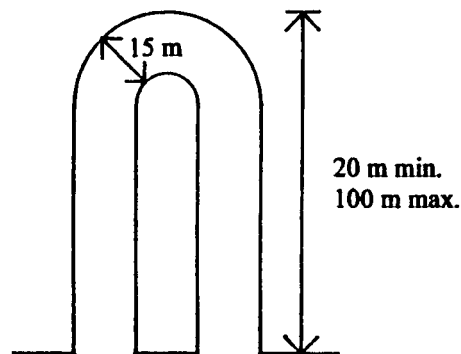
b) Rue sans issue de type «tête-de-pipe»

Les rues sans issue de type «tête-de-pipe» doivent avoir une voie d'entrée ne dépassant pas cent mètres (100 m) et un chemin servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours, doit relier directement la boucle à une rue voisine; ce chemin doit avoir une largeur minimale de cinq mètres (5 m). Le parcours d'une «tête-de-pipe», à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser huit cent cinquante mètres (850 m).



c) Rue de type «placette»

La longueur d'une rue locale de type «placette» ne doit pas dépasser cent mètres (100 m) ni être inférieure à 20 mètres; le rayon de la courbure extérieure ne doit pas être inférieur à 15 mètres.

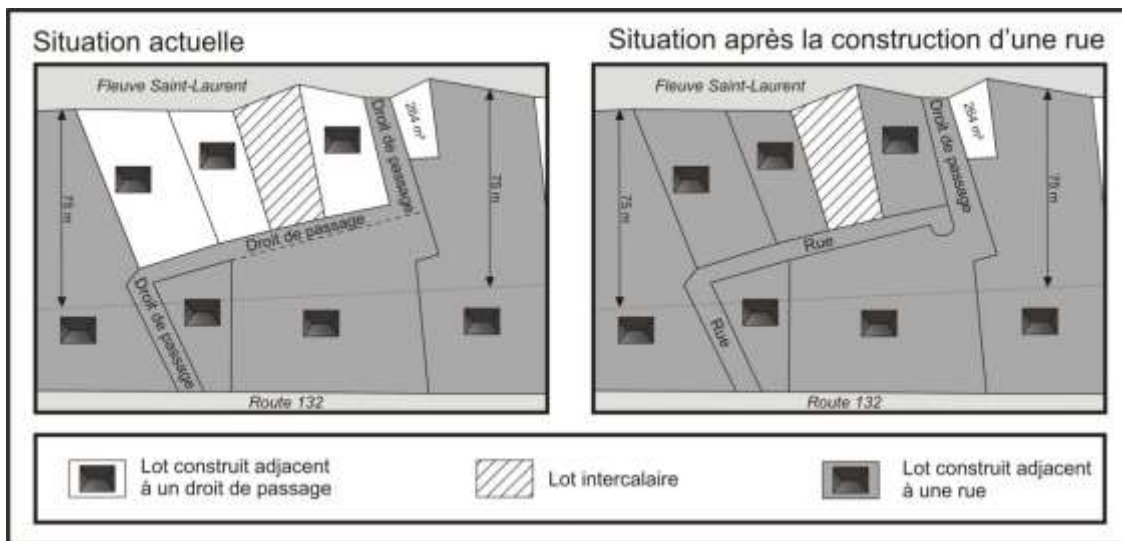


(M) Amendement 23.1-2011 - CAD#1 – entré en vigueur le 14 avril 2011

4.2.10 CRÉATION D'UNE RUE DANS LA SITUATION DE LOTS CONSTRUITS

Dans la zone H04-401, une opération cadastrale peut être acceptée pour un lotissement qui ne respecte pas les dimensions et superficies prescrites s'il s'agit d'une nouvelle rue qui ne respecte pas la distance à l'égard du cours d'eau pour ce seul motif, si les conditions suivantes sont respectées :

- la nouvelle rue dessert plus d'un lot construit conforme en matière de lotissement.
- toutefois, cette rue pourrait desservir des lots intercalaires non construits conformes aux exigences requises.



(A) Amendement 23.1-2011 - CAD#1 – entré en vigueur le 14 avril 2011

4.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS ET AUX ÎLOTS

4.3.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

4.3.1.1 LES DIMENSIONS DES TERRAINS À BÂTIR

Toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un terrain à construire est assujettie aux dispositions suivantes:

- Dispositions applicables aux terrains à bâtir desservis par un réseau public d'aqueduc et d'égouts.

Les prescriptions générales quant aux dimensions minimales des terrains desservis à bâtir autorisées par le règlement de zonage en vigueur sont présentées pour chaque zone aux grilles des usages et normes apparaissant à la cédule « B » du règlement de zonage de la Municipalité d'Ormstown et est expressément référé par les présentes.

Lorsqu'un lot est situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau désigné ou riverain à un cours d'eau, la profondeur moyenne minimale est d'au moins 45 mètres. Toutefois, la profondeur moyenne minimale du lot peut être réduite à 30 mètres si ce lot se localise entre la rive et une rue existante. Aussi, si le lot est situé à l'intérieur du périmètre urbain et qu'il est zoné parc public, la profondeur moyenne minimale de celui-ci peut être réduite à 28 mètres

- b) Dispositions applicables aux terrains à bâtir non desservis et partiellement desservis par un réseau public d'aqueduc et d'égout:

Les dimensions minimales applicables aux terrains à bâtir non desservis et partiellement desservis par un réseau public d'aqueduc et d'égout sont spécifiées au tableau 1 intitulé "Dimensions minimales des terrains à bâtir non desservis et partiellement desservis".

TABLEAU 1 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS À BÂTIR NON DESSERVIS ET PARTIELLEMENT DESSERVIS

	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE
TERRAIN NON DESSERVI	2 800 mètres carrés	46 mètres	Voir les grilles usages et normes
TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI	1 400 mètres carrés	22,8 mètres	Voir les grilles usages et normes

- c) Dimensions minimales d'un lot situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau désigné ou riverain à un cours d'eau

DESIGNATION DU LOT	LOT NON DESSERVI	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI
Superficie minimale	3 700 m ²	1 875 m ²
lot riverain*		
Largeur minimale	45 m	30 m
Profondeur moyenne minimale	60 m	60 m
lot non riverain**		
Largeur minimale	45m	25 m
Profondeur minimale	30m	30m

* Pour les fins du présent tableau, un lot riverain est un lot directement adjacent à une rive d'un cours d'eau.

** Pour les fins du présent tableau, 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.

(M) Amendement 23.6-2018 - CAD#6 – entré en vigueur le 29 novembre 2018

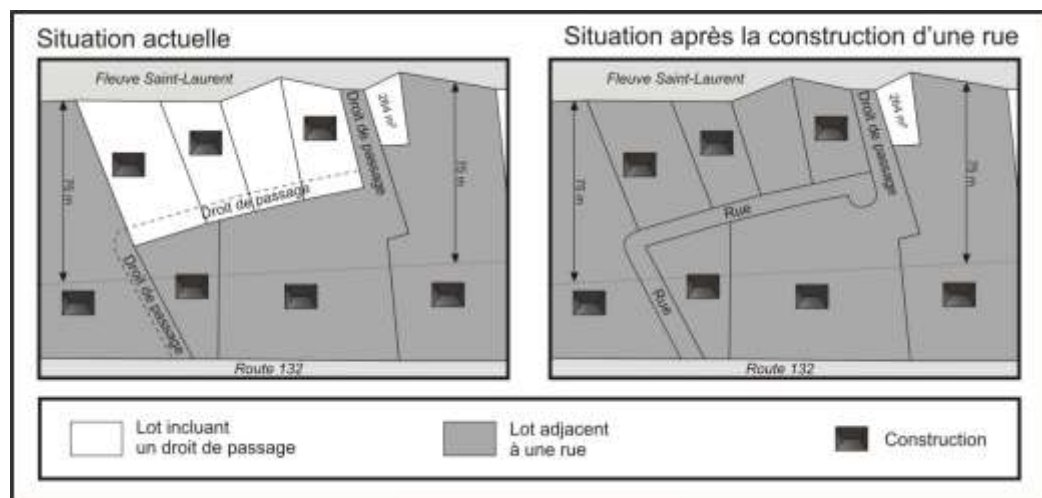
(M) Amendement 23.4-2014 - CAD#4 – entré en vigueur le 15 septembre 2014

(M) Amendement 23.1-2011 - CAD#1 – entré en vigueur le 14 avril 2011

4.3.1.1.1 RÉSIDU D'UN LOT APRÈS LA CRÉATION D'UNE RUE PRIVÉE

Dans la zone H04-401, une opération cadastrale peut être acceptée pour un lotissement qui ne respecte pas les dimensions et superficies prescrites s'il s'agit d'un lot qui constitue le résidu d'un lot :

- dont une partie du lot servait de droit de passage le 11 avril 1983;
- dont le lot était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, protégée par des droits acquis le 11 avril 1983;
- qu'immédiatement avant la création de la rue privée, le lot pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 5.7;
- la rue privée constitue le chemin d'accès à plus d'un lot construit.



(A) Amendement 23.1-2011 - CAD#1 – entré en vigueur le 14 avril 2011

4.3.1.2 LES TERRAINS À BÂTIR DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

Le frontage des terrains à bâtir donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue peut être diminué à la ligne de rue jusqu'à cinquante pour cent (50%) du minimum prescrit à la grille des usages et normes ou à la largeur minimale prescrite à l'article 4.3.1.1 mais elle ne doit jamais être moindre que sept mètres (7 m), en autant que la largeur arrière de ces terrains soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite. Toutefois dans ce cas, la largeur du terrain à la ligne de recul prescrite à la grille des usages et normes pour la zone, doit être au moins égale à celle prescrite comme frontage à la grille des usages et normes.

4.3.1.3 LES TERRAINS À BÂTIR DONNANT SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

Le frontage des terrains à bâtir donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue peut être diminué à la ligne arrière du terrain pourvu que la largeur augmentée de la ligne avant rende le terrain conforme quant à la superficie minimale prescrite et que la largeur moyenne de chaque marge latérale ne soit pas moindre que celle prescrite à la grille des usages et normes.

4.3.1.4 LES TERRAINS À BÂTIR ADJACENTS À UN CHEMIN DE FER

S'il est prévu une rangée de terrains à bâtir entre une voie ferrée et une rue, la profondeur minimale de ces terrains ne pourra être inférieure à cent mètres (100 m).

4.3.1.5 L'ORIENTATION DES TERRAINS

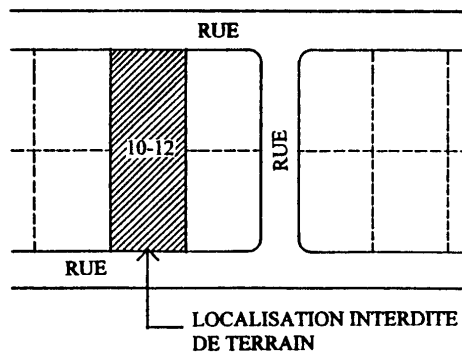
Lorsque cela est techniquement réalisable, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires ou sensiblement perpendiculaires à la ligne de rue.

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 ainsi que pour les terrains localisés à l'intérieur ou à l'extérieur d'une courbe, 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.

4.3.1.6 LA LOCALISATION DES TERRAINS

Les terrains à bâtir doivent être localisés en bordure d'une voie publique ou privée faisant l'objet d'un protocole d'entente avec la Municipalité d'Ormstown et construite conformément aux dispositions du présent règlement et des autres règlements municipaux en vigueur.

En aucun cas, un terrain destiné à un usage résidentiel ne pourra être localisé entre deux rues locales.



4.3.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS

4.3.2.1 LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions réglementant les dimensions des terrains du présent règlement. De façon générale, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés et ainsi éviter les terrains transversaux.

Dans le cas où un îlot est directement adjacent à une voie ferrée, un cours d'eau, un parc public, une rue autre que locale, une voie publique avec servitude de non-accès, l'emprise d'une servitude publique ou une limite municipale, la largeur d'un îlot peut être ramenée à un minimum de largeur permettant le lotissement d'une rangée de terrains constructibles.

4.3.2.2 LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur des îlots ne doit pas être inférieure à quatre-vingt-douze mètres (92 m) ni supérieure à trois cent soixante-cinq mètres (365 m). Cette dernière distance peut être portée à cinq cent dix mètres (510 m) si un chemin piétonnier public ayant un minimum de cinq mètres (5 m) 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.

Dans le cas où un projet de lotissement doit s'adosser à une partie existante d'un îlot dont la longueur est non conforme aux normes prescrites par le précédent paragraphe, la partie du projet adossé à l'îlot existant ne sera pas régie par le précédent paragraphe. Ainsi, les longueurs minimales et maximales seront correspondantes aux endroits possibles de raccordement à une rue existante ou prévue. À défaut d'une rue existante ou prévue, une rue devra être prévue à proximité immédiate du développement.

La longueur maximale des îlots n'est pas déterminée dans le cas où les îlots projetés sont adjacents à une rue autre que locale, à une emprise de servitude publique, à une voie ferrée, à un cours d'eau ou un parc public. Toutefois, les îlots devront être planifiés de manière à ce qu'un système de circulation fonctionnel et sécuritaire soit privilégié.

4.3.2.3 ORIENTATION DES ÎLOTS

Dans la mesure du possible, les îlots doivent être orientés de manière à optimiser l'ensoleillement et favoriser au maximum la conservation de l'énergie.

4.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVICES

4.4.1 UTILISATION D'UNE SERVITUDE À DES FINS DE RUES

Dans la mesure du possible, lorsqu'un service d'utilité publique est en place lors de l'ouverture d'un nouveau secteur ou d'un nouveau développement, le tracé des rues s'effectuera en utilisant à cette fin l'emprise de ce service d'utilité publique.

4.4.2 UTILISATION D'UNE SERVITUDE DE SERVICE D'UTILITÉ PUBLIQUE À DES FINS RÉCRÉATIVES

Une servitude de service d'utilité publique peut être réservée à des fins d'espaces verts linéaires tels que pistes cyclables, de parcs ou de terrains de jeux même si elle n'est pas prévue au plan d'urbanisme.

4.5 DISPOSITIONS DE'EXCEPTION

Malgré les dispositions du présent règlement, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée dans les cas suivants, 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 :

- a) 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 :

- i) 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;
 - ii) un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;
 - iii) un droit de passage ou une servitude;
- b) s'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal et dans laquelle déclaration seule la ou les constructions font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune.

(A) Amendement 23.3-2012 - CAD#3 – entré en vigueur le 9 août 2012

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

5.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.1.1 DÉFINITION DE TERRAIN DÉROGATOIRE

Un terrain est dérogatoire lorsqu'une ou plusieurs de ses dimensions et/ou sa superficie ne sont pas conformes au règlement de lotissement en vigueur.

5.1.2 DÉFINITION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Un terrain dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment de son lotissement, ses dimensions et sa superficie étaient conformes aux normes minimales prévues à la réglementation municipale alors en vigueur.

Un terrain dérogatoire est protégé par droits acquis si, malgré qu'il ne soit pas un lot ou formé de plusieurs lots au moment où une construction s'y est implantée; il était conforme aux normes minimales prévues à la réglementation municipale alors en vigueur.

La rénovation cadastrale a eu pour effet d'immatriculer à titre de lots distincts tous les lots 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 aux articles 4.3.1.1 et suivants, un lot sera considéré comme ayant des droits acquis s'il s'inscrit dans les cas d'exceptions énoncés aux articles 5.1.3 à 5.6 suivants.

(M) Amendement 23.7-2019 - CAD#7 – entré en vigueur le 10 octobre 2019

5.1.3 ÉTENDUE DE LA PROTECTION ACCORDÉE AUX TERRAINS DÉROGATOIRE PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Un terrain dérogatoire protégé par droits acquis peut être bâti si la construction projetée respecte toutes les normes d'implantation prévues à la réglementation en vigueur.

Cependant, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard:

- a) d'un terrain qui, le 11 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts 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 du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:
- i) À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences du règlement de lotissement alors en vigueur dans la zone où est situé le terrain, et

- ii) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- b) d'un terrain qui, le 11 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément au règlement de lotissement alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis;
- i) l'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire;
 - ii) ces deux (2) alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée;
- c) d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:
- i) Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne morale possédant un pouvoir d'expropriation et qui, au moment de cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des paragraphes a) et b) du présent article.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

5.2 DROITS ACQUIS D'UN TERRAIN DÉJÀ CONSTRUIT

Lorsqu'une opération cadastrale a pour fin d'identifier au plan officiel du cadastre les terrains déjà construits, les autres exigences de l'article 3.10.1 sont alors annulées.

(M) Amendement 23.7-2019 - CAD#7 – entré en vigueur le 10 octobre 2019

5.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT

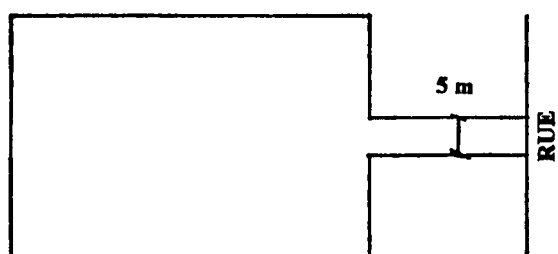
Outre les dispositions de l'article 5.1.3, une opération cadastrale peut être acceptée pour un projet de lotissement ne respectant pas la superficie et les dimensions prescrites, si cette opération cadastrale a pour but d'agrandir un terrain dérogatoire protégé par droits acquis. Le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot à moins que le terrain ne soit situé sur des lots originaires différents, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

5.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS DE MODIFICATION

Outre les dispositions des articles 5.1.3, une opération cadastrale peut être acceptée pour un projet de lotissement ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites, si cette opération cadastrale a pour but de modifier un terrain dérogatoire protégé par droits acquis. Cependant, l'opération cadastrale ne peut avoir pour objet de réduire la dimension du lot. Le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot à moins que le terrain ne soit situé sur des lots originaires différents, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

5.5 DISPOSITIONS APPLICABLES À UN LOT PROTÉGÉ PAR DES DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE QUI NE PEUT RESPECTER LA NORME MINIMALE DE FRONTAGE

Dans une zone agricole où des droits acquis sont reconnus en vertu des articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), une opération cadastrale ne peut être refusée pour un lot dont le frontage ne respecte pas les dimensions minimales exigées au présent règlement, à condition qu'une voie d'accès d'une largeur minimale de cinq (5) mètres relie ce lot à un chemin public ou à une rue privée conforme aux normes minimales exigées au présent règlement. La superficie du chemin d'accès doit faire partie de la superficie du lot faisant l'objet de droits acquis et cette superficie doit respecter la norme minimale exigée au présent règlement. La superficie du lot bénéficiant de droits acquis en vertu de la LPTAA, incluant le chemin d'accès, ne pourra faire l'objet d'une subdivision de lot.



5.6 LOT 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, soit dans un délai maximal d'un an. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction. De plus, un plan montrant le remembrement doit être présenté lors de la demande créant le lot transitoire.

(A) Amendement 23.7-2019 - CAD#7 – entré en vigueur le 10 octobre 2019

CHAPITRE 6 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Maire

Secrétaire-Trésorier

