

RÈGLEMENT NO. 109

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

M.J :

Règl. 130

Règl. 179 – Mars 2013

Règl. 213– Octobre 2015

Règl. 240 –Février 2018



VILLE DE
RICHMOND

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| CHAPITRE 1 | 5 |
| Section I : Dispositions déclaratoires..... | 5 |
| TITRE | 5 |
| 1..... | 5 |
| TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT..... | 5 |
| 2..... | 5 |
| ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS | 5 |
| 3..... | 5 |
| Section II : Dispositions interprétatives | 5 |
| TERMINOLOGIE..... | 5 |
| 4..... | 5 |
| INTERPRÉTATION DES TABLEAUX | 5 |
| 5..... | 5 |
| DÉFINITIONS | 6 |
| SPÉCIFIQUES | 6 |
| 6..... | 6 |
| SYSTÈME DE MESURE | 9 |
| 7..... | 9 |
| CHAPITRE II | 10 |
| DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES | 10 |
| Section I : Application du règlement | 10 |
| APPLICATION..... | 10 |
| DU RÈGLEMENT | 10 |
| 8..... | 10 |
| POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION | 10 |
| 9..... | 10 |
| OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT D'UN BIEN MEUBLE OU IMMEUBLE | 11 |
| 10..... | 11 |
| Section II : Contraventions et sanctions..... | 11 |
| INFRACTION ET PÉNALITÉ..... | 11 |
| 11..... | 11 |
| RÉCIDIVE | 12 |
| 12..... | 12 |
| RECOURS CIVILS | 12 |
| 13..... | 12 |
| FRAIS | 12 |
| 14..... | 12 |

CHAPITRE III13

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS13

DROITS ACQUIS 13
GÉNÉRAUX..... 13
15..... 13
AGRANDISSEMENT OU 13
MODIFICATION D’UN..... 13
LOT OU TERRAIN 13
DÉROGATOIRE 13
PROTÉGÉ PAR DROITS..... 13
ACQUIS..... 13
16..... 13

CHAPITRE IV14

CONDITIONS PRÉALABLES À L’APPROBATION D’UN PLAN14

RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....14

PLAN DE L’OPÉRATION..... 14
CADASTRALE 14
17..... 14
TAXES MUNICIPALES 14
18..... 14
CESSION DE L’ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION 14
19..... 14
PLAN DE..... 14
MORCELLEMENT 14
20..... 14
servitudes 14
21..... 14
PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS 15
22..... 15
RESTRICTION..... 16
23..... 16
RÈGLES DE CALCUL 16
24..... 16
FONDS SPÉCIAL ET TERRAIN CÉDÉ 17
25..... 17

CHAPITRE V18

NORMES DE LOTISSEMENT.....18

Section I : Les rues 18

GÉNÉRALITÉS..... 18
26..... 18
RUES CADASTRÉES..... 18

| | |
|--|-----------|
| 27..... | 18 |
| LARGEURS DES RUES | 18 |
| 28..... | 18 |
| RUE SANS ISSUE | 18 |
| 29..... | 18 |
| ACCÈS DES RUES | 18 |
| EXISTANTES..... | 19 |
| 30..... | 19 |
| INTERSECTION DES | 19 |
| RUES | 19 |
| 31..... | 19 |
| PENTES DE RUE..... | 19 |
| 32..... | 19 |
| SENTIER PIÉTONNIER..... | 20 |
| 33..... | 20 |
| RUE À PROXIMITÉ | 20 |
| D'UN COURS D'EAU | 20 |
| 34..... | 20 |
| RUE EN ZONES D'INONDATION | 20 |
| 35..... | 20 |
| ÎLOTS | 20 |
| 36..... | 20 |
| Section II : Les lots ou terrains | 21 |
| GÉNÉRALITÉS..... | 21 |
| 37..... | 21 |
| LOT SANS SERVICES | 21 |
| 38..... | 21 |
| LOT AVEC UN DES DEUX SERVICES (SOIT ÉGOUT SANITAIRE OU | 22 |
| AQUEDUC)..... | 22 |
| 39..... | 22 |
| TERRAIN À USAGE UNIQUE DESSERVI PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE | 22 |
| 40..... | 22 |
| TERRAIN À USAGE MIXTE..... | 24 |
| 41..... | 24 |
| RUES EXISTANTES DÉROGATOIRES À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU | 24 |
| 42..... | 24 |
| PROJET D'ENSEMBLE | 24 |
| RÈGL.130 | 24 |
| 43..... | 24 |

ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX :

| | |
|---|----|
| I - SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT SANITAIRE..... | 23 |
|---|----|

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. 109

RÈGLEMENT NO. 109

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Richmond a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier, d'abroger ou de remplacer un règlement concernant le lotissement sur son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville a le pouvoir de remplacer son règlement de lotissement dans le cadre d'une révision de son plan d'urbanisme au-delà du 5^e anniversaire de l'entrée en vigueur de ce dernier (1991);

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie ;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section I : Dispositions déclaratoires

| | | |
|---|---|----------|
| | TITRE | 1 |
| Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ». | | |
| | TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT | 2 |
| Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Richmond. | | |
| | ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS | 3 |
| Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée. | | |
| Sans restreindre la généralité du 1 ^{er} alinéa, le présent règlement abroge et remplace le règlement n ^o 511 et ses amendements pour le secteur Richmond et le règlement n ^o 184-91 et ses amendements pour le secteur Melbourne. | | |

Section II : Dispositions interprétatives

| | | |
|--|--|----------|
| | TERMINOLOGIE | 4 |
| Les mots et expressions utilisés dans ce présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté : | | |
| 1 ^o Le présent règlement; | | |
| 2 ^o Le règlement de zonage; | | |
| 3 ^o Le règlement de construction. | | |
| | INTERPRÉTATION DES TABLEAUX | 5 |
| Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé, en font parties intégrantes à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, le texte prévaut. | | |

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **Aqueduc** » : Réseau de distribution consistant en un ensemble de canalisations servant à fournir l'eau aux consommateurs et provenant de l'usine de filtration ou de ses ramifications;

« **Cours d'eau** » : Tout cours d'eau ou partie de cours d'eau pérenne ou intermittent identifié sur le plan de zonage (carte 1 :20 000 du ministère des Ressources naturelles) à l'exception d'un fossé ou bassin de rétention;

« **Égout sanitaire** » : Réseau d'égout sanitaire consistant en un ensemble de canalisations recueillant les eaux usées de la municipalité pour les acheminer à l'usine d'épuration des eaux usées;

« **Fossé** » : Petite dépression en long creusée dans le sol, servant à l'écoulement des eaux de surface des terrains avoisinants, soit les fossés de chemin, les fossés de ligne qui n'égouttent que les terrains adjacents ainsi que les fossés ne servant à drainer qu'un seul terrain;

« **Îlot** » : Superficie de terrain limitée par des rues;

Îlot déstructuré : Zone bénéficiant d'une autorisation pour la construction de d'habitation unifamiliale isolée permanente ou saisonnière accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec en vertu de la décision et révision portant le numéro de dossier 360623.

Les zones ayant la propriété d'îlot déstructuré sont identifiées dans le présent règlement comme suite :

| Zone | Type d'îlot déstructuré |
|-------|----------------------------|
| IRd-1 | Îlot déstructuré de type 1 |

« **Îlot déstructuré de type 1** » : Îlot déstructuré à l'intérieur duquel le lotissement et l'utilisation à des fins

résidentielles est permis selon les normes prévues au règlement de lotissement.

«Îlot déstructuré de type 2» : Îlot déstructuré à l'intérieur duquel le morcellement est interdit et où seule la construction d'une nouvelle habitation unifamiliale isolée permanente ou saisonnière est permise sur les unités foncières sans résidence permanente ou saisonnière en date du 26 novembre 2008.

«Îlot déstructuré de type 3» : Îlot déstructuré à l'intérieur duquel la construction d'une nouvelle habitation unifamiliale isolée permanente ou saisonnière est permise par unité foncière en date du 26 novembre 2008. Le morcellement des unités foncières est interdit sauf pour la parcelle de terrain bénéficiant de droit acquis (art. 101, 103 et 105 de la LPTAA.).

« Largeur » : Mesure entre les lignes latérales d'un lot longeant la ligne d'emprise d'un chemin public existant ou projeté. Dans le cas de terrains situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe, la largeur est la dimension entre les lignes latérales d'un lot prise à la marge de recul avant calculée le long des lignes latérales;

« Ligne arrière » : Ligne de division entre un terrain et un terrain voisin, et n'ayant aucune jonction avec la ligne avant. Dans le cas d'un lot de coin, il n'y a pas de ligne arrière;

« Ligne avant » : Ligne de division entre un terrain et la rue ou le chemin;

« Ligne latérale » : Toute autre ligne de division autre que la ligne avant et arrière et qui relie ces deux lignes. Dans le cas d'un lot de coin, les deux lignes latérales se rejoignent;

« Ligne naturelle des hautes eaux » : Ligne se situant :

1° À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où la végétation arbustive s'arrête en direction du plan d'eau.

Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau;

2° Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont;

3° Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage;

À défaut de pouvoir déterminer, la ligne naturelle des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée comme suit : si l'information est disponible, la ligne naturelle des hautes eaux se situe à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au paragraphe 1°;

« **Lot** » : Fonds de terre identifié par numéro distinct et délimité par un plan de cadastre fait et déposé, conformément au Code civil ou à la Loi sur le cadastre;

« **Lot de coin** » : Lot situé à l'intersection de deux ou plusieurs rues, lesquelles à leur point de rencontre forme un angle ne dépassant pas 135°;

« **Lot intérieur** » : Terrain autre qu'un lot de coin;

« **Plan de morcellement** » : Plan illustrant un projet de découpage d'un terrain en vue d'un cadastre ultérieur et d'aliénation en un tout ou en partie qui est soumis à la municipalité pour fin d'approbation;

« **Plan de l'opération cadastrale** » : Plan donnant une représentation graphique du ou des lot(s) résultant de l'opération cadastrale, sur lequel y est indiqué un numéro spécifique pour chaque lot. Ce plan est préparé par un arpenteur-géomètre et est destiné à être déposé au service du cadastre;

« **Plan de zonage** » : Plan faisant partie intégrante du règlement de zonage de la Ville;

« **Profondeur** » : Distance entre la ligne arrière et la ligne avant d'un terrain;

« **Profondeur moyenne** » : Mesure obtenue en divisant la superficie du lot par sa largeur ou par la moyenne de la somme de la profondeur des lignes latérales du lot. Pour un lot de coin, une des deux lignes avants est considérée comme une ligne latérale pour l'établissement de la profondeur seulement;

« **Site** » : Terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale (applicable seulement aux articles 22, 23 et 24);

« **Terrain** » : Fonds de terre décrit par un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur un plan de subdivision fait et déposé conformément aux articles 217 4b et 2175 du Code civil du Bas-Canada ou l'article 3043 du Code civil du Québec, ou dans un ou plusieurs actes translatifs de propriété par tenants et aboutissants, ou par la combinaison des deux, et formant un ensemble foncier d'un seul bloc appartenant à un même propriétaire.

SYSTÈME DE MESURE

7

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Section I : Application du règlement

| | | |
|---|---|----------|
| | APPLICATION DU RÈGLEMENT | 8 |
| L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement. | | |
| | POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION | 9 |
| La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment: | | |
| 1° Peut visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière, pour constater si les règlements, du conseil y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une loi ou un règlement. Dans un territoire décrété zone agricole permanente par la LPTAA, pour y recueillir tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application d'une norme séparatrice, l'inspecteur en bâtiment peut être assisté d'un agronome, d'un médecin vétérinaire, d'un technologue professionnel ou d'un arpenteur-géomètre ; | | |
| 2° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ; | | |
| 3° Peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence ; | | |
| 4° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement; | | |

5° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec les règlements d'urbanisme;

6° Peut délivrer un constat d'infraction comme l'autorise le règlement adopté par le conseil municipal à cet effet.

**OBLIGATION DU
PROPRIÉTAIRE OU DE
L'OCCUPANT D'UN
BIEN MEUBLE OU
IMMEUBLE**

10

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, a l'obligation de laisser pénétrer la personne chargée de l'application du règlement et son assistant, le cas échéant, dans tout bâtiment ou lieu pour fins d'examen ou de vérification, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, les autres règlements ou résolutions du conseil de la Ville.

Sur demande, les fonctionnaires ou employés qui procèdent à une inspection doivent établir leur identité et exhiber le certificat délivré par la municipalité, attestant leur qualité.

Section II : Contraventions et sanctions

**INFRACTION ET
PÉNALITÉ**

11

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

1° Si le contrevenant est une personne physique :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 250 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 500 \$ et l'amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 800 \$ et l'amende maximale est de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

2° Si le contrevenant est une personne morale:

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 300 \$ et d'une amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 600 \$ et l'amende maximale de 3 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 1 500 \$ et l'amende maximale est de 4 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

RÉCIDIVE 12

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

RECOURS CIVILS 13

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

FRAIS 14

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX

15

Un terrain dérogatoire formé d'un ou plusieurs lots distincts existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie de droits acquis pour l'usage ou les usages pour lequel ou lesquels il a été formé pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur.

Dans le cas où l'usage pour lequel il a été formé n'est plus autorisé dans la zone au règlement de zonage, ce terrain ne possède pas de droits acquis pour cet usage. Il peut toutefois servir qu'à l'usage principal permis dans la zone dans la mesure où la superficie et les dimensions sont conformes aux normes applicables à cet usage ; si aucun usage principal n'est permis en fonction de ces normes, l'usage permis est celui autorisé dans la zone dont les dimensions se rapprochent le plus des dimensions du lot ou terrain dérogatoire.

AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

16

Dans tous les cas d'un terrain formé d'un ou plusieurs lots distincts, dérogatoire protégé par des droits acquis, ou d'un terrain bénéficiant d'un privilège permettant une identification cadastrale en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il est permis d'agrandir ou de modifier sans rendre le terrain plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions pourvu que cet agrandissement ou modification atténue l'écart entre les dimensions existantes du terrain et les normes applicables dans la réglementation alors en vigueur. Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre d'autres terrains ou lots dérogatoires ou plus dérogatoires.

CHAPITRE IV

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

PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE 17

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère des Ressources naturelles division du cadastre.

TAXES MUNICIPALES 18

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

CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION 19

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale montre et décrit des voies de circulation destinées à être publiques, le propriétaire, comme condition préalable à l'approbation du plan relatif à l'opération cadastrale, doit s'engager à céder gratuitement à la Ville l'assiette de ces voies de circulation franche et quitte quant bon semblera à la Ville.

PLAN DE MORCELLEMENT 20

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain situé dans une zone autre que la zone agricole montrée au décret adopté en vertu de la Loi de la protection du territoire et des activités agricoles, doit présenter un plan de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan relatif à une opération cadastrale à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

SERVITUDES 21

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'assurer que soient indiquées sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

**PARCS, TERRAINS DE
JEUX ET ESPACES
NATURELS**

22

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, il est exigé :

1^o Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, il est exigé du propriétaire du terrain, aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels :

- a) Qu'il s'engage à céder gratuitement un terrain dont la superficie est égale à 5% de la superficie du site et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ou
- b) Qu'il effectue le versement d'une somme égale à 5% de la valeur du site proportionnellement à la superficie totale du site moins la superficie du résidu si ce dernier peut encore être subdivisé en plus d'un lot constructible conformément aux normes applicables en rapport avec la superficie totale du site; ou
- c) Qu'il s'engage à la fois à céder un terrain et à effectuer le versement d'une somme dont la valeur totale du terrain à être cédé et de la somme à verser doit correspondre à 5% de la valeur du site.

Le conseil décide dans chaque cas laquelle des obligations des sous-paragraphes a), b) ou c) s'applique.

Pour l'application du présent article, le terrain à être cédé, le cas échéant, doit faire partie du site.

Toutefois, le conseil et le propriétaire peuvent convenir que la cession porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site, mais qui fait partie du territoire de la ville.

Une entente conclue en vertu de l'alinéa précédent prime toute règle de calcul prévue au présent article ainsi que tout maximum prévu.

RESTRICTION

23

L'article 22 concernant l'établissement d'une condition préalable pour l'approbation d'un plan de l'opération cadastrale aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, ne s'applique pas :

1° Dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement d'un numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;

2° Dans le cas d'une opération cadastrale pour un terrain situé dans une zone agricole, industrielle ou publique;

3° Dans le cas d'une opération cadastrale pour un terrain pour lequel une cession ou un versement a déjà été effectuée à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant un site sans tenir compte de l'augmentation du nombre de lot ou de la valeur foncière du site;

4° Dans le cas d'une opération cadastrale ayant comme résultat 4 terrains ou moins à bâtir et situés sur une rue existante.

RÈGLES DE CALCUL

24

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la superficie ou de la valeur du site à être cédé :

1° Est incluse dans le calcul la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la Ville en vertu d'une disposition du présent règlement (inclue les rues);

2° Est exclue du calcul toute partie du site qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement

fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure sauf le cas applicable à l'article 23 paragraphe 3°;

3° L'établissement de la valeur du site visé par l'opération cadastrale est déterminé à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale. Le site ne comprend pas le terrain étant l'assiette d'une construction;

4° Malgré les trois premiers alinéas de l'article 117.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.c A-19-1) le rôle d'évaluation foncière de la Ville est utilisé pour établir la valeur du site à être cédé lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q.,c.F-2.1);

5° Dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du site à être cédé est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors payés par le propriétaire.

FONDS SPÉCIAL ET TERRAIN CÉDÉ

25

Un terrain cédé en application de l'article 22 et toute somme versée en application de l'article 22 doit être utilisé conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

CHAPITRE V

NORMES DE LOTISSEMENT

Section I : Les rues

| | | |
|--|--------------------------|-----------|
| | GÉNÉRALITÉS | 26 |
| <p>Aucune opération cadastrale relative aux voies de circulation ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement, sauf pour les voies de circulation existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, et le cas échéant, si elles ne concordent pas avec le tracé projeté des principales voies de circulation indiquées au plan d'urbanisme.</p> | | |
| | RUES CADASTRÉES | 27 |
| <p>Toute nouvelle rue publique, doit être cadastrée.</p> | | |
| | LARGEURS DES RUES | 28 |
| <p>Dans toutes les zones de la ville, les terrains utilisés comme rue doivent avoir une largeur minimale de 15 m en absence de fossés et de 20 m lorsque des fossés sont prévus. Malgré ce qui précède, toute rue doit avoir une largeur minimale de 20 m lorsque située dans une zone industrielle.</p> | | |
| | RUE SANS ISSUE | 29 |
| <p>Toute rue sans issue, doit être pourvue d'un rond de virage, d'au moins 35 m de diamètre ou d'un T de virage ayant les dimensions minimales indiquées à la figure A, B, C en annexe I.</p> | | |
| <p>La longueur maximale d'une telle rue sans issue, ne comprenant pas le rond de virage, est de :</p> | | |
| <p>1° 300 m pour des lots partiellement desservis par l'aqueduc ou l'égout sanitaire et pour des lots non desservis;</p> | | |
| <p>2° 250 m pour des lots desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire lorsqu'il y a présence d'un sentier piétonnier;</p> | | |
| <p>3° 200 m pour des lots desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire sans sentier piétonnier.</p> | | |

ACCÈS DES RUES

EXISTANTES 30

Tout plan de morcellement de terrain et tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant cinquante (50) emplacements à bâtir ou davantage, doit comprendre au moins deux (2) rues qui rejoignent des rues existantes.

INTERSECTION DES RUES 31

Toutes les intersections des rues doivent se faire avec un angle de 90°. Si cela s'avère impossible l'intersection peut se faire avec un angle entre 70° et 110°. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m. Le tout comme il est montré sur la figure A en annexe II ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Il est permis d'avoir une intersection entre deux rues dont l'une est courbe pourvu que le côté intérieur de la courbe ait un rayon intérieur d'au moins de 180 m et du côté extérieur pourvu que le rayon extérieur soit d'au moins de 120 m. Le tout comme il est montré sur les figures B et C en annexe II ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Pour toute rue, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 60 m. Le tout comme il est montré sur la figure D en annexe II ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Malgré ce qui précède, toute nouvelle intersection avec une route publique numérotée doit respecter une distance minimale de 300 m d'une intersection existante dans les zones agricoles, agro-forestières, récréo-forestières et industrielles. Pour toutes autres zones situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, toute nouvelle intersection avec une route publique numérotée doit respecter une distance minimale de 150 m d'une intersection existante.

Cependant, la distance entre deux intersections donnant sur une route numérotée peut être moindre lorsqu'une étude réalisée par une firme spécialisée vient démontrer que la sécurité des usagers n'est pas menacée. De plus, cette étude devra avoir été présentée au ministère des Transports du Québec et approuvée par celui-ci.

Règl. 213

PENTES DE RUE 32

Les pentes de toutes rues mesurées sur toute longueur de 10 m ne doivent pas être inférieures à ½ de 1%. Pour les rues situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou de zones industrielles, la pente maximale permise est de 8% sur une distance horizontale de 500 m et de 12% sur une distance horizontale de 300 m. Pour les autres zones, la pente maximale est de 8% sur une distance horizontale de 500 m, 12% sur une distance horizontale de 300 m, 15% sur une distance horizontale de 100 m et de 18% sur une distance horizontale de 50 m.

Malgré ce qui précède, la pente d'une rue dans une distance de 15 m d'une intersection ne doit pas dépasser 3%.

La combinaison des pentes et des courbes accentuées doit être évitée.

Tout sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 5 m.

La distance minimale entre une emprise de rue et la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau (sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau) est équivalente à la profondeur moyenne minimale exigée par les dispositions relatives aux lots et terrains dans la section II du présent chapitre.

Aucune nouvelle rue ne peut être cadastrée dans les zones d'inondation de grand courant (0-20 ans) comme montré au règlement de zonage, sauf si cela concerne des travaux liés une voie de circulation autorisé par le règlement de zonage.

Sur l'ensemble du territoire de la ville, les îlots doivent avoir une longueur minimale de 150 m et une longueur maximale de 400 m. Toutefois, l'îlot peut avoir une longueur maximale de 500 m lorsqu'il y a présence d'un sentier piétonnier. Dans ce cas, le sentier doit être situé à au moins 170 m de l'intersection.

SENTIER PIÉTONNIER 33

**RUE À PROXIMITÉ
D'UN COURS D'EAU 34**

**RUE EN ZONES
D'INONDATION 35**

ÎLOTS 36

Section II : Les lots ou terrains

GÉNÉRALITÉS

37

Tout terrain doit être conforme aux dispositions du présent règlement suivant les zones et les types de constructions. Le résidu résultant de la création d'un terrain doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin conforme ou dérogatoire protégé par droits acquis.

Tout terrain existant formé de plus d'un lot distinct est réputé conforme au règlement si les dimensions et la superficie du terrain rencontrent les normes minimales prescrites au présent règlement.

Tout lot formé pour fin d'aliénation afin de répondre aux exigences de la Loi du cadastre dans un territoire rénové n'est pas soumis aux normes du présent règlement pourvu que le résidu suite à cette opération demeure conforme. Dans le cas contraire, ce résidu doit faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin conforme, dérogatoire protégé par droits acquis ou un autre résidu avec lequel il constitue un terrain conforme.

LOT SANS SERVICES

38

Dans toutes les zones identifiées au plan de zonage, tout lot non desservi par le réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire doit avoir une superficie minimale de 2 787 m² et une largeur minimale de 45,7 m.

Si ce lot est situé à moins de 100 m d'un cours d'eau, la superficie minimale de 3 716 m², la largeur minimale est de 45,7 m et la profondeur moyenne minimale est de 75 m.

Malgré ce qui précède, il est permis pour un lot adjacent à un cul-de-sac ou sur une ligne extérieure d'une courbe dont l'angle de déflexion est supérieur à 45° d'avoir une largeur moindre sans jamais être inférieure à 29 m.

Est exempté de l'ensemble de ces normes tout lot pour fins publiques.

**LOT AVEC UN DES
DEUX SERVICES (SOIT
ÉGOUT SANITAIRE OU
AQUEDUC)**

39

Dans toutes les zones montrées au plan de zonage, tout lot desservi par un réseau soit d'égout sanitaire, soit d'aqueduc, doit avoir une superficie minimale de 1 393,5 m². La largeur minimale est de 25 m.

La superficie minimale d'un lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau est de 1 858 m². La largeur minimale est de 30 m. La profondeur moyenne minimale est de 75 m.

Est exempté de l'ensemble de ces normes tout terrain ou lot pour fins publiques.

**TERRAIN À USAGE
UNIQUE DESSERVI
PAR LES RÉSEAUX
D'AQUEDUC ET
D'ÉGOUT SANITAIRE**

40

La superficie et les dimensions minimales montrées au tableau I joint au présent article pour en faire partie intégrante s'appliquent pour tout terrain desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, et dont la destination est d'accueillir un seul bâtiment principal sauf pour les projets d'ensemble et pour les usages agricoles, publics et industriels. Toutefois, lorsque le terrain ou lot est riverain à un cours d'eau ou à un lac, la profondeur moyenne minimale ne peut être inférieure à 45 m.

TABLEAU I

I - SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT SANITAIRE

| USAGE | TYPE DE CONSTRUCTION | SUPERFICIE m ² | LARGEUR m Lot intérieur | LARGEUR m Lot de coin | PROFONDEUR MOYENNE m |
|--------------------|--|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Résidentiel | Habitation unifamiliale isolée | 465 | 15 | 18 | 30 |
| Résidentiel | Habitation jumelée unifamiliale | 372/unité | 12 | 15 | 30 |
| Résidentiel | Habitation unifamiliale en rangée | 210/unité | 6 | 15 | 30 |
| Résidentiel | Habitation bifamiliale et trifamiliale isolée | 557 | 18 | 21 | 30 |
| Résidentiel | Habitation bifamiliale et trifamiliale jumelée | 500/unité | 13 | 16 | 30 |
| Résidentiel | Habitation multifamiliale 4 log. et plus | 139/log. avec un minimum de 840 | 21 | 21 | 30 |
| Résidentiel | Maison mobile ou modulaire | 400 | 12 | 16 | 30 |
| Public ou privé | Utilités publiques (gaz, câble, électricité, égout---) | --- | --- | --- | --- |
| Commercial, public | --- | 929 | 30 | 30 | 30 |
| Industriel | --- | 1 394 | 30 | 30 | 46 |

**TERRAIN À USAGE
MIXTE 41**

Dans le cas d'un terrain ou lot destiné à servir d'assise à plus d'un bâtiment principal ou plus d'un usage principal faisant partie de groupes d'usages différents comme défini au règlement de zonage, sauf dans le cas d'un usage principal et d'un usage secondaire s'y rattachant, la superficie minimale et les dimensions minimales sont celles des usages en cause qui sont les plus élevées. Les superficies et dimensions utilisées dans le présent article sont celles montrées au tableau I de l'article 40.

**RUES EXISTANTES
DÉROGATOIRES À
PROXIMITÉ D'UN
COURS D'EAU 42**

Malgré les dispositions expresses sur les profondeurs minimales des lots ou terrains exigées à proximité des cours d'eau dans le présent règlement, lorsqu'une rue existante en date d'entrée en vigueur du présent règlement est située à une distance moindre que celles exigées en bordure d'un cours d'eau, la profondeur minimale exigée pour les lots ou terrains situés entre le cours d'eau et l'emprise de la rue est la distance qui prévaut entre l'emprise et la ligne naturelle des hautes eaux.

**PROJET D'ENSEMBLE 43
RÈGL.130**

Pour un projet d'ensemble ayant un seul lot distinct, ce lot distinct doit respecter les dimensions minimales des terrains applicables en prenant compte les usages en cause et le nombre total de logements compris dans le projet d'ensemble et leurs caractéristiques, le cas échéant.

Pour un projet d'ensemble ayant plusieurs lots distincts, malgré les articles traitant des dimensions minimales des terrains, la superficie et les dimensions minimales de chaque lot ne s'appliquent pas pour les projets d'ensemble. Toutefois, le terrain composé de ces lots distincts doit respecter les normes applicables en prenant en compte les usages en cause et le nombre de logements compris dans le projet d'ensemble et leurs caractéristiques, le cas échéant.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

ADOPTÉ À RICHMOND (QUÉBEC) Ce 20^e jour d'août deux mille sept (2007).

MAIRE

SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

Je, Guy-Lin Beaudoin, secrétaire-trésorier de la Ville de Richmond, certifie, par la présente, que le présent règlement est une vraie copie de l'original passé à la date ci-haut mentionnée. L'original étant gardé au Bureau de la Ville.

GUY-LIN BEAUDOIN
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

Règlement de lotissement
Annexe I
LES RUES SANS ISSUE (art. 29)

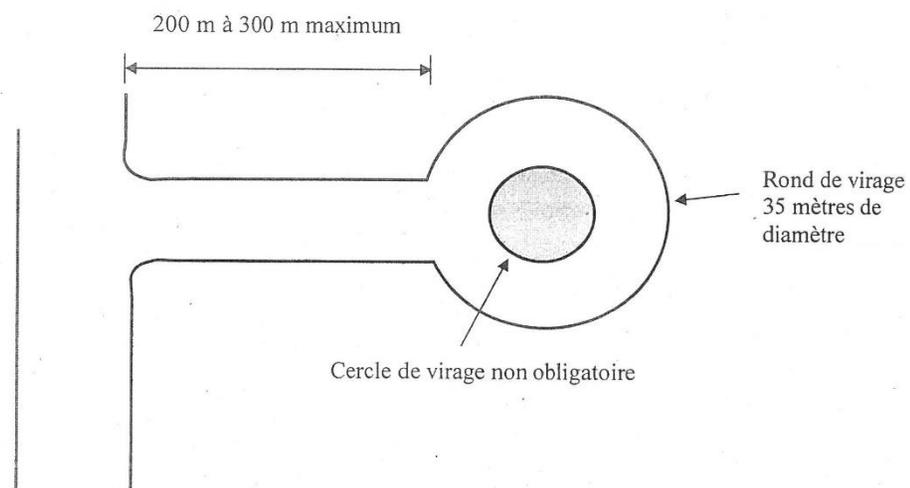


Figure A

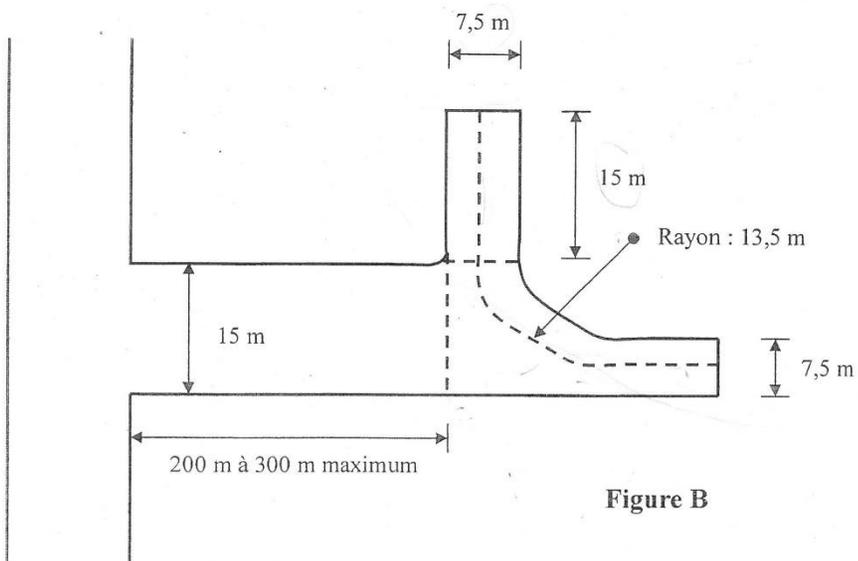


Figure B

Règlement de lotissement
Annexe I
LES RUES SANS ISSUE (art. 29)

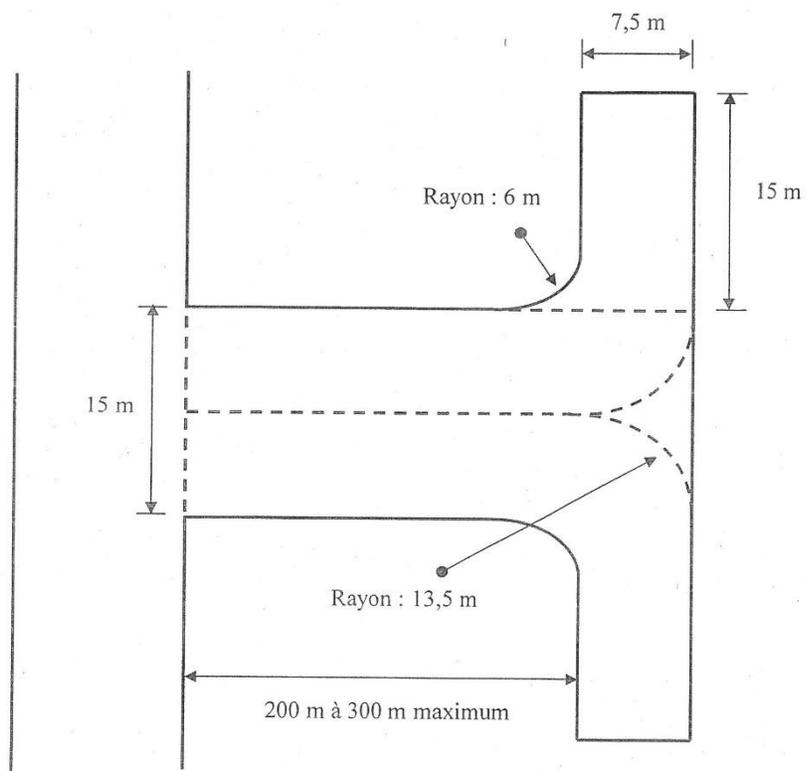


Figure C

Règlement de lotissement

Annexe II (art. 31)

ANGLE D'INTERSECTION

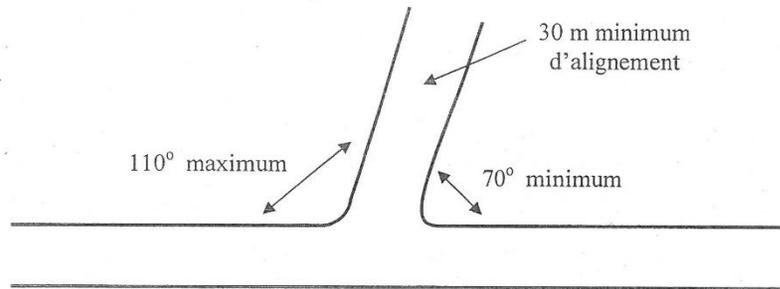


Figure A

ANGLE D'INTERSECTION DANS UNE COURBE

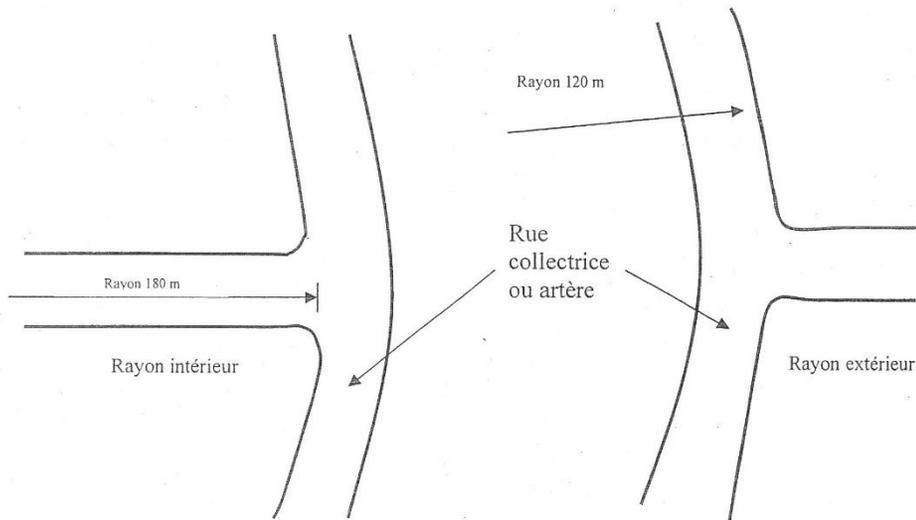


Figure B

Figure C

Règlement de lotissement

Annexe II (art.31)

DISTANCE ENTRE INTERSECTIONS

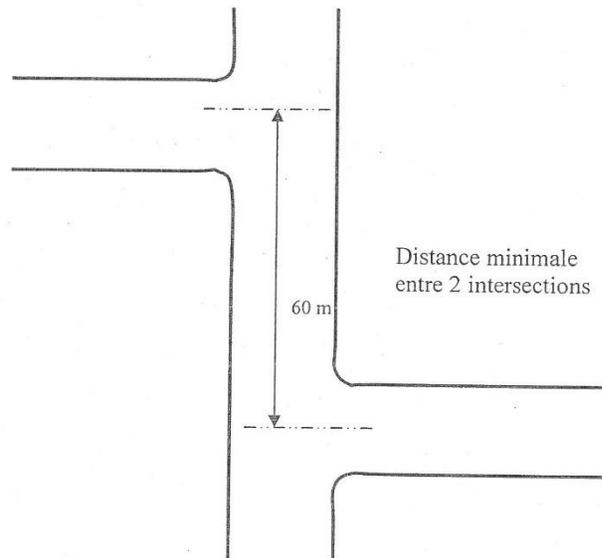


Figure D

