

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE D'OTTERBURN PARK

RÈGLEMENT NUMÉRO 432-5

**RÈGLEMENT OMNIBUS MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 432**

CONSIDÉRANT qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement portant sur le lotissement et le modifier suivant les modalités prescrites ;

CONSIDÉRANT que la ville d'Otterburn Park désire procéder à un amendement omnibus afin d'effectuer des ajustements au Règlement de lotissement et faciliter son application ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné lors de la séance du conseil municipal tenue le 16 novembre 2020 ;

CONSIDÉRANT qu'une consultation écrite remplaçant l'assemblée publique de consultation sur le projet de Règlement numéro 431-29 a été tenue du 18 novembre au 3 décembre 2020 inclusivement, conformément aux prescriptions de la Loi et à l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020 ;

PAR CONSÉQUENT, QU'IL SOIT STATUÉ, ET IL EST STATUÉ, PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT, ORDONNÉ ET DÉCRÉTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - TITRE

Le présent Règlement s'intitule : « Règlement numéro 432-5 Règlement omnibus modifiant le Règlement de lotissement numéro 432 »

ARTICLE 2 - PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du Règlement.

ARTICLE 3 - OBJET

L'objet du présent Règlement de lotissement est :

- D'introduire des précisions sur les modalités de cession de terrains à des fins de voies de circulation ;
- De préciser la méthode afin d'établir la valeur du site et les opérations cadastrales qui ne sont pas assujetties aux dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel ;
- De prévoir les contributions excédentaires, anticipées ou reportées ;
- De modifier la disposition concernant les contrats notariés ;
- De modifier la disposition concernant les servitudes ;
- D'introduire des normes générales relatives aux dimensions des terrains ;
- D'abroger la disposition relative à l'orientation des terrains ;
- D'expliquer la méthode de calcul d'une profondeur minimal de lot ;
- D'abroger la disposition concernant la largeur minimale d'un terrain ;
- De remplacer la norme relative au frontage des terrains sur la ligne extérieure d'une courbe de rue ;

- D'abroger l'article 33 concernant la ligne arrière des terrains situés à l'intérieur d'une rue courbe ;
- De modifier les dispositions s'appliquant à la dimension minimale d'un terrain ;
- D'introduire des exceptions sur l'application des normes minimales de lotissement ;
- D'abroger les normes particulières visant le frontage maximal pour les lots projetés situés dans les zones H-102, H-103, H-104, H-105, H-107, H-108, H-109, H-110, H-111 et H-113 ;
- D'abroger la disposition relative aux terrains non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent Règlement ;
- De modifier l'énoncé d'un lot dérogoire protégé par droits acquis ;
- Remplacer les dispositions relatives à la modification d'un lot dérogoire ;
- De modifier une disposition relative au privilège au lotissement.

ARTICLE 4 - CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE VOIES DE CIRCULATION

L'article 15 « Cession de terrain à des fins de voies de circulation » est modifié par l'ajout, à la suite du texte, du paragraphe suivant :

« Cette assiette des rues doit être libre de tout droit réel. De plus, la Ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposée. »

ARTICLE 5 - MODIFICATION AUX DISPOSITIONS DE CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARC, DE TERRAIN DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL

L'article 16 « Cession de terrain à des fins de parc, de terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel » est modifié par l'ajout suite au deuxième paragraphe du texte suivant.

« 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 ou du terrain à être cédée 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 assumés par le propriétaire. »

Cet article est également modifié par le remplacement du 3^e paragraphe et des sous-paragraphe 1 à 9 par le texte suivant :

« Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel :

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
2. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
3. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
4. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites au *Règlement de zonage* ou au présent Règlement et où une construction peut être érigée;

5. Une opération cadastrale visant à former un lot pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la *Loi du cadastre* pourvu que le résultat de cette aliénation vise à agrandir un terrain adjacent déjà bâti. Lorsque la parcelle de terrain ajoutée au lot original est conforme aux normes minimales de lotissement, elle est soumise à l'ensemble des exigences de la présente section. Lorsque le résidu est conforme aux normes minimales de lotissement, celui-ci doit faire l'objet d'une contribution pour fins de parc. De même, le résidu non conforme aux exigences minimales de lotissement, devant faire l'objet d'un remembrement avec un lot contigu non bâti, doit faire l'objet d'une contribution pour fins de parc conformément à la présente section;
6. Une opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;
7. L'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la contribution relative aux parcs, aux terrains de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel de 10% a déjà été effectuée. Ce paragraphe n'est pas applicable dans le cas d'un projet de redéveloppement où des dispositions sont prévues à cet effet au *Règlement de zonage*;
8. Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Ville d'Otterburn Park;
9. L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques;
10. Une opération cadastrale d'un terrain localisé en zone agricole et utilisé à des fins agricoles à l'exclusion de la résidence de l'agriculteur. »

ARTICLE 6 - INTRODUCTION DES CONTRIBUTIONS EXCÉDENTAIRES.

Ledit Règlement est modifié par l'insertion, après l'article 16, de l'article suivant

« 16.1 CONTRIBUTION EXCÉDENTAIRE

Le conseil peut accepter une contribution excédentaire à celle prescrite à l'article 16. Dans le cas d'une contribution prenant la forme d'un don, le trésorier de la Ville peut remettre au propriétaire un reçu pour fins d'impôt applicable à la valeur de cette contribution excédentaire. Il appartient cependant au propriétaire de faire déterminer à ses frais, la valeur de cet excédent afin de justifier le montant du reçu. Cet excédent peut également être déterminé par l'évaluateur de la municipalité, avec l'autorisation du propriétaire. La part de la contribution prenant la forme d'un don est sujette aux législations fiscales applicables. La contribution excédentaire est indiquée à la résolution l'acceptant comme don. Elle ne peut être appliquée dans une phase subséquente ou dans un autre projet comme il en serait ainsi dans le cas d'une contribution anticipée. »

ARTICLE 7 - INTRODUCTION DU CONCEPT DE CONTRIBUTIONS ANTICIPÉES

Ledit Règlement est modifié par l'insertion, à la suite de l'article 16.1, de l'article suivant

« 16.2 CONTRIBUTION ANTICIPÉE DANS UNE ENTENTE

La Ville peut, dans le cadre d'une entente conclue avec un propriétaire, notamment en conformité au Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux, accepter que ce dernier puisse céder des terrains ou verser en argent la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et ce, même hors du site du projet dans les cas de cessions de terrains, sans que ce propriétaire n'ait demandé l'approbation d'une opération

cadastrale ou requis un permis de construction à l'égard duquel ce versement ou l'engagement à cet établissement ou à cette cession est préalable;

Dans un tel cas de contribution anticipée, les terrains cédés et l'argent versé par le propriétaire sont crédités lors de futures demandes d'approbation d'opérations cadastrales ou demandes de permis de construction conformément à la réglementation en vigueur. La Ville devient propriétaire à la date de l'acte notarié à cet effet, mais la valeur des immeubles pour la comptabilisation de la contribution est celle existante à la date de la réception de la demande d'un permis d'opération cadastrale ou d'un permis de construction;

Si la contribution anticipée effectuée lors de la conclusion de l'entente est insuffisante pour quelque raison que ce soit (incluant la majoration du pourcentage prescrit), la contribution n'est exigible que pour la différence entre la contribution effectuée et celle requise. »

ARTICLE 8 - NORMES SUR LE REPORT DE CONTRIBUTION

Ledit Règlement est modifié par l'insertion, à la suite de l'article 16.2, de l'article suivant

« 16.3 REPORT DE CONTRIBUTION

Dans le cas où une opération cadastrale est requise pour des fins de garantie financière ou s'il s'agit d'une opération cadastrale requise pour l'identification d'un lot résiduel, le propriétaire peut convenir avec la Ville d'un report de la contribution relative aux immeubles visés spécifiquement par ces opérations lors d'une opération cadastrale subséquente. Le requérant qui demande la dispense convient avec la Ville du report en signant avec elle une entente à cet effet.

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

Comme le report de contribution n'est pas destiné à créer un lot distinct à des fins de construction, le propriétaire doit s'engager dès l'entente de report de contribution à procéder à une opération cadastrale préalablement ou concurremment à toute demande de permis de construction. La contribution est alors exigible, eu égard à la demande de permis d'opération cadastrale suivant les dispositions du présent Règlement. »

ARTICLE 9 - CONTRATS NOTARIÉS

L'article 17 « Contrat notarié » est modifié par le remplacement du texte par les paragraphes suivants :

« Tout acte découlant du présent Règlement qui requiert un contrat, une entente ou un engagement avec la Ville doit être fait devant un notaire désigné et nommé par le conseil, par résolution.

Les frais du contrat notarié, occasionnés par la vente, la cession ou la promesse de vente ou de cession à la Ville de la superficie du terrain compris au plan d'opération cadastrale, sont à la charge du promoteur à moins qu'il en soit décidé autrement et qu'une résolution à cet effet soit entérinée. »

ARTICLE 10 - MODIFICATION DE LA DISPOSITION SUR LES SERVITUDES

Le premier paragraphe de l'article 28 dudit Règlement intitulé « Servitude » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé par le texte suivant :

« Un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan préparé par un arpenteur-géomètre montrant toute servitude, existante ou projetée. »

ARTICLE 11 - INTRODUCTION DE NORMES GÉNÉRALES CONCERNANT LES DIMENSIONS DE TERRAIN

L'article 29 « Orientation des terrains » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé par l'article suivant :

« Généralités

Toute opération cadastrale doit être effectuée conformément aux dispositions suivantes :

1. Toute opération cadastrale doit s'effectuer dans le respect de l'esprit du projet de lotissement préalablement approuvé, le cas échéant par le conseil municipal. De plus, tout terrain créé dans le cadre d'une opération cadastrale doit se faire suivant les règles de l'art notamment, en évitant toute ligne de lot susceptible d'engendrer des résidus de terrain non développés, la multiplication de poteaux pour l'installation d'équipements d'utilités publiques (Bell Canada, Hydro-Québec, etc.), etc.;
2. Toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un terrain à bâtir, doit respecter les dimensions minimales prescrites à cet effet à l'intérieur des grilles des spécifications, identifiées comme « Annexe B » faisant partie intégrante du règlement de zonage, à toutes fins que de droits;
3. De plus, toute opération cadastrale ne doit jamais avoir pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un terrain bâti lorsque cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux dispositions du présent Règlement ou le bâtiment non conforme aux dispositions du Règlement de zonage;
4. Lorsqu'un lot est compris dans plus d'une zone et que les exigences en regard de la superficie minimale ou des dimensions minimales des terrains sont différentes d'une zone à l'autre, les exigences les plus sévères s'appliquent;
5. Tout terrain à bâtir doit être adjacent à une voie de circulation existante ou projetée, à l'exception d'un terrain situé en zone agricole permanente et utilisé à des fins agricoles

ARTICLE 12 - CALCUL DE LA PROFONDEUR MINIMALE D'UN LOT

L'article 30 « Largeur minimale d'un terrain » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé par l'article suivant

« Calcul de la profondeur minimale d'un lot

La profondeur d'un lot est la distance moyenne entre la ligne arrière et la ligne avant, mesurée le plus perpendiculairement possible à la ligne avant aux endroits suivants :

- 1) le long de la ligne latérale du côté droit du lot (P1);
- 2) le long d'une ligne dont le point de départ est situé au centre de la ligne avant du lot (P2);
- 3) le long de la ligne latérale du côté gauche du lot (P3).

Le tout tel que présenté à l'illustration 4

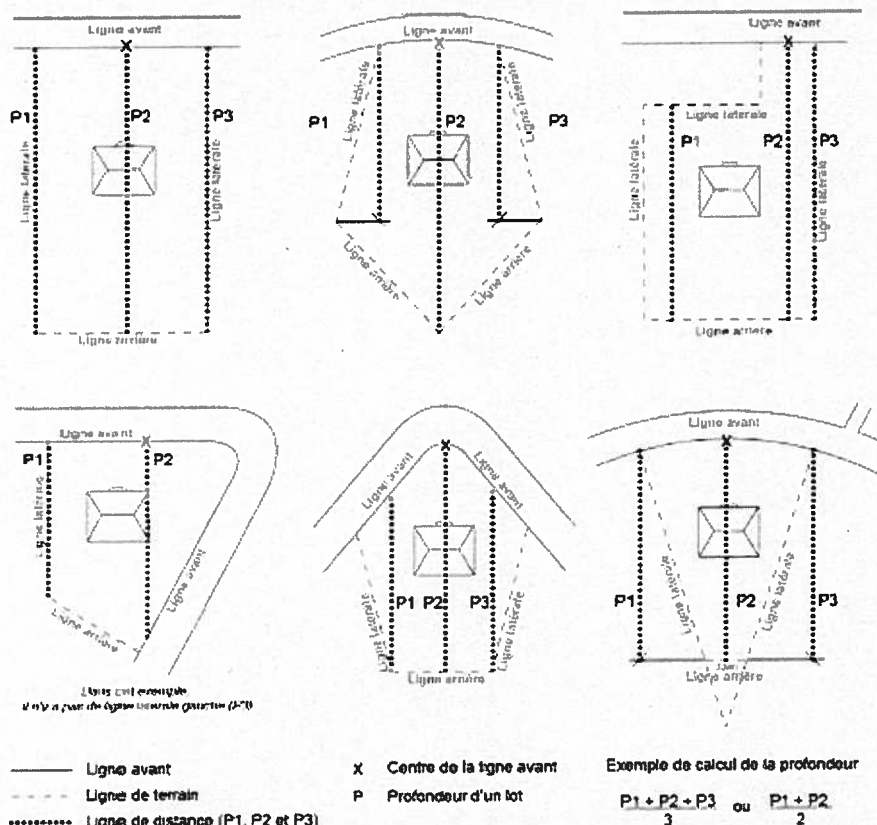


Illustration 4 Exemples de calcul de la profondeur d'un lot

ARTICLE 13 - REMPLACEMENT DE LA NORME CONCERNANT LE FRONTAGE DES TERRAINS SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

L'article 31 du présent Règlement intitulé « Frontage des terrains sur la ligne extérieure d'une courbe de rue » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé par le paragraphe suivant :

« La largeur d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une rue courbe dont l'angle est inférieur à 135° peut être diminuée d'un maximum de 50 % par rapport à la norme prescrite à la grille des spécifications de la réglementation de zonage. »

ARTICLE 14 - ABROGATION DE L'ARTICLE 33 CONCERNANT LA LIGNE ARRIÈRE DES TERRAINS SITUÉS À L'INTÉRIEUR D'UNE RUE COURBE

L'article 33 du présent Règlement intitulé « Ligne arrière des terrains situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe » est abrogé à toutes fins que de droits.

ARTICLE 15 - MODIFICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LA DIMENSION MINIMALE D'UN TERRAIN

Les paragraphes 2 et 4 de l'article 34 intitulé « Dimension minimale d'un terrain » sont abrogés à toutes fins que de droits.

ARTICLE 16 - INTRODUCTION D'EXCEPTION SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

L'article 34.1 du présent Règlement intitulé « Frontage maximal pour les lots projetés situés dans les zones H-102, H-103, H-104, H-105, H-107, H-108, H-109, H-110, H-111 et H-113 » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé par l'article suivant :

« Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Les exigences minimales prescrites au présent Règlement ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot qui est créé à l'une des fins suivantes :

1. Pour une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seuls le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives ;
2. Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ou l'érection de bâtiments principaux ou accessoires de plus de 25 mètres carrés;
3. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées;
4. Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation à l'exception des largeurs minimales d'emprise exigée au présent Règlement;
5. Pour implanter un terrain à des fins de parc, de terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel, pour un équipement, une infrastructure ou une construction d'un service public y compris un bâtiment dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation sanitaire. De façon non limitative, ceci peut inclure des éléments tels que :
 - a. Un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
 - b. Un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers récréatifs;
 - c. Un droit de passage ou une servitude.
6. Pour 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 dans un délai maximum de 3 mois pour l'officialisation de la seconde opération cadastrale. De plus, un engagement écrit du propriétaire prenant la forme d'une annexe au permis de lotissement est alors exigé. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction ;
7. Lorsqu'il s'agit d'une augmentation des dimensions ou de la superficie d'un terrain ou d'un lot et qui, conséquemment, permet de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales prescrites par le présent Règlement, aux conditions suivantes:
 - a. Le terrain ou le lot dont la superficie est augmentée doit être cadastré ou doit pouvoir bénéficier d'un droit au cadastre selon les dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

- b. Dans le cas d'un lot non rénové, l'ensemble constitué du terrain ou du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire;
8. Pour créer un résidu de lot non conforme aux exigences minimales du présent Règlement. Si ce lot n'est pas transitoire, il devra toutefois être grevé d'une servitude de non-construction en faveur de la Ville.

ARTICLE 17 - LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

L'article 36 du présent Règlement intitulé « Lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent Règlement » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé par l'article suivant :

« Lot dérogatoire

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au Règlement en vigueur lors de sa constitution ou créé avant la première réglementation applicable. »

ARTICLE 18 - ABROGATION DE LA DISPOSITION RELATIVE AUX TERRAINS NON CONFORMES AU MOMENT DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

L'article 37 du présent Règlement intitulé « Dispositions relatives aux terrains non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent Règlement » est abrogé à toutes fins que de droits.

ARTICLE 19 - MODIFICATION DE LA DISPOSITION SUR LES LOTS DÉROGATOIRES

L'article 38 du présent Règlement intitulé « Agrandissement d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé par l'article suivant :

« Modification d'un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandi ou modifié dans la mesure où la modification n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ni d'aggraver une dérogation existante. Un lot dérogatoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme.

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

- La modification de la largeur du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoires la largeur et la profondeur du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent Règlement ;
- La modification de la profondeur du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la profondeur et la largeur du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent Règlement ;
- L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou de diminuer une dimension ou une superficie d'un lot adjacent dérogatoire.
- L'opération cadastrale ne peut pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes, sur le ou les lots visés ou adjacents, non

conformes au *Règlement de zonage*, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.

- Cette opération cadastrale a 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. »

ARTICLE 20 - MODIFICATION D'UNE DISPOSITION RELATIVE AU PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT


L'article 40 du présent Règlement intitulé « Permis autorisant une opération cadastrale » est modifié par l'abrogation du 1^{er} paragraphe et du mot « Toutefois », au début du 2^e paragraphe.


ARTICLE 21 - ABROGATION DE L'ARTICLE 39 CONCERNANT LES LOTS QUI N'ONT PAS BESOIN D'ATTEINDRE LES DIMENSIONS MINIMALES.

L'article 39 du présent Règlement intitulé « Cas d'exception » est abrogé à toutes fins que de droits.

ARTICLE 22 - ENTRÉE EN VIGUEUR

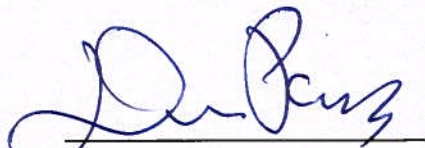
Le présent Règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

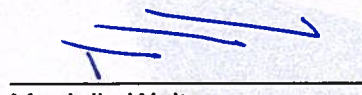

Denis Parent
MAIRE


Me Julie Waite
GREFFIÈRE

CERTIFICAT

Avis de motion	16 novembre 2020
Adoption du projet de Règlement	16 novembre 2020
Avis public sur la tenue de l'assemblée publique de consultation	17 novembre 2020
Consultation écrite en remplacement de la tenue de l'assemblée publique	18 novembre au 3 décembre 2020
Adoption du Règlement	21 décembre 2020
Avis de conformité de la M.R.C.	18 février 2021
Certificat de conformité de la M.R.C.	19 février 2021
Avis public d'entrée en vigueur	1 ^{er} mars 2021


Denis Parent
MAIRE


Me Julie Waite
GREFFIÈRE