



TITRE 2 Lotissement

RÈGLEMENT D'URBANISME DURABLE

Projet de règlement numéro 843



CHAPITRE 2.1	Gestion de l'urbanisation	3
Section 2.1.1	Dispositions générales.....	3
CHAPITRE 2.2	Projets de développement et écoquartiers	4
Section 2.2.1	Approbation d'un projet de développement.....	4
Section 2.2.2	Protection des milieux naturels	4
Section 2.2.3	Trame urbaine et mobilité durable	5
Section 2.2.4	Espaces et équipements publics	6
Section 2.2.5	Répartition des usages et des densités	7
Section 2.2.6	Efficacité énergétique	7
CHAPITRE 2.3	Rues, sentiers et îlots.....	8
Section 2.3.1	Dispositions relatives aux rues	8
Section 2.3.2	Dispositions relatives aux sentiers.....	12
Section 2.3.3	Dispositions relatives aux îlots	13
CHAPITRE 2.4	Lots.....	14
Section 2.4.1	Dispositions générales relatives aux lots.....	14
Section 2.4.2	Dimensions minimales des lots	16

CHAPITRE 2.1 GESTION DE L'URBANISATION

Section 2.1.1 Dispositions générales

2.1.1.1 Ouverture d'une nouvelle rue dans le type de milieu « rurale champêtre »

À l'intérieur d'une zone comprise dans le type de milieu « T2.3 – Rurale champêtre », l'ouverture de nouvelles rues n'est autorisée que dans l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- 1° la « nouvelle rue » est un bouclage visant à rejoindre une rue existante ou une autre « nouvelle rue » nécessaire au bouclage;
- 2° la « nouvelle rue » vise à rejoindre un développement existant non relié au réseau routier municipal;
- 3° la « nouvelle rue » vise à rejoindre et raccorder une rue existante ou une « nouvelle rue » située dans une municipalité voisine (lien intermunicipal);
- 4° la « nouvelle rue » vise la mise aux normes d'un accès privé existant ou d'un chemin privé existant desservant des immeubles existants et destiné à devenir public;
- 5° la « nouvelle rue » constitue le rond-point, le cercle de virage ou le virage en « T » sur une rue existante;
- 6° la « nouvelle rue » vise un prolongement d'une rue existante nécessaire afin de compléter un développement existant;
- 7° la « nouvelle rue » est située dans une emprise de rue cadastrée avant le 17 octobre 2018;
- 8° la « nouvelle rue » fait partie d'un projet de développement ayant fait l'objet d'une résolution d'acceptation par le conseil municipal et dont un protocole d'entente a été signé avec la Ville, conformément à la réglementation, avant le 17 octobre 2018. Aux fins des opérations cadastrales, cette rue est considérée comme une « rue existante ».

2.1.1.2 Ouverture d'une nouvelle rue dans les types de milieu « rurale » et « conservation »

À l'intérieur d'une zone comprise dans le type de milieu « T1.1 – Conservation » ou dans le type de milieu « T2.2 – Rurale », l'ouverture de nouvelles rues n'est autorisée que dans l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- 1° la « nouvelle rue » est un bouclage visant à rejoindre une rue existante ou une autre « nouvelle rue » nécessaire au bouclage;
- 2° la « nouvelle rue » vise à rejoindre un développement existant non relié au réseau routier municipal;
- 3° la « nouvelle rue » vise à rejoindre et raccorder une rue existante ou une « nouvelle rue » située dans une municipalité voisine (lien intermunicipal);
- 4° la « nouvelle rue » vise la mise aux normes d'un accès privé existant ou d'un chemin privé existant desservant des immeubles existants et destiné à devenir public;
- 5° la « nouvelle rue » constitue le rond-point, le cercle de virage ou le virage en « T » sur une rue existante.

CHAPITRE 2.2 PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET ÉCOQUARTIERS

Section 2.2.1 Approbation d'un projet de développement

2.2.1.1 Approbation d'un projet de développement

Pour l'application du présent chapitre, on entend par projet de développement :

- 1° une opération cadastrale incluant une nouvelle voie de circulation ou le prolongement d'une voie existante;
ou
- 2° une opération cadastrale pour un terrain de 0,5 ha et plus ayant pour effet de créer un ou des terrains constructibles.

Tout projet de développement doit respecter les dispositions normatives prévues à ce règlement.

Toute opération cadastrale relative aux voies de circulation et à leur emplacement doit concorder avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme.

Un projet de développement est assujéti à l'évaluation par le biais du processus relatif aux PIIA prévu au titre 16, en fonction des critères prévus au présent chapitre.

Section 2.2.2 Protection des milieux naturels

2.2.2.1 Objectif et critères relatifs à la protection des milieux naturels

Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif à la protection des milieux naturels, évalué en fonction des critères tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 1. Objectif et critères relatifs à la protection des milieux naturels

Objectif	
Conserver, protéger et mettre en valeur les milieux naturels et prévoir leur connectivité.	
Critères d'évaluation	
1.	Le projet assure la préservation des milieux naturels ayant la plus grande valeur écologique.
2.	Le tracé des voies de circulation, l'implantation des bâtiments et l'emplacement prévu des aires de stationnement permettent de conserver au maximum le couvert boisé existant.
3.	Le projet prévoit des continuités écologiques, en définissant un réseau de corridors naturels autant à l'échelle du projet qu'à l'échelle de la Ville.
4.	L'aménagement de parcs et placettes connectés aux milieux naturels est favorisé.
5.	Les interventions projetées respectent la topographie du milieu afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai et conserver les caractéristiques naturelles du site.
6.	Des réseaux et sentiers sont prévus au sein du développement afin de favoriser la connexion aux grands axes de conservation et une mise en valeur des points d'intérêts du paysage.

2.2.2.2 Objectif et critères relatifs au tracé des voies de circulation

Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif au tracé des voies de circulation, évalué en fonction des critères tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 2. Objectif et critères relatifs au tracé des voies de circulation

Objectif	
	Réaliser un tracé de voies de circulation adapté aux caractéristiques du site.
Critères d'évaluation	
1.	L'agencement et le tracé des rues doivent : <ol style="list-style-type: none"> permettre le bouclage du réseau routier existant; prioriser la plus courte distance des rues; être en continuité des lignes de lots adjacents existants ou projetés; faciliter la circulation des services d'urgence et d'incendie, la circulation des véhicules, la construction et l'extension des infrastructures telles que l'égout et l'aqueduc et les dispositions de drainage; assurer une concordance et une cohérence des tracés des rues projetées aux limites des territoires municipaux.
2.	Le tracé des rues doit éviter les terrains impropres au drainage et les terrains instables ou d'autres particularités du sol pouvant affecter le tracé des rues et leur stabilité.
3.	Le tracé des rues doit, dans la mesure du possible, respecter les boisés et rangées d'arbres, et emprunter les espaces déboisés.
4.	Le tracé des rues doit éviter les secteurs où sont présents des habitats fauniques et autres composantes environnementales sensibles.
5.	Le tracé des rues doit éviter de créer des rues en cul-de-sac.

Section 2.2.3 Trame urbaine et mobilité durable

2.2.3.1 Objectif et critères relatifs à la trame urbaine et à la mobilité durable

Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif à la perméabilité de la trame, évalué en fonction des critères tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 3. Objectif et critères d'évaluation relatifs à la trame urbaine et à la mobilité durable

Objectif	
	Assurer la connectivité et la perméabilité de la trame.
Critères d'évaluation	
1.	Le tracé des voies de circulation doit optimiser l'utilisation de l'emprise des services d'utilité publique en place.
2.	Le projet assure la continuité du tracé et de la hiérarchisation du réseau de voies de circulation existantes et prévues.
3.	Le projet prévoit des connexions avec les quartiers adjacents. Une connexion à tous les 120 m est favorisée.
4.	La longueur des îlots est limitée. Une longueur maximale de 120 m est favorisée.
5.	La planification des liens actifs assure des liaisons vers les parcs et espaces verts, les commerces, les services, les institutions et les points d'accès au transport en commun existant et projeté.
6.	La planification des rues prévoit des mesures d'apaisement de la circulation, notamment des chicanes, dos d'âne, saillies, etc.

Section 2.2.4 Espaces et équipements publics

2.2.4.1 Objectif et critères relatifs aux espaces et aux équipements publics

Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif aux espaces et équipements publics, évalué en fonction des critères tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 4. Objectif et critères d'évaluation relatifs aux équipements et espaces publics.

Objectif	
Prévoir des espaces publics en quantité suffisante et localisés de manière à offrir une desserte optimale.	
Critères d'évaluation	
1.	Toutes les rues prévues au sein du projet sont pourvues d'aménagements pour les piétons et les cyclistes adaptés au contexte.
2.	Les parcs et les espaces publics s'intègrent à la trame de rue, ont une localisation centrale par rapport aux quartiers qu'ils desservent et sont répartis équitablement dans le projet.
3.	Les superficies des parcs et des espaces publics répondent à la demande du quartier ou du secteur.
4.	Les parcs et les espaces publics sont bordés par des rues et le front sur rue est suffisant pour assurer une bonne visibilité.

2.2.4.2 Objectif et critères relatifs à la gestion des eaux pluviales

Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif à la gestion des eaux pluviales, évalué en fonction des critères tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 5. Objectif et critères d'évaluation relatifs à la gestion eaux pluviales

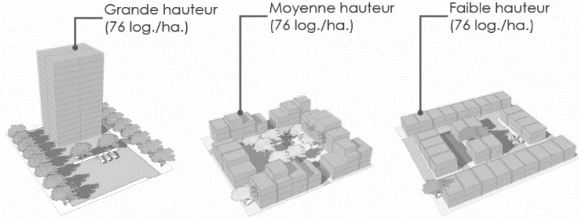
Objectif	
Gérer de manière durable les eaux pluviales dans une perspective de contribution à la qualité des milieux de vie.	
Critères d'évaluation	
1.	Le projet privilégie des aménagements durables minimisant les surfaces imperméables.
2.	Les mesures de gestion durable des eaux de pluie prévues au sein du quartier (noues, bassins de rétention, etc.) sont aménagées de manière à en faire des espaces esthétiques, fonctionnels, ou même récréatifs.

Section 2.2.5 Répartition des usages et des densités

2.2.5.1 Objectifs et critères relatifs à l'optimisation de l'urbanisation

Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif à l'optimisation de l'urbanisation, évalué en fonction des critères tels qu'énoncés au tableau suivant.

Tableau 6. Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'optimisation de l'urbanisation

Objectif	
Créer des quartiers complets et assurer la densification, la compacité du cadre bâti, et la diversification des typologies résidentielles.	
Critères d'évaluation	
1.	Le seuil de densité résidentielle est atteint en favorisant la compacité de la forme urbaine plutôt que la grande hauteur des bâtiments, notamment en limitant les vides et les discontinuités par un cadre bâti continu, des bâtiments mitoyens, un faible recul des bâtiments par rapport à la rue, des rues étroites, des aires de stationnement de surface limitée.
	
Figure 2. Densité résidentielle	
1.	La plus forte densité se distribue en des endroits stratégiques dans le but de minimiser l'impact du développement sur le paysage et l'environnement.
2.	Le projet prévoit une diversité de types d'habitation pour assurer la diversification de l'offre résidentielle sur le territoire.
3.	Lorsque le type de milieu le permet, des bâtiments mixtes sont prévus. La localisation de ces usages commerciaux permet une desserte optimale de la population du secteur visé et environnant.
4.	Le projet prévoit des espaces dédiés à des usages publics et institutionnels. La localisation de ces usages permet une desserte optimale de la population du secteur visé et environnant.

Section 2.2.6 Efficacité énergétique

Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif à l'efficacité énergétique, évalué en fonction des critères tels qu'énoncés au tableau suivant.

Tableau 7. Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'efficacité énergétique

Objectif	
Favoriser la conception de quartiers à faible empreinte environnementale	
Critères d'évaluation	
1.	Lorsque possible, le projet prévoit une trame et des implantations qui maximisent l'orientation solaire des bâtiments c'est-à-dire des îlots orientés à plus ou moins 15° de l'axe est-ouest dans l'axe de la longueur.
2.	Le projet prévoit des bâtiments certifiés en matière d'efficacité énergétique selon un système d'homologation environnemental reconnu (LEED, Novoclimat, BOMA Best, ou autre système équivalent).

CHAPITRE 2.3 RUES, SENTIERS ET ÎLOTS

Section 2.3.1 Dispositions relatives aux rues

2.3.1.1 Dispositions générales

La présente section s'applique aux rues publiques et privées.

2.3.1.2 Plan de gestion environnementale

Sur l'ensemble du territoire, l'ouverture de nouvelles rues, incluant le bouclage de rues, requiert le dépôt, lors de la demande de permis de lotissement, d'un plan de gestion environnementale qui devra définir les objectifs d'aménagement, de préservation et évaluer les potentiels et caractéristiques du territoire relativement à la rareté de la ressource environnementale.

Le contenu minimal du plan de gestion environnementale est déterminé au Titre 16.

2.3.1.3 Zones de niveau sonore élevé

À l'intérieur des zones de niveau sonore élevé, identifiées à l'Annexe C, le requérant doit fournir une étude de pollution sonore préalablement à l'ouverture de nouvelles rues pour des fins de développement résidentiel, institutionnel ou récréatif.

Le contenu minimal de l'étude de pollution sonore est prescrit au Titre 16.

2.3.1.4 Conformité des travaux

Tous les travaux impliquant la création ou la modification de rues doivent être conformes aux dispositions du présent règlement, du règlement sur les normes de construction de rues locales en vigueur et du règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux en vigueur. En cas de contradiction, le règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux a préséance.

2.3.1.5 Tracé des rues en fonction des cours d'eau

La distance minimale entre les limites de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau est de :

- 1° 75 m dans le cas des terrains non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc ou l'égout;
- 2° 45 m dans le cas des terrains desservis par l'aqueduc et l'égout.

Lorsqu'il s'agit de raccorder une nouvelle rue sur une distance n'excédant pas 300 m à une rue déjà existante au 10 avril 1983, la distance minimale entre les limites de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau peut être réduite à 15 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau. La conception de cette rue doit être réalisée de manière à ne pas empiéter inutilement dans la bande de 75 m ou de 45 m, en se rapprochant le plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau.

La distance entre une rue et un cours d'eau est calculée horizontalement à partir de la limite de l'emprise de la rue et la ligne des hautes eaux du cours d'eau.

2.3.1.6 Tracé des rues en fonction de la topographie

Aucune rue ne peut être construite sur un terrain dont les pentes transversales sont supérieures à 30 %.

Dans le cas d'ouverture de nouvelles rues dans les secteurs présentant des pentes variant entre 15 % et 30 %, le tracé doit emprunter les courbes naturelles en évitant les tracés rectilignes.

2.3.1.7 Rayon de courbure

Le rayon de courbure d'une rue collectrice doit être égal ou supérieur à 85 mètres.

Malgré le premier alinéa, le rayon de courbure pourra être réduit lorsque la pente de la rue rencontre les dispositions du tableau suivant :

Tableau 8. Rayons de courbure

Pente de la rue (%)	Rayon de courbure minimum dans la portion de courbe visée (mètre)
5 et moins	45
Entre 5 et 10	60
Plus de 10	85

2.3.1.8 Pente des rues

La pente longitudinale d'une nouvelle rue doit être d'un maximum de 12 % sauf pour une longueur maximale de 200 m où elle pourra atteindre 15 % à la condition que cette pente soit immédiatement précédée d'une pente d'un maximum de 8 %, en amont et en aval, sur une distance d'au moins 50 m.

La pente d'une rue dans un rayon de 30 mètres d'une intersection, ne doit pas dépasser 2 % dans les 15 premiers mètres et 8 % pour les 15 mètres suivants.

La pente d'un cercle de virage au bout d'une rue sans issue ne doit pas être supérieure à 4%.

2.3.1.9 Angles d'intersection

L'angle d'intersection entre deux rues doit être compris dans un angle entre 75° et 105°. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit.

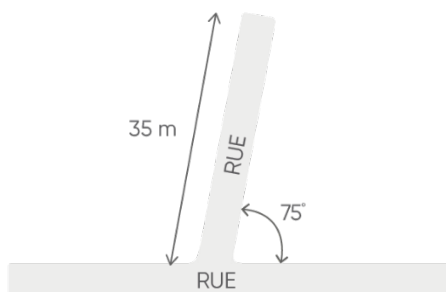
Les axes des intersections de deux rues locales donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 75 m les unes des autres.

Les axes des intersections donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 100 m les unes des autres dans les cas suivants :

- 1° d'une rue locale et d'une collectrice ou d'une rue du réseau routier supérieur;
- 2° de deux intersections d'une collectrice;
- 3° d'une collectrice et d'une rue du réseau routier supérieur.

L'alignement de l'intersection, incluant l'assiette du chemin, doit être maintenu sur une distance minimale de 35 mètres à partir de la limite de l'emprise entre deux rues locales et de 55 mètres entre une rue locale et une rue de niveau supérieur ou entre rues collectrices ou entre une rue collectrice et une route de niveau supérieur régionale.

Figure 3. Alignement de l'intersection



2.3.1.10 Longueur de rue

La longueur minimale de toute rue est fixée à 100 mètres incluant le cercle de virage.

Toutefois, une rue peut avoir une longueur inférieure à 100 mètres pour fins de raccordement à un tronçon de rue existant ou lorsque la limite de la propriété est atteinte à moins de 100 mètres.

2.3.1.11 Largeur de rue

L'emprise minimale des rues est de :

1° rue locale : 15 m;

2° collectrice : 20 m.

Dans le cas d'un projet de réseau cyclable intégré à une rue, la largeur de l'emprise doit être augmentée, minimalement, de 3 mètres. La largeur minimale d'une piste cyclable bidirectionnelle est de 3 mètres.

2.3.1.12 Courbes de raccordement

Les rayons minimums des courbes de raccordement sont définis dans le tableau suivant :

Tableau 9. Rayons minimums des courbes de raccordement

Type d'intersection	Largeur (m)
Rencontre entre 2 collectrices	30 m
Rencontre entre une rue locale et une rue collectrice	12 m
Rencontre entre 2 rues locales	
Rue avec un réseau d'égout pluvial et bordures	9 m
Rue avec fossé, sans réseau d'égout pluvial	12 m

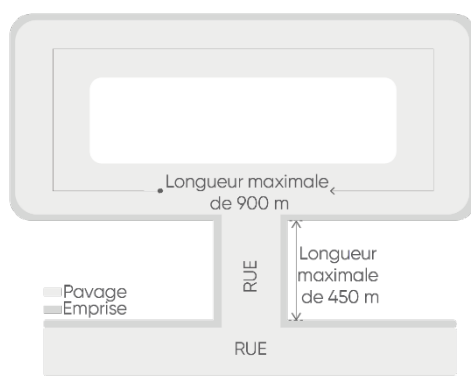
Dans les cas exceptionnels où en raison des emprises de rues existantes, le carrefour ne peut être aménagé à angle droit, les rayons des courbes de raccordement doivent être de 10 m.

2.3.1.13 Rues en tête de pipe

La construction d'une rue en tête de pipe doit respecter les conditions suivantes :

- 1° la longueur maximale de la rue d'entrée est de 450 m;
- 2° le parcours de la tête de pipe ne peut excéder 900 m, en excluant la rue d'entrée;
- 3° une rue en tête de pipe doit être traversée par un sentier d'une largeur minimale de 6 m.

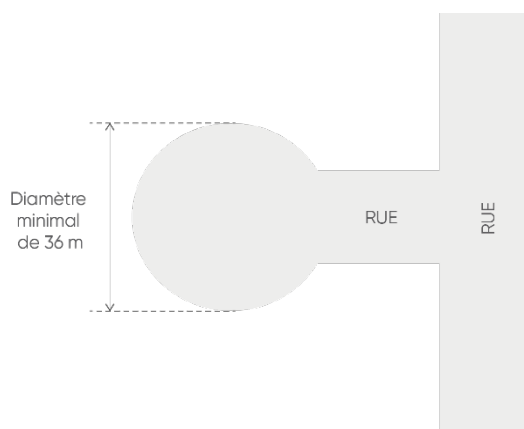
Figure 4. Rue en tête de pipe



2.3.1.14 Rues en cul-de-sac

Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un îlot de rebroussement ou cercle de virage dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à 36 m.

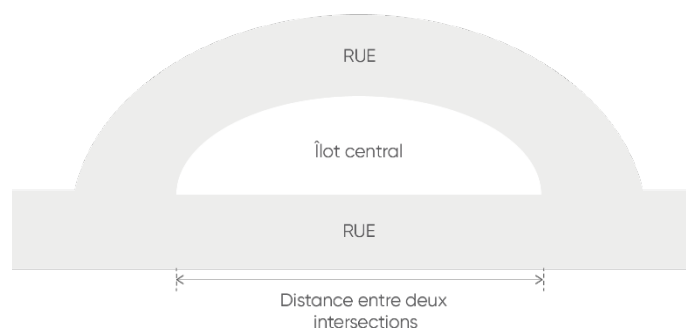
Figure 5. Rue en cul-de-sac



2.3.1.15 Rues en demi-cercle

La construction d'une rue en demi-cercle est autorisée. L'îlot central peut être loti de manière à accueillir des constructions ou être destiné à un usage public (parc et espace vert). La distance entre les deux intersections doit être conforme au présent règlement.

Figure 6. Rue en demi-cercle



2.3.1.16 Croisement sur le corridor du Parc linéaire du P'tit Train du Nord

Le tracé de toute nouvelle rue ne peut en aucun cas prévoir un croisement avec l'emprise du corridor du parc linéaire « Le P'tit Train du Nord » à l'exception :

1° des croisements existants au 18 mars 2008;

Section 2.3.2 Dispositions relatives aux sentiers

2.3.2.1 Sentier piétonnier

Des sentiers piétonniers d'une largeur minimale de 6 m doivent être prévus lorsque la longueur des îlots destinés à des usages commerciaux, résidentiels ou institutionnels, excède 250 m. Tout sentier doit être cédé à la Ville de la même façon qu'une autre voie de circulation.

2.3.2.2 Largeur des sentiers piétonniers ou des liens récréatifs

La Ville se réserve le droit d'exiger des sentiers piétonniers ou des liens récréatifs partout où elle le juge à propos pour favoriser la circulation des piétons ou des cyclistes, notamment lorsqu'il s'agit de leur faciliter l'accès aux écoles, aux parcs ou aux équipements communautaires et aux plans d'eau.

Les emprises des différents types de sentiers et liens récréatifs doivent avoir les largeurs minimales définies dans le tableau suivant :

Tableau 10. Largeur des types de sentiers et liens récréatifs

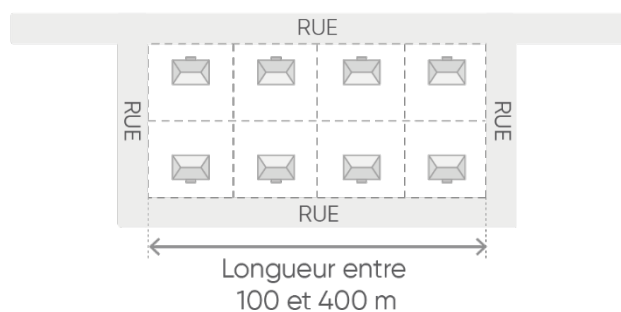
Type de sentiers et de liens récréatifs	Largeur (m)
Sentiers de vélo de montagne, de ski nordique et de raquettes	6 m
Sentier piétonnier	6 m
Piste cyclable	6 m
Accès aux plans d'eau	10 m

Section 2.3.3 Dispositions relatives aux îlots

2.3.3.1 Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 100 m, sans être supérieure à 400 m, sauf dans le cas de l'îlot formé par une rue en demi-cercle.

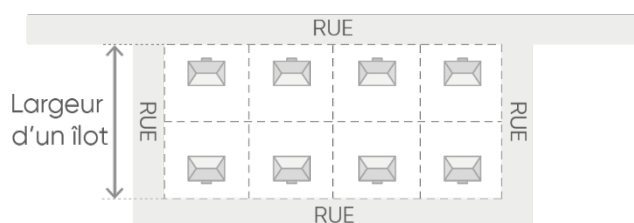
Figure 7. Longueur des îlots



2.3.3.2 Largeur des îlots

Dans le cas d'îlots destinés à l'habitation, l'îlot doit comprendre une largeur de deux rangées de lots adossés, incluant l'îlot formé par une rue en demi-cercle. Les lots transversaux sont prohibés.

Figure 8. Largeur des îlots



CHAPITRE 2.4 LOTS

Section 2.4.1 Dispositions générales relatives aux lots

2.4.1.1 Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Les dimensions minimales de lotissement de la présente section ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

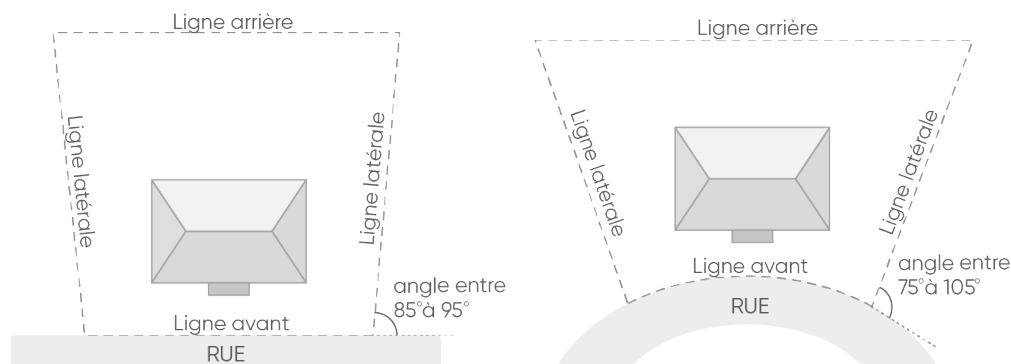
- 1° les opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, telles que les parcs et espaces verts, les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution dans le cas où il n'y a aucun bâtiment principal ou accessoire sur le terrain. Dans le cas contraire, une opération cadastrale doit être réalisée pour le terrain destiné à recevoir ces bâtiments conformément aux dispositions du présent règlement;
- 2° les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation;
- 3° les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée 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;
- 4° les opérations cadastrales identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci;
- 5° la création d'un lot à titre transitoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. La création de ce lot à titre transitoire ne lui confère aucun droit distinct à la construction et aucun droit acquis. Le lot transitoire doit être fusionné au lot voisin dans une période n'excédant pas 1 an suivant l'émission du permis de lotissement. Le lot fusionné doit être conforme aux exigences du présent règlement;
- 6° les opérations cadastrales visant un projet de développement situé dans les aires d'affectations « rurale champêtre », « rurale » et « conservation » identifiées au plan d'urbanisme, ayant fait l'objet d'une résolution d'acceptation par le conseil municipal et dont un protocole d'entente a été signé avec la Ville, conformément à la réglementation, avant le 17 octobre 2018. Dans ce cas, les opérations cadastrales devront être conformes aux normes de lotissement d'une « rue existante »;
- 7° les opérations cadastrales requises pour un lot qui est adjacent à un lot situé sur le territoire d'une autre municipalité et dont les dimensions seraient conformes à la réglementation de la Ville de Prévost si les lots étaient regroupés.

2.4.1.2 Orientation des lots

Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires, formant un angle de 85° à 95° , à la ligne d'emprise de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, de dégager une perspective, de créer des rues en cul-de-sac, tête-de-pipe ou demi-cercle, les lignes latérales du lot peuvent former un angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 75° et 105° .

Figure 9. Orientation des lots

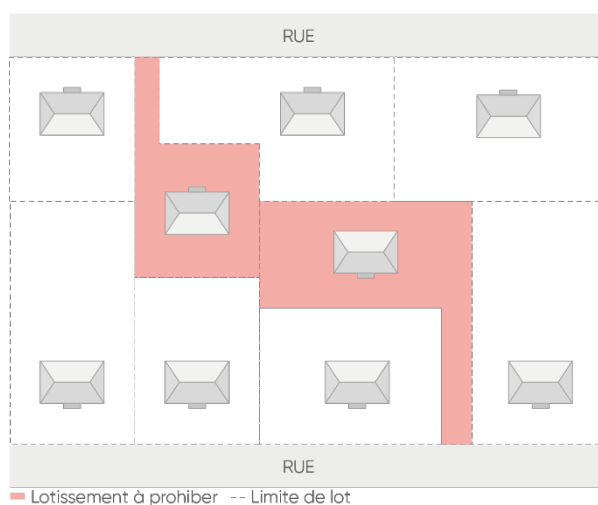


2.4.1.3 Formes des lots

Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 75° et 105° . Dans les cas exceptionnels où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées.

Dans tous les cas, la largeur de lot minimale doit être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, isolée ou non de la rue ou enclavée entre deux lots.

Figure 10. Forme des lots



Section 2.4.2 Dimensions minimales des lots

2.4.2.1 Superficie d'un lot

La superficie d'un lot est prescrite à la grille des spécifications.

2.4.2.2 Largeur d'un lot

La largeur d'un lot est prescrite à la grille des spécifications.

Dans tous les cas, la ligne arrière d'un lot ne peut être inférieure à 5 m.

2.4.2.3 Profondeur d'un lot

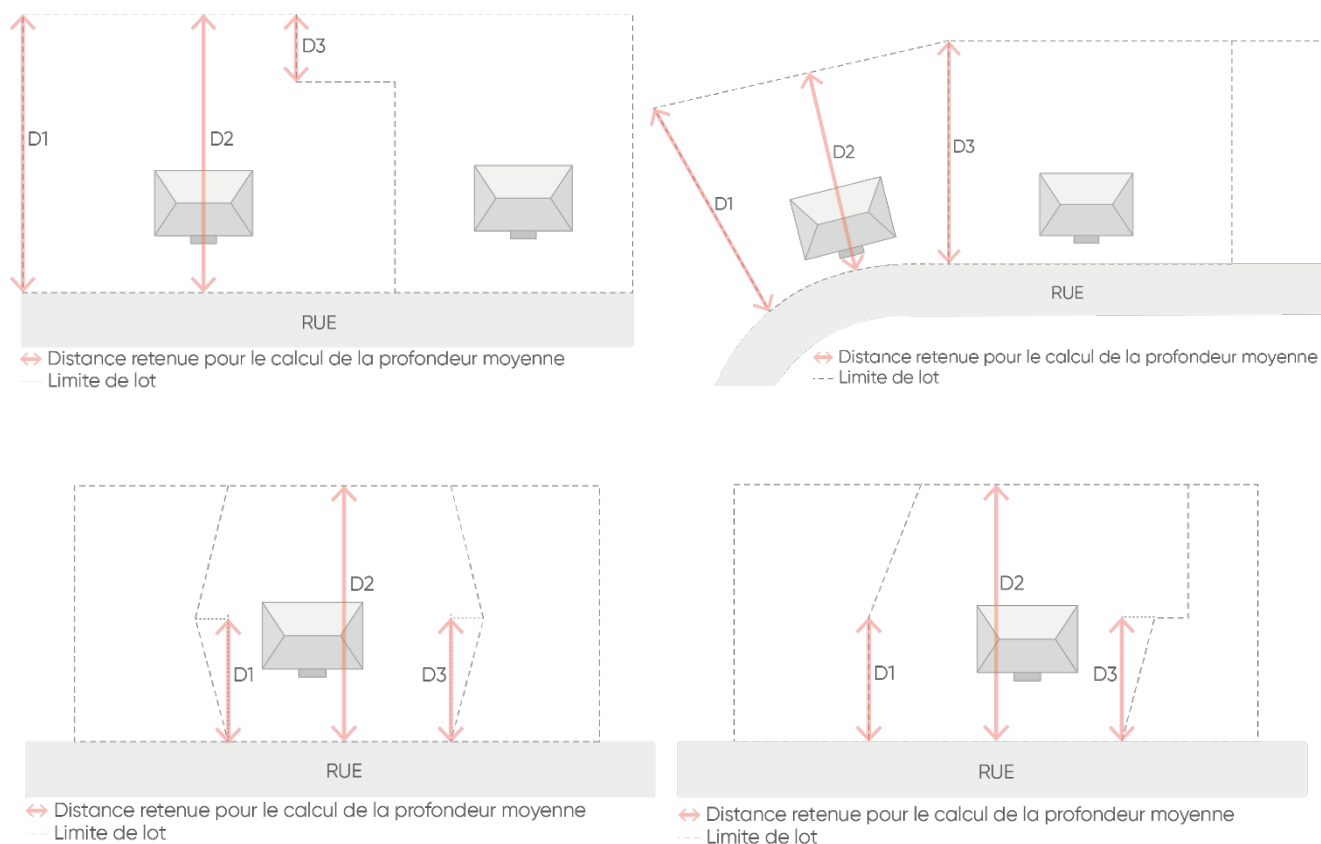
La profondeur minimale d'un lot est prescrite à la grille des spécifications.

Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale des lots s'effectue de la façon suivante :

$$\text{Profondeur d'un lot} = \frac{(D1 + D2 + D3)}{3}$$

Dans tous les cas, il s'agit de la profondeur moyenne du lot. La distance « D2 » doit être prise à partir du centre de la limite avant du lot, tel qu'illustré ci-dessous :

Figure 11. Profondeur d'un lot

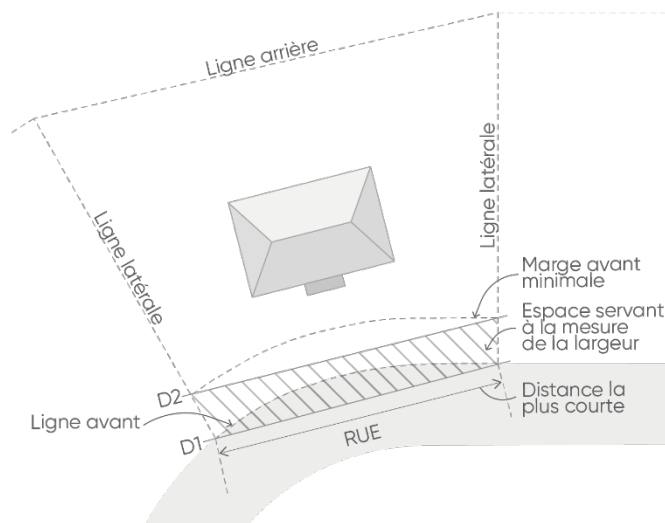


2.4.2.4 Lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue

Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135°, la largeur peut être diminuée jusqu'à 50 % de la largeur requise, sans jamais être inférieure à 15,50 m pour un lot desservi et 25 m pour un lot partiellement desservi ou non desservi.

Toutefois, la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale exigée.

Figure 12. Lots situés à l'extérieur d'une courbe d'une rue



2.4.2.5 Lots adjacents au réseau routier supérieur

Dans le cas d'un lot adjacent au réseau routier supérieur, les dimensions minimales suivantes s'appliquent :

- 1° profondeur minimale : 35 m si le lot est destiné à être occupé par un usage habitation, institutionnel ou récréatif;
- 2° largeur minimale : 30 m.

2.4.2.6 Lots adjacents au parc régional linéaire du P'tit train du Nord

Dans le cas d'un lot adjacent au parc régional linéaire du P'tit train du Nord la profondeur minimale est de 35 m si le lot est destiné à être occupé par un usage habitation.

2.4.2.7 Lots adjacents à une ligne de transport d'électricité (plus de 120 kV)

Dans le cas d'un lot adjacent à une ligne de transport d'électricité de plus de 120 kV, la profondeur minimale est de 35 m si le lot est destiné à être occupé par un usage habitation, institutionnel ou récréatif.

2.4.2.8 Dimension minimale applicable dans certains types de milieux

Malgré toutes normes inscrites à la grille des spécifications, les lots doivent respecter les dimensions et les superficies minimales suivantes :

Tableau 11. Dimensions minimales de lots dans certains types de milieux

Type de milieu	Caractéristiques	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans le type de milieu « T1.1 - Conservation »	Tout lot en bordure d'une « nouvelle rue »	40 000 m ²	50 m	30 m
	Lot non desservi situé en bordure d'une « rue existante »	4 000 m ²	50 m	30 m
	Terrain partiellement desservi situé en bordure d'une « rue existante »	2 000 m ²	30 m	20 m
Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans le type de milieu « T1.2 - Récréation »	Terrain non desservi	4 000 m ²	50 m	30 m
	Terrain partiellement desservi	2 000 m ²	30 m	20 m
	Terrain desservi	2 000 m ²	30 m	20 m
Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans le type de milieu « T2.1 - Agricole »	Terrain non desservi	4 000 m ²	50 m	30 m
	Terrain partiellement desservi	2 000 m ²	30 m	20 m
	Terrain desservi	2 000 m ²	30 m	20 m
Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans le type de milieu « T2.2 - Rurale »	Tout terrain en bordure d'une « nouvelle rue »	40 000 m ²	50 m	30 m
	Terrain non desservi situé en bordure d'une « rue existante »	4 000 m ²	50 m	30 m
	Terrain partiellement desservi situé en bordure d'une « rue existante »	2 000 m ²	30 m	20 m
	Projet intégré situé en bordure d'une « nouvelle rue »	40 000 m ² / logement	50 m / logement	30 m
	Projet intégré situé sur un terrain non desservi situé en bordure d'une « rue existante »	4 000 m ² / logement	50 m / logement	30 m
	Projet intégré situé sur un terrain partiellement desservi situé en bordure d'une « rue existante »	2 000 m ² / logement	30 m / logement	20 m

Type de milieu	Caractéristiques	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans le type de milieu « 2.3 - Rurale champêtre »	Tout terrain situé en bordure d'une « nouvelle rue »	40 000 m ²	50 m	30 m
	Terrain non desservi situé en bordure d'une « rue existante »	4 000 m ²	50 m	30 m
	Terrain partiellement desservi situé en bordure d'une « rue existante »	2 000 m ²	30 m	20 m
	Terrain desservi avant l'entrée en vigueur du présent règlement et situé en bordure d'une « rue existante »	2 000 m ²	30 m	20 m
	Projet intégré situé en bordure d'une « nouvelle rue »	40 000 m ² / logement	50 m / logement	30 m
	Projet intégré situé sur un terrain non desservi situé en bordure d'une « rue existante »	4 000 m ² / logement	50 m / logement	30 m
	Projet intégré situé sur un terrain partiellement desservi situé en bordure d'une « rue existante »	2 000 m ² / logement	30 m / logement	20 m
	Projet intégré situé sur un terrain desservi avant l'entrée en vigueur du présent règlement et situé en bordure d'une « rue existante »	2 000 m ² / logement	30 m / logement	20 m
Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans le type de milieu « ZC – Zone commerciale »	Terrain non desservi	4 000 m ²	50 m	30 m
	Terrain partiellement desservi	2 000 m ²	30 m	20 m
	Terrain desservi	2 000 m ²	30 m	20 m