



VILLE DE MIRABEL RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Adopté le 25 mars 2019
Entré en vigueur le 15 mai 2019

Amendement
Incluant le règlement numéro :
U-2331, U-2351, U-2406, U-2418, U-2618

Dernière mise à jour le 14 février 2024

Numéro U-2301

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

TABLE DES MATIÈRES

1. Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives.....	1
1.1. Section 1 - Dispositions déclaratoires et interprétatives	1
1.1.1. Titre et entrée en vigueur.....	1
1.1.2. Abrogations.....	1
1.1.3. Portée du règlement et territoire assujetti.....	1
1.1.4. Renvoi.....	1
1.1.5. Domaine d'application.....	1
1.1.6. Permis de lotissement.....	2
1.1.7. Concurrence avec d'autres lois, règlements ou servitudes	2
1.1.8. Adoption par parties	2
1.1.9. Interprétation.....	2
1.2. Section 2 - Dispositions administratives.....	3
1.2.1. Application du règlement.....	3
1.2.2. Pouvoirs et devoir du fonctionnaire désigné.....	3
1.2.3. Infractions et pénalités	3
2. Conditions préalables à l'approbation de toute opération cadastrale	4
2.1.1. Conformité aux règlements d'urbanisme.....	4
2.1.2. Cession de l'assiette des voies de circulation	4
2.1.3. Cession de terrain pour fins de parc ou de terrain de jeu.....	4
2.1.4. Servitudes pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications	4
2.1.5. Plan d'ensemble.....	4
2.1.6. Arrérages de taxes.....	5
2.1.7. Déplacement de composantes des services d'aqueduc ou d'égout.....	5

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

3. Dispositions concernant les dimensions des lots	6
3.1. Section 1 - Dispositions générales	6
3.1.1. Modification d'un lot en territoire rénové.....	6
3.1.2. Lot à titre transitoire en territoire rénové.....	6
3.2. Section 2 - Superficie et dimensions minimales des lots	6
3.2.1. Morcellement non soumis à certaines normes minimales.....	6
3.2.2. Règle générale.....	7
3.2.3. Superficie et dimensions d'un lot en fonction de la proximité d'un lac ou d'un cours d'eau	7
3.2.4. Superficie et dimensions d'un lot partiellement desservi ou non desservi non riverain	8
3.2.6. Lot situé en zone à risque d'inondation et/ou en zone à risque d'érosion ou de contraintes relatives au glissement de terrain.....	9
3.3. Section 3 - Restrictions aux opérations cadastrales.....	9
3.3.1. Résidu de terrain ou construction non conforme.....	9
4. Dispositions applicables aux rues.....	10
4.1.1. Obligation de cadastrer	10
4.1.2. Interdiction d'ouvrir de nouvelles rues hors du périmètre urbain	10
4.1.3. Largeur des rues	10
4.1.4. Tracé des voies de circulation en fonction de la nature du sol	11
4.1.5. Pente des rues	11
4.1.6. Rues en cul-de-sac	11
4.1.7. Axe des rues et profil	11
4.1.8. Intersections.....	11
4.1.9. Courbes de raccordement des intersections.....	13
4.1.10. Sentiers ou servitudes.....	13

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

5. Dispositions relatives au parc, terrain de jeux et espaces naturels	14
5.1.1. Application du présent chapitre	14
5.1.2. Opération cadastrale suite à la rénovation cadastrale.....	14
5.1.3. Intensification d'activités existantes et projetées.....	15
5.1.4. Dépôt lors d'une cession de terrain.....	15
5.1.5. Cession de terrains qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale	16
5.1.6. Les règles de calcul	16
5.1.7. Exemption de cession de terrain ou de versement d'une somme d'argent aux fins de parc, terrains de jeux ou espace naturels	17
6. Droits acquis	19
6.1.1. Lots non conformes à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.....	19
6.1.2. Bâtiment conforme ou avec droits acquis à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.....	19
6.1.3. Résidu de terrain à la suite d'une expropriation	19
6.1.4. Réduction de la non-conformité du terrain	20
6.1.5. Modification de la configuration d'un lot dérogatoire :	20

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1. SECTION 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1.1. Titre et entrée en vigueur

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement de lotissement de la Ville de Mirabel ».

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

1.1.2. Abrogations

Le présent règlement remplace le règlement numéro U-948, connu sous le titre de « Règlement de lotissement de la Ville de Mirabel » tel que modifié par tous ses amendements.

Ce remplacement n'affecte pas les permis de lotissement et les certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé, non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Dans tous les cas où une personne physique ou morale contrevenait, à la date l'entrée en vigueur du présent règlement, au règlement U-948, le remplacement dudit règlement U-948 n'a pas pour effet d'annuler cette situation de contravention ou de conférer des droits acquis opposables au présent règlement.

1.1.3. Portée du règlement et territoire assujéti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Mirabel.

1.1.4. Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

1.1.5. Domaine d'application

Sur l'ensemble du territoire de la Ville de Mirabel, une personne ne peut procéder à une opération cadastrale qu'en conformité avec le présent règlement.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

1.1.6. Permis de lotissement

Sur l'ensemble du territoire de la Ville de Mirabel, nul ne peut procéder à une opération cadastrale, y compris les opérations cadastrales qui visent un cadastre vertical ou horizontal et que cette opération prévoit ou non des rues, sans avoir soumis au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné le plan de l'opération cadastrale projetée et sans avoir obtenu de ce dernier un permis de lotissement.

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au Règlement des permis et certificats de la Ville de Mirabel.

1.1.7. Concurrence avec d'autres lois, règlements ou servitudes

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement applicable en l'espèce.

1.1.8. Adoption par parties

Le Conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement partie par partie, de façon à ce que si une partie quelconque de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.1.9. Interprétation

À moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots dont une définition est donnée au chapitre 3 du règlement de zonage ont le sens et l'application que leur attribue ledit chapitre 3.

Quel que soit le temps du verbe employé dans une quelconque disposition du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Dans le présent règlement, le singulier comprend le pluriel, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont du système international (métrique).

Les plans, annexes, tableaux, grilles, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement, à l'exception de la table des matières et des titres (qui ne sont donnés qu'à titre indicatif), en font partie intégrante.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

1.2. SECTION 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.2.1. Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à tout fonctionnaire oeuvrant à la Ville de Mirabel, ci-après nommé « fonctionnaire désigné » et dont les devoirs et attributions sont définis au *Règlement sur les permis et certificats de la Ville de Mirabel. (Règlement U-2351, le 27 novembre 2019)*

1.2.2. Pouvoirs et devoir du fonctionnaire désigné

Les devoirs et attributions du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement des permis et certificats de la Ville de Mirabel.

1.2.3. Infractions et pénalités

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au Règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville de Mirabel.

2. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE

2.1.1. Conformité aux règlements d'urbanisme

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du présent règlement ou de tout autre règlement pertinent, ou si elle crée une situation de non-conformité à ce règlement ou à tout autre règlement applicable.

2.1.2. Cession de l'assiette des voies de circulation

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles voies de circulation publiques ne peut être approuvée tant que la Ville n'a pas obtenu, du ou des propriétaires des terrains devant constituer les emprises de ces voies de circulation, un engagement de céder gratuitement lesdits terrains au moment où la Ville en fera la demande. Cette assiette de rue doit être libre de toute hypothèque et de tout privilège. 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 proposées.

Dans le cas où celui qui présente la demande de permis n'est pas propriétaire de la totalité des terrains devant constituer les emprises des voies de circulation, il doit voir à obtenir les engagements des autres propriétaires concernés en vertu du paragraphe précédent.

Le fait que le requérant s'engage à assumer les coûts d'expropriation ne peut cependant constituer pour la Ville une obligation de procéder à ladite expropriation.

2.1.3. Cession de terrain pour fins de parc ou de terrain de jeu

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences du chapitre 5 relatives à la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

2.1.4. Servitudes pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne soumet, avec le plan de l'opération cadastrale projetée, un plan annexe montrant, le cas échéant, les servitudes existantes ou requises pour le passage des installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.1.5. Plan d'ensemble

Aucune opération cadastrale ne visant qu'une partie des propriétés du requérant dans une même zone au plan de zonage ne peut être approuvée si le requérant ne présente, avec sa demande, un projet de morcellement pour la totalité de ses propriétés dans ladite zone indiquant le tracé des rues projetées, les dimensions approximatives de chacun des lots et le type d'usage auquel chacun est destiné.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

2.1.6. Arrérages de taxes

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire n'a pas payé les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée.

2.1.7. Déplacement de composantes des services d'aqueduc ou d'égout

Dans le cas d'une resubdivision ou d'un remplacement, aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne dépose pas les garanties suffisantes pour couvrir, le cas échéant, les frais de déplacement de composantes des services d'aqueduc ou d'égout, comme les bornes-fontaines et les entrées de service.

3. DISPOSITIONS CONCERNANT LES DIMENSIONS DES LOTS

3.1. SECTION 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1.1. Modification d'un lot en territoire rénové

En territoire rénové, en vertu de la *Loi sur le cadastre* (L.R.Q., chapitre C-1) ou de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.R.Q., chapitre R-3.1) toute modification des dimensions et de la superficie d'un terrain doit faire l'objet d'une opération cadastrale afin d'identifier le nouveau lot ainsi créé.

3.1.2. Lot à titre transitoire en territoire rénové

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

3.2. SECTION 2 - SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

3.2.1. Morcellement non soumis à certaines normes minimales

Les exigences minimales relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, prescrites à la présente section, ne s'appliquent pas à une opération cadastrale visée par les dispositions applicables aux rues et aux îlots du chapitre 4 du présent règlement ni à l'égard d'un lot qui est créé à l'une des fins suivantes :

- i. Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles concernés du Code civil du Québec ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé ;
- ii. Pour aménager un parc, un terrain de jeu ou un espace naturel ;
- iii. Pour l'identification cadastrale ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ou de rue, y compris un bâtiment dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements ;
- iv. Pour l'identification cadastrale d'un terrain ne pouvant accueillir une construction ou un bâtiment ;
- v. Pour l'identification cadastrale d'un terrain appartenant au gouvernement provincial ou fédéral ;
- vi. Pour l'identification cadastrale d'un terrain jouissant d'un droit acquis à être subdivisé en vertu du chapitre 6 ;

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

- vii. Pour l'identification cadastrale d'un terrain pour les fins d'une vente d'accommodement. De plus, ne s'applique pas l'obligation que le lot issu de ladite opération cadastrale ait front sur la voie publique, et ce, conformément aux dispositions du règlement de zonage de la Ville de Mirabel. Le ou les lots ainsi créé(s) doi(ven)t, dans la même opération cadastrale, être regroupé(s) avec le lot de l'acquéreur, sauf si déterminé autrement par la Ville de Mirabel.

3.2.2. Règle générale

Sauf exception, notamment en vertu des dispositions de l'article 3.2.3 et 3.2.4 du présent règlement, tout lot doit avoir une superficie et des dimensions supérieures ou égales aux exigences prescrites au règlement de zonage de la Ville de Mirabel, lesquelles sont inscrites, pour chaque zone, dans les tableaux des dispositions spécifiques qui font partie intégrante dudit règlement.

La superficie minimale et les dimensions minimales peuvent varier selon le type de lot, son usage ou l'usage auquel il est destiné, ou la zone dans laquelle il est situé.

Nonobstant ce qui précède, tout terrain partiellement enclavé ou portion de terrain partiellement enclavé servant de chemin d'accès doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, et ce, pour tout terrain utilisé à des fins agricoles. (*Règlement U-2418, le 28 octobre 2020*)

3.2.3. Superficie et dimensions d'un lot en fonction de la proximité d'un lac ou d'un cours d'eau

Tout terrain riverain situé en bordure d'un cours d'eau ou d'un lac doit avoir une superficie et des dimensions supérieures ou égales aux exigences prescrites aux tableaux 1 à 3 selon qu'il soit desservi, partiellement desservi ou non desservi. Lorsqu'une norme différente applicable à ce lot est indiquée aux tableaux des dispositions spécifiques, la plus stricte (entre cette norme et celle prescrite au présent article) prévaut.

Un terrain est considéré comme desservi lorsque les services d'aqueduc et d'égout, privés ou publics, sont adjacents et qu'une construction sur ce terrain peut être raccordée à ces deux services. Il est partiellement desservi en présence d'un seul de ces services. Il est non desservi lorsqu'il ne peut être raccordé à aucun des deux services.

TABLEAU 1 – TERRAIN DESSERVI

	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE
EN BORDURE D'UNE RUE EXISTANTE	-	-	30 mètres
AUTRES SITUATIONS	-	-	45 mètres

TABLEAU 2 – TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI

	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE
SAINT-ANTOINE (ZONES C11-2 ET C 11-3)	1 500 m ²	29 mètres	75 mètres
AUTRES SECTEURS	2 000 m ²	30 mètres	75 mètres

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

TABLEAU 3 – TERRAIN NON DESSERVI

	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE
BELLE-RIVIÈRE (ZONES H 6-1, H 6-2, C 6-3, H 6-4 ET P 6-23)	3 000 m ²	30 mètres	75 mètres
AUTRES SECTEURS	4 000 m ²	50 mètres	75 mètres

3.2.4. Superficie et dimensions d'un lot partiellement desservi ou non desservi non riverain

Tout terrain non riverain, non desservi par un service d'égout sanitaire ou d'aqueduc ou partiellement desservi, soit par un service d'égout sanitaire, soit par un service d'aqueduc, doit respecter les superficies et les dimensions minimales prescrites au tableau 4. Lorsqu'une norme différente applicable à ce lot est indiquée aux tableaux des dispositions spécifiques, la plus stricte (entre cette norme et celle prescrite au présent article) prévaut.

Un terrain est considéré comme desservi lorsque les services d'aqueduc et d'égout, privés ou publics, sont adjacents et qu'une construction sur ce terrain peut être raccordée à ces deux services. Il est partiellement desservi en présence d'un seul de ces services. Il est non desservi lorsqu'il ne peut être raccordé à aucun des deux services.

TABLEAU 4 – SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT NON RIVERAIN PARTIELLEMENT DESSERVI ET NON DESSERVI

	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE
TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI (SECTEUR DE MIRABEL-EN-HAUT)	1 500 m ²	29 mètres	50 mètres
TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI (TOUT AUTRE SECTEUR)	1 250 m ²	29 mètres	-
TERRAIN NON DESSERVI (TOUT AUTRE SECTEUR)	2 500 m ²	45 mètres	-

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

3.2.6. Lot situé en zone à risque d'inondation et/ou en zone à risque d'érosion ou de contraintes relatives au glissement de terrain

Lorsqu'un terrain est affecté par une zone à risque d'inondation et/ou par une zone à risque d'érosion ou de contraintes relatives au glissement de terrain, la superficie minimale de lot exigée par le présent règlement doit être entièrement située à l'extérieur de la zone à risque. De plus, l'opération cadastrale doit comprendre la superficie de terrain hors de la zone à risque ainsi que la superficie de terrain comprise dans la zone à risque.

Le paragraphe précédent ne s'applique pas en zone agricole permanente si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- i. L'opération cadastrale est le résultat d'une aliénation permise sans autorisation de la CPTAQ, en vertu d'un droit acquis à la LPTAA (L.R.Q., c.P-41.1, articles 101, 103) ;
- ii. Il n'est pas possible de créer des lots conformes au paragraphe précédent et à la LPTAA (L.R.Q., c.P-41.1) ;
- iii. Le ou les lots à vocation résidentielle qui n'ont pas la superficie minimale hors zone de contraintes sont déjà construits ;
(Règlement U-2618, le 14 février 2024)

3.3. SECTION 3 - RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

3.3.1. Résidu de terrain ou construction non conforme

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- iv. Elle rend un autre lot ou terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;
- v. Elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;
- vi. Elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain ;
- vii. Elle crée un lot à construire qui ne possède pas une partie à construire dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 30 % ;
- viii. Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur ou du règlement de construction en vigueur.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES

4.1.1. Obligation de cadastrer

L'emprise de toute rue, ou de tout prolongement d'une rue, desservant un ou plusieurs terrains à bâtir doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, et ce, à partir d'une rue publique ou privée existante.

4.1.2. Interdiction d'ouvrir de nouvelles rues hors du périmètre urbain

La création de nouvelles rues, incluant le prolongement d'une rue existante, et l'implantation de nouveaux réseaux d'aqueduc et d'égout hors d'un périmètre urbain sont interdites, à l'exception des cas ayant pour but de répondre à des problématiques de salubrité ou de sécurité publique.

Malgré le paragraphe précédent, la création de nouvelles rues, incluant le prolongement d'une rue existante, et l'implantation de nouveaux réseaux d'aqueduc et d'égout hors d'un périmètre urbain sont autorisées si la réalisation de ces installations est nécessaire aux activités projetées autorisées par le règlement de zonage et que celles-ci sont effectuées hors de la zone agricole permanente (zone verte).

4.1.3. Largeur des rues

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

- i. Distributrice : la distributrice est une voie qui relie les rues locales entre elles. Tout en servant d'accès aux occupations riveraines. Elle répartit le trafic circulant à l'intérieur des différents secteurs, quartiers ou unités de voisinage de la ville. En général, elle doit déboucher sur une artère ou sur une autre distributrice. Une distributrice doit avoir une emprise minimale de 20 mètres ;
- ii. Sous-distributrice : la sous-distributrice a un rôle similaire à celui d'une distributrice, mais à l'échelle d'un voisinage plus petit. Une sous-distributrice est généralement raccordée à une distributrice à chacune de ses extrémités. Une sous-distributrice doit avoir une emprise minimale de 18 mètres ;
- iii. Locale : une voie locale privilégie l'accès à des occupations riveraines et en particulier aux résidences. Elle doit normalement déboucher sur une collectrice ou une autre rue locale. Une voie locale doit avoir une emprise minimale de 16 mètres, sauf dans les cas où elle est bordée d'un fossé. La largeur minimale est alors fixée à 17,5 mètres.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

4.1.4. Tracé des voies de circulation en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues doit éviter les milieux humides, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

En général, le tracé des rues doit contourner les boisés, bosquets, rangées d'arbres et tout site naturel d'intérêt pour emprunter en priorité les espaces déboisés.

4.1.5. Pente des rues

La pente longitudinale de toute rue ou section de rue, de quelque longueur que ce soit, ne peut excéder 10 %.

La pente longitudinale de toute section de rue dans un rayon de 20 mètres d'une intersection ne doit pas excéder 2 %.

4.1.6. Rues en cul-de-sac

Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un îlot de rebroussement ou par un cercle de virage dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à 38 mètres.

4.1.7. Axe des rues et profil

Tout arpenteur-géomètre ayant soumis le plan d'une opération cadastrale comportant une ou plusieurs rues est tenu d'établir l'axe central des rues sur le terrain et de fournir à la Ville un profil dudit axe avec niveau pris à tous les 15 mètres.

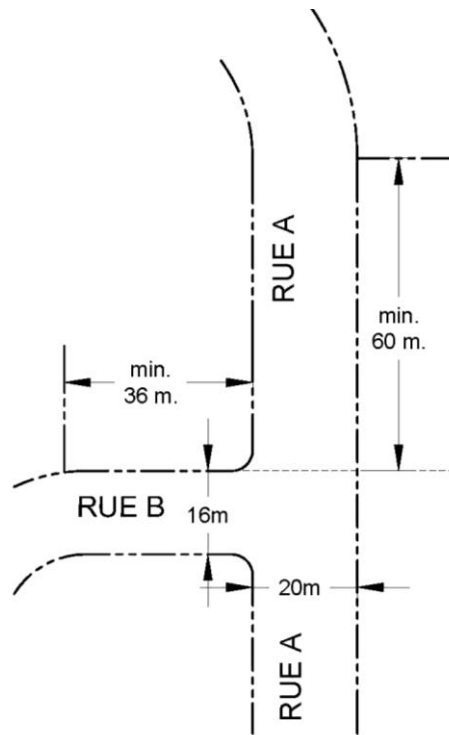
4.1.8. Intersections

L'angle d'intersection entre deux (2) rues doit être égal à 90 degrés (90 °), mais peut varier de plus ou moins 15 degrés. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit.

Toute intersection sur une rue de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 60 mètres. Toute intersection sur une rue de moins de 20 mètres d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 36 mètres.

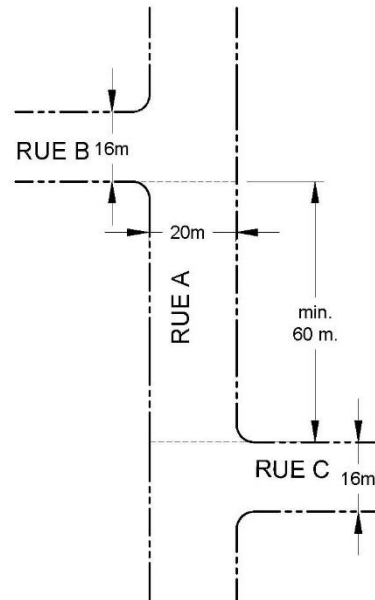
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Illustration 4,1 – Champ de visibilité



Les axes de deux (2) intersections de rues donnant sur une même rue doivent être à une distance minimale de 50 mètres les unes des autres, calculée entre les lignes d'emprises les plus rapprochées.

Illustration 4,2 – Deux (2) intersections de rues donnant sur une même



4.1.9. Courbes de raccordement des intersections

Afin de faciliter la circulation, les coins des emprises des rues doivent être arrondis par une courbe ayant un rayon minimal de 6 mètres.

4.1.10. Sentiers ou servitudes

La Ville peut exiger des sentiers pour piétons ou cyclistes partout où elle le juge à propos, notamment pour favoriser l'accès aux écoles ou aux équipements communautaires. Elle peut aussi exiger des servitudes partout où elle le juge à propos pour fins d'utilité publique (drainage, égout, aqueduc, installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou autre).

5. DISPOSITIONS RELATIVES AU PARC, TERRAIN DE JEUX ET ESPACES NATURELS

5.1.1. Application du présent chapitre

Sous réserve de l'article 5.1.2 du présent règlement, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du Conseil, remplir l'une des obligations suivantes :

- i. céder gratuitement à la Ville un ou des terrains qui doivent représenter 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, tel qu'établi à l'article 5.1.4 du présent règlement, et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de parc, de terrain de jeux ou au maintien d'espace naturel. À cet égard, un mandat irrévocable d'aliénation signé, produit sous l'annexe 1 pour faire partie intégrante du présent règlement, doit être déposé.
- ii. verser à la Ville une somme d'argent qui doit représenter 10 % de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, tel qu'établi à l'article 5.1.4 du présent règlement. **(Règlement U-2618, le 14 février 2024)**
- iii. céder gratuitement à la Ville un ou des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de parc, de terrain de jeux ou au maintien d'espace naturel et verser à la Ville une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du ou des terrains cédés gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et tels qu'établis à l'article 5.1.4 du présent règlement. À cet égard, un mandat irrévocable d'aliénation signé, produit sous l'annexe 1 pour faire partie intégrante du présent règlement, doit être déposé.

5.1.2. Opération cadastrale suite à la rénovation cadastrale

Une contribution pour fins de parcs, terrain de jeux et espaces naturels, telle que décrite à l'article 5.1.1. du présent règlement, est exigée préalablement à l'émission d'un permis de construction relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement, en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale.

Dans le cas où le lot distinct résultant de la rénovation cadastrale provient du regroupement d'un terrain qui formait un lot distinct au cadastre avant la rénovation cadastrale et d'un terrain visé par le paragraphe précédent du présent article, la contribution n'est exigible que pour la portion du lot qui n'était pas un lot distinct avant la rénovation cadastrale.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

5.1.3. Intensification d'activités existantes et projetées

a) Généralité

Une contribution pour fins de parc, terrain de jeux et espaces naturels, telle que décrite à l'article 5.1.1. du présent règlement, est exigée préalablement à l'émission d'un permis de construction relatif à l'intensification des activités existantes ou projetées sur un immeuble pour lequel une contribution pour fins de parc, terrain de jeux et espaces naturels a déjà été versée avant le projet d'intensification des activités.

b) Types d'activités visées

Le présent article s'applique à l'intensification de toutes activités résidentielles.

c) Évaluation de l'intensification

Dans le cas de l'intensification d'un usage résidentiel, une contribution pour fins de parc, terrain de jeux et espaces naturels supplémentaire doit être versée lors de l'ajout de 10 unités de logement ou plus sur un site donné ou dans un projet d'ensemble par rapport au projet envisagé au moment où a été effectuée la contribution pour fins de parc, terrain de jeux et espaces naturels.

5.1.4. Dépôt lors d'une cession de terrain

Lorsqu'il est établi qu'une cession de terrain doit être effectuée en vertu de l'article 5.1.1 i) ou 5.1.1 ii), la Ville peut exiger du propriétaire, au lieu et à la place de l'application de l'article 5.1.1 qui précède de :

- i. verser un montant de 2 500 \$ pour garantir la cession de terrain, pour fins de parc, terrain de jeux ou au maintien d'espace naturel, et l'une ou l'autre des conditions suivantes :
 - a. céder gratuitement à la Ville, dans les 10 jours suivant la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale dûment déposée aux archives du ministère des Ressources naturelles, un ou des terrains qui doivent représenter 10 % de la superficie totale de l'opération cadastrale, tel qu'établi à l'article 5.1.4 du présent règlement. Le ou les lots cédés doivent être situés à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de parc, de terrain de jeux ou au maintien d'espace naturel ;

OU

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

- b. céder gratuitement à la Ville, dans les 10 jours suivant la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale dûment déposé aux archives du ministère des Ressources naturelles, un ou des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. Le ou les lots cédés doivent être situés à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de parc, de terrain de jeux ou au maintien d'espace naturel. De plus, doit être versé à la Ville, lors du dépôt du plan relatif à l'opération cadastrale, une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan de l'opération cadastrale. La valeur du ou des terrains cédés gratuitement et les sommes d'argent versées en vertu du présent paragraphe doivent représenter 10 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, tel qu'établi à l'article 5.1.4 du présent règlement.

5.1.5. Cession de terrains qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale

Le ou les terrains cédés gratuitement par le propriétaire en vertu des articles 5.1.1 et 5.1.2 peuvent être un ou des terrains qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Ville. Le ou les terrains visés à l'entente doivent cependant faire partie du territoire de la Ville. Cette entente prime sur toutes règles établies en vertu du présent règlement.

Au sens du présent article, n'est pas considéré comme terrain compris dans un plan faisant l'objet d'une opération cadastrale et sujet à la cession et au paiement prévus, le résidu d'un terrain qui fait l'objet de l'attribution d'un numéro distinct à l'unique fin de se conformer à l'exigence d'identification prévue aux articles 19 et 19.1 de la *Loi sur le cadastre* (L.R.Q., chapitre C-1).

5.1.6. Les règles de calcul

Les règles de calcul du ou des terrains qui doi(ven)t être cédé(s) gratuitement ou la somme qui doit être versée ou le ou les terrains qui doi(ven)t être cédé(s) gratuitement et la somme qui doit être versée à la Ville, en vertu de l'article 5.1.1 du présent règlement s'établissent comme suit :

- i. La superficie du ou des terrain(s) cédé(s) doi(ven)t représenter 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. L'ensemble des lots comprenant, et cela étant une énumération non limitative, toute rue, servitude, en excluant la superficie des servitudes d'utilité publique ayant plus de 15 mètres de largeur, tout fossé ou terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou maintien d'espace naturel. Lorsque le terrain cédé est un milieu humide, une zone inondable, un cours d'eau, une bande riveraine, un espace naturel de conservation ou lorsque le terrain cédé est grevé d'une servitude d'utilité publique, celui-ci doit être considéré en ne calculant que 50 % de la valeur réelle (superficie totale à céder) ;

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

- ii. La somme versée doit représenter 10 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ;
- iii. Lorsque la résultante d'une opération cadastrale est une augmentation du nombre de lots, le calcul de la superficie à céder ou encore de la somme à verser sera établi pour l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Nonobstant ce qui précède, dans le cadre d'une opération cadastrale visant la resubdivision de lots existants, les frais applicables pour fins de parc seront calculés seulement sur les lots supplémentaires créés, et ce, si le patron de rues existant demeure le même et si les lots adjacents à ce patron de rues sont également existants. Dans ce cas-ci, les lots supplémentaires les plus grands seront assujettis au paiement pour fins de parc.

Lors d'un morcellement d'un lot distinct, les résidus de lots sont réputés conformes et leur assujettissement aux normes de lotissement ainsi qu'à la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels du présent règlement est reporté, à condition que :

- i. la contribution se fasse en argent ;
- ii. les résidus de lots existants ne confèrent pas de droit à la construction avant qu'ils fassent l'objet d'une autre opération cadastrale conforme ;
- iii. le propriétaire s'engage à fournir ultérieurement la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

Au sens du présent article, la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Ville dudit plan jugé conforme aux spécifications prévues au présent règlement et est déterminée selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie aux frais du propriétaire par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. Les frais sont payables au comptant avant l'octroi du mandat à l'évaluateur agréé. Ces frais ne sont ni remboursables ni ajustables.

Aux fins d'application des règles de calcul du présent article, doivent être considérés, au crédit du propriétaire, toute cession ou tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

5.1.7. Exemption de cession de terrain ou de versement d'une somme d'argent aux fins de parc, terrains de jeux ou espace naturels

L'obligation de céder un terrain ou de verser une somme d'argent aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- i. Une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de l'identification cadastrale d'un lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

- ii. Une opération cadastrale qui vise un site sur lequel la cession d'un terrain ou le versement d'une somme d'argent a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure. Cette exemption s'applique même si le pourcentage fixé par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le présent règlement ;
- iii. Une opération cadastrale pour le lot utilisé à des fins agricoles seulement ;
- iv. Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble de copropriété divise ;
- v. Une opération cadastrale nécessaire à la suite d'un nouvel exercice de droit d'expropriation ;
- vi. Une opération cadastrale pour le lot utilisé aux fins d'un usage de service public ;
- vii. Une opération cadastrale pour le lot sur lequel un bâtiment principal existait 60 mois (5 ans) avant le dépôt du plan cadastral à la ville et qu'il est toujours en place au moment de l'émission du permis de lotissement lié au plan cadastral déposé ;
- viii. Une opération cadastrale qui vise une vente d'accommodement, sauf pour le lot faisant l'objet de ladite vente ;
- ix. Une opération cadastrale qui vise à régulariser un empiètement qui existait depuis plus de trois (3) ans.

6. DROITS ACQUIS

6.1.1. Lots non conformes à la date d'entrée en vigueur du présent règlement

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- i. à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences en cette matière du règlement applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain ;
- ii. un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

6.1.2. Bâtiment conforme ou avec droits acquis à la date d'entrée en vigueur du présent règlement

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, au 30 novembre 1982, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- i. Au 30 novembre 1982, ce terrain constituait l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, protégée par des droits acquis ;
- ii. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Pour les fins du présent paragraphe, l'alinéa i. s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

6.1.3. Résidu de terrain à la suite d'une expropriation

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

- i. immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des dispositions mentionnées aux articles 6.1.1 et 6.1.2 du présent règlement ;
- ii. un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

6.1.4. Réduction de la non-conformité du terrain

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé si cette opération cadastrale a pour but d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain loti dérogatoire (ou d'un terrain pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 6.1.1 du présent règlement) et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises par le présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- i. l'ensemble constitué du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire;
- ii. aucun lot ou terrain ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale.

6.1.5 Modification de la configuration d'un lot dérogatoire :

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, qui a pour but de modifier la configuration d'un lot dérogatoire, est émis uniquement si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- i. Le lot existait avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- ii. La superficie résultante du lot, dont la configuration est modifiée, est supérieure ou égale à celle existante avant la modification. Malgré ce qui précède, dans le cas où la superficie résultante du lot est conforme au présent règlement, celle-ci peut être inférieure à celle existante avant la modification. *(Règlement U-2406, le 19 août 2020)*
- iii. Un seul lot distinct par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- iv. La modification à la configuration du lot dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogatoire un lot adjacent (relativement à la superficie) ou de rendre dérogatoire un lot adjacent conforme. *(Règlement U-2331, le 21 août 2019)*

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

ANNEXE 1

Permis de lotissement # _____

PROMESSE DE CESSION FINS DE PARC

Je soussigné, _____, agissant pour et au nom de _____ m'engage à céder à la Ville de Mirabel, pour le prix de un dollar (1 \$), l'immeuble ci-après désigné du cadastre officiel du Québec dans la Ville de Mirabel, le tout libre de toutes dettes, hypothèques, servitudes et toute autre charge :

- Le lot _____ du cadastre du Québec dans le secteur de _____ décrit au plan cadastral préparé par _____, arpenteur-géomètre, sous le numéro ____ de ses minutes, dont une copie est annexée aux présentes.

De plus, le soussigné s'engage à signer immédiatement à la demande de la Ville le contrat notarié à intervenir devant le notaire instrumentant.

Et j'ai signé à Mirabel, ce _____

Reçu no _____

NOTAIRE

Signature : _____

Nom : _____

Original du document et copie du plan remis au Service du greffe le _____.

Signature du contrat effectué le _____ devant Me _____.

Autorisation de remboursement déposée au Service de la trésorerie le _____.

Signature _____

(Règlement U-2618, le 14 février 2024)