



Ville de L'Assomption

**REGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMERO 120-2005**

Février 2005





Table des matières

Liste des tableaux

	Page
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES	1
1.1 Dispositions déclaratoires	1
1.1.1 Territoire assujetti	1
1.1.2 Validité	1
1.1.3 Domaine d'application	1
1.1.4 Dimensions et mesures	2
1.1.5 Grille des spécifications	2
1.1.6 Abrogation	2
1.2 Dispositions interprétatives	3
1.2.1 Interrelation entre les règlements d'urbanisme	3
1.2.2 Interprétation du texte	3
1.2.3 Plan, graphique, symbole et annexe	3
1.2.4 Interprétation en cas de contradiction	4
1.2.5 Règlements d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique	4
1.2.6 Terminologie	4
CHAPITRE 2 : ADMINISTRATION DU REGLEMENT	5
2.1 L'inspecteur en bâtiment	5
2.2 Fonctions et pouvoirs de l'inspecteur en bâtiment	5
2.3 Contraventions, pénalités, recours	6
2.3.1 Contravention à ce règlement	6
2.3.2 Initiative d'une poursuite judiciaire	7
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'APPROBATION D'UNE OPERATION CADASTRALE 8	
3.1 Domaine d'application	8
3.2 Conditions préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	8
3.2.1 Présentation d'un plan d'une opération cadastrale	8
3.2.2 Rues cédées à la Ville	9
3.2.3 Noms des rues	9
3.3 Non obligation de la Ville	9
3.4 Cession ou versement pour l'établissement de parcs, terrains de jeux et espaces naturels	10
3.4.1 Obligation de cession ou d'un versement	10
3.4.2 Cas d'exception	10
3.4.3 Modalités de la cession ou du versement	11
3.4.4 Établissement de la valeur	12
3.4.5 Enregistrement du contrat notarié	12
3.4.6 Territoire rénové	12
3.5 Indication des servitudes	13



3.6	Projet de morcellement plus vaste	13
3.7	Païement des taxes	13
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX SENTIERS ET AUX ILOTS.....		14
4.1	Localisation et caractère public des rues	14
4.1.1	Contenu du plan d'urbanisme	14
4.1.2	Caractère public et privé d'une rue	14
4.1.3	Localisation et tracé des rues	14
4.2	Conception des rues	16
4.3	Conception des sentiers cyclo-pédestres.....	19
4.4	Conception des îlots	20
4.5	Opération cadastrale prohibée	20
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS.....		21
5.1	Orientation des terrains	21
5.2	Largeur minimale d'un terrain	21
5.3	Terrains situés dans la ligne extérieure ou intérieure d'une courbe de rue	21
5.4	Superficie minimale et dimensions minimales d'un terrain	22
5.4.1	Implantation des services publics	24
5.5	Opération cadastrale aux abords d'un point de captage en eau potable ...	25
5.6	Les normes de lotissement à l'intérieur d'une zone inondable	25
5.7	Résidu non "lotissable" ou non constructible	25
5.8	Opération cadastrale prohibée	25
5.9	Terrain dérogatoire protégé par droits acquis	26
5.10	Modification d'un terrain dérogatoire	27
5.11	Agrandissement d'un terrain lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droit acquis.....	28
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS FINALES		29
6.1	Entrée en vigueur.....	29
ANNEXE CROQUIS		



Liste des tableaux

	Page
Tableau 1 : Dimensions minimales des terrains situés à l'extérieur du corridor riverain pour les secteurs non desservis ou partiellement desservis	22
Tableau 2 : Normes minimales à respecter pour le lotissement des terrains situés à l'intérieur d'un corridor riverain d'un cours d'eau ou d'un lac (les normes qui suivent s'appliquent aux terrains dont plus de 50% de la superficie se trouve à l'intérieur du corridor riverain)	23
Tableau 3 : Dimensions minimales des terrains situés en zone agricole.....	24
Tableau 4 : Dimensions minimales des terrains pour les stations-service.....	24



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Territoire assujetti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de L'Assomption.

1.1.2 Validité

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa. Ainsi, si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.1.3 Domaine d'application

Tout projet d'opération cadastrale doit être conforme aux dispositions de ce règlement.

Malgré le premier paragraphe, une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété faite en vertu du Code civil n'est pas soumise aux dispositions de ce règlement.

Malgré le premier paragraphe, tout projet d'opération cadastrale d'annulation, de correction et de remplacement de numéro de lots n'entraînant aucune modification du nombre de lots n'est pas soumise aux dispositions de ce règlement. Un permis de lotissement est cependant obligatoire, conformément aux dispositions du règlement relatif aux permis et certificats.



1.1.4 Dimensions et mesures

Toute dimension et mesure employées dans ce règlement sont exprimées en unité du Système International (SI) (système métrique).

Toute conversion d'une donnée métrique en donnée du système anglais ou d'une donnée du système anglais en donnée du système métrique doit être faite selon la table de conversion suivante :

- 1 acre : 43 563 pieds carrés = 0,405 hectare
- 1 are : 100 mètres carrés = 0,02471 acre
- 1 hectare : 10 000 mètres carrés = 2,47105 acres
- 1 kilomètre : 1 000 mètres = 0,621388 mille
- 1 kilomètre carré : 100 hectares = 0,3861 mille carré
- 1 mètre : 3,28084 pieds = 39,3701 pouces
- 1 mille : 5 280 pieds = 1,60934 kilomètre
- 1 mille carré : 640 acres = 2,58999 kilomètres carrés
- 1 pied : 12 pouces = 0,30480 mètre
- 1 méga Pascal (MPa) = 145,03 livres/pouce carré
- 1 pied carré = 0,0929 mètre carré
- 1 arpent = 3 418,90 mètres carrés

1.1.5 Grille des spécifications

Pour les fins de ce règlement, les items "Lotissement" (Règlement numéro 110-2004, "Dispositions spéciales" et "Notes", inclus à la grille des spécifications jointe au règlement de zonage numéro 109-2004 comme annexe A pour en faire partie intégrante s'appliquent selon le cas.

Pour la compréhension de toute expression utilisée à cette grille, il faut se référer aux règles d'interprétation énoncées au chapitre 3 du règlement de zonage numéro 109-2004.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire, qu'il s'étend aux modifications que peuvent subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur de ce règlement, toute disposition à laquelle fait référence cet article.

1.1.6 Abrogation

Le règlement de lotissement numéro 636-95 de la Ville de L'Assomption et le règlement de lotissement numéro 141-91 de la Municipalité de la Paroisse de Saint-Gérard-Majella et leurs amendements sont abrogés à toutes fins que de droit.



1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique d'aménagement de la Ville. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

Le *Règlement de lotissement numéro 110-2004* constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est inter-relié avec les autres règlements adoptés par la Ville dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

1.2.2 Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- a) Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances.
- b) Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension.
- c) Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.
- d) Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.
- e) L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.2.3 Plan, graphique, symbole et annexe

À moins d'indications contraires, font partie intégrante de ce règlement, un tableau, un plan, un graphique, un symbole, un annexe et toute autre forme d'expression, autre que le texte proprement dit, qui y sont contenus ou auxquels il réfère.



1.2.4 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

- a) En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- c) En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.
- d) En cas de contradiction entre le texte et la grille des spécifications du règlement de zonage numéro 109-2004, la grille prévaut.

1.2.5 Règlements d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement, ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique ou particulière prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indications contraires.

1.2.6 Terminologie

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués au chapitre intitulé « Terminologie » du règlement relatif aux permis et certificats. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.



CHAPITRE 2 : ADMINISTRATION DU REGLEMENT

2.1 L'inspecteur en bâtiment

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre d'inspecteur en bâtiment.

Le Conseil nomme l'inspecteur en bâtiment et peut également nommer un ou des adjoints(s) chargé(s) d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité de l'inspecteur en bâtiment.

2.2 Fonctions et pouvoirs de l'inspecteur en bâtiment

L'inspecteur en bâtiment ou son ou ses adjoint(s) exerce tous les pouvoirs qui lui sont confiés par ce règlement. Notamment, il peut :

- a) sur présentation d'une pièce d'identité, visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière et mobilière pour constater si ce règlement y est respecté. Le propriétaire, locataire ou occupant de la propriété examinée doit laisser entrer l'inspecteur en bâtiment;
- b) émettre un avis écrit au propriétaire, au locataire, à l'occupant ou à leur mandataire ou à toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement prescrivant de corriger une situation dangereuse ou qui constitue une infraction à ce règlement;
- c) émettre un constat d'infraction au propriétaire, au locataire, à l'occupant ou à leur mandataire ou à toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement qui constitue une infraction à ce règlement;
- d) intenter une poursuite pénale au nom de la Ville pour une contravention à ce règlement ;
- e) émettre tout permis et certificat prévus au règlement relatif aux permis et certificats;
- f) tenir un registre indiquant par ordre consécutif l'émission des permis et des certificats et garder copie de toutes les demandes reçues, des permis, des certificats, et des ordonnances émis, des rapports des essais et inspections effectués et de tous les documents relatifs à l'application de ce règlement;



- g) faire rapport au directeur du service responsable de l'administration du présent règlement des permis et certificats émis et refusés, ainsi que des contraventions ;
- h) mettre en demeure le propriétaire, le locataire, l'occupant ou leur mandataire ou toute personne qui contrevient au présent règlement de suspendre des travaux dangereux et l'exercice d'un usage contrevenant à ce règlement;
- i) exiger des essais sur les matériaux devant être utilisés ou déjà utilisés pour toute construction;
- j) mettre en demeure d'arrêter ou de corriger des travaux lorsque le résultat d'un essai démontre que les dispositions de ce règlement ne sont pas respectées;
- k) prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;
- l) mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger;
- m) mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la stabilité d'une construction et la sécurité des personnes et recommander au Conseil toute mesure d'urgence;
- n) mettre en demeure de clôturer un terrain, une partie de terrain ou une construction où il existe un danger pour le public.

2.3 Contraventions, pénalités, recours

2.3.1 Contravention à ce règlement

Commet une infraction toute personne qui, en contravention à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement :

- a) effectue une opération cadastrale sans avoir obtenu préalablement un permis à cet effet;
- b) autorise une personne à effectuer une opération cadastrale sans avoir préalablement obtenu un permis à cet effet;
- c) refuse de laisser l'inspecteur en bâtiment ou son ou ses adjoint(s) visiter ou examiner à toute heure raisonnable une propriété immobilière ou mobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement y est respecté;



- d) ne se conforme pas à un avis de l'inspecteur en bâtiment ou de son ou ses adjoint(s) prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
- e) ne se conforme pas à une disposition de ce règlement.

2.3.2 Initiative d'une poursuite judiciaire

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais. Le montant de cette amende est fixé selon le tableau suivant :

Amendes relatives à une infraction

Type de contrevenant	Amende minimum	Amende maximum
Première infraction		
➤ Personne physique	200 \$	1 000 \$
➤ Personne morale	300 \$	2 000 \$
Récidives dans les 2 ans de la première infraction		
➤ Personne physique	400 \$	2 000 \$
➤ Personne morale	600 \$	4 000 \$

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

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus à ce règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour la Ville, d'émettre un constat d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'APPROBATION D'UNE OPERATION CADASTRALE

3.1 Domaine d'application

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1), toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

Ce règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour fins d'utilité publique.

3.2 Conditions préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

3.2.1 Présentation d'un plan d'une opération cadastrale

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

Toute personne qui projette d'effectuer toute opération cadastrale, que le projet de lotissement comprenne des rues ou non, doit demander par écrit à la Ville un permis de lotir. Pour ce faire, elle doit respecter les dispositions relatives à l'obtention d'un permis de lotissement édictées au règlement relatif aux permis et certificats numéro 112-2004.

Lorsque l'opération cadastrale comprend la création de rues, de parcs ou d'espaces naturels, le Conseil municipal doit avoir approuvé préalablement à l'émission du permis de lotissement la localisation de ces rues, de ces parcs ou de ces espaces naturels.

Pour toute opération cadastrale, le requérant doit transmettre à la Ville de L'Assomption, en plus de la version manuscrite, une copie du fichier informatique (sur disquette ou cédérom) du plan montrant ladite opération cadastrale. Le ou les lot(s) concerné(s) doivent être géo-référencé(s) « Québec MTM, Zone 8, (NAD 83) » et transmis en format Autocad (.dwg) ou en format MapInfo (.tab).

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles du Québec.



3.2.2 Rues cédées à la Ville

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la Ville à céder gratuitement l'assiette des rues montrées sur le plan et destinées à être publiques. Cet engagement doit être fait par écrit dans une lettre adressée au Conseil.

La réception de cet engagement n'oblige pas la Ville à accepter la cession des rues, ni à en décréter la construction ou l'ouverture. De même, elle ne l'oblige pas à prendre à sa charge les frais de construction ainsi que de l'entretien de la rue avant sa cession.

Sauf dans les rues privées existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, aucun permis de construction ne pourra être émis sur un lot subdivisé, en quelque endroit que ce soit dans la ville, tant que la rue y donnant accès n'aura pas été cédé gratuitement à la Ville, par acte notarié, suite à la présentation d'un plan de cadastre.

Pour que la Ville accepte de devenir propriétaire d'une rue, les conditions suivantes doivent être respectées :

- a) Que le projet ne vienne pas à l'encontre des politiques de développement de la Ville et du plan d'urbanisme.
- b) Que la localisation, le tracé et les caractéristiques techniques de la rue soient conformes au présent règlement et à tous les autres règlements pertinents.
- c) Que les travaux d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial, si nécessaire, et de fondations de rue prêtes à recevoir le revêtement bitumineux de finition soient exécutés aux frais du propriétaire, selon des plans et devis approuvés par la Ville et sous la surveillance de celle-ci.

3.2.3 Noms des rues

Les rues et chemins sont nommés par le Conseil municipal, sur recommandation du Comité consultatif d'urbanisme.

3.3 Non obligation de la Ville

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale a pour seul effet d'autoriser le dépôt pour inscription au cadastre officiel d'un plan approuvé en vertu du présent règlement.



L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne crée aucune obligation pour la Ville, et notamment :

- 1° L'approbation n'entraîne aucune obligation d'émettre un permis de construction ou un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés et ne signifie en aucun temps la possibilité de construction.
- 2° L'approbation n'entraîne aucune obligation pour la Ville d'accepter la cession de l'assiette d'une rue destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.
- 3° L'approbation n'entraîne aucune obligation d'installer ou d'approuver l'installation de services d'aqueduc ou d'égout.

3.4 Cession ou versement pour l'établissement de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

3.4.1 Obligation de cession ou d'un versement

Le propriétaire de tout terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale entraînant une augmentation ou la création d'un ou plusieurs lots à bâtir ou constructibles, que des rues y soient prévues ou non, mais à l'exception des cas mentionnés à l'article suivant, s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ou verser une somme à la Ville; ou qu'à la fois, il prenne un tel engagement et effectue un tel versement. Le Conseil décide dans chaque cas, laquelle des conditions s'applique.

3.4.2 Cas d'exception

L'obligation de cession ou de versement ne s'applique pas aux types d'opérations cadastrales suivantes, ni aux cas suivants :

1. une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
2. le cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;



3. le terrain à l'égard duquel l'espace ou l'argent exigé pour fins de parcs et terrains de jeux a déjà été fourni lors d'une opération cadastrale antérieure ;
4. la subdivision effectuée non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une main levée d'un créancier hypothécaire ;
5. la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir (ex. : relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins) ;
6. à l'identification cadastrale d'un immeuble, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissant ; à condition qu'il n'y ait aucune modification dans les dimensions du terrain ;
7. à l'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques ;
8. l'opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation ;
9. l'opération cadastrale a pour objet une partie de terrain que la Ville, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada, acquière ;
10. aux opérations cadastrales effectuées par une personne physique ou une personne morale lorsqu'elles sont liées directement et exclusivement à une acquisition par le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec ou la Ville.

3.4.3 Modalités de la cession ou du versement

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la ville, qui n'est pas compris dans le site.

Pour l'application du présent article, on entend par site le terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale projetée.

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée sont fixées à dix pour cent (10 %) de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée est fixée également à dix pour cent (10 %) de la valeur du site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du présent article, prime le dix pour cent (10 %) prévu aux deux alinéas précédents.



Un terrain cédé en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne peut, tant qu'il appartient à la Ville, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel. La Ville peut disposer de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et le produit doit être versé dans ce fonds spécial.

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par la Ville en contrepartie de la cession d'un terrain visé, font partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

3.4.4 Établissement de la valeur

La valeur du terrain aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (chap. F-2.1). Le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, doit constituer, à la date de réception par la Ville de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale ou du permis de construction, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle.

3.4.5 Enregistrement du contrat notarié

Les frais de l'enregistrement du contrat notarié de cession de parcs et de terrains de jeu sont à la charge du propriétaire.

3.4.6 Territoire rénové

Dans le cas d'un terrain ou d'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, l'obligation de cession de terrain ou de versement d'une somme d'argent à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, s'applique lors de la délivrance du permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal, en faisant les adaptations nécessaires.



3.5 Indication des servitudes

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

3.6 Projet de morcellement plus vaste

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le Conseil peut exiger la présentation d'un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

3.7 Paiement des taxes

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



CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX SENTIERS ET AUX ILOTS

4.1 Localisation et caractère public des rues

4.1.1 Contenu du plan d'urbanisme

Toute nouvelle rue ou prolongement de rues existantes doit se faire en respectant les éléments du plan d'urbanisme en vigueur.

4.1.2 Caractère public et privé d'une rue

Toute nouvelle rue créée sur le territoire doit avoir un caractère public. Cependant, une rue privée est autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un projet intégré autorisé en vertu des règles qui lui sont propres au règlement de zonage en vigueur.

4.1.3 Localisation et tracé des rues

Aucune nouvelle rue ne peut faire l'objet d'une opération cadastrale à l'extérieur du périmètre urbain défini au plan d'urbanisme. L'opération cadastrale est cependant autorisée pour la création de nouvelles rues dans un secteur précis de la zone agricole dont une autorisation à des fins résidentielles à être donnée par la CPTAQ et correspondant uniquement au secteur identifié dans la décision numéro 181156. De plus, une opération cadastrale est autorisée pour la reconfiguration d'une rue existante ou pour sa relocalisation ou encore, pour fins de raccordement entre les rues existantes au 2 mai 2001 se terminant en cul-de-sac. Dans le cas d'un raccordement de telles rues, les nouvelles rues créées doivent respecter une longueur de 100 mètres maximum.

Le tracé des nouvelles rues doit être planifié en tenant compte de la présence ou de la proximité :

- des cours d'eau et lacs ;
- des voies ferrées
- des voies majeures de circulation.

Plus précisément, les dispositions suivantes doivent être respectées :



a) Tracé des rues en fonction des plans et cours d'eau

Aucune voie de circulation ne devrait être implantée en deçà de :

Distance minimale entre une rue ou un chemin et la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau protégé ;

1^o Secteur desservi

Dans le cas d'un secteur desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la distance minimale entre une rue ou un chemin et la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau est de quarante-cinq mètres (45 m).

2^o Secteur non desservi ou partiellement desservi

Dans le cas d'un secteur non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la distance minimale entre une rue ou un chemin et la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau protégé est de soixante-quinze mètres (75 m).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1^o L'élargissement d'une rue ou d'un chemin existant lors de l'entrée en vigueur de ce règlement, incluant l'aménagement d'un cul-de-sac, sans toutefois empiéter sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau protégé telle que définie dans le règlement de zonage.

2^o Le prolongement, sur une courte distance, d'une rue permettant le raccordement d'une rue dérogatoire à une rue conforme.

3^o Une rue ou un chemin conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau.

b) Tracé des rues en fonction des chemins de fer

De façon générale, le tracé des rues à caractère résidentiel (collectrice locale) en parallèle et adjacent à un chemin de fer est interdit, sauf pour une voie de service.

L'axe des rues adjacentes à la voie ferrée doit être distant d'au moins quinze mètres (15 m) de la limite de l'emprise de la voie ferrée. En tel cas, l'espace entre les deux (2) emprises doit rester libre de toute construction et il y a lieu de prévoir des mesures supplémentaires de protection sous forme d'écran.

S'il est prévu une rangée de terrains entre la voie ferrée et la rue, la profondeur minimale de ces terrains ne pourra être inférieure à quarante-cinq mètres (45 m).

c) Tracé des rues à proximité des voies majeures de circulation

De façon générale, le tracé des rues à caractère résidentiel (collectrices ou locales) en parallèle et adjacentes à une voie majeure de circulation (avec vitesse supérieure à 80 km/h) devra être évité, à l'exception des voies de services.



4.2 Conception des rues

Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à respecter les principes de base suivants (voir les croquis et les photos joints en annexe). Les normes de référence spécifiées au présent article doivent être respectées tout en tenant compte des particularités, s'il y a lieu, notamment le prolongement des rues existantes.

A) La nature du sol doit être analysée et évaluée dans la conception des tracés de rues

Le tracé des rues doit éviter, dans la mesure du possible, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, 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 à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des infrastructures d'utilité publique.

B) L'environnement naturel (sol, soleil, vent, boisé) doit être analysé et optimisé lors de la conception des nouvelles rues.

En général, le tracé des rues doit favoriser un rendement énergétique optimal (ensoleillement et vent).

C) Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à favoriser une circulation fonctionnelle et sécuritaire.

Il faut réduire notamment les grands corridors routiers, linéaires et larges, sans encadrement visuel en bordure (marge de recul éloignée, absence d'arbres, faible hauteur, etc.).

Il faut aussi éviter les labyrinthes et les rues non bouclées.

D) Les nouvelles rues doivent répondre à des critères de rentabilité.

Il faut privilégier un développement graduel par phase dans la réalisation des rues planifiées, de manière à éviter des coûts de desserte et d'entretien démesurés par rapport aux nombres de constructions érigées en bordure.

E) Les nouvelles rues doivent être intégrées au réseau existant et être hiérarchisées.

Toute nouvelle rue doit être classifiée selon une des trois catégories de rue prévues ci-après :

RUE LOCALE (îlot ou cul-de-sac) :

Rue dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé original ou courbé visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile.



La rue en impasse (cul-de-sac) peut être employée lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un lot dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue.

La rue en impasse doit avoir un maximum de 190 mètres. De plus, elle doit se terminer par un cercle dont le diamètre minimal est fixé à 35 mètres. Cependant, une rue en impasse peut être d'une longueur supérieure à 190 mètres si un sentier ayant une largeur minimale de 5 mètres permet d'accéder à une autre rue.

Un terre-plein peut être prévu au centre du cercle de virage à la condition toutefois que la portion de l'emprise pavée destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de 10 mètres.

Dans le cas d'un développement par phase, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire ayant le même diamètre minimal (35 mètres).

RUE COLLECTRICE :

Rue dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues locales en reliant celles-ci aux artères, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général, par un tracé plus rectiligne et plus continu que celui de rues locales.

ARTÈRE :

Rue importante, c'est-à-dire, devant recevoir les volumes de circulation les plus intenses, sa fonction prépondérante étant de permettre un écoulement le plus rapide et le moins interrompu possible du flot de circulation, soit d'un secteur à un autre du territoire de la Ville vers l'extérieur ou vice-versa; les artères relient généralement les rues collectrices entre elles.

F) Les nouvelles rues doivent avoir une largeur adaptée aux caractéristiques du milieu

L'emprise des nouvelles rues ainsi que la largeur du pavage varieront principalement selon le type de rue (locale, collectrice ou artère), les aménagements en bordure (ex. : trottoir, terre-plein, bande cyclable, etc.), la présence d'un égout pluvial ou d'un fossé, un alignement d'arbres, etc.

Il faut éviter les rues trop larges, sans aménagement aux abords et sans arbre. Le coût d'entretien des nouvelles rues doit être considéré aussi, sans toutefois affecter le niveau de fonctionnalité et de sécurité.

À titre de référence, les largeurs minimales d'emprise et de pavage sont établies par catégories de rues publiques et privées.



1^o Rues publiques

Dans un projet de lotissement impliquant l'ouverture de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes et devant être cédées à la Ville, les largeurs minimums de l'emprise et du pavage doivent être de :

	<u>Emprise</u>	<u>Pavage</u>
Rue de desserte locale	15,00 m	6,25 m
Rue de desserte locale avec fossé	16,75 m	6,25 m
Rue de desserte locale avec piste cyclable	20,00 m	6,25 m
Rue collectrice	18,00 m	8,00 m
Rue collectrice divisée	27,00 m	14,00 m
Rue de desserte d'une zone industrielle	18,50 m	8,00 m
Rue avec piste cyclable et zone tampon	30,00 m	14,00 m

2^o Rues privées dans une opération d'ensemble

Dans une opération d'ensemble résidentiel impliquant l'ouverture de rues privées, la largeur minimum de l'emprise de telles rues privées doit être de dix mètres (10 m).

Dans une opération d'ensemble non résidentiel impliquant l'ouverture de rues privées, la largeur minimum de l'emprise de telles rues doit être de quinze mètres (15 m).

G) **Les nouvelles rues doivent se raccorder entre elles de manière à être fonctionnelles et sécuritaires.**

Intersections

Les intersections de rues doivent se faire autant que possible avec un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°). Toutefois, dans des cas particuliers (ex. : configuration actuelle des lieux), l'angle d'intersection peut varier de dix degrés (10°). L'angle (90° avec la variante de 10°) doit être respecté sur une longueur minimale de trente mètres (30 m) et doit être rectiligne sur une distance minimale également de trente mètres (30 m) (voir les croquis et les photos en annexe).

À l'intersection de deux rues, les lignes d'emprise doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est généralement fixé comme suit :

Type de rue	Locale	Collectrice	Artère
Locale	6 m	6 m	6 m
Collectrice	6 m	10 m	12 m
Artère	6 m	12 m	12 m

Il faut éviter les intersections trop rapprochées ou légèrement décalées. Soit qu'on aménage une intersection en croix ou qu'on les distance selon les distances minimales suivantes :



Sur une même rue, les centres de deux intersections des rues à desserte locale doivent être à une distance minimum de 60 mètres; sur une même rue, les centres de deux intersections de rues collectrices ou artères doivent être à une distance minimum de 100 mètres; dans le cas d'impossibilité due à la configuration ou à la topographie du terrain, cette distance minimum peut être réduite de 50 %.

Enfin, il faut éviter d'aménager des intersections dans les courbes prononcées. À titre de référence, toute intersection doit respecter les distances suivantes :

Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 mètres.

Une intersection sur une rue de 20 mètres d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 60 mètres d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres.

Une intersection sur une rue de 15 mètres d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 35 mètres d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres.

H) Les nouvelles rues doivent éviter d'être trop abruptes

La pente longitudinale des nouvelles rues devrait tenir compte des normes de base suivantes :

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 10%, sauf pour une longueur maximum de 60 mètres où elle pourra atteindre 12 %.

Cette pente de 10 % ne peut être répartie sur une distance supérieure à 300 mètres, mesurée horizontalement, sans être interrompue par un palier de 100 mètres minimum, mesuré horizontalement; la pente de ce palier ne peut excéder 5 %.

À chaque intersection des rues, une pente maximum de 5 % est permise dans un rayon de 30 mètres mesuré depuis l'intersection des lignes de centre.

La pente d'une rue ne doit pas être supérieure à 5 % dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

4.3 Conception des sentiers cyclo-pédestres

Des sentiers pour piétons ou cyclistes sont fortement recommandés lors de la réalisation de nouveaux développements ou de re-développement. Ces sentiers permettent l'accès aux terrains de jeux et aux parcs, aux espaces publics, naturels (ex. : rivière) ou historiques. Des sentiers pour piétons doivent être prévus aussi pour permettre la traversée des îlots résidentiels dont la longueur excède 190 mètres. La largeur minimale des sentiers est fixée généralement à 5 mètres.



4.4 Conception des îlots

a) Orientation d'un îlot

Tout îlot doit être orienté de manière à favoriser au maximum la conservation de l'énergie. De plus, tout îlot doit être orienté vers les espaces réservés pour les usages publics.

L'orientation d'un îlot adjacent à une route régionale doit être parallèle à celle-ci, de manière à réduire au minimum le nombre de carrefours sur cette voie.

b) Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot résidentiel ne doit pas être inférieure à 160 mètres ni supérieure à 365 mètres. La longueur maximum peut être portée à 500 mètres si un sentier piéton est prévu dans le tiers central de l'îlot.

La longueur d'un îlot industriel ne doit pas dépasser 600 mètres.

c) Largeur d'un îlot

La largeur d'un îlot doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des terrains, et ce afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux.

d) Îlot en tête-de-pipe

Les rues en tête-de-pipe doivent être évitées. Autrement dit, il faut favoriser deux accès minimum à un nouveau développement résidentiel, à partir du réseau routier existant. La longueur maximum d'une rue se terminant en tête-de-pipe est de 225 mètres. Le parcours d'une tête-de-pipe à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 mètres, en longueur et un sentier de 5 mètres minimum de largeur doit être aménagé dans le tiers médian de la longueur de la rue périphérique.

4.5 Opération cadastrale prohibée

Toute opération cadastrale relative aux rues, aux sentiers et aux îlots est interdite si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions recommandées ou avec les principes de base spécifiés au présent règlement. Cette interdiction n'a pas pour effet de prohiber une opération cadastrale relative à une rue existante ou un sentier existant lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les normes de dimensions prescrites.

Toute opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une rue ou d'un sentier est interdite.



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

5.1 Orientation des terrains

Les lignes latérales des terrains doivent généralement former un angle de quatre-vingt-90° avec la ligne d'emprise de la rue. Cet angle ne doit jamais être moindre que 75°.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains ou de dégager des perspectives, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues mais, en aucun cas, cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

5.2 Largeur minimale d'un terrain

La largeur moyenne d'un terrain doit être égale ou supérieure à son frontage, sauf pour les terrains à bâtir donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue ou sur la ligne intérieure d'une courbe d'une rue.

5.3 Terrains situés dans la ligne extérieure ou intérieure d'une courbe de rue

Le frontage des terrains situés sur la ligne extérieure d'une rue courbe dont l'angle est égal ou inférieur à 135° peut être diminué à la ligne de rue jusqu'à soixante six et deux tiers pour cent (66 2/3 %) du minimum prévu au règlement de lotissement, mais il ne doit jamais être moindre que six mètres (6 m), pourvu que la largeur arrière de ces terrains soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prévue. La superficie minimale prévue doit être respectée. De plus, la largeur du terrain calculée à la ligne de recul avant prescrite doit être égale ou supérieure à soixante-dix pour cent (70 %) de la largeur prescrite.

De même, les terrains situés à l'intérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à l'arrière équivalente à soixante six et deux tiers pour cent (66 2/3 %) de la largeur minimale prescrite.



5.4 Superficie minimale et dimensions minimales d'un terrain

La superficie minimale de même que les dimensions minimales de terrain sont déterminées pour chaque zone aux items "Lotissement" (Règlement no 110-2004), "Dispositions spéciales" et "Notes", inclus à la grille des spécifications jointe au règlement de zonage no 109-2004 pour en faire partie intégrante.

Néanmoins, un terrain ne pourra jamais avoir une superficie minimum et des dimensions minimums inférieures à :

Tableau 1 : Dimensions minimales des terrains situés à l'extérieur du corridor riverain pour les secteurs non desservis ou partiellement desservis

Dimensions	Terrains non desservis	Terrains partiellement desservis
Superficie minimale	3 000 m ²	1 500 m ²
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m	25 m
Profondeur moyenne minimale (1)	45 m	45 m

- (1) La profondeur minimale du terrain peut être réduite à 27 mètres dans le cas des terrains adjacents à une rue privée ou publique existante le 21 décembre 1988, à la condition que les exigences de superficie et de largeur soient respectées.





Tableau 2 : Normes minimales à respecter pour le lotissement des terrains situés à l'intérieur d'un corridor riverain d'un cours d'eau ou d'un lac (les normes qui suivent s'appliquent aux terrains dont plus de 50% de la superficie se trouve à l'intérieur du corridor riverain)

Terrains riverains d'un cours d'eau ou d'un lac	Terrains non desservis	Terrains partiellement desservis	Terrains desservis
Superficie minimale	4 000 m ²	2 000 m ²	-
Largeur minimale	50 m	30 m	-
Profondeur moyenne minimale (calculée à partir de la ligne des hautes eaux) (2)	75 m	75 m (1)	45 m
Distance entre la route ou une rue et un cours d'eau ou un lac (3)	75 m	75 m	45 m
Terrains non riverains d'un cours d'eau ou d'un lac	Terrains non desservis	Terrains partiellement desservis	Terrains desservis
Superficie minimale	4 000 m ²	2 000 m ²	-
Largeur minimale	50 m	25 m	-
Profondeur moyenne minimale (calculée à partir de la ligne des hautes eaux) (2)	60 m	45 m	-
Distance entre la route ou une rue et un cours d'eau ou un lac	-	-	-

- (2) En l'absence d'une rue ou d'une route, la profondeur est fixée à 75 mètres et la largeur peut être réduite sous les 30 mètres en respectant la superficie minimale exigée.
- (3) La profondeur minimale du terrain peut être réduite à 27 mètres dans le cas des terrains adjacents à une rue privée ou publique existante le 21 décembre 1988, à la condition que les exigences de superficie et de largeur soient respectées.
- (4) La distance entre un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres. La distance entre un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce jusqu'à une distance de 20 mètres.



Tableau 3 : Dimensions minimales des terrains situés en zone agricole

Dimensions	Terrains non desservis	Terrains partiellement desservis	Terrains desservis
Superficie minimale	3 000 m ²	2 000 m ²	693 m ²
Largeur minimale	50 m	36,5 m	18,25 m
Profondeur moyenne minimale	60 m	38 m	38 m

Tableau 4 : Dimensions minimales des terrains pour les stations-service

	Superficie minimale du terrain	Frontage minimal du terrain
Station-service sans lave-auto	1 110 m ²	30 m
Station-service avec lave-autos ou lave-autos seul	1 850 m ²	60 m

Pour un terrain d'angle (lot de coin), la largeur minimale prescrite pour un lot desservi doit être augmentée de 3 mètres.

5.4.1 Implantation des services publics

Malgré toute disposition contraire, lorsqu'un usage ne nécessitant pas de système d'approvisionnement en eau, ni d'évacuation des eaux usées, occupe ou est destiné à occuper un lot, les dimensions de lot exigées à la grille des spécifications pour l'usage ne s'appliquent pas.

Les usages visés par cet article sont notamment les usages suivants, ou s'y apparentant :

- a) antenne de communication;
- b) voie de circulation;
- c) service public;
- d) parc et espace vert;
- e) servitudes publiques.



5.5 Opération cadastrale aux abords d'un point de captage en eau potable

Toute opération cadastrale ayant pour objet de former un ou plusieurs lots distincts à l'intérieur ou avec une bande de terrain située à moins de trente mètres (30 m) d'un point de captage en eau potable est prohibée, sauf pour fins publiques.

5.6 Les normes de lotissement à l'intérieur d'une zone inondable

Tout morcellement ou toute subdivision est prohibé à l'intérieur d'une zone inondable, à l'exception de l'identification cadastrale des terrains déjà occupés par un bâtiment ou un usage principal.

5.7 Résidu non "lotissable" ou non constructible

Dans le tracé de toute subdivision nouvelle, il doit être tenu compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser dans le territoire urbanisé ou à urbaniser de résidu non accessible, non "lotissable" par la suite ou ne pouvant être jumelé ou intégré à un développement comprenant des terrains constructibles. Tout plan comportant de tels résidus pourra être retourné pour étude, que ces résidus se trouvent sur la propriété du requérant ou sur une propriété limitrophe.

De plus, le tracé de toute subdivision ne doit faire en sorte de créer un résidu de terrain dont les dimensions sont incompatibles avec les dispositions du règlement de zonage, à moins qu'il y soit prévue l'implantation d'un service public (voir article 5.4.1) ou que le résidu est la résultante de l'implantation d'un tel service public, sur un terrain préalablement conforme au présent règlement, ou lorsque le terrain voisin n'est pas morcelé.

5.8 Opération cadastrale prohibée

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction, d'un usage ou d'un terrain est prohibée.

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal est prohibée sauf si le terrain bénéficie de droits acquis.



5.9 Terrain dérogatoire protégé par droits acquis

a) Lotissement avant l'entrée en vigueur du présent règlement :

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

b) Terrain construit non loti :

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

c) Privilèges au lotissement :

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut pas être refusé dans les trois cas suivants :

1^o Permis autorisant une opération cadastrale pour un terrain dérogatoire, mais déjà enregistré

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

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

- 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 règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :
 - à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation de lotissement;
 - un seul lot résulte de l'opération cadastrale ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.



2° Permis autorisant une opération cadastrale pour un terrain dérogoire mais déjà bâti

Un permis autorisant une opération cadastrale pour un terrain bâti ne peut être refusé à l'égard d'un terrain pour le seul motif que la superficie ou les dimensions dudit terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- Avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.
- Avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement, ce terrain était occupé par une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot.

Les conditions précédentes s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

3° Privilège au lotissement pour un résidu de terrain dérogoire

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui constitue un résidu de terrain pour le seul motif que la superficie ou les dimensions dudit terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 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; et
- 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 du chapitre 3.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot.

5.10 Modification d'un terrain dérogoire

Une modification d'un terrain dérogoire quant à ses dimensions ou à sa superficie est autorisée à condition de ne pas aggraver ou accroître le caractère dérogoire du terrain ou des terrains concernés et ce, même si le terrain qui résultera de la modification demeurera encore dérogoire.

Cette modification ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoire ou d'aggraver le caractère dérogoire d'une construction, d'un usage ou d'un terrain.



5.11 Agrandissement d'un terrain le quel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droit acquis

Le permis de lotissement ne peut être refusé dans les cas suivants : les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un terrain contigu le quel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droits acquis.



CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS FINALES

6.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

PROPOSÉ PAR:

APPUYÉ PAR:

RÉSOLUTION D'ADOPTION NUMÉRO:

M Jean-Denis Savoie, Directeur
Général & Greffier par intérim

M. Lionel Martel, maire

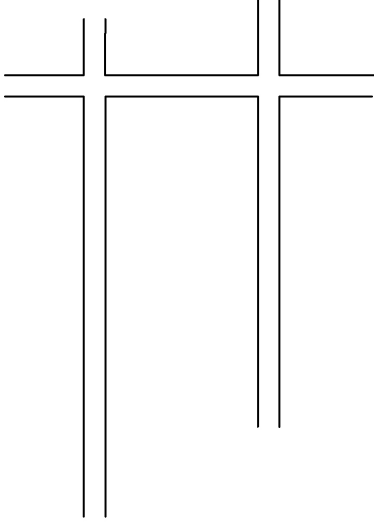


ANNEXE

CROQUIS

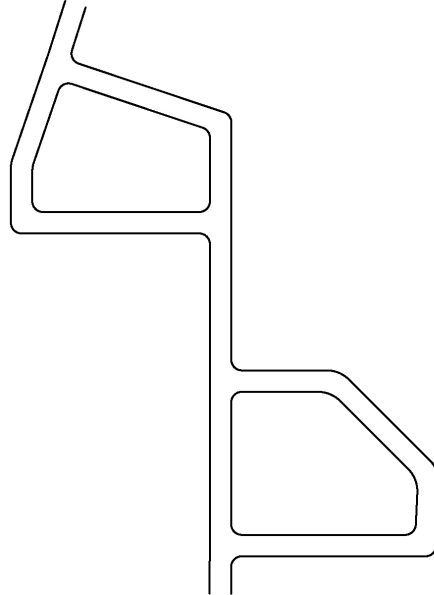


À éviter



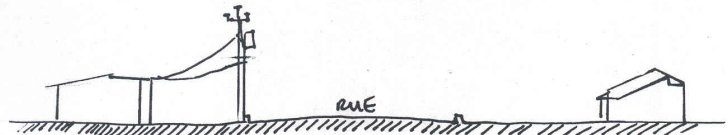
Forme rectiligne, longue et large

À préconiser



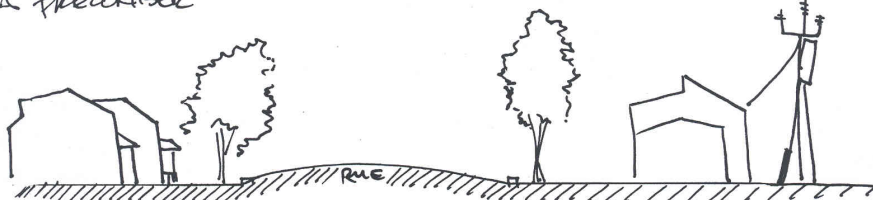
Forme plus stylisée, brisant la monotonie sans constituer un labyrinthe

À ÉVITER



RUE LOCALE TROP LARGE ET FAIBLE ENCADREMENT VISUEL, MARGE DE REcul ÉLOIGNÉE, AVEC PÔTEAUX ET FILS EN FAÇADE

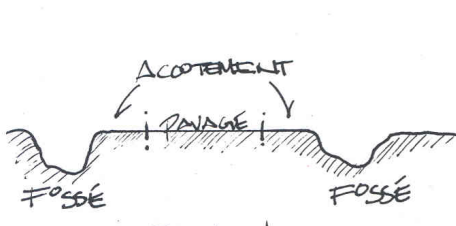
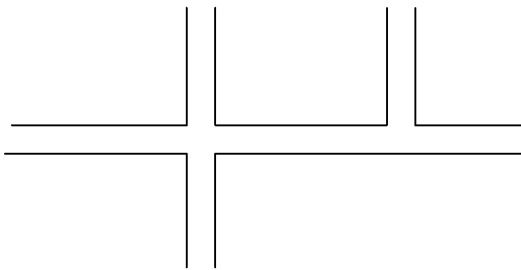
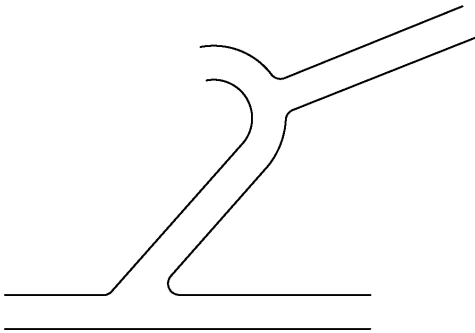
À PRÉCONISER



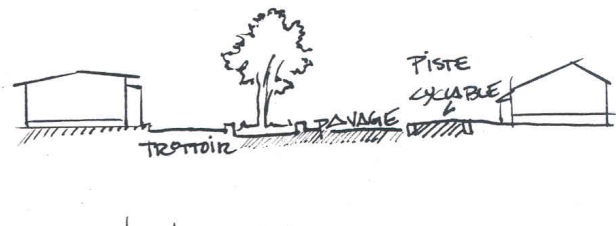
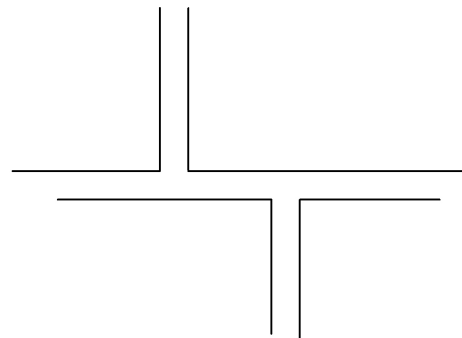
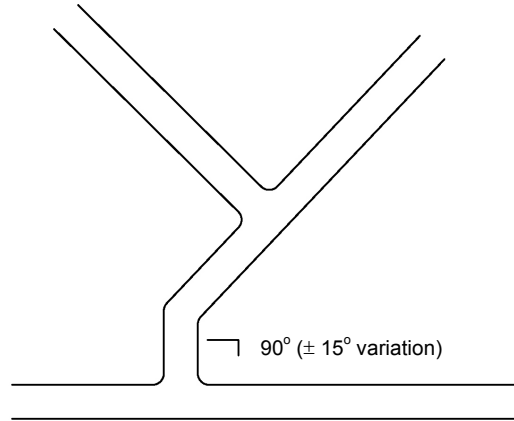
RUE LOCALE RÉDUITE, BOISÉE EN FAÇADE, MARGE DE REcul RÉDUITE ET PÔTEAUX EN ARRIÈRE DES LOTS



À éviter

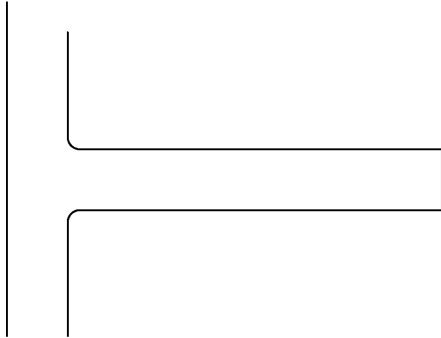


À préconiser



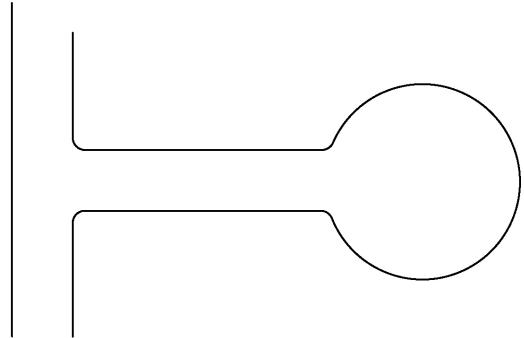


À éviter

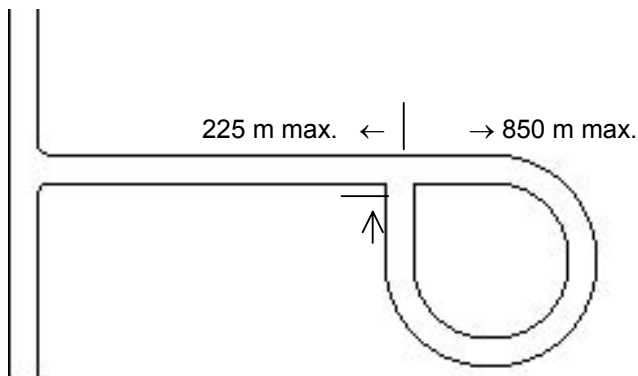


Rue en impasse trop longue et sans rayon de virage

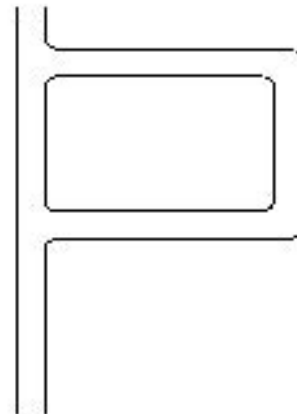
À préconiser



Rue en impasse plus courte et avec rayon de virage



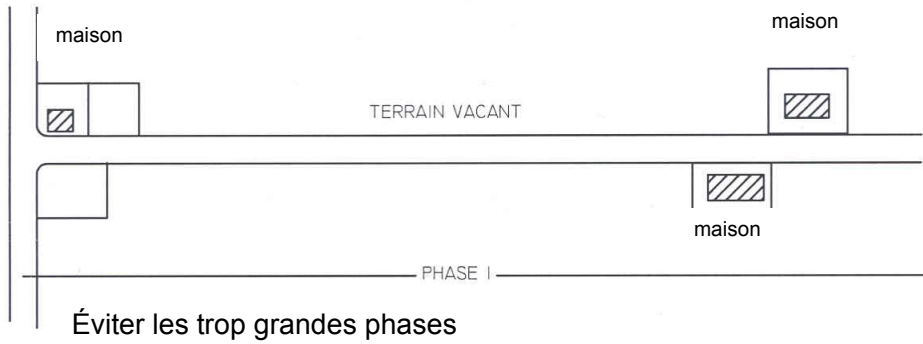
îlot en tête de pipe



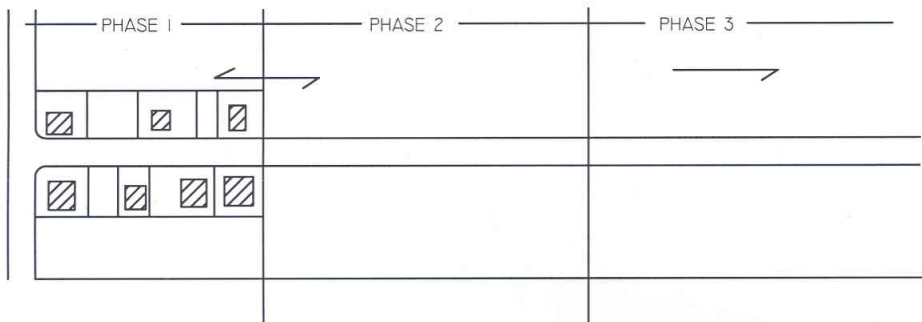
îlot avec 2 raccords au réseau existant



À éviter

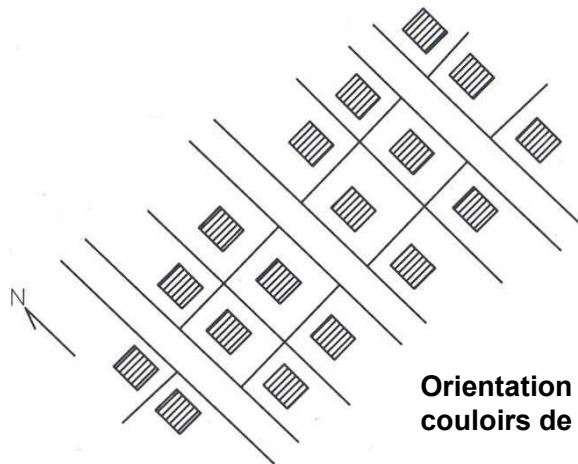


À préconiser



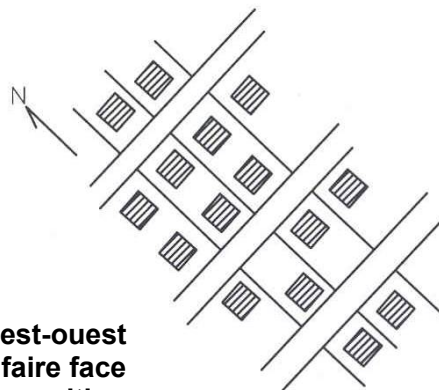


À éviter



Orientation nord créant des couloirs de vent

À préconiser



Orientation des rues est-ouest permettant aux lots de faire face au sud et assurer une exposition sud des maisons