

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SAINTE-CATHERINE

RÈGLEMENT NUMÉRO 2010-L-00

RÈGLEMENT CONCERNANT LE LOTISSEMENT

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

La présente codification administrative a été effectuée afin de faciliter la lecture du règlement 2010-L-00 et ses amendements. Seuls les règlements originaux peuvent faire preuve de leur contenu.

PROPOSÉ PAR : Monsieur le conseiller Martin Gélinas

APPUYÉ PAR : Monsieur le conseiller Daniel Gagnon

RÉSOLU : Unanimité

Avis de présentation : 21 septembre 2009

Adoption : 29 septembre 2009

Entrée en vigueur : 13 novembre 2009

Amendé par le règlement 2010-L-01 : 1^{er} septembre 2015

Mars 2009

LE CONSEIL DE LA VILLE DE SAINTE-CATHERINE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DECLARATOIRES, INTERPRETATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	1
SECTION 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES	1
1. Titre du règlement	1
2. Territoire assujéti	1
3. validité.....	1
4. domaine d'application	1
5. Lois et règlements.....	2
6. Abrogation	2
7. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES	2
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES	3
8. Unités de mesure	3
9. PRÉSÉANCE.....	3
10. renvois.....	3
11. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT	3
12. Terminologie.....	4
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
13. APPLICATION DU RÈGLEMENT	5
14. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné.....	5
15. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES.....	5
CHAPITRE 2 CONDITIONS PREALABLES A UNE OPERATION CADASTRALE.....	6
16. Conformité au règlement	6
17. cession des Rues.....	6
18. Parcs, terrains de jeux et espaces naturels	6
19. Paiement des taxes municipales arriérées	6
20. Servitudes de services publics.....	7
21. projet de morcellement.....	7
CHAPITRE 3 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS.....	10
SECTION 1 : DISPOSITIONS GENERALES	10
22. calcul de la superficie minimale d'un lot irrégulier	10
23. lot dont la ligne avant possède une extrémité courbée.....	11
24. Lot dont la ligne avant est concave	11
25. Lot dont la ligne avant est convexe.....	12
26. lot situé dans plus d'une zone	12
27. lot chevauchant deux ou plusieurs lots originaires	13
SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	14
28. lots desservis	14
29. lots partiellement desservis ou non desservis	14
30. lots à proximité des lacs et cours d'eau	14
31. morcellement non soumis à certaines normes minimales	15
SECTION 3 : RESTRICTIONS AUX OPERATIONS CADASTRALES	17
32. résidu de terrain ou construction non conforme.....	17
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX ÎLOTS	18
33. tracé des rues montrées au plan d'urbanisme	18
34. tracé des rues montrées au projet de morcellement	18
35. Tracé des rues en fonction de la nature du sol	18
36. tracé des rues en fonction des zones à risque d'inondation.....	18

37.	<i>tracé des rues en fonction de la topographie</i>	19
38.	<i>Emprise des rues</i>	19
39.	<i>Géométrie et espacement des Intersections</i>	19
40.	<i>visibilité aux intersections</i>	20
41.	<i>rue en impasse</i>	21
42.	<i>rue en tête de pipe</i>	23
43.	<i>Sentiers pour piétons / piste cyclable</i>	23
44.	<i>Orientation des lots</i>	23
45.	<i>Rues en bordure d'un cours d'eau ou d'un lac</i>	24
CHAPITRE 5 CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS		
.....		25
46.	<i>application du présent chapitre</i>	25
47.	<i>surfaces exclues des calculs</i>	26
48.	<i>opérations cadastrales exemptées</i>	26
49.	<i>établissement de la valeur du terrain</i>	26
50.	<i>contribution anticipée</i>	27
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS		29
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS		29
51.	<i>Définition d'un lot dérogatoire</i>	29
52.	<i>Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire</i>	29
53.	<i>agrandissement d'un lot dérogatoire</i>	29
54.	<i>droit au cadastre d'un terrain vacant</i>	29
55.	<i>droit au cadastre d'un terrain construit</i>	30
56.	<i>privilège au cadastre à la suite d'une expropriation</i>	30
57.	<i>droits acquis accordés aux terrains formés d'un ou de plusieurs lots distincts</i>	31
CHAPITRE 7		32
DISPOSITION FINALE		32
58.	<i>entrée en vigueur</i>	32

TABLE DES ILLUSTRATIONS

ILLUSTRATION 1.	LOT IRREGULIER.....	10
ILLUSTRATION 2.	LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSEDE UNE EXTREMITE COURBEE.	11
ILLUSTRATION 3.	LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE.....	12
ILLUSTRATION 4.	AMENAGEMENT D'UNE INTERSECTION INTERDIT.....	20
ILLUSTRATION 5.	VISIBILITE AUX INTERSECTIONS.....	21
ILLUSTRATION 6.	EMPRISE D'UN ROND DE VIRAGE.....	21
ILLUSTRATION 7.	LONGUEUR D'UN TRONÇON EN IMPASSE.....	22
ILLUSTRATION 8.	LONGUEUR D'UNE RUE EN TETE DE PIPE.....	23

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DECLARATOIRES, INTERPRETATIVES
ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1. TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la Ville de Sainte-Catherine ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Sainte-Catherine.

3. VALIDITE

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception :

- 1° de l'identification cadastrale d'un terrain découlant d'un plan de rénovation cadastrale préparé en application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1)* ;
- 2° d'une opération cadastrale relative à l'annulation, au remplacement ou à la correction d'un numéro de lot.

5. LOIS ET REGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral ou à l'application d'un règlement de la Municipalité régionale de comté de Roussillon.

6. ABROGATION

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, les règlements suivants et tous leurs amendements :

- 1° Le règlement numéro 372-88, intitulé Règlement de lotissement, adopté par la Ville de Sainte-Catherine.

7. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

8. UNITES DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (SI).

9. PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

10. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le 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.

11. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

<u>CHAPITRE 1</u>	<u>TEXTE 1 :</u>	CHAPITRE
SECTION 1	TEXTE 2	SECTION
1.	TEXTE 3	ARTICLE
	Texte 4	ALINEA
	1 ^o Texte 5	PARAGRAPHE
	a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
	- Texte 7	SOUS-ALINEA

12. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre de terminologie du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

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

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

13. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

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

14. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DESIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

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

15. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

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 d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

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

CHAPITRE 2
CONDITIONS PREALABLES A
UNE OPERATION CADASTRALE

16. CONFORMITE AU REGLEMENT

Sous réserve de l'article 4, un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du présent règlement.

17. CESSION DES RUES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'emprise de toute rue montrée sur le plan et destinée à être une rue publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise.

L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant notaire ou devant un commissaire à l'assermentation, par le propriétaire du terrain et la ville.

18. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

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 pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

19. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIEREES

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 du **terrain** compris dans le plan.

20. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude, existante ou prévue, pour le passage d'une infrastructure aérienne ou souterraine de transport ou de distribution d'énergie ou de télécommunication, pour le passage d'une conduite d'aqueduc ou d'égout ou pour un passage piétonnier ou autre.

La largeur de la servitude doit être conforme aux exigences de la société de transport ou de distribution d'énergie, de la société de télécommunication ou de la ville selon le type d'infrastructure en cause.

21. PROJET DE MORCELLEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale qui vise un lot rénové et qui entraîne un nombre supplémentaire de lots par rapport au nombre de lots existants avant la rénovation cadastrale, le requérant doit déposer et faire approuver un projet de morcellement de tout le terrain.

Le plan du projet de morcellement doit être réalisé à une échelle comprise entre 1 : 500 et 1 : 2 500 et doit montrer, pour l'ensemble du terrain :

- 1° Les limites, la superficie, les dimensions et l'identification cadastrale de chaque lot existant ou de chaque partie de lot existante qui forment le terrain.
- 2° La longueur de chaque ligne bornant le périmètre du terrain, indiquée distinctement pour chaque tronçon de ligne ; un tronçon étant borné par un changement de direction, l'intersection avec une autre ligne ou le début d'une courbe.
- 3° L'angle d'intersection des lignes mentionnées au paragraphe 2° et le rayon des courbes.
- 4° Le relief du sol exprimé par des lignes de niveau équidistantes de 1,5 m.
- 5° L'identification de la zone dans laquelle se trouve le terrain, telle qu'indiquée au plan de zonage faisant partie du règlement de zonage en vigueur ; lorsque le terrain est situé dans plus d'une zone, le plan doit montrer les limites de chaque zone.
- 6° Les lignes des lots proposés et leurs dimensions approximatives.

- 7° Le tracé et les limites de l'emprise de toute rue projetée et de toute rue existante ou préalablement acceptée avec laquelle une rue projetée communique.
- 8° L'identification hiérarchique de chaque rue soit : rue locale, rue collectrice ou rue artérielle.
- 9° L'identification de tout terrain cédé ou destiné à être cédé pour fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel au sens du chapitre 5 du présent règlement et, le cas échéant, le rapport en pourcentage entre la superficie du terrain cédé ou destiné à être cédé et la superficie totale du terrain, ainsi que la superficie du ou des terrains cédés à cette fin.
- 10° La destination des différentes parties du terrain en distinguant notamment les rues, les parties de terrain visées au paragraphe 9° et les terrains à bâtir avec leur usage prévu.
- 11° Le nombre de logements par type d'habitation et le nombre total de bâtiments en fonction de l'usage pour chaque phase.
- 12° Les infrastructures de services publics existantes et les servitudes existantes ou requises pour le passage des infrastructures de services publics.
- 13° L'emplacement de la ligne naturelle des hautes eaux de tout lac ou cours d'eau, la ligne correspondant aux cotes de crue 20 ans et 100 ans, les limites de toute zone à risque de mouvement de terrain, les limites d'une zone humide, le roc affleurant.
- 14° La localisation des bâtiments situés sur des terrains adjacents au projet de morcellement ;
- 15° La superposition de l'orthophotographie et du plan projet de morcellement sur un même plan ;
- 16° Les phases de mise en œuvre du projet et l'échéancier de réalisation.
- 17° La date de préparation du plan, son titre, la direction du nord, l'échelle du plan ainsi que le nom et l'adresse de chaque professionnel qui a participé à sa préparation.

Le projet de morcellement peut couvrir deux ou plusieurs terrains qui forment un ensemble de terrains contigus. Dans ce cas, le plan doit fournir le nom et l'adresse de chaque propriétaire et montrer les limites de propriété. De plus, le projet de morcellement doit être approuvé par écrit par chaque propriétaire touché.

Le fonctionnaire désigné approuve le projet de morcellement s'il est compatible avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme en vigueur et avec les prescriptions du présent règlement. Avant d'approuver le plan, le fonctionnaire désigné doit aussi obtenir l'accord du Conseil en ce qui concerne les terrains qui seraient cédés pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel, les terrains qui seraient cédés pour les rues et tout autre terrain qui serait cédé à la ville.

Une fois que le projet de morcellement est approuvé, le requérant peut déposer une demande de permis de lotissement pour tout ou partie du terrain compris dans le projet de morcellement.

L'approbation du plan de morcellement n'engage pas le Conseil à accepter la cession des terrains identifiés à des fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ni à accepter la cession des terrains identifiés comme rues ou de tout autre terrain dont la cession à la ville est prévue au projet de morcellement.

CHAPITRE 3
DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS GENERALES

22. CALCUL DE LA SUPERFICIE MINIMALE D'UN LOT IRREGULIER

Pour qu'un lot irrégulier soit considéré conforme aux exigences minimales relatives à la superficie et aux dimensions des lots, il faut pouvoir y inscrire entièrement un trapèze rectangle, c'est-à-dire un trapèze possédant deux angles droits, répondant aux caractéristiques suivantes :

- 1° la hauteur (H) du trapèze doit être placée dans le sens de la largeur du lot ;
- 2° la superficie du trapèze, donnée par la formule $[(B1+B2) \times H] / 2$, doit être au moins égale à la superficie minimale prescrite ;
- 3° la hauteur (H) du trapèze doit être au moins égale à la largeur minimale prescrite;
- 4° la longueur moyenne des deux bases du trapèze, donnée par la formule $[B1+B2] / 2$, doit être au moins égale à :
 - a) 75% de la profondeur minimale prescrite, si le lot est visé seulement par l'article 28;
 - b) la profondeur minimale prescrite dans les autres cas.

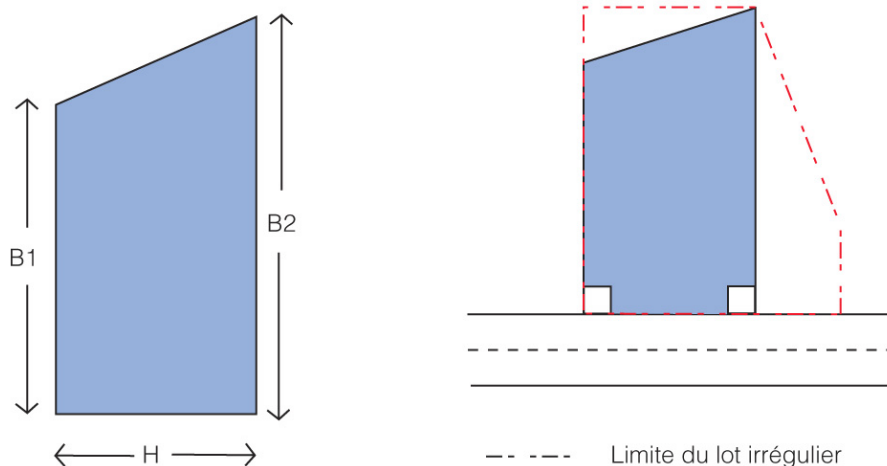


Illustration 1. Lot irrégulier.

23. LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSEDE UNE EXTREMITÉ COURBÉE

Lorsqu'un lot est borné par une ou plusieurs rues et que deux lignes avant de ce lot sont jointes par un arc de cercle, la longueur de chaque ligne de rue est égale à la longueur de la ligne mesurée jusqu'au début de l'arc de cercle plus la longueur du prolongement rectiligne de la ligne de rue mesurée jusqu'au point d'intersection avec le prolongement rectiligne de l'autre ligne de rue.

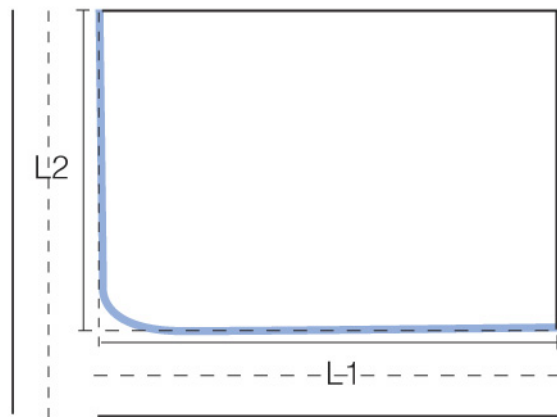


Illustration 2. Lot dont la ligne avant possède une extrémité courbée.

24. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE

Pour un lot dont la ligne avant est concave en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de la ligne avant (L1) peut être réduite jusqu'à 50% de la largeur minimale prescrite, sans être inférieure à 5 m. Cependant, la largeur du lot (L2), mesurée le long d'une ligne parallèle à la ligne avant et située à la marge avant minimale (MAV) prescrite par le règlement de zonage en vigueur, doit être conforme à la largeur minimale prescrite.

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

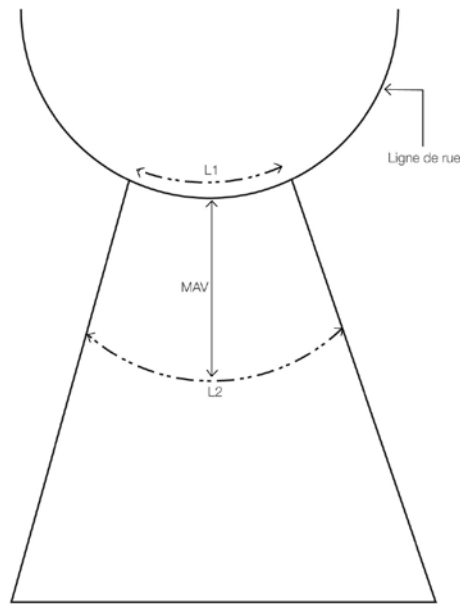


Illustration 3. Lot dont la ligne avant est concave.

25. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONVEXE

Pour un lot dont la ligne avant est convexe en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de la ligne arrière (L1) peut être réduite pourvu que la largeur du lot (L2), mesurée le long d'une ligne parallèle à la ligne arrière et située à la marge arrière minimale (MAR) prescrite par le règlement de zonage en vigueur, doit être conforme à la largeur minimale prescrite.

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

26. LOT SITUE DANS PLUS D'UNE ZONE

Lorsqu'un lot se trouve dans plus d'une zone et que les exigences en regard de la superficie minimale ou des dimensions minimales des lots sont différentes d'une zone à l'autre, ce lot doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences les plus élevées applicables.

27. LOT CHEVAUCHANT DEUX OU PLUSIEURS LOTS ORIGINAIRES

Lorsqu'une opération cadastrale vise à créer, autrement que par remplacement, un lot qui chevauche deux ou plusieurs lots du cadastre originaire, il n'est pas nécessaire que les lots créés sur chaque lot du cadastre originaire soient conformes aux prescriptions relatives aux dimensions et à la superficie minimales des lots, dans la mesure où :

- 1° Un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale ;
- 2° Les dimensions minimales et la superficie minimale de l'ensemble formé de tous les lots qui résultent de l'opération cadastrale sont conformes aux prescriptions applicables relatives aux dimensions et à la superficie minimales d'un lot.

L'ensemble formé des lots qui résultent de l'opération cadastrale est réputé former un seul lot pour l'application de toutes les autres dispositions du présent règlement et pour l'application de toute disposition des autres règlements d'urbanisme.

Un lot créé en vertu du présent article ne peut, en aucun cas, être considéré individuellement comme un lot dérogatoire protégé par droits acquis.

SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

28. LOTS DESSERVIS

Sous réserve de l'article 30, un lot desservi doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences prescrites par le présent règlement, lesquelles sont inscrites, pour chaque zone, dans les grilles de spécifications qui font partie du règlement de zonage en vigueur, sous l'item « Terrain desservi (aqueduc et égout) ».

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

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

29. LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS OU NON DESSERVIS

Sous réserve de l'article 30, un lot partiellement desservi ou non desservi doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences suivantes:

TABLEAU 29

NORMES DE LOTISSEMENT			
Lot partiellement desservi		Lot non desservi	
Largeur minimale	Superficie minimale	Largeur minimale	Superficie minimale
25 m	1 500 m ²	50 m	3 000 m ²

30. LOTS A PROXIMITE DES LACS ET COURS D'EAU

Malgré les articles 28 et 29, tout lot situé en tout ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m du fleuve St-Laurent, distance mesurée à partir de la ligne des hautes eaux, doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences suivantes, établies selon le type de desserte :

TABLEAU 30

NORMES DE LOTISSEMENT – LOT A PROXIMITE D'UN LAC OU COURS D'EAU			
Type de desserte	Largeur min.	Profondeur min.	Superficie min.
Lot desservi	Selon l'article 28	45 m Voir Note 1	Selon l'article 28
Lot partiellement desservi :			
➤ Lot riverain	30 m	75 m	2 250 m ²
➤ Lot non-riverain	25 m	75 m	2 000 m ²
Lot non desservi	50 m	75 m	4 000 m ²

Note 1 : Profondeur maximale : 45 mètres. Cependant, dans le cas où une rue est existante et où les services d'aqueduc et d'égout sont présents avant l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC le 15 avril 1983 pour les cours d'eau visés par celui-ci ou avant l'entrée en vigueur du deuxième règlement de contrôle intérimaire de la MRC le 15 mai 1997 pour les cours d'eau visés par ce dernier, la profondeur moyenne minimale peut être réduite à 30 mètres. Pour les cours d'eau non visés par les règlements de contrôle intérimaire de 1983 et 1997, dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sont présents avant l'entrée en vigueur du règlement numéro 115 modifiant le règlement de contrôle intérimaire numéro 49, la profondeur moyenne minimale peut être réduite à 30 mètres.

31. MORCELLEMENT NON SOUMIS A CERTAINES NORMES MINIMALES

Les exigences minimales prescrites aux articles 28, 29 et 30 ne s'appliquent pas à une opération cadastrale visée par le chapitre 4 ni à l'égard d'un lot qui est créé à l'une des fins suivantes :

- 1° Pour une opération cadastrale ayant pour objet le remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, la correction et l'annulation de lots distincts.
- 2° Pour élaborer une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec (L.Q., 1991, c. 64)* ou pour l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition de la portion du terrain au-dessus de laquelle la partie du bâtiment est érigée.

- 3° Pour implanter un équipement, une infrastructure ou une construction d'un service public y compris un bâtiment dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées.
- 4° Pour aménager un parc, un terrain de jeu ou un espace naturel.

SECTION 3 : RESTRICTIONS AUX OPERATIONS CADASTRALES

32. RESIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME

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

- 1° elle rend un autre lot ou terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement.
- 2° elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement.
- 3° elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain.
- 4° elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur ou du règlement de construction en vigueur.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX ÎLOTS

33. TRACE DES RUES MONTREES AU PLAN D'URBANISME

Une rue ou un tronçon de rue visé par une opération cadastrale doit être compatible avec le tracé général montré au plan d'urbanisme en vigueur sans nécessairement être parfaitement concordant, lorsqu'un tel tracé est montré au plan d'urbanisme. Le statut de la rue projetée ou du tronçon de rue projeté doit respecter le statut de rue locale, collectrice ou artérielle lorsqu'un tel statut est indiqué au plan d'urbanisme.

34. TRACE DES RUES MONTREES AU PROJET DE MORCELLEMENT

Une rue ou un tronçon de rue visé par une opération cadastrale doit concorder avec le tracé montré dans le projet de morcellement approuvé conformément à l'article 21. La géométrie et les dimensions de cette rue ou de ce tronçon de rue doivent concorder avec celles montrées au projet de morcellement approuvé.

35. TRACE DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les espaces marécageux, les affleurements rocheux et les endroits où le sol est instable, impropre au drainage ou exposé aux éboulis, aux affaissements ou autres mouvements de terrain.

Le tracé des rues doit aussi éviter tout endroit où l'épaisseur du dépôt meuble ou du roc friable est insuffisante pour permettre de creuser les tranchées nécessaires au passage des conduites d'aqueduc, d'égout et des canalisations souterraines des **services publics**.

36. TRACE DES RUES EN FONCTION DES ZONES A RISQUE D'INONDATION

À moins d'une dérogation accordée par le ministre de l'Environnement, aucune rue ne peut être construite, en tout ou en partie, dans la partie d'une zone à risque d'inondation située sous le niveau de la cote de crue 20 ans.

Il est permis de construire une rue dans la partie d'une zone à risque d'inondation située au-dessus du niveau de la cote de crue 20 ans dans la mesure où le niveau de la chaussée est situé au-dessus de la cote de crue 100 ans.

37. TRACE DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente minimale de toute rue est fixée à 0,5 %.

38. EMPRISE DES RUES

L'emprise d'une rue doit avoir une largeur minimale conforme aux prescriptions suivantes :

TABLEAU 39

	Largeur minimale	Largeur maximale
Rue artérielle	25 m	35 m
Rue collectrice	20 m	25 m
Rue locale	15 m	18 m

Malgré le premier alinéa, la largeur minimale de l'emprise d'un tronçon de rue qui prolonge une rue qui existait à l'entrée en vigueur du présent règlement est celle du tronçon existant à son point de jonction avec le nouveau tronçon.

39. GEOMETRIE ET ESPACEMENT DES INTERSECTIONS

Dans la mesure du possible, l'angle formé par deux rues à une intersection doit tendre vers 90°. Lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, une variation maximale de 10° est permise. L'alignement de la rue doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m, mesurée à partir du point d'intersection de la ligne médiane de chaque rue.

À une intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une ligne courbée d'un rayon d'au moins :

- 30 m à la rencontre de 2 artères ;
- 12 m à la rencontre d'une artère et d'une collectrice ;
- 6 m à la rencontre de 2 collectrices ;

- 6 m à la rencontre d'une voie locale et d'une autre voie.

Toutefois, toute voie d'utilisation industrielle doit avoir des courbes de raccordement aux intersections d'au moins 12 m.

La distance entre deux intersections successives sur une même rue doit être d'au moins 60 m, mesurée entre les lignes d'emprise. Cependant, sur une rue artérielle, la distance minimale entre deux intersections successives doit être d'au moins 120 m, mesurée entre les lignes d'emprises, si les deux rues successives qui font intersection avec la rue artérielle sont deux rues collectrices, deux rues artérielles ou une rue collectrice et une rue artérielle.

Il est interdit d'aménager une intersection aux endroits suivants :

- 1° Du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 180 m.
- 2° Du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 m.

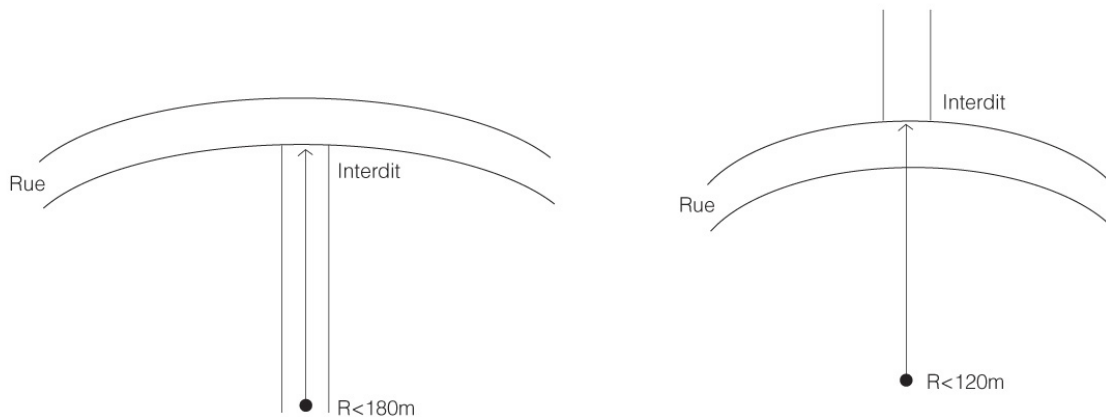


Illustration 4. Aménagement d'une intersection interdit.

40. VISIBILITE AUX INTERSECTIONS

La distance de visibilité à une intersection doit être :

- 1° D'au moins 60 m dans toutes les directions si au moins une des rues qui forment l'intersection a une largeur d'emprise égale ou supérieure à 20 m.

2° D'au moins 36,5 m dans toutes les directions si les rues qui forment l'intersection ont une largeur inférieure à 20 m.

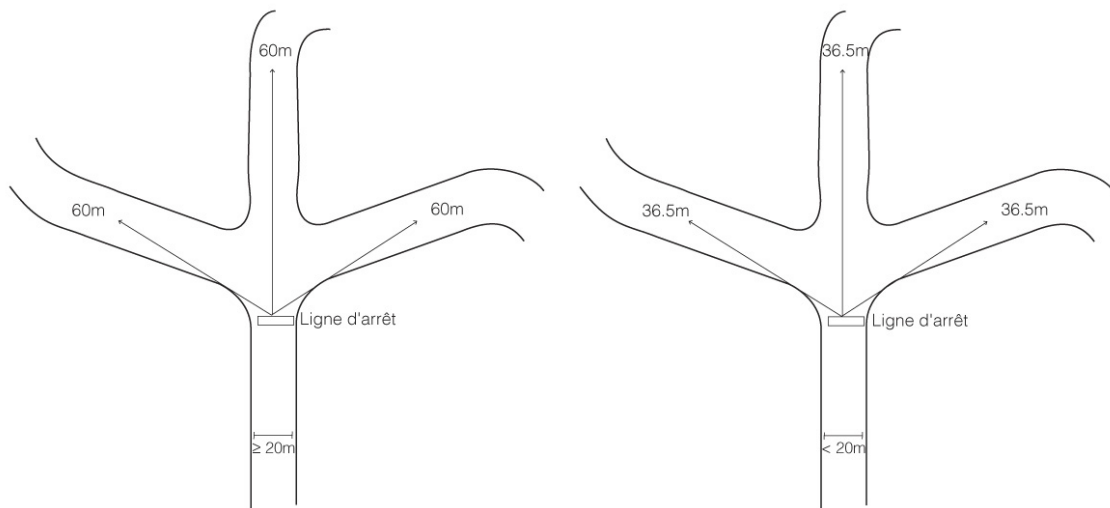


Illustration 5. Visibilité aux intersections.

41. RUE EN IMPASSE

Une rue peut se terminer en impasse. Le tronçon de rue en impasse doit se terminer par un rond de virage ayant une emprise d'un diamètre minimal de 36 m.

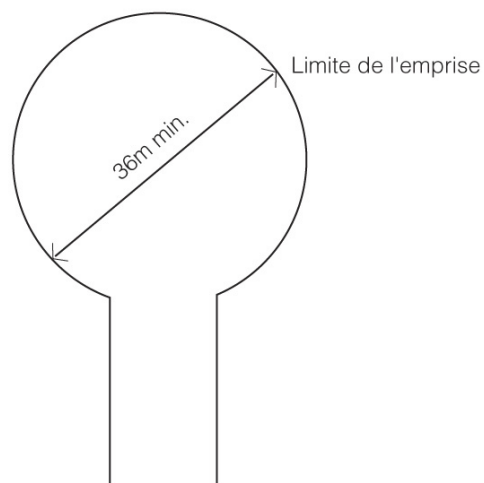


Illustration 6. Emprise d'un rond de virage.

La longueur d'un tronçon de rue en impasse ne peut excéder 100 m.

Cependant, la longueur du tronçon en impasse peut être augmentée jusqu'à 230 m si un sentier piétonnier carrossable d'une largeur minimale de 3 m, mesurée entre les limites de l'emprise, relie le rond de virage avec une autre rue.

La longueur d'un tronçon de rue en impasse doit être mesurée depuis le centre du rond de virage jusqu'au point central de l'intersection la plus proche. Le point central de l'intersection correspond au point de rencontre de la ligne médiane de chacune des rues qui forment l'intersection.

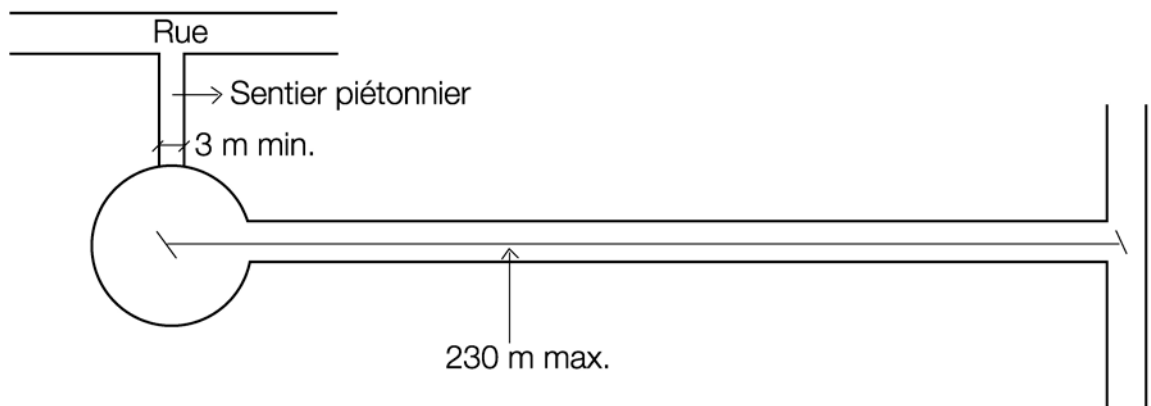


Illustration 7.

Longueur d'un tronçon en impasse.

42. RUE EN TETE DE PIPE

La longueur maximum d'une rue se terminant en "tête-de-pipe" est de deux cent trente mètres (230 m) de largeur.

Le parcours d'une "tête-de-pipe", à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser huit cent cinquante mètres (850 m), en longueur. De plus, un chemin d'une largeur minimale de quatre mètres cinquante (4,50 m) servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit relier directement la boucle en "tête-de-pipe" à une rue voisine

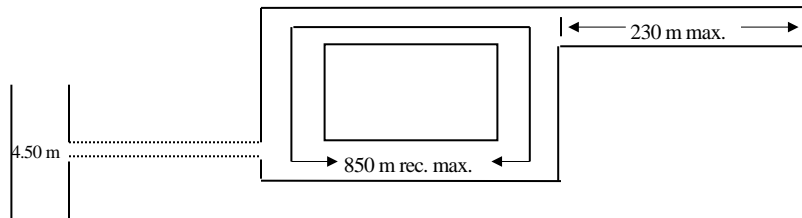


Illustration 8. .Longueur d'une rue en tête de pipe

43. SENTIERS POUR PIETONS / PISTE CYCLABE

Des sentiers pour piétons et cyclistes doivent être prévus pour favoriser la circulation des piétons et des cyclistes et leur fournir des trajets raccourcis pour accéder aux édifices publics, aux parcs et aux terrains de jeux. L'emprise d'un sentier pour piétons ou d'une piste cyclable doit avoir une largeur minimale de 3 m.

44. ORIENTATION DES LOTS

À l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, les lignes latérales des lots doivent être rectilignes et perpendiculaires à la ligne de la rue afin d'obtenir des lots de forme régulière, sauf dans le cas d'un lot situé à l'intérieur ou à l'extérieur d'une courbe.

Toutefois, dans le but d'adoucir une pente, d'égaliser la superficie des lots ou de dégager une perspective, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue. En aucun cas cette dérogation ne peut être justifiée par le seul fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

45. RUES EN BORDURE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

La distance minimale entre la limite de l'emprise d'une nouvelle rue et la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac est fixée à :

- 1° 45 m si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont desservis.
- 2° 60 m si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont partiellement desservis ou non desservis.
- 3° 20 m si la route passe sur des terrains de tenure publique (municipale) et voués à des fins publiques de parcs et espaces verts.

4°

Malgré ce qui précède, la profondeur peut être moindre pour les tronçons permettant de relier les nouvelles voies aux anciennes voies de circulation lorsque ces dernières sont situées à une distance inférieure aux distances minimales exigées au premier alinéa. Toutefois, la route ne doit en aucun cas empiéter dans une bande d'une largeur de 15 m. Aucun bâtiment principal ne peut être érigé entre la route et le cours d'eau lorsqu'il s'agit du prolongement d'une route existante à moins de 45 m d'un cours d'eau ou du fleuve Saint-Laurent.

Cet article ne s'applique pas à une rue donnant accès à un lac ou un cours d'eau ou utilisée pour en permettre la traversée.

CHAPITRE 5
CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS,
TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

46. APPLICATION DU PRESENT CHAPITRE

Le présent chapitre s'applique uniquement lorsque l'opération cadastrale est également visée par l'article 21. Il s'applique sans égard au fait que l'opération cadastrale vise un seul, plusieurs ou la totalité des lots projetés qui sont ou qui doivent être compris dans le projet de morcellement.

Sous réserve de l'article 48, et à moins qu'une contribution anticipée ait été effectuée conformément à l'article 50, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, doit, préalablement à l'émission du permis de lotissement de ce plan, remplir une des conditions suivantes, selon le choix du Conseil, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la ville un terrain d'une superficie équivalant à 10% de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;
- 2° verser à la ville un montant en argent équivalant à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale ;
- 3° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la ville une partie de terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la ville un montant en argent.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant notaire ou devant un commissaire à l'assermentation, par le propriétaire du terrain et la ville.

Dans le cas du paragraphe 3° du premier alinéa, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la ville et du montant versé en argent doit équivaloir à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans le cas des paragraphes 1° et 3° du premier alinéa, la ville peut convenir avec le propriétaire que la cession de terrain ou l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que le terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la ville. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la ville et le propriétaire prime sur les règles de calcul établies par le présent article.

47. SURFACES EXCLUES DES CALCULS

Dans le calcul de la superficie ou de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale, au sens de l'article 46, il faut soustraire toute partie de terrain destinée à être cédée à la ville, y compris l'emprise de toute rue ou de tout sentier piétonnier.

48. OPERATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES

L'article 47 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
- 2° l'identification cadastrale d'un terrain déjà construit et adjacent à une rue existante, n'entraînant aucune modification des dimensions et de la superficie du terrain ;
- 3° l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la contribution relative aux parcs, terrains de jeux ou espace naturel a déjà été effectuée en vertu des exigences du présent règlement ou en vertu d'exigences aux mêmes fins comprises dans un règlement antérieur.

49. ETABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN

Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 46 la valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la ville. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- 1° Si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la contribution est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)*.
- 2° Si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ne rencontre pas les conditions énoncées au paragraphe 1°, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la contribution.

50. CONTRIBUTION ANTICIPEE

Le propriétaire d'un terrain visé par un projet de morcellement soumis aux exigences du présent chapitre peut, par anticipation, céder à la ville l'ensemble des terrains destinés à l'établissement des parcs ou terrains de jeux ou au maintien d'espaces naturels pour tout le terrain compris dans le projet de morcellement. Il peut, de la même façon, verser par anticipation, la contribution en argent pour tout le terrain compris dans le projet de morcellement.

Dans le cas où le propriétaire s'engage, dans les formes prescrites à l'article 46, à céder l'ensemble des terrains destinés à l'établissement des parcs ou terrains de jeux ou au maintien d'espaces naturels pour tout le terrain compris dans le projet de morcellement, globalement ou selon des étapes convenues avec la ville, il est réputé avoir versé une contribution anticipée en terrains.

La contribution par anticipation est comptée au crédit du propriétaire à l'égard de toute opération cadastrale préparée à sa demande ou à la demande d'un propriétaire subséquent et qui vise un terrain compris dans le projet de morcellement.

Dans le cas où le propriétaire désire verser, par anticipation, la contribution en argent pour l'ensemble du terrain compris dans le projet de morcellement, la valeur de ce terrain correspond à la somme de la valeur de chaque lot projeté compris dans le projet de morcellement, laquelle doit être établie en appliquant les règles établies aux articles 47 et 49. Aux fins de l'application du présent article, la date de référence pour établir la valeur des lots projetés est la date de réception du projet de morcellement.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

51. DEFINITION D'UN LOT DEROGATOIRE

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

52. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DEROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

53. AGRANDISSEMENT D'UN LOT DEROGATOIRE

Un lot dérogatoire peut être agrandi dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

Un lot dérogatoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux prescriptions du présent règlement.

54. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 15 avril 1983, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les prescriptions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° Le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date.
- 2° La superficie et les dimensions du terrain lui permettaient de respecter les prescriptions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le territoire dans lequel il est situé.

- 3° 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.

55. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 15 avril 1983, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les prescriptions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° à cette date, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, bénéficiant de droits acquis.
- 2° 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.

Le droit prévu au présent article persiste même si la construction est détruite par un sinistre après le 15 avril 1983,

56. PRIVILEGE AU CADASTRE A LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION

Un permis relatif à une opération cadastrale 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, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les prescriptions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions conformes aux prescriptions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 54 ou 55.
- 2° 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.

57. DROITS ACQUIS ACCORDES AUX TERRAINS FORMES D'UN OU DE PLUSIEURS LOTS DISTINCTS

Un terrain formé d'un ou plusieurs lot(s) distinct(s) avant le 14 avril 1983 est protégé par droits acquis et peut être bâti aux conditions suivantes:

- 1° la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettraient de respecter les exigences de la réglementation en vigueur lors de l'opération cadastrale;
- 2° toutes les dispositions réglementaires en vigueur au moment de la demande de permis de construction, autres que celles relatives à la superficie et aux dimensions minimales de terrain, sont respectées.

CHAPITRE 7

DISPOSITION FINALE

58. ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

(Signé) Jocelyne Bates

MME JOCELYNE BATES
MAIRESSE

(Signé) Me Carole Cousineau

ME CAROLE COUSINEAU
GREFFIÈRE