



Verchères

RÈGLEMENT

DE LOTISSEMENT

No 444-2010 modifié par No 508-2015



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1-1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
ARTICLE 1.1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 1.1.2	RÈGLEMENT REMPLACÉ	1-1
ARTICLE 1.1.3	ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	1-1
ARTICLE 1.1.4	AMENDEMENT DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 1.1.5	INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION	1-1
ARTICLE 1.1.6	LE RÈGLEMENT ET LES LOIS	1-1
ARTICLE 1.1.7	DOMAINE D'APPLICATION	1-1
ARTICLE 1.1.8	TERRITOIRE ASSUJETTI	1-1
ARTICLE 1.1.9	BUT DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 1.1.10	ENTRÉE EN VIGUEUR	1-1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-2
ARTICLE 1.2.1	INTERPRÉTATION DU TEXTE	1-2
ARTICLE 1.2.2	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	1-2
ARTICLE 1.2.3	MESURES	1-2
ARTICLE 1.2.4	TERMINOLOGIE	1-2
ARTICLE 1.2.5	RÈGLEMENT DE ZONAGE	1-2
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2-1
SECTION 1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	2-1
ARTICLE 2.1.1	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	2-1
ARTICLE 2.1.2	APPLICATION DU RÈGLEMENT	2-1
ARTICLE 2.1.3	DEVOIRS ET POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	2-1
ARTICLE 2.1.4	DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX	2-2
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS	2-2
ARTICLE 2.2.1	CONTRAVENTION	2-2
ARTICLE 2.2.2	GÉNÉRALITÉS	2-2
SECTION 3	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	2-3
SOUS-SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE RUE	2-3
ARTICLE 2.3.1.1	GÉNÉRALITÉS	2-3
SOUS-SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES AU PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES	2-3
ARTICLE 2.3.2.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2-3
SOUS-SECTION 3	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	2-3
ARTICLE 2.3.3.1	GÉNÉRALITÉS	2-3

ARTICLE 2.3.3.2	OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS	2-3
ARTICLE 2.3.3.3	EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS	2-4
ARTICLE 2.3.3.4	SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER.....	2-4
ARTICLE 2.3.3.5	VALEUR DE LA CESSION.....	2-5
ARTICLE 2.3.3.6	TERRAIN HORS SITE	2-5
ARTICLE 2.3.3.7	VERSEMENT ANTÉRIEUR.....	2-5
ARTICLE 2.3.3.8	FONDS SPÉCIAL	2-6
ARTICLE 2.3.3.9	CONTRAT NOTARIÉ	2-6
SECTION 4	DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	2-6
ARTICLE 2.4.1	EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE	2-6
ARTICLE 2.4.2	APPROBATION ET TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	2-6
ARTICLE 2.4.3	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE SANS CESSION DE VOIES DE CIRCULATION ET SANS CESSION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS	2-6
ARTICLE 2.4.4	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSION DE VOIES DE CIRCULATION OU CESSION DE TERRAINS POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS.....	2-6
ARTICLE 2.4.5	MODIFICATION DE LA DEMANDE	2-7
ARTICLE 2.4.6	ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE.....	2-7
ARTICLE 2.4.7	EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	2-7
CHAPITRE 3	OPÉRATION CADASTRALE.....	3-1
SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	3-1
ARTICLE 3.1.1	GÉNÉRALITÉS.....	3-1
ARTICLE 3.1.2	SUBDIVISION D'UN LOT PARTIELLEMENT CONSTRUIT	3-1
SECTION 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION	3-1
ARTICLE 3.2.1	CONDITIONS EXIGÉES POUR L'OUVERTURE DE NOUVELLES VOIES DE CIRCULATION.....	3-1
ARTICLE 3.2.2	DISPOSITIONS APPLICABLES À L'EMPRISE DES RUES	3-2
ARTICLE 3.2.3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS.....	3-2
ARTICLE 3.2.4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS	3-3
ARTICLE 3.2.5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES SANS ISSUE DE TYPE « CUL-DE-SAC ».....	3-3
ARTICLE 3.2.6	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE ».....	3-4
ARTICLE 3.2.7	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION PRÉVUES DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION CADASTRALE D'AU MOINS QUINZE (15) LOTS	3-4
ARTICLE 3.2.8	ÉLARGISSEMENT DES RUES EXISTANTES	3-4
ARTICLE 3.2.9	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL.....	3-4

ARTICLE 3.2.10	TRACÉ DES RUES EN BORDURE DES COURS D'EAU	3-5
ARTICLE 3.2.11	TRACÉ DES RUES EN FONCTION D'UNE VOIE FERRÉE OU	3-5
	D'UNE LIGNE DE TRANSPORT D'ÉNERGIE.....	3-5
ARTICLE 3.2.12	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE.....	3-5
SECTION 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES ET DROITS DE PASSAGE	3-6
ARTICLE 3.3.1	SENTIER POUR PIÉTONS	3-6
ARTICLE 3.3.2	DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES.....	3-6
SECTION 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS OU TERRAINS.....	3-6
ARTICLE 3.4.1	GÉNÉRALITÉS.....	3-6
ARTICLE 3.4.2	TERRAINS ET LOTS NON-CONFORMES	3-6
ARTICLE 3.4.3	TERRAINS ET LOTS ENREGISTRÉS AVANT LE 30 NOVEMBRE 1982	3-6
ARTICLE 3.4.4	RÉSIDUS DE TERRAIN	3-7
ARTICLE 3.4.5	MODIFICATION D'UN LOT	3-7
ARTICLE 3.4.6	DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS (MOD. 508-2015).....	3-7
ARTICLE 3.4.6.1	PROFONDEUR MINIMALE DES TERRAINS POUR CONSTRUCTION LE LONG DE L'EMPRISE D'UNE VOIE FERRÉE (MOD. #508-2015).....	3-7
ARTICLE 3.4.7	DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS DESSERVIS.....	3-8
ARTICLE 3.4.8	DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS DESSERVIS SITUÉS À L'INTÉRIEUR DES ZONES HISTORIQUES	3-8
ARTICLE 3.4.9	DIMENSION MINIMALE DES LOTS NON DESSERVIS ET PARTIELLEMENT DESSERVIS	3-9
ARTICLE 3.4.10	DIMENSION MINIMALE DES LOTS SITUÉS EN BORDURE DES COURS D'EAU (MOD. 508-2015).....	3-10
ARTICLE 3.4.11	EXCEPTIONS À CERTAINES OPÉRATIONS CADASTRALES EN BORDURE DES COURS D'EAU	3-10
ARTICLE 3.4.12	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LES LOTS DANS LES ZONES MIXTES	3-11
ARTICLE 3.4.13	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LES SERVICES PUBLICS	3-11
ARTICLE 3.4.14	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA LARGEUR DES TERRAINS SITUÉS À LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE.....	3-11
ARTICLE 3.4.15	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES DE RAVINEMENT ET DE MOUVEMENT DE SOL.....	3-12
SECTION 5	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À CERTAINES ZONES.....	3-12
ARTICLE 3.5.1	MORCELLEMENT DANS TOUTES LES ZONES A, CONS-1, CONS-2, CONS-3, CONS-4 ET CONS-5	3-12
ARTICLE 3.5.2	MORCELLEMENT DANS LA ZONE CONS-1	3-12
SECTION 6	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES	3-12
ARTICLE 3.6.1	LOT DÉROGATOIRE.....	3-12
ARTICLE 3.6.2	SUBDIVISION DÉROGATOIRE	3-12
ARTICLE 3.6.3	MODIFICATION D'UN TERRAIN CONSTRUIT	3-13
ARTICLE 3.6.4	TERRAINS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT.....	3-13
ARTICLE 3.6.5	DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT.....	3-13

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**ARTICLE 1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé «Règlement de lotissement de la municipalité de Verchères».

ARTICLE 1.1.2 RÈGLEMENT REMPLACÉ

Sont remplacés par le présent règlement, le « Règlement de lotissement » de la municipalité de Verchères numéro 147-91 et tous ses amendements à ce jour.

ARTICLE 1.1.3 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Toute disposition contraire au présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux est, par la présente, abrogée.

ARTICLE 1.1.4 AMENDEMENT DU RÈGLEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé conformément aux dispositions de la Loi.

ARTICLE 1.1.5 INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION

Le conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement et chacun de ses chapitres, sections, articles, paragraphes, sous-paragraphes et alinéas, indépendamment de fait que l'une ou plusieurs de ses parties ou composantes pourrait être déclarée nulle et sans effet par un tribunal compétent.

ARTICLE 1.1.6 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne de l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

ARTICLE 1.1.7 DOMAINE D'APPLICATION

Tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit des voies de circulation ou non, doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 1.1.8 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Verchères.

ARTICLE 1.1.9 BUT DU RÈGLEMENT

Le but du présent règlement vise principalement à obtenir une forme de lotissement optimale, rationnelle, fonctionnelle, sécuritaire et adaptée aux réseaux de circulation, aux types d'infrastructures et aux caractéristiques particulières du développement initial.

ARTICLE 1.1.10 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**ARTICLE 1.2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE**

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- a) les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- b) l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- c) les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- d) le genre masculin comprend le féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- e) toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

ARTICLE 1.2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les titres, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, autres formes d'expression et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

ARTICLE 1.2.3 MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (par exemple : m pour mètre) valent comme s'ils étaient au long cités.

ARTICLE 1.2.4 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre intitulé « Terminologie » du Règlement de zonage, en vigueur, de la Municipalité de Verchères.

ARTICLE 1.2.5 RÈGLEMENT DE ZONAGE

En cas d'incompatibilité entre le règlement de zonage et le présent règlement, le règlement de zonage prévaut.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

ARTICLE 2.1.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée à un officier dont le titre est «Inspecteur des bâtiments » ou à toute autre personne nommée par le conseil de la Municipalité de Verchères et dont les attributions sont énumérées à la présente section. La nomination et le traitement de l'inspecteur des bâtiments sont fixés par résolution du conseil.

ARTICLE 2.1.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent de l'inspecteur des bâtiments de la Municipalité de Verchères. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du conseil municipal. L'inspecteur des bâtiments et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression «autorité compétente» équivaut à l'utilisation de l'expression «inspecteur des bâtiments».

ARTICLE 2.1.3 DEVOIRS ET POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente possède les devoirs et exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 2.1.4 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux sont ceux qui lui sont attribués au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

SECTION 2 **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS**

ARTICLE 2.2.1 **CONTRAVENTION**

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 des bâtiments ou ses représentants, 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 des bâtiments ou de ses représentants, prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
- e) ne se conforme pas à une disposition de ce règlement.

ARTICLE 2.2.2 **GÉNÉRALITÉS**

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

- a) si le contrevenant est une personne physique, d'une amende minimale de cinq cents dollars (500\$) et d'une amende maximale de mille dollars (1000\$) pour une première infraction ou pour une récidive, d'une amende minimale de mille dollars (1000\$) et d'une amende maximale de deux mille dollars (2000\$);
- b) si le contrevenant est une personne morale, d'une amende minimale mille dollars (1000\$) et d'une amende maximale de deux mille dollars (2000\$) pour une première infraction ou pour une récidive, d'une amende minimale de deux mille dollars (2000\$) et d'une amende maximale de trois mille dollars (3000\$).

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

La saisie et la vente des biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

De plus, en aucune façon, le contrevenant, suite à une condamnation, ne se trouve relevé de son obligation de se conformer aux dispositions du présent règlement.

La Municipalité peut surseoir et mettre fin aux recours judiciaires advenant que le contrevenant se conforme aux dispositions du présent règlement et s'engage à le demeurer.

**SECTION 3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN
PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

SOUS-SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE RUE

ARTICLE 2.3.1.1 GÉNÉRALITÉS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la Municipalité, au moment où celle-ci l'exigera, l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan approuvé par le Conseil et destinées à être publiques. La cession se fait par acte notarié, aux frais du propriétaire.

**SOUS-SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AU PAIEMENT DES TAXES
MUNICIPALES**

ARTICLE 2.3.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

**SOUS-SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS
OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS,
TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS**

ARTICLE 2.3.3.1 GÉNÉRALITÉS

Les dispositions suivantes peuvent être répétées dans le règlement de zonage aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels lors de la délivrance d'un permis de construction pour un projet de redéveloppement.

**ARTICLE 2.3.3.2 OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES
SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE
JEUX ET D'ESPACES NATURELS**

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 :

- a) céder 10% du terrain gratuitement à la municipalité 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

- b) verser 10% de la valeur au rôle d'évaluation foncière à la municipalité.

Dans tous les cas, ce 10% est pris en surplus des milieux humides à protéger que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs oblige à conserver.

ARTICLE 2.3.3.3 EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

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

- a) une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- b) une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure;
- c) une opération cadastrale pour fins agricoles;
- d) une opération cadastrale qui vise à identifier par un lot distinct, un terrain déjà construit et occupé par un bâtiment principal;
- e) une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- f) la nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec;
- g) la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer de nouveaux lots à bâtir;
- h) à l'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques;
- i) une opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation;
- j) une opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès.

ARTICLE 2.3.3.4 SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER

Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un territoire ayant déjà fait l'objet d'une opération cadastrale, mais pour laquelle aucun terrain ou versement en argent n'a été cédé, la superficie du terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à dix pour cent (10 %) de la superficie ou de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale. Cette partie du territoire sur lequel s'applique le dix pour cent (10 %) doit correspondre au produit obtenu en multipliant la superficie moyenne des nouveaux lots par le nombre supplémentaire de lots créés.

Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un lot situé en territoire rénové et qui entraîne un nombre supplémentaire de lots par rapport au nombre de lots existants avant la rénovation cadastrale, la superficie de terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à dix pour cent (10 %) de la superficie ou de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière d'une partie du territoire visé par le

projet d'opération cadastrale. Cette partie du territoire sur lequel s'applique le dix pour cent (10 %) doit correspondre au produit obtenu en multipliant la superficie moyenne des nouveaux lots, par le nombre supplémentaire de lots créés, par rapport au nombre de lots existants avant la rénovation cadastrale.

Dans tous les autres cas, la superficie du terrain à céder ou la somme à verser doit correspondre à dix pour cent (10 %) de la superficie ou de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière du terrain, le tout excluant la superficie de la rue et/ou du parc projeté.

Dans tous les cas, si le propriétaire doit céder une partie en terrain et une partie en argent, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme devant être versée ne doit pas excéder dix pour cent (10 %) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière du terrain visé par la cession ou le versement.

ARTICLE 2.3.3.5 VALEUR DE LA CESSION

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de lotissement et est déterminée par le produit que l'on obtient en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité 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).

ARTICLE 2.3.3.6 TERRAIN HORS SITE

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité mais qui n'est pas compris dans le site visé.

ARTICLE 2.3.3.7 VERSEMENT ANTÉRIEUR

Lorsqu'une cession ou un versement a déjà été fait antérieurement lors d'une opération cadastrale concernant le site visé, toute cession de terrain ou versement d'une somme, tel qu'établi en vertu du présent chapitre, doit être réduit de la superficie et/ou du montant déjà cédé ou versé, au crédit du propriétaire.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, les dispositions suivantes s'appliquent s'il y a déjà eu un versement ou une cession antérieure :

- a) aucune cession de terrain ou versement d'une somme n'est requise à l'égard d'un site qui a déjà fait l'objet d'une cession de terrain;
- b) lorsque le versement d'une somme a déjà été effectué, toute nouvelle contribution (en terrain ou en argent) doit soustraire la portion applicable des sommes d'argent déjà versées ou les superficies de terrain que la Ville pourrait acquérir avec ces sommes d'argent;
- c) la prise en compte des versements antérieurs doit inclure l'intérêt que ce capital aurait produit depuis la date de son versement jusqu'à celle du nouveau versement, et ceci, au taux applicable et en vigueur pour les arrérages de taxes.

ARTICLE 2.3.3.8 FONDS SPÉCIAL

Toute somme reçue par la Municipalité vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs, 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 Municipalité.

ARTICLE 2.3.3.9 CONTRAT NOTARIÉ

Tout contrat notarié devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire.

Les frais de publication du contrat notarié occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Municipalité, de la superficie du terrain compris ou non dans le plan d'opération cadastrale, sont à la charge du propriétaire.

SECTION 4 **DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

ARTICLE 2.4.1 EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

Un plan d'opération cadastrale doit être préparé par un arpenteur-géomètre.

ARTICLE 2.4.2 APPROBATION ET TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Tout plan d'opération cadastrale, qu'il soit montré des rues ou non, doit être approuvé par la Municipalité avant d'être déposé au ministère des Ressources naturelles et de la Faune. Aucune demande ne sera traitée si elle est incomplète.

ARTICLE 2.4.3 PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE SANS CESSIION DE VOIES DE CIRCULATION ET SANS CESSIION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale ne comportant pas de cession de voies de circulation ni de cession de terrains à des fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels est conforme aux dispositions du présent règlement, l'autorité compétente délivre le permis demandé conformément aux dispositions du Règlement sur les permis et certificats.

ARTICLE 2.4.4 PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSIION DE VOIES DE CIRCULATION OU CESSIION DE TERRAINS POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale comportant une cession de voies de circulation ou une cession de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, est conforme aux dispositions du présent règlement et accompagné de tous les renseignements et documents requis, l'autorité compétente transmet le dossier au comité consultatif d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme doit étudier la demande et recommander son acceptation, son refus ou formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Pour faire suite à la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil approuve ou désapprouve la demande. Dans le cas de désapprobation, le conseil peut formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Sur l'approbation de la demande par le conseil, l'autorité compétente délivre le permis de lotissement conformément au Règlement sur les permis et certificats.

ARTICLE 2.4.5 MODIFICATION DE LA DEMANDE

Toute modification aux plans et documents après leur approbation nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

Tout plan déjà approuvé et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement doit répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

ARTICLE 2.4.6 ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère des Ressources naturelles et de la Faune dans les six (6) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduque et de nul effet. Le requérant doit alors en aviser l'autorité compétente et soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la Municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale

ARTICLE 2.4.7 EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale ne peut constituer, en aucune manière, une obligation quelconque pour la Municipalité.

L'approbation par l'autorité compétente d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la Municipalité, une obligation d'accepter la cession proposée paraissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

CHAPITRE 3 OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

ARTICLE 3.1.1 GÉNÉRALITÉS

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- a) elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du règlement de zonage;
- b) elle doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus;
- c) elle doit favoriser la création de lignes latérales perpendiculaires à la ligne de rue, partout où cela est possible. Toutefois, dans le but d'adoucir les pentes, d'égaliser des superficies de lots ou de dégager une perspective, des lignes de lot pourront être oblique par rapport aux lignes de rue;
- d) elle doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la Ville;
- e) elle doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place;
- f) elle doit assurer l'affectation de certains espaces à des fins de récréation publique;
- g) elle doit assurer la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers;
- h) elle doit assurer une rationalisation économique des services d'utilité publique existants et proposés;
- i) elle doit permettre un maximum d'ensoleillement.

ARTICLE 3.1.2 SUBDIVISION D'UN LOT PARTIELLEMENT CONSTRUIT

Tout plan relatif à une opération cadastrale quant à un lot sur lequel il y a déjà un ou des bâtiments doit être fait en conformité avec les exigences du présent règlement.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

ARTICLE 3.2.1 CONDITIONS EXIGÉES POUR L'OUVERTURE DE NOUVELLES VOIES DE CIRCULATION

La Municipalité pourra décréter l'ouverture d'une nouvelle voie de circulation si chacune des conditions suivantes est respectée :

- a) le tracé des voies de circulation est conforme au plan d'urbanisme et à toute autre disposition du présent règlement;
- b) le tracé des rues est réalisé, dans la mesure du possible, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place;

- c) la majorité des propriétaires des immeubles qui seront situés en bordure de ladite voie de circulation, en font la demande à la Municipalité;
- d) le terrain devant servir d'emprise à la nouvelle voie de circulation porte un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur le plan officiel de subdivision;
- e) la Municipalité est propriétaire du terrain devant servir d'appui à cette nouvelle voie de circulation;
- f) la nouvelle voie de circulation est construite en conformité avec les normes des règlements municipaux.

ARTICLE 3.2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'EMPRISE DES RUES

Les emprises des différents types de voies de circulation doivent avoir les largeurs minimales édictées au tableau suivant :

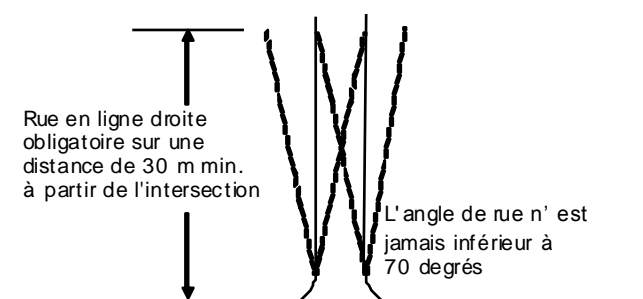
Largeurs minimales des emprises de rues

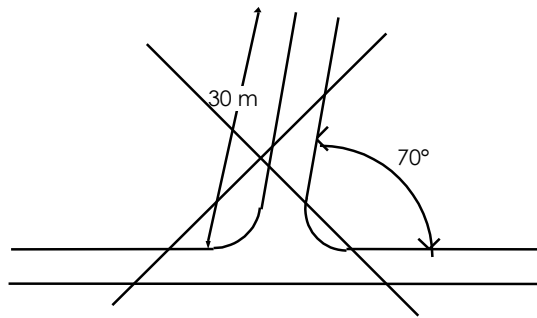
TYPE D'EMPRISE	LARGEUR (mètres)
1. artère	25
2. voie collectrice	20
3. voie locale en zone commerciale ou industrielle	20
4. voie locale en zone résidentielle multifamiliale	18
5. voie locale en zone résidentielle unifamiliale, bifamiliale et trifamiliale	12,2
6. bande cyclable unidirectionnelle sans stationnement sur rue avec stationnement sur rue	1,25 1,75
7. bande cyclable bidirectionnelle sans stationnement sur rue avec stationnement sur rue	2,75 3
8. sentier pour piétons	3

La largeur d'une artère, d'une voie collectrice ou d'une voie locale doit avoir deux (2) mètres supplémentaires lorsqu'une voie cyclable est prévue.

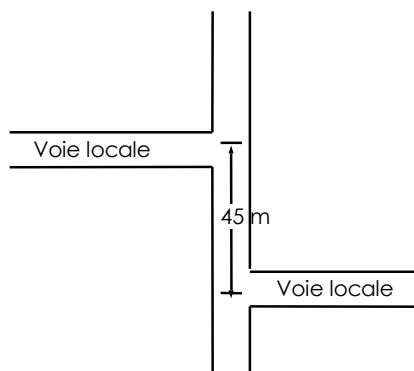
ARTICLE 3.2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS

L'angle d'intersection privilégié de toute voie de circulation doit être de 90°. Toutefois, lorsqu'il sera réputé être impossible de faire autrement, l'angle d'intersection pourra être abaissé, sans jamais être inférieur à 70° ou augmenté sans qu'il ne dépasse 110°, et ce, sur une distance minimale de trente (30) mètres.





Deux (2) intersections de deux (2) voies locales et d'une troisième voie locale ou d'une collectrice doivent être espacées d'au moins quarante-cinq (45) mètres. Dans tous les cas, les mesures doivent être prises entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues.



ARTICLE 3.2.4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Les courbes de raccordement entre les différents types de voies publiques de circulation doivent s'effectuer selon les dispositions prévues au tableau suivant:

Courbes de raccordement minimales

TYPE D'INTERSECTION	RAYON (mètres)
1. rencontre de deux (2) artères	30
2. rencontre d'une artère et d'une voie collectrice	12
3. rencontre de deux (2) voies collectrices	12
4. rencontre d'une voie locale et de toutes autres voies de circulation	6
5. intersection dont l'angle est inférieur à 90 degrés	9
6. intersection de tout type de rue localisée dans une zone industrielle	12

Dans le cas d'une voie de circulation localisée dans une zone Industrie (I), les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon intérieur minimal de douze (12) mètres.

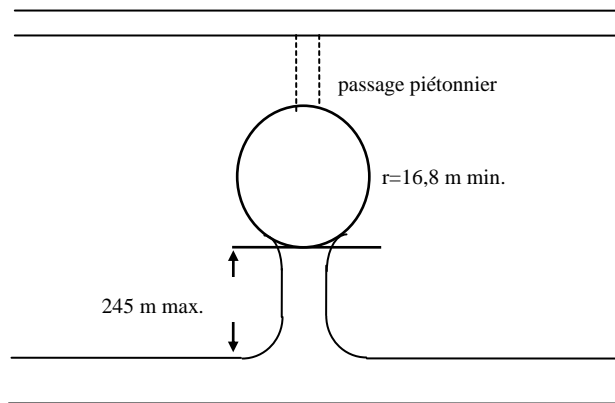
ARTICLE 3.2.5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES SANS ISSUE DE TYPE « CUL-DE-SAC »

Toute voie principale ou secondaire doit être raccordée à ses extrémités avec une voie principale ou secondaire. Seules les voies locales peuvent être sans issues de type « cul-de-sac », à la condition que la longueur de la rue n'excède pas deux cent quarante-cinq (245) mètres jusqu'au début du cercle de virage.

Toute rue de type « cul-de-sac » doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à seize mètres et huit dixièmes (16,8 m)

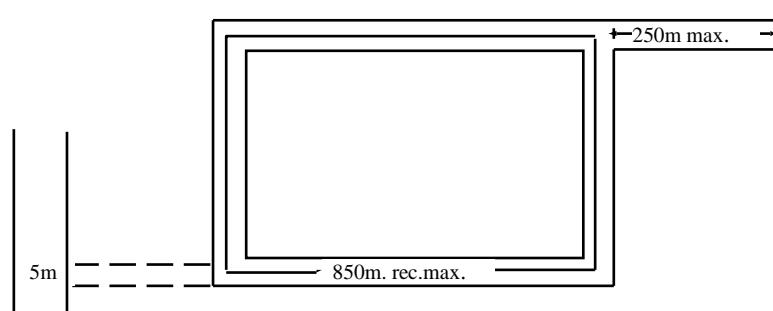
et le diamètre n'est pas inférieur à trente-trois mètres et six dixièmes (33,6 m). Un passage piétonnier, reliant ce cercle de virage à une voie publique, est également nécessaire.



ARTICLE 3.2.6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE »

La longueur maximale du parcours d'une rue sans issue en forme de « tête de pipe » est fixée à huit cent cinquante (850) mètres, à l'exclusion de l'entrée qui peut atteindre une longueur maximale de deux cent cinquante (250) mètres.

Une voie servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit relier directement la boucle à la rue voisine. Cette voie doit avoir une largeur minimale de cinq (5) mètres.



ARTICLE 3.2.7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION PRÉVUES DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION CADASTRALE D'AU MOINS QUINZE (15) LOTS

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant quinze (15) lots ou plus à bâtir doit comprendre au moins deux (2) accès à des rues existantes et des passages piétonniers.

ARTICLE 3.2.8 ÉLARGISSEMENT DES RUES EXISTANTES

Lorsqu'un plan de lotissement montre un ou des lots adjacents à une rue qui doit être élargie, l'emprise future de la rue doit porter un numéro distinct de celui du ou des lots à bâtir.

ARTICLE 3.2.9 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter, dans la mesure du possible, les espaces boisés existants, les alignements d'arbres, 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 municipales.

ARTICLE 3.2.10 TRACÉ DES RUES EN BORDURE DES COURS D'EAU

L'emprise d'une rue doit être située à une distance minimale de quarante-cinq (45) mètres d'un cours d'eau, dans le cas de terrains desservis par un réseau d'aqueduc et d'égouts.

Cette distance est portée à soixante-quinze (75) mètres, dans le cas de terrains partiellement desservis ou non desservis par ces services.

Cependant, dans la bande de protection des cours d'eau en milieu urbain, les travaux de réfection et de redressement d'une route existante, non assujettis à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) ou la *Loi sur le régime des eaux* (L.R.Q., c. R-13), pourront être autorisés par la Municipalité lorsqu'il est impossible d'étendre l'emprise du côté de la route non adjacent au cours d'eau, à la condition qu'aucun remplissage ou creusement ne soit effectué dans le lit du cours d'eau et que tout talus érigé dans cette bande de protection soit recouvert de végétation afin de prévenir l'érosion et le ravinement.

ARTICLE 3.2.11 TRACÉ DES RUES EN FONCTION D'UNE VOIE FERRÉE OU D'UNE LIGNE DE TRANSPORT D'ÉNERGIE

L'emprise d'une rue doit respecter une distance minimale de dix (10) mètres par rapport à l'emprise d'une voie ferrée ou d'une ligne de transport d'énergie.

S'il est prévu une rangée de terrains constructibles à des fins d'habitation entre une voie ferrée et la rue, la profondeur minimale de ces terrains ne pourra être inférieure à trente-cinq (35) mètres.

ARTICLE 3.2.12 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente de toute rue localisée à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, tel que défini sur le plan de zonage, ne doit pas être inférieure à un demi d'un pour cent (0,5%), ni supérieures à dix pour cent (10%), exception faite des rues secondaires où les pentes peuvent aller jusqu'à quinze pour cent (15%) pour celles pourvues de plus d'un (1) accès. La combinaison des pentes et des courbes accentuées doit être évitée. De plus, la pente d'une rue dans un rayon de trente (30) mètres d'une intersection ne doit pas dépasser cinq pour cent (5%).

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la pente maximale ne doit pas être supérieure à :

- a) huit pour cent (8%) sur une distance horizontale de cinq cents (500) mètres;
- b) douze pour cent (12%) sur une distance horizontale de trois cents (300) mètres;
- c) quinze pour cent (15%) sur une distance horizontale de cent (100) mètres.

SECTION 3 **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES ET DROITS DE PASSAGE**

ARTICLE 3.3.1 **SENTIER POUR PIÉTONS**

Des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de trois (3) mètres doivent être prévus lorsque la longueur des îlots destinés à des usages commerciaux, résidentiels ou institutionnels excède deux cents (200) mètres.

Le terrain réservé au(x) sentier(s) pour piétons n'est pas compris dans le calcul de la superficie de terrain qui doit être cédée pour fins de parcs et terrains de jeux. Cependant, si un sentier constitue un accès à un parc, il doit être cédé à la Ville comme rue.

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

ARTICLE 3.3.2 **DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES**

La Municipalité se réserve le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun lorsqu'ils s'avèrent être une solution avantageuse économiquement, esthétiquement ou pour fins d'utilité publique. La largeur de ces servitudes ne peut en aucun cas être inférieure à un mètre cinquante (1,50) pour le passage de services aériens et de quatre (4) mètres pour le passage de services souterrains.

SECTION 4 **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS OU TERRAINS**

ARTICLE 3.4.1 **GÉNÉRALITÉS**

Aucun terrain existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement ne peut être morcelé avec des dimensions et une superficie moindres que celles prescrites à la présente section.

Aucun bâtiment ou partie de bâtiment ne peut être construit sur un terrain ainsi formé à moins que ce terrain n'ait des dimensions et une superficie égales ou supérieures à celles prescrites au présent règlement et à celles prescrites au règlement de zonage en vigueur, pour l'usage particulier auquel ce lot est employé.

ARTICLE 3.4.2 **TERRAINS ET LOTS NON-CONFORMES**

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si elle crée, directement ou par résidu, un ou plusieurs lots ou terrains non conformes aux dimensions du présent règlement en ce qui a trait aux dimensions minimales des lots et des terrains.

Sans négliger la portée du présent règlement, tout permis demandé pour une action n'ayant pas pour effet d'entraîner une dérogation ou d'aggraver une situation existante peut être délivré.

ARTICLE 3.4.3 **TERRAINS ET LOTS ENREGISTRÉS AVANT LE 30 NOVEMBRE 1982**

Malgré toute autre disposition à ce contraire, l'autorité compétente ne peut refuser l'approbation d'une opération cadastrale 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 dont les tenants et les aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette

date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- a) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain respectaient, s'il y a lieu, les exigences de la réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain; et
- b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un (1) seul lot par originaire résulte de l'opération cadastrale.

ARTICLE 3.4.4 RÉSIDUS DE TERRAIN

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

- a) dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une personne possédant un pouvoir d'expropriation;
- b) qui, immédiatement avant cette acquisition, 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 de l'article 256.1 ou 256.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

L'opération cadastrale doit, pour être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

ARTICLE 3.4.5 MODIFICATION D'UN LOT

Les dimensions et la superficie d'un lot ne peuvent être modifiées si ces modifications le rendent non conforme au présent règlement ou rendent un bâtiment, une structure ou un usage non conforme à un règlement municipal.

ARTICLE 3.4.6 DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS (mod. 508-2015)

Sauf pour les exceptions prévues aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un terrain à bâtir ou la modification d'un terrain déjà bâti, doit respecter les superficies et dimensions de terrain prescrites au présent règlement.

Dans des cas exceptionnels, tel que terrain enclavé, terrain de forme irrégulière, terrain affecté par la présence de contrainte physique qui ne permette pas de respecter les largeurs et profondeurs minimales exigées au présent règlement, les dimensions peuvent être réduites jusqu'à vingt-cinq pour cent (25%). Cependant, la superficie minimale de terrain exigée doit être respectée.

ARTICLE 3.4.6.1 PROFONDEUR MINIMALE DES TERRAINS POUR CONSTRUCTION LE LONG DE L'EMPRISE D'UNE VOIE FERRÉE (mod. #508-2015)

La profondeur minimale pour un lot ou un terrain à construire adjacent à la voie ferrée est de 50, mètres.

ARTICLE 3.4.7 DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS DESSERVIS

Dans le cas d'un lot desservi, les dimensions minimales à respecter sont celles prescrites au tableau suivant.

Pour un même usage, les dimensions et superficies peuvent varier d'une zone à l'autre. La grille de spécifications indique donc les dimensions et superficies pour chaque zone, mais ses dimensions et superficies ne peuvent être inférieures à celles du présent tableau.

**Dimensions minimales des terrains desservis à l'extérieur
des zones historique et de la bande riveraine**

ZONE	USAGE	UNITÉ DE LOG. MAX. / HAB	SUPERFICIE MIN. DE TERRAIN /LOG. (M ²)	LARGEUR MIN. DE TERRAIN/ HAB. (M) ¹	PROFONDEUR MIN. DE TERRAIN/HAB. (M)
Résidentielle	Unifamilial isolé				
	Lot intérieur ²	1	464	15,24	27,5
	Lot de coin	1	535	19	27,5
	Unifamilial jumelé	2	330	20	27,5
	Bifamilial isolé	6	232,3	18,3	27,5
	Bifamilial jumelé	4	232,3	30,5	27,5
	Trifamilial	3	310	28,1	27,5
	Multifamilial (4 logements)	4	232,3	28,1	27,5
	Multifamilial (4 log. et plus)		139,4	28,1	30,5
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Commercial(e)		-	464,5	12,2	30,5
Industriel(le)		-	2 787	30,5	61

¹ Les lots de coin possèdent 3 mètres de plus en largeur. ²Sauf la zone RE-17, la superficie minimale de terrain par logement est de 310 mètres carrés avec une largeur minimale de 17,1 mètres et une profondeur minimale de 18,5 mètres.

ARTICLE 3.4.8 DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS DESSERVIS SITUÉS À L'INTÉRIEUR DES ZONES HISTORIQUES

Dans le cas d'un lot desservi situé à l'intérieur des zones historiques, les dimensions minimales à respecter sont celles prescrites au tableau suivant.

Pour un même usage, les dimensions et superficies peuvent varier d'une zone à l'autre. La grille de spécifications indique donc les dimensions et superficies pour chaque zone, mais ses dimensions et superficies ne peuvent être inférieures à celles du présent tableau.

**Dimensions minimales des terrains desservis
situés à l'intérieur des zones historiques¹**

USAGE	UNITÉ DE LOG. MAX. / HAB	SUPERFICIE MIN. DE TERRAIN / LOG. (M ²)	LARGEUR MIN. DE TERRAIN/ HAB. (M)	PROFONDEUR MIN. DE TERRAIN/HAB. (M)
Unifamilial isolé	1	465	12,2	27,5
Unifamilial jumelé	2	278,7	24,4	27,5
Unifamilial en rangée	6	185,8	36,0	27,5
Bifamilial isolée	2	232,3	15,2	27,5
Bifamilial jumelé	4	232,3	24,4	27,5
Trifamilial	3	310	30,5	30,5
Multifamilial (4 logements)	4	232,3	30,5	30,5
Multifamilial (4 log. et plus)	-	139,4	30,5	30,5
Commerce de détail (2000)	-	464,5	12,2	27,5
Restauration (3100)				
Services de divertissement et de loisirs (3200)				
Hôtel et auberges routières (3653)	-	185,8/chambre	30,5	30,5

¹ Sauf la zone RH-6 - Voir la grille des spécifications

ARTICLE 3.4.9 DIMENSION MINIMALE DES LOTS NON DESSERVIS ET PARTIELLEMENT DESSERVIS

Dans le cas d'un lot non desservi et partiellement desservi, les dimensions minimales à respecter sont celles prescrites au tableau suivant.

Pour un même usage, les dimensions et superficies peuvent varier d'une zone à l'autre. La grille de spécifications indique donc les dimensions et superficies pour chaque zone, mais ses dimensions et superficies ne peuvent être inférieures à celles du présent tableau.

Dimensions minimales des terrains non desservis et partiellement desservis en dehors de la bande riveraine

USAGE	SUPERFICIE MIN. DE TERRAIN(M ²)	LARGEUR MIN. DE TERRAIN (M)
Agricole		
Lot non desservi	20 ha	50
Lot partiellement desservi	20 ha	30,5
Résidentiel		
Lot non desservi	3 000	50
Lot partiellement desservi	1 500	30,5

Activité touristique		
Lot non desservi	3 000	50 (en zone rurale)
	20 ha	200 (en zone agricole)
Lot partiellement desservi	1 500	30,5 (en zone rurale)
	20 ha	200 (en zone agricole)

ARTICLE 3.4.10 DIMENSION MINIMALE DES LOTS SITUÉS EN BORDURE DES COURS D'EAU (mod. 508-2015)

Dans le cas d'un terrain riverain situé en tout ou en partie dans un corridor riverain, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant.

Dimensions minimales des terrains situés en bordure d'un cours d'eau reconnu et identifié¹

TYPE DE TERRAIN	SUPERFICIE MINIMALE (M²)	LARGEUR AVANT MINIMALE (M)	PROFONDEUR MOYENNE MINIMALE (M)
Terrain desservi			45
Terrain non desservi	4 000	50	75
Terrain non desservi, pour un usage agricole en zone agricole	40 000	50	75
Terrain non desservi, pour les usages agriculture, récréation et résidentiel dans les zones rurales	4 000	50	75
Terrain partiellement desservi	2 000	30 pour les lots non riverains 30 pour les lots riverains	75
Terrain partiellement desservi, pour un usage agricole en zone agricole	40 000	30 pour les lots non riverains 30 pour les lots riverains	75
Terrain desservi ou partiellement desservi, pour les usages agriculture, récréation et résidentiel dans les zones rurales	2 000	30 pour les lots non riverains 30 pour les lots riverains	75

ARTICLE 3.4.11 EXCEPTIONS À CERTAINES OPÉRATIONS CADASTRALES EN BORDURE DES COURS D'EAU

Les cas suivants peuvent faire l'objet d'exceptions, selon les conditions suivantes :

- a) Lorsque la distance de quarante-cinq (45) mètres entre une rue et un cours d'eau s'applique et qu'une bande riveraine est cadastrée pour fins municipales, le terrain à bâtir situé entre le terrain municipal et la rue peut être réduit de l'équivalent de la profondeur du terrain municipal sans jamais être inférieur à une profondeur minimale de trente (30) mètres et dans la mesure où la bande riveraine a une largeur minimale de quinze (15) mètres;

- b) Les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable, ni évacuation des eaux usées, sont soustraites à l'application de l'article 3.4.11;
- c) Dans le cas d'un remplacement de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, la correction et l'annulation de lots distincts ne sont pas assujetties aux dispositions de l'article 3.4.11;
- d) À moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau, dans le cas où un projet de lotissement ne rencontre pas les normes de profondeur moyenne minimale exigées à l'article 3.4.11, une opération cadastrale peut être permise si le terrain en faisant l'objet est situé entre la rive d'un cours d'eau et une rue qui existait avant le 28 août 1987, que le lot soit desservi et à condition que la profondeur moyenne minimale dudit terrain ne soit pas inférieur à trente (30) mètres.

ARTICLE 3.4.12 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LES LOTS DANS LES ZONES MIXTES

Dans les zones mixtes (commerciales et résidentielles ou commerciales et industrielles), les dimensions minimales des lots et leur superficie sont les mêmes que pour les zones commerciales, résidentielles ou industrielles suivant l'usage principal exercé.

ARTICLE 3.4.13 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LES SERVICES PUBLICS

Malgré les normes et les dimensions de terrain prescrites au présent règlement, il est permis de réduire à trois cents (300) mètres carrés, la superficie minimale d'un terrain destiné à l'implantation d'un bâtiment nécessaire pour l'exploitation et l'entretien d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunication de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques ou pour des fins d'accès au public. Cependant, aucune installation septique ne doit être aménagée sur ce terrain ainsi qu'à l'intérieur du bâtiment.

ARTICLE 3.4.14 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA LARGEUR DES TERRAINS SITUÉS À LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

Tout terrain situé sur la ligne extérieure d'une courbe doit avoir la largeur minimale prescrite au tableau suivant.

Dimensions minimales des terrains situés à l'extérieur d'une courbe

TYPE DE TERRAIN	LARGEUR MINIMALE (M)
Terrain partiellement desservi situé à l'extérieur d'une courbe	25 m, mesurée à la ligne avant, à la condition que le rayon de courbure de cette ligne n'excède pas 30 mètres pour une rue de 20 mètres d'emprise
Terrain desservi situé à l'extérieur d'une courbe	Largeur prescrite pour les terrains desservis (article 3.4.8) sur la ligne de construction (théorique) et un minimum de 12,2 mètres sur la ligne avant du lot. Cette distance est mesurée d'un coin à l'autre du lot ce qui nous donne la mesure de la corde et non de l'arc.

ARTICLE 3.4.15 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES DE RAVINEMENT ET DE MOUVEMENT DE SOL

Dans les zones de ravinement et de mouvement de sol, situées de part et d'autre des ruisseaux Jarret et Langlois, aucun lotissement n'est permis.

SECTION 5 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À CERTAINES ZONES

ARTICLE 3.5.1 MORCELLEMENT DANS TOUTES LES ZONES A, CONS-1, CONS-2, CONS-3, CONS-4 ET CONS-5

Dans les zones A, CONS-1, CONS-2, CONS-3, CONS-4 et CONS-5, telles qu'identifiées au plan de zonage, le morcellement de lot ou partie de lot est prohibé lorsqu'il crée une parcelle inférieure à vingt (20) hectares.

Nonobstant les dispositions du présent article, le morcellement de lot ou de partie de lot est autorisé pour l'une des situations suivantes :

- a) Le morcellement d'un lot crée une parcelle qui sera annexée à un lot distinct existant en occupation résidentielle, pour une superficie allant jusqu'à l'obtention d'une superficie totale conforme à l'égard de l'entité résidentielle existante;
- b) Le morcellement est réalisé à partir d'un obstacle naturel;
- c) Le morcellement est réalisé conformément aux articles 101, 103 et 105 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1);
- d) Le morcellement s'intègre dans un contexte d'échange entre producteurs agricoles.

ARTICLE 3.5.2 MORCELLEMENT DANS LA ZONE CONS-1

Dans la zone R13, telle qu'identifiée au plan de zonage, le morcellement de lot ou partie de lot est autorisé dans les conditions suivantes :

- a) Chacune des parties de lot résultant du morcellement a une superficie supérieure à six (6) hectares; ou
- b) Lorsqu'il s'agit d'un échange d'agrément entre voisins contigus dont le résultat vise à créer des entités ayant une superficie de plus de six (6) hectares, plus facilement exploitables.

SECTION 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

ARTICLE 3.6.1 LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment de son lotissement, ses dimensions et sa superficie étaient conformes aux normes minimales prévues au règlement municipal alors en vigueur.

ARTICLE 3.6.2 SUBDIVISION DÉROGATOIRE

Une subdivision dérogatoire de terrain doit être annulée, redivisée selon les exigences du présent règlement.

ARTICLE 3.6.3 MODIFICATION D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Tout terrain construit ayant des dimensions et une superficie moindre que celles prescrites au présent règlement, ne peut être modifié de façon à augmenter la dérogation.

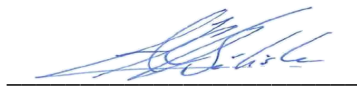
ARTICLE 3.6.4 TERRAINS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Dans toutes les zones, les normes concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des terrains cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne s'appliquent pas. Toutefois, l'usage de tels terrains est sujet à toute autre disposition du présent règlement, du règlement de zonage et du règlement de construction.

ARTICLE 3.6.5 DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT

Une opération cadastrale ayant pour but d'augmenter la superficie d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée, même si les exigences minimales de dimensions et de superficies du présent règlement ne sont pas respectées. Le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot par lot originaire.

Cependant, l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la dérogation d'un terrain ou d'une construction adjacente ou de rendre dérogatoire un terrain ou une construction adjacente conforme.



Maire



Secrétaire-trésorier

INSÉRER PLAN COURS D'EAU