



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 432

Le présent Règlement de lotissement a été réalisé par :

Rachel Comeau, urbaniste et directrice du Service de l'urbanisme

Yves Landry, urbaniste et assistant à la directrice

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1. Titre du Règlement.....	1
2. Remplacement de règlements antérieurs.....	1
3. Domaine d'application	1
4. Territoire assujéti par ce Règlement.....	1
5. Personnes touchées par ce Règlement.....	1
6. Validité.....	1
7. Interprétation du texte	2
8. Règles de préséance	2
9. Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques	3
10. Unité de mesure	3
11. Terminologie.....	3
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
SECTION I ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	4
12. Responsabilité administrative	4
13. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné.....	4
SECTION II CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS.....	4
14. Contraventions, sanctions, recours et poursuites	4
CHAPITRE 3 OPÉRATION CADASTRALE	5
SECTION I CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	5
15. Cession de terrain à des fins de voies de circulation	5
16. Cession de terrain à des fins de parc, de terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel	5
17. Contrat notarié	6
18. Paiement des taxes municipales.....	6
SECTION II LE TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION	6
19. Tracé projeté au Plan d'urbanisme	6
20. Aménagement des voies de circulation à proximité d'un cours d'eau	7
21. Emprise des rues et largeur de la chaussée	8
22. Tracé des rues en fonction de la topographie	8
23. Tracé des rues en fonction de la nature du sol	9
24. Angles d'intersection et de visibilité.....	9
25. Cul-de-sac	11
26. Les îlots résidentiels.....	13
27. Sentier piéton	15
28. Servitude.....	15
SECTION III DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS DES TERRAINS	15
29. Orientation des terrains.....	15
30. Largeur minimale d'un terrain	15
31. Frontage des terrains situés sur la ligne extérieure d'une courbe de rue	15
32. Frontage des terrains pour un terrain d'angle	16
33. Ligne arrière des terrains situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe	16
34. Dimension minimale des terrains.....	16
35. Normes minimales de profondeur pour les lots projetés situés en bordure d'un cours d'eau	17
SECTION IV TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	19
36. Lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent Règlement	19
37. Dispositions relatives aux terrains non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent Règlement	19
38. Agrandissement d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis.....	19

39. Cas d'exception.....	19
SECTION V PRIVILÈGE AU CADASTRE DE CERTAINS TERRAINS	20
40. Permis autorisant une opération cadastrale.....	20
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES.....	
41. Entrée en vigueur.....	22

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du Règlement

Le présent Règlement est intitulé *Règlement de lotissement de la Ville d'Otterburn Park* et porte le numéro 432.

2. Remplacement de règlements antérieurs

Le présent Règlement remplace, à toutes fins que de droit, le Règlement numéro 348 et ses amendements ainsi que tout règlement ou disposition de règlement ayant trait aux normes relatives au lotissement.

3. Domaine d'application

Sous réserve des dispositions de la Loi, tout projet d'opération cadastrale, que ce projet comprenne des rues ou non et que les rues soient privées ou publiques ou que le projet prévoit le lotissement d'un ou de plusieurs terrains, doit être conforme aux dispositions du présent Règlement.

Toutefois, le Règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour des fins d'utilité publique.

4. Territoire assujetti par ce Règlement

Le présent Règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville.

5. Personnes touchées par ce Règlement

Le présent Règlement de lotissement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

6. Validité

Le conseil décrète le présent Règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du Règlement continuent de s'appliquer, dans la mesure où il est possible de le faire.

Le mode de division suivant s'applique à ce Règlement :

CHAPITRE 1	TEXTE 1:	CHAPITRE
SECTION 1	TEXTE 2	SECTION
1.	Texte 3	ARTICLE
	Texte 4	PARAGRAPHE
	1° Texte 5	SOUS-PARAGRAPHE
	a) Texte 6	ALINÉA
	- Texte 7	SOUS-ALINÉA

7. Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent :

- 1° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- 2° L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue alors que le verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif;
- 3° Le mot « QUICONQUE » désigne toute personne morale ou physique;
- 4° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 5° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Le présent Règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 63 de la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chapitre I-16).

8. Règles de préséance

À moins d'indication contraire, en cas de contradiction ou d'incompatibilité, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° Entre le texte et un titre, le texte prévaut;

- 2° Entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 3° Entre les données d'un tableau et d'un graphique, les données du tableau prévalent.

9. Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent Règlement ou dans le présent Règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent Règlement ou l'une de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent Règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

10. Unité de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent Règlement sont indiquées selon le système international d'unités (SI).

11. Terminologie

Tout mot ou expression a le sens qui lui est donné à l'article concernant la terminologie du Règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas défini à ce Règlement, il s'entend dans son sens usuel, tel que défini dans un dictionnaire d'usage courant.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

12. Responsabilité administrative

L'application du présent Règlement est conférée au fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du Règlement de la Ville concernant l'émission des permis et certificats.

13. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont prévus au Règlement concernant l'émission des permis et certificats de la Ville.

SECTION II CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS

14. 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 sur les permis et certificats de la Ville.

CHAPITRE 3 OPÉRATION CADASTRALE

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

15. Cession de terrain à des fins de voies de circulation

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 Ville, au moment où celle-ci l'exigera, l'assiette des voies de circulation et les sentiers piétons montrés sur le plan et destinée à être publique.

16. Cession de terrain à des fins de parc, de terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder à la Ville, à des fins de parc, de terrains de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel, une superficie de terrain égalant dix pour cent (10 %) du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement de parcs ou de terrains de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Le conseil peut exiger du propriétaire, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme d'argent égalant dix pour cent (10 %) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., chapitre F-2.1), multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette Loi, ou encore, exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

Cette condition préalable ne s'applique toutefois pas aux cas suivants:

- 1° À la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer un nouveau lot à bâtir;
- 2° À une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 3° À 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;

Lotissement – Opération cadastrale

- 4° Aux opérations cadastrales visant des terrains à l'égard desquels le pourcentage en terrain ou en argent a déjà été versé à la Ville;
- 5° Aux opérations cadastrales concernant des parties de terrain destinées à être cédées à la Ville pour fins de rue ou toute autre fin municipale;
- 6° Aux opérations cadastrales rendues nécessaires par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- 7° Aux opérations cadastrales visant des terrains utilisés à des fins agricoles;
- 8° À une opération cadastrale créant un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 9° À l'enregistrement d'un terrain bâti n'étant pas subdivisé, dans la mesure où la superficie originale est conservée.

17. Contrat notarié

Tout acte découlant du présent Règlement qui requiert un contrat, une entente ou un engagement avec la Ville, doit être fait par acte notarié, aux frais du propriétaire, avec un notaire de son choix.

18. Paiement des taxes municipales

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, le cas échéant, à l'égard des immeubles compris dans le plan.

SECTION II LE TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

19. Tracé projeté au Plan d'urbanisme

Une opération cadastrale ne concordant pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au Plan d'urbanisme, est prohibée.

Dans le cas d'un nouveau projet de développement, les voies de circulation doivent être planifiées en utilisant de façon maximale l'emprise des services publics existants ou requis pour le projet.

20. Aménagement des voies de circulation à proximité d'un cours d'eau

L'aménagement de toute nouvelle voie de circulation à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, dont le tracé projeté se situe près d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau, devra être réalisé en tenant compte des critères suivants :

- 1° La limite la plus rapprochée de l'emprise de la voie de circulation projetée devra être située à une distance minimale de la ligne des hautes eaux (LHE), en fonction du tableau 1, ci-après:

Tableau 1 :

Aménagement d'une voie de circulation à proximité d'un cours d'eau	Distance minimale entre l'emprise de la voie de circulation projetée et la ligne des hautes eaux		
	Desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire	Non desservi ou desservi par l'aqueduc ou l'égout sanitaire (un seul service municipal)	Aucune desserte
Avec projet de construction prévu sur les terrains adjacents à la voie de circulation	45 m	60 m	N/A
Sans projet de construction sur les terrains adjacents à la nouvelle voie de circulation	N/A	N/A	30 m

- 2° Les ouvrages suivants sont cependant exemptés de l'application des dispositions du tableau 1, soit :

- a) Les pistes de randonnée;
- b) Les ponts et les ponceaux traversant un cours d'eau ou un plan d'eau;
- c) Les voies de circulation construites par un gouvernement, un ministère ou l'un de ses mandataires, pour des motifs de sécurité ou d'utilité publique;
- d) Les chemins de ferme et les chemins forestiers;
- e) Les voies d'accès privé;
- f) Les accès, les prolongements et les raccordements avec les voies de circulation existantes;

- g) Les reconstructions ou les ouvrages de correction des voies de circulation existantes pour des fins d'entretien ou de sécurité.

21. Emprise des rues et largeur de la chaussée

1° Rues publiques

Dans un projet de lotissement impliquant l'ouverture de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes, et devant être cédées à la Ville, la largeur minimum de l'emprise doit être de quinze mètres (15 m) pour une rue de desserte locale, de vingt mètres (20 m) pour une rue collectrice et de vingt-cinq mètres (25 m) pour une artère.

Dans la zone de Conservation (CONS-46), la largeur de la chaussée ne peut excéder six virgule cinq mètres (6,5 m).

2° Rues privées dans un projet intégré

Dans un projet intégré impliquant l'ouverture de rues privées, la largeur minimum de l'emprise de telles rues privées doit être de quinze mètres (15 m).

22. Tracé des rues en fonction de la topographie

1° Pente longitudinale des rues

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à zéro virgule cinq pourcent (0,5 %), ni supérieure à dix pourcent (10 %), sauf pour une longueur maximum de soixante mètres (60 m), la pente peut atteindre douze pourcent (12 %).

Cette pente de dix pourcent (10 %) ne peut être répartie sur une distance supérieure à trois cent mètres (300 m), mesurée horizontalement, sans être interrompue par un palier de cent mètres (100 m) minimum, mesuré horizontalement. La pente de ce palier ne peut excéder cinq pourcent (5 %).

2° Pente longitudinale aux intersections

La pente d'une rue ne doit pas être supérieure à cinq pourcent (5 %) dans un rayon de trente mètres (30 m) d'une intersection, mesuré depuis l'intersection des lignes de centre.

23. Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage, aux éboulis et aux affaissements. Il doit éviter aussi 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 canalisations d'utilité publique.

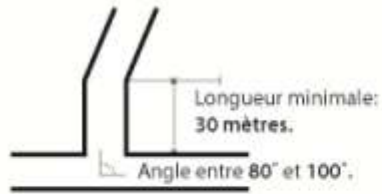
Toute voie de circulation est interdite en zone inondable, tel que défini à la réglementation de zonage en vigueur, à l'exception toutefois des cas prévus à la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (c. Q-2, r. 17.3).

24. Angles d'intersection et de visibilité (voir illustration 1)

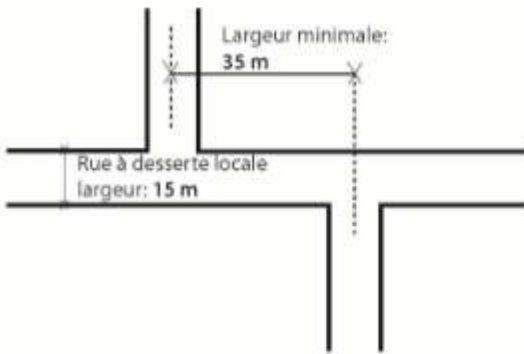
- 1° Une intersection doit être entre (quatre-vingt (80°) et cent (100°) degrés sur une longueur minimale de trente mètres (30 m));
- 2° Sur une même rue, les centres de deux intersections des rues à desserte locale doivent être à une distance minimum de soixante mètres (60 m) l'un de l'autre. Sur une même rue, les centres de deux intersections de rues collectrices ou artères doivent être à une distance minimum de cent mètres (100 m) l'un de l'autre. Dans le cas d'impossibilité attribuée à la configuration ou la topographie du terrain, cette distance minimum peut être réduite de cinquante pourcent (50 %);
- 3° Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à cent quatre-vingt-cinq mètres (185 m), ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à cent vingt mètres (120 m);
- 4° Une intersection sur une rue de vingt mètres (20 m) d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que soixante mètres (60 m) d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à cent quatre-vingt-cinq mètres (185 m);
- 5° Une intersection sur une rue de quinze mètres (15 m) d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que trente-cinq mètres (35 m) d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à cent quatre-vingt-cinq mètres (185 m);
- 6° Les intersections à créer sur le chemin des Patriotes et sur le chemin Ozias-Leduc doivent recevoir l'approbation du ministère des Transports du Québec.

Intersections (Illustration 1)

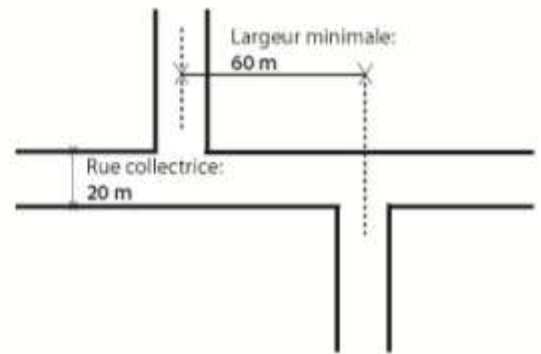
Angle d'une intersection



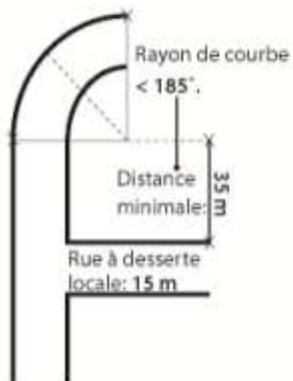
Distance entre deux intersections sur une rue à desserte locale



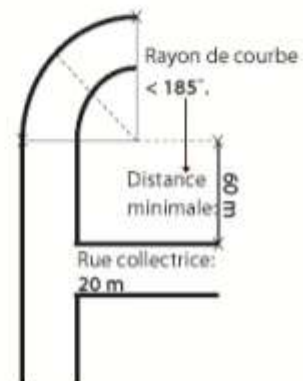
Distance entre deux intersections sur une rue collectrice



Distance minimale d'une courbe



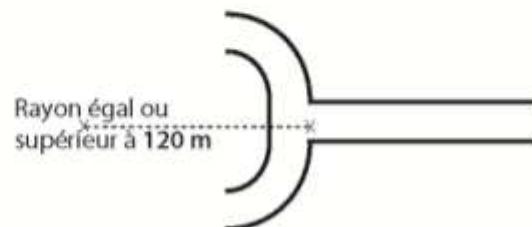
Distance minimale d'une courbe



Intersection du côté intérieur d'une courbe



Intersection du côté extérieur d'une courbe



25. Cul-de-sac (voir illustration 2)

Seules les rues à desserte locale peuvent se terminer en cul-de-sac.

1° Cercle de virage

Un cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise ne doit pas être inférieure à trente mètres (30 m) dans les zones résidentielles et à trente-cinq mètres (35 m) dans les autres zones.

2° Longueur maximum

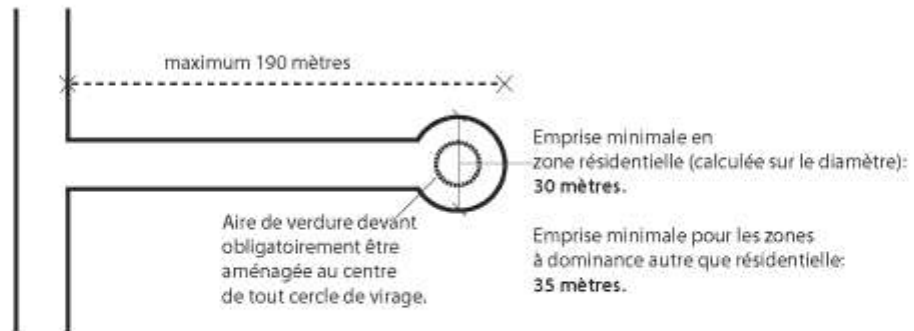
La longueur maximum d'un cul-de-sac est de deux cent-cinquante mètres (250 m) si un sentier piéton donnant accès à une voie publique ou un parc est prévu sur la périphérie du cercle de virage et de cent quatre-vingt-dix mètres (190 m) dans les autres cas.

3° Aire de verdure

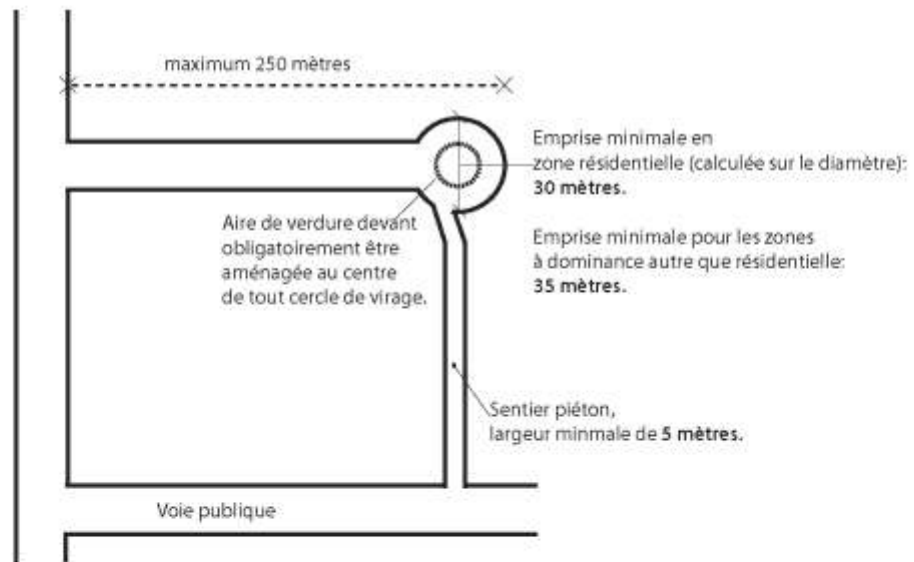
Au centre de tout cercle de virage, une aire de verdure doit être aménagée.

Cul de sac (Illustration 2)

Cul-de-sac



Cul-de-sac incluant un ou plusieurs sentiers piétons



26. Les îlots résidentiels (voir illustration 3)

1° Longueur d'un îlot:

La longueur d'un îlot résidentiel ne doit pas être inférieure à cent soixante mètres (160 m) ni supérieure à trois cent-soixante-cinq mètres (365 m). La longueur maximum peut être portée à quatre cent-quatre-vingt-cinq mètres (485 m) si un sentier-piéton est prévu dans le tiers central de l'îlot.

2° Largeur d'un îlot:

La largeur d'un îlot résidentiel doit correspondre à deux (2) fois la profondeur minimum des terrains à des fins résidentielles.

3° Îlot en tête-de-pipe:

Un îlot en forme de tête-de-pipe est celui dont l'accès ne s'effectue que par une seule rue. Dans un tel cas :

- a) La longueur maximum de la rue d'entrée doit être de deux cent-vingt-cinq mètres (225 m);
- b) La longueur maximum de la tête-de-pipe est de huit cent-cinquante mètres (850 m);
- c) Un sentier-piéton conduisant à la rue voisine doit être aménagé dans la boucle de la tête-de-pipe, dès que sa longueur totale excède trois cent (300 m).

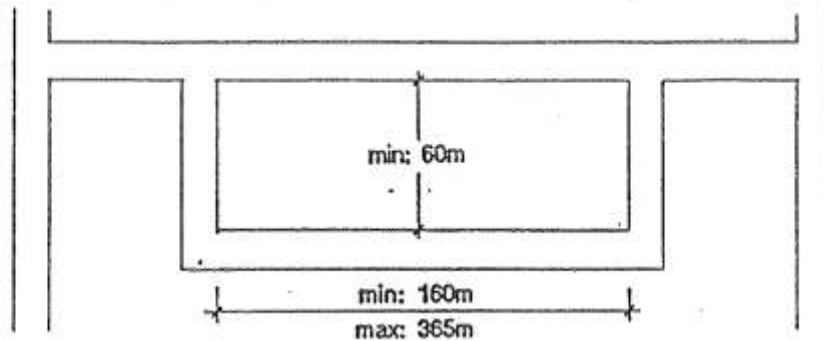
4° Orientation des îlots :

Les îlots doivent être orientés de manière à favoriser au maximum la conservation de l'énergie et favoriser l'ensoleillement des bâtiments.

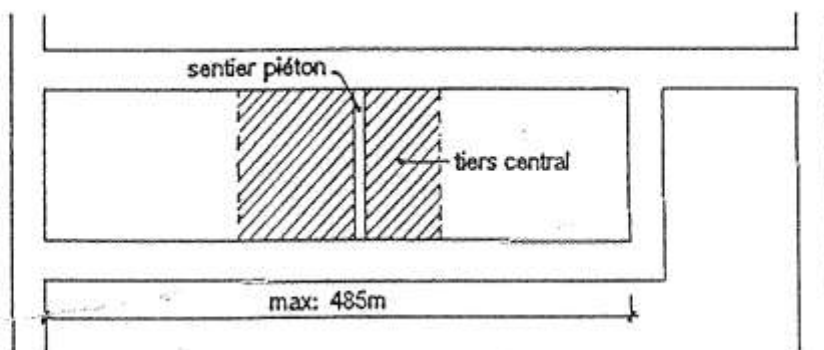
Également, l'orientation des îlots doit favoriser la réduction des intersections pour tout projet de développement, particulièrement à proximité des chemins des Patriotes et Ozias-Leduc.

Îlots résidentiels (Illustration 3)

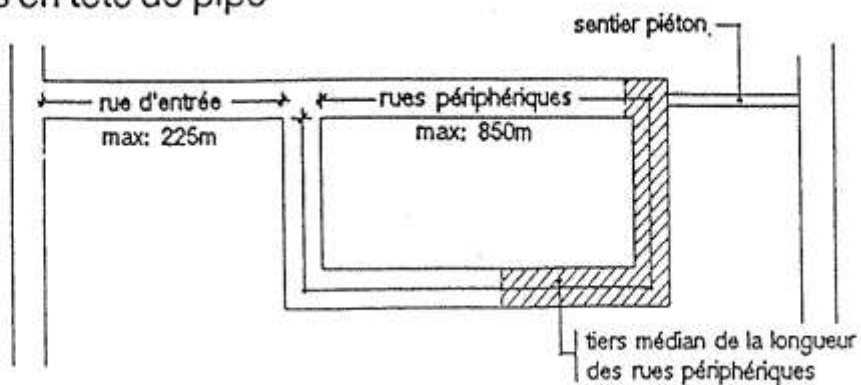
longueur minimum et maximum et largeur minimum



longueur maximum avec sentier piéton



îlots en tête-de-pipe



27. Sentier piéton

La largeur minimum d'un sentier piéton est de cinq mètres (5 m).

28. Servitude

Si une servitude est requise pour le passage des services d'utilité publique le long d'une ligne latérale ou arrière d'un lot ou d'un terrain, elle ne peut être inférieure à un mètre cinquante (1,50 m).

La superficie du terrain affectée au droit de passage ou à la servitude est comprise dans le calcul des dimensions du terrain.

SECTION III DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS DES TERRAINS

29. Orientation des terrains

Les lignes latérales des terrains doivent généralement former un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°) avec la ligne d'emprise de la rue. Cet angle ne peut être moindre que soixante-quinze degrés (75°).

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

30. Largeur minimale d'un terrain

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

31. Frontage des terrains situés sur la ligne extérieure d'une courbe de rue

Le frontage des terrains situés sur la ligne extérieure d'une rue courbe peut être diminué à la ligne de rue jusqu'à cinquante pourcent (50 %) du minimum prévu à la grille des spécifications de la réglementation de zonage, mais ne doit jamais être moindre que six mètres (6 m). La largeur arrière des terrains concernés doit cependant être augmentée afin que la superficie prévue à ladite grille des spécifications soit conforme à la superficie minimale qui y est prévue.

32. Frontage des terrains pour un terrain d'angle

La largeur minimale du frontage des terrains d'angle doit être augmentée de deux mètres (2 m) du minimum prévu à la grille des spécifications de la réglementation de zonage.

33. Ligne arrière des terrains situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe

La ligne arrière des terrains situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe peut être diminuée pourvu que le frontage soit augmenté à la ligne avant pour rendre le terrain conforme à la superficie minimum requise à la grille des spécifications de la réglementation de zonage.

Lorsque la forme du lotissement l'exige, la ligne arrière peut être réduite à zéro (terrain triangulaire), si l'angle formé à l'intersection des lignes latérales est égal ou supérieur à cinquante degrés (50°).

34. Dimension minimale des terrains

Toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un terrain à bâtir doit respecter les dimensions minimales prescrites à la grille des spécifications de la réglementation de zonage.

Les dimensions des terrains de forme irrégulière pour les cas non prévus à ce Règlement peuvent être réduites d'un maximum de vingt-cinq pourcent (25 %), tout en respectant la superficie minimale requise à ladite grille des spécifications.

Les dimensions minimales des terrains non desservis ou partiellement desservis pour les terrains situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un couloir riverain sont prescrites au tableau 2.

Ces normes ont préséance sur toute disposition contraire ou inconciliable prévue à ce Règlement et à la réglementation de zonage, sous réserve des cas d'exception prévus à l'article 39 de ce Règlement.

Lotissement – Opération cadastrale

Tableau 2 :

Dimensions minimales des terrains non desservis ou partiellement desservis pour les terrains situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un couloir riverain.

Les normes du tableau suivant s'appliquent dans le cas d'une subdivision de lot où d'un remembrement de terrain partiellement desservi ou non desservi, situé à l'extérieur ou à l'intérieur d'un corridor riverain.

SECTEUR	ZONE	SANS SERVICE Non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)		UN SERVICE Desservi (aqueduc ou égout sanitaire)		
		Superficie minimale	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	Superficie minimale		Largeur minimale mesurée sur la ligne avant
				Îlot déstructuré résidentiel (2)	Ailleurs	
À l'extérieur d'un corridor riverain	Milieu bâti existant	2 787 m ²	46 m	N/A	1 393 m ²	23 m
	Périmètre d'urbanisation	1 ha	46 m	N/A	1 ha	46 m
	Agricole	2 787 m ²	46 m	1 393 m ²	2 322 m ²	23 m
À l'intérieur d'un corridor riverain (1)	Périmètre d'urbanisation existant	3 716 m ²	46 m	N/A	1 858 m ²	30 m
	Périmètre d'urbanisation à développer	1 ha	46 m	N/A	1 ha	30 m
	Agricole	3 716 m ²	46 m	1 858 m ²	2 322 m ²	46 m

(1) Lot dont une partie de la superficie est située à moins de cent mètres (100 m) de la limite de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou à moins de trois cent mètres (300 m) de la limite de la ligne naturelle des hautes eaux d'un plan d'eau.

(2) Le lot projeté doit être situé en bordure d'une rue à caractère uniquement résidentiel comportant une chaussée asphaltée ou un service.

35. Normes minimales de profondeur pour les lots projetés situés en bordure d'un cours d'eau

Les normes du présent article sont applicables à toutes les opérations cadastrales, à l'exception de celles prévues à l'article 39 du présent Règlement, concernant les cas d'exception.

Pour un lot projeté non desservi ou desservi par un aqueduc ou un égout sanitaire, situé aux abords d'un cours d'eau, une profondeur minimale de soixante mètres (60 m) est exigée, à partir de la ligne des hautes eaux.

Pour un lot projeté desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire, une profondeur minimale de soixante mètres (60 m) est exigée à partir de la ligne des hautes eaux. Dans le cas où les infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire sont déjà présentes le 2 février 2007, la norme peut être réduite à quarante-cinq mètres (45 m).

Dans le cas où un lot projeté présente une contrainte physique particulière, telle une zone inondable, une situation d'enclavement ou une pente trop abrupte, les normes minimales de profondeur peuvent être adaptées à la situation.

Les normes minimales de profondeur d'un lot projeté dont une municipalité, la M.R.C., un ministère ou un mandataire du gouvernement se porte acquéreur pour des fins récréatives ou de conservation écologique, ne sont pas exigées afin de permettre la création d'une bande de protection riveraine.

Un lot projeté adjacent à un lot créé pour des fins récréatives ou de protection écologique, tel que libellé au paragraphe précédent, est réputé adjacent au cours d'eau. À cet effet, les exigences relatives à la profondeur minimale de ce lot peuvent être réduites en fonction de la profondeur du lot riverain de propriété publique. Toutefois, les normes de profondeur minimales exigées doivent être respectées, lorsque l'on additionne la profondeur totale des deux (2) lots en direction du plan d'eau.

Si la Ville souhaite acquérir une bande de protection riveraine de dix mètres (10 m), elle pourra déduire la distance minimale de profondeur exigée, soit une distance de trente-cinq mètres (35 m) pour un lot privé adjacent à un cours d'eau et bénéficiant des services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Le présent article ne s'applique pas aux terrains adjacents à une rue existante et non conforme aux dispositions du présent Règlement.

36. Lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent Règlement

Les normes du présent Règlement relatives à la superficie, la largeur et la profondeur minimum des lots ayant fait l'objet d'une opération cadastrale avant son entrée en vigueur, ne s'appliquent pas.

37. Dispositions relatives aux terrains non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent Règlement

Les dispositions des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), s'appliquent aux terrains non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent Règlement.

38. Agrandissement d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis

Une opération cadastrale ayant pour but d'augmenter la superficie d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis dans le but de se rapprocher des superficies minimum requises au présent Règlement est autorisée si cette opération cadastrale a 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.

L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou de diminuer une dimension ou une superficie d'un lot adjacent dérogatoire.

39. Cas d'exception

Malgré les normes concernant les dimensions et la superficie des terrains contenues au présent Règlement et à la réglementation de zonage, une opération cadastrale est autorisée pour un projet de lotissement, si cette opération cadastrale :

- 1° Est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et suivants du Code Civil du Québec de 1994;
- 2° Pour des fins d'implantation d'un service d'aqueduc ou d'égout;
- 3° Lorsque l'opération cadastrale a pour but de rendre conforme un lot dérogatoire;

-
- 4° Lorsque l'opération cadastrale est effectuée en conformité aux dispositions du paragraphe 1.1 de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) et qu'elle ne permet pas la diminution des dimensions.

SECTION V PRIVILÈGE AU CADASTRE DE CERTAINS TERRAINS

40. Permis autorisant une opération cadastrale

Un permis de lotissement est délivré si le terrain projeté respecte les dimensions minimales prescrites au présent Règlement.

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

- 1° D'un terrain qui, le 21 juin 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent Règlement, si les conditions suivantes sont respectées :
- a) À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière du Règlement 348 et ses amendements concernant le lotissement, ou était protégé par droits acquis;
 - b) L'opération cadastrale doit 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.
- 2° D'un terrain qui, le 21 juin 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégée par droits acquis;
- a) L'opération cadastrale doit, pour être permise, 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;
 - b) Les 2 paragraphes précédents s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée.
- 3° D'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

Lotissement – Opération cadastrale

- a) Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne morale possédant un pouvoir d'expropriation, et;
- b) Qui, au moment de 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 des alinéas a) et b) du présent sous-paragraphe;
- c) L'opération cadastrale doit 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.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

41. Entrée en vigueur

Le présent Règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

M Gérard Boutin, maire

Me Julie Waite, Greffière

Avis de motion	19 novembre 2012
Adoption du projet de règlement	19 novembre 2012
Transmission à la M.R.C. des projets de règlements et de la résolution	21 novembre 2012
Avis public sur la tenue de l'assemblée publique de consultation et du résumé	24 novembre 2012
Tenue de l'assemblée publique	10 décembre 2012
Adoption simultanée des règlements avec ou sans changement	17 décembre 2012
Avis de conformité de la M.R.C.	21 février 2013
Avis public de la tenue du registre	1 ^{er} juin 2013
Tenue du registre	6 juin 2013
Avis à la MRC	7 juin 2013
Certificat de conformité de la M.R.C.	7 juin 2013
Avis d'entrée en vigueur	7 juin 2013