



---

# Ville de Lac-Mégantic

## Règlement de lotissement numéro 1325

Octobre 2005



## Table des matières

	Page
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>2</b>
1.1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT .....	2
1.2 BUT DU RÈGLEMENT .....	2
1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI .....	2
1.4 VALIDITÉ.....	2
1.5 REMPLACEMENT .....	2
1.6 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME .....	2
1.7 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION.....	3
1.8 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES .	3
1.9 UNITÉS DE MESURE.....	3
1.10 TERMINOLOGIE .....	3
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES .....</b>	<b>4</b>
2.1 L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT .....	4
2.2 FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT .....	4
2.3 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS.....	5
2.3.1 Contravention à ce règlement .....	5
2.3.2 Initiative d'une poursuite judiciaire.....	5
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....</b>	<b>6</b>
3.1 DOMAINE D'APPLICATION .....	6
3.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	6
3.2.1 Présentation d'un plan d'une opération cadastrale.....	6
3.2.2 Rues cédées à la Ville.....	6
3.3 EFFET DE L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE OU D'UNE ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT ...	7
3.4 CESSION OU VERSEMENT POUR L'ÉTABLISSEMENT DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	7
3.4.1 Obligation de cession ou d'un versement.....	7
3.4.2 Cas d'exception .....	7
3.4.3 Modalités de la cession ou du versement.....	8
3.4.4 Établissement de la valeur .....	8
3.4.5 Publication du contrat notarié.....	10
3.4.6 Territoire rénové.....	10
3.5 INDICATION DES SERVITUDES .....	10
3.6 PROJET DE MORCELLEMENT PLUS VASTE.....	10
3.7 PAIEMENT DES TAXES.....	10
<b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX SENTIERS ET AUX ÎLOTS.....</b>	<b>11</b>
4.1 LOCALISATION ET CARACTÈRE PUBLIC DES RUES.....	11
4.1.1 Contenu du plan d'urbanisme .....	11
4.1.2 Caractère public et privé d'une rue.....	11
4.1.3 Localisation et tracé des rues.....	11
4.2 CONCEPTION DES RUES .....	12
4.3 CONCEPTION DES SENTIERS CYCLO-PÉDESTRES .....	14
4.4 CONCEPTION DES ÎLOTS.....	14
4.5 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE .....	16
4.6 OPÉRATIONS CADASTRALES EN ZONES AGRICOLE (A), AGRO- FORESTIÈRE (AF) ET NATURELLE (N).....	16

---

## Table des matières

---

	Page
<b>CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS.....</b>	<b>18</b>
5.1 ANGLE DES TERRAINS .....	18
5.2 SUPERFICIE ET DIMENSION MINIMALES DES TERRAINS .....	18
5.2.1 Implantation des services publics.....	20
5.3 OPÉRATION CADASTRALE AUX ABORDS D'UN POINT DE CAPTAGE EN EAU POTABLE .....	20
5.4 RÉSIDU NON "LOTISSABLE" OU NON CONSTRUCTIBLE .....	20
5.5 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE .....	20
5.6 LOTISSEMENT EN BORDURE D'UN CORRIDOR ROUTIER IDENTIFIÉ COMME SOURCE DE CONTRAINTES DE BRUIT .....	20
<b>CHAPITRE 6 – PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT ET LOTS DÉROGATOIRES.....</b>	<b>21</b>
6.1 TERRAIN ENREGISTRÉ .....	21
6.2 TERRAIN CONSTRUIT .....	21
6.3 PARTIE DE TERRAIN CÉDÉE POUR FINS D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	21
6.4 MODIFICATION D'UN TERRAIN (SITUATION DE FAIT) .....	22
6.5 MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE .....	22
6.6 CONSTRUCTION SUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE .....	22
6.7 IDENTIFICATION CADASTRALE .....	20
<b>CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS FINALES .....</b>	<b>23</b>
7.1 ENTRÉE EN VIGUEUR .....	23

### ANNEXE CROQUIS

/ 2006, r. 1341, a. 2

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE LAC-MÉGANTIC

---

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT  
NUMÉRO 1325**

---

**ATTENDU QU'**en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil peut adopter un *Règlement de lotissement* pour l'ensemble du territoire de la Ville ;

**ATTENDU QUE** la Ville de Lac-Mégantic procède à la refonte globale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme ;

**ATTENDU QUE** ce règlement doit être conforme au nouveau plan d'urbanisme ainsi qu'au schéma d'aménagement et de développement de la MRC du Granit en vigueur et à son document complémentaire ;

**ATTENDU QUE** ce règlement a été soumis à la consultation prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1) ;

**ATTENDU QU'**un avis de motion a été donné par la présente à la séance de ce Conseil le 6 septembre 2005, résolution numéro 05-459.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

---

### 1.1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

---

Le présent règlement est identifié de la façon suivante « *Règlement de lotissement numéro 1325* ».

### 1.2 BUT DU RÈGLEMENT

---

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

### 1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

---

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Lac-Mégantic.

### 1.4 VALIDITÉ

---

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

### 1.5 REMPLACEMENT

---

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant le lotissement et leurs amendements. Sans limiter ce qui précède, est remplacé le règlement numéro 901 relatif au lotissement.

Lorsqu'un plan de lotissement a été délivré en vertu de la réglementation remplacée, le droit de procéder au dépôt de l'opération cadastrale auprès du ministère des Ressources naturelles est maintenu, selon le délai prescrit.

### 1.6 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

---

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

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

## 1.7 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION

---

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles de la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

## 1.8 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

---

Les titres, tableaux, croquis, symboles, annexes et tout autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles, annexes et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

## 1.9 UNITÉS DE MESURE

---

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques selon le système international d'unité (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètres) valent comme si ils étaient au long récités.

## 1.10 TERMINOLOGIE

---

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

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

---

### 2.1 L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT

---

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

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

### 2.2 FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT

---

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

- a) transmettre toute demande de permis de lotissement au Comité consultatif d'urbanisme et au Conseil municipal lorsqu'une approbation cadastrale est requise préalablement ;
- b) émettre tout permis de lotissement prévus au présent règlement et au *Règlement de gestion des permis et des certificats numéro 1327* lorsque conformes à ces règlements ; les refuser dans le cas contraire ;
- c) tenir un registre indiquant par ordre consécutif l'émission des permis de lotissement et garder copie de toutes les demandes reçues, des permis de lotissement, et des ordonnances émis, des rapports des essais et inspections effectués et de tous les documents relatifs à l'application de ce règlement;
- d) faire rapport au directeur du service responsable de l'urbanisme, des permis émis et refusés, ainsi que des contraventions ;
- e) sur présentation d'une pièce d'identité, visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière et mobilière pour constater si ce règlement y est respecté. Le propriétaire, locataire ou occupant de la propriété examinée doit laisser entrer l'inspecteur en bâtiment;
- f) émettre un avis écrit au propriétaire, au locataire, à l'occupant ou à leur mandataire ou à toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement prescrivant de corriger une situation ou qui constitue une infraction à ce règlement;
- g) émettre un constat d'infraction au propriétaire, au locataire, à l'occupant ou à leur mandataire ou à toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement qui constitue une infraction à ce règlement;
- h) intenter une poursuite pénale au nom de la Ville pour une contravention à ce règlement ;
- i) prendre toute autre mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement.

## 2.3 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS

### 2.3.1 Contravention à ce règlement

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

- a) effectue une opération cadastrale sans avoir obtenu préalablement un permis à cet effet;
- b) autorise une personne à effectuer une opération cadastrale sans avoir préalablement obtenu un permis à cet effet;
- c) refuse de laisser l'inspecteur en bâtiment ou son ou ses adjoint(s) visiter ou examiner à toute heure raisonnable une propriété immobilière ou mobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement y est respecté;
- d) ne se conforme pas à un avis de l'inspecteur en bâtiment ou de son ou ses adjoint(s) prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
- e) ne se conforme pas à une disposition de ce règlement.

### 2.3.2 Initiative d'une poursuite judiciaire

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

#### Amendes relatives à une infraction

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

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

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

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



## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

---

### 3.1 DOMAINE D'APPLICATION

---

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

#### 3.1.1

---

La localisation des parcs et espaces verts devant être cédés à la Ville dans le cadre du présent règlement doit être conforme Plan directeur du développement résidentiel et des parcs (PDDRP) faisant partie intégrante du Plan d'urbanisme (Règlement n° 1323). Toutefois, la Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la ville, qui n'a pas été ciblé par le Plan directeur du développement résidentiel et des parcs (PDDRP)

**/ 2011, r. 1531, a. 1**

### 3.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

---

#### 3.2.1 Présentation d'un plan d'une opération cadastrale

---

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

Toute personne qui projette d'effectuer toute opération cadastrale, que le projet de lotissement comprenne des rues ou non, doit demander par écrit à la Ville un permis de lotissement. Pour ce faire, elle doit respecter les dispositions relatives à l'obtention d'un permis de lotissement édictées au *Règlement de gestion des permis et des certificats numéro 1327*.

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

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

#### 3.2.2 Rues cédées à la Ville

---

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

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

### 3.3 EFFET DE L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE OU D'UNE ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

---

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

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou l'émission d'un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la Ville, et notamment :

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

### 3.4 CESSION OU VERSEMENT POUR L'ÉTABLISSEMENT DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

---

#### 3.4.1 Obligation de cession ou d'un versement

---

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

#### 3.4.2 Cas d'exception

---

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

1. une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
2. le cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
3. le terrain à l'égard duquel l'espace ou l'argent exigé pour fins de parcs et terrains de jeux a déjà été fourni lors d'une opération cadastrale antérieure ;
4. la subdivision effectuée non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une main levée d'un créancier hypothécaire ;
5. la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir (ex. : relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins) ;

6. à l'identification cadastrale d'un immeuble, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants ; à condition qu'il n'y ait aucune modification dans les dimensions du terrain ;
7. à l'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques ;
8. l'opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation ;
9. l'opération cadastrale a pour objet une partie de terrain que la Ville, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada, acquière ;
10. aux opérations cadastrales effectuées par une personne physique ou une personne morale lorsqu'elles sont liées directement et exclusivement à une acquisition par le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec ou la Ville ;
11. l'opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès.

#### 3.4.3 Modalités de la cession ou du versement

---

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.4.4 Établissement de la valeur

---

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



demande du plan relatif à l'opération cadastrale ou du permis de construction, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur est établie selon les pouvoirs législatifs conférés à cet égard.

#### 3.4.5 Publication du contrat notarié

---

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

#### 3.4.6 Territoire rénové

---

Dans le cas d'un terrain ou d'un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, l'obligation de cession de terrain ou de versement d'une somme d'argent à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, s'applique lors de la délivrance du permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal, en faisant les adaptations nécessaires.

### 3.5 INDICATION DES SERVITUDES

---

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

### 3.6 PROJET DE MORCELLEMENT PLUS VASTE

---

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

### 3.7 PAIEMENT DES TAXES

---

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

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX SENTIERS ET AUX ÎLOTS

### 4.1 LOCALISATION ET CARACTÈRE PUBLIC DES RUES

#### 4.1.1 Contenu du plan d'urbanisme

Toute nouvelle rue ou tout prolongement de rues existantes doit se faire en respectant les éléments du Plan d'urbanisme en vigueur (règlement n° 1323), notamment en matière de gestion de l'urbanisation et de l'approche qualitative préconisée. Il devra également être conforme au Plan directeur du développement résidentiel et des parcs (PDDRP) faisant partie intégrante du Plan d'urbanisme en vigueur (règlement n° 1323).  
/ 2011, r. 1531, a. 2

#### 4.1.2 Caractère public et privé d'une rue

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

#### 4.1.3 Localisation et tracé des rues

La localisation et le tracé des nouvelles rues doivent être planifiés en tenant compte de la présence ou de la proximité :

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

Plus précisément, les dispositions suivantes doivent être respectées :

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

Aucune voie de circulation ne doit être implantée en deçà d'une distance minimale entre une rue et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau, tel que prescrit ci-après :

1. *Secteur desservi*  
Dans le cas d'un secteur desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la distance minimale entre une rue et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau est de 45 mètres.
2. *Secteur non desservi ou partiellement desservi*  
Dans le cas d'un secteur non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire, la distance minimale entre une rue et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau est de 75 mètres.

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

1. L'élargissement d'une rue existante lors de l'entrée en vigueur de ce règlement, incluant l'aménagement d'un cul-de-sac, sans toutefois empiéter sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau telle que définie au règlement de zonage.
2. Le prolongement, sur une courte distance, d'une rue permettant le raccordement d'une rue dérogatoire à une rue conforme.
3. Une rue ou un chemin conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau.

## b) Tracé des rues en fonction des voies ferrées

De façon générale, le tracé des rues à caractère résidentiel en parallèle et adjacent à une emprise ferroviaire est interdit, sauf pour une voie de service sans construction de bâtiment du côté de la voie ferrée.

S'il est prévu une rangée de terrains constructibles à des fins d'habitation entre la voie ferrée et la rue, la profondeur minimale de ces terrains ne pourra être inférieure à 45 mètres.

## 4.2 CONCEPTION DES RUES

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

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

Le tracé des rues doit éviter, dans la mesure du possible, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, les affleurements rocheux et en général tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des infrastructures d'utilité publique.

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

En général, le tracé des rues doit favoriser un rendement énergétique optimal (ensoleillement et vent) (voir croquis 1 en annexe). De plus, le couvert boisé et les arbres doivent être préservés au maximum lors de la planification et de l'aménagement des nouvelles rues et à ses abords.

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

Il faut réduire notamment les grands corridors routiers, linéaires et larges, sans encadrement visuel en bordure (marge de recul éloignée, absence d'arbres, faible hauteur, etc.) (voir croquis 2 en annexe).

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

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

Il faut privilégier un développement graduel par phase dans la réalisation des rues planifiées, de manière à éviter des coûts de desserte et d'entretien démesurés par rapport aux nombres de constructions érigées en bordure (voir croquis 3 en annexe).

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

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

#### RUE LOCALE (îlot ou cul-de-sac) :

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

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

La rue en impasse doit avoir un maximum de 180 mètres. De plus, elle doit se terminer par un cercle, une forme ovale ou une forme irrégulière dont le diamètre minimal est fixé à 31 mètres. Cependant, une rue en impasse peut être d'une longueur supérieure à 180 mètres si un sentier ayant une largeur minimale de 5 mètres permet d'accéder à une autre rue (voir croquis 4 en annexe).

Un terre-plein doit être prévu au centre du cercle de virage à la condition toutefois que la portion de l'emprise pavée destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de 7 mètres (voir croquis 4 en annexe).

/ 2016, r. 1730, a. 1

Dans le cas d'un développement par phase, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire ayant le même diamètre minimal (31 mètres)..

**RUE COLLECTRICE :**

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

**ARTÈRE :**

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

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

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

À titre de référence, les largeurs minimales d'emprise sont précisées selon leur classification :

- 15 mètres minimum d'emprise pour une rue locale ;
- 18 mètres minimum d'emprise pour une rue collectrice ;
- 20 mètres minimum pour une rue artérielle.

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

**Intersections**

Les intersections de rues doivent se faire autant que possible avec un angle de 90°. Toutefois, dans des cas particuliers (ex. : configuration actuelle des lieux), l'angle d'intersection peut varier de 15°. L'angle (90° avec la variante de 15°) doit être respecté sur une longueur minimale de 30 mètres et doit être rectiligne sur une distance minimale également de 30 mètres (voir croquis 5 en annexe).

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

Type de rue	Locale	Collectrice	Artère
Locale	8 m	8 m	8 m
Collectrice	8 m	10 m	12 m
Artère	8 m	12 m	12 m



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

Sur une même rue, les centres de deux intersections des rues à desserte locale doivent être à une distance minimum de 60 mètres; sur une même rue, les centres de deux intersections de rues collectrices ou artères doivent être à une distance minimum de 100 mètres (voir croquis 6 en annexe); dans le cas d'impossibilité due à la configuration ou à la topographie du terrain, cette distance minimum peut être réduite de 50 %.

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

Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 mètres (voir croquis 7 et 8 en annexe).

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

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

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

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

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,8 %, ni supérieure à 10%, sauf pour une longueur maximum de 60 mètres où elle pourra atteindre 12 %.

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

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

### 4.3 CONCEPTION DES SENTIERS CYCLO-PÉDESTRES

---

Des sentiers pour piétons ou cyclistes sont fortement recommandés lors de la réalisation de nouveaux développements ou de re-développement. Ces sentiers permettent l'accès aux terrains de jeux et aux parcs, aux espaces publics, naturels (ex. : rivière) etc. Des sentiers pour piétons doivent être prévus aussi pour permettre la traversée des îlots résidentiels dont la longueur excède 180 mètres. La largeur minimale des sentiers est fixée généralement à 5 mètres.

### 4.4 CONCEPTION DES ÎLOTS

---

#### a) Orientation d'un îlot

Tout îlot doit être orienté de manière à favoriser au maximum la conservation de l'énergie (couloir de vent et ensoleillement optimal). De plus, tout îlot doit être orienté vers les espaces réservés pour les usages publics et maximiser les percées visuelles sur le lac ou autre élément d'intérêt.

L'orientation d'un îlot adjacent à une route provinciale numérotée (réseau supérieur du MTQ) doit être parallèle à celle-ci, de manière à réduire au minimum le nombre de carrefours sur cette voie.



b) Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot résidentiel ne doit pas être inférieure à 160 mètres ni supérieure à 365 mètres. La longueur maximum peut être portée à 500 mètres si un sentier piétonnier est prévu dans le tiers central de l'îlot (voir croquis 9 en annexe).

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

c) Largeur d'un îlot

La largeur d'un îlot doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des terrains, et ce afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux (voir croquis 10 en annexe).

d) Îlot en tête-de-pipe

Les rues en tête-de-pipe doivent être évitées. Autrement dit, il faut favoriser deux accès minimum à un nouveau développement résidentiel, à partir du réseau routier existant. La longueur maximum d'une rue se terminant en tête-de-pipe (rue d'entrée) est de 225 mètres. Le parcours d'une tête-de-pipe (rue périphérique) à l'exclusion de la rue d'entrée, ne doit pas dépasser 850 mètres, en longueur et un sentier piétonnier de 5 mètres minimum de largeur doit être aménagé dans le tiers médian de la longueur de la rue périphérique (voir croquis 11 en annexe).

---

#### 4.5 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

---

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

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

---

#### 4.6 OPÉRATIONS CADASTRALES EN ZONES AGRICOLE (A), AGRO-FORESTIÈRE (AF) ET NATURELLE (N)

---

Les dispositions du présent article s'appliquent aux zones agricole (A), agro-forestière (AF) et naturelle (N) le long de la rivière Chaudière.

Les opérations cadastrales relatives à la création d'un lot destiné à recevoir des constructions, sont autorisées seulement lorsque le lot est adjacent à une rue publique existante ou une rue privée existante.

Les opérations cadastrales visant la création d'une nouvelle rue sont interdites.

Malgré l'interdiction du second l'alinéa, sont autorisées:

- Les opérations cadastrales visant la création d'une nouvelle rue dans le but de desservir ou de désenclaver un secteur situé en dehors du territoire visé par le présent article.
- Les opérations cadastrales visant la création d'une nouvelle rue dans le but de désenclaver un terrain enregistré avant le 16 juin 2004 (résolution 2004-131 de contrôle intérimaire, MRC du Granit) et bénéficiant d'un droit de passage apparaissant comme rue ou droit de passage dans un ou plusieurs titres enregistrés avant cette date. Le terrain enclavé bénéficiant du droit de passage destiné à recevoir des constructions devra constituer qu'un seul lot cadastré et ne peut être subdivisé.

Tout au long du tronçon de cette nouvelle rue située sur le territoire visé par le présent article, les opérations cadastrales relatives à la création d'un lot destiné à recevoir des constructions, sont interdites.

Malgré l'interdiction du second alinéa, tout au long du tronçon de cette nouvelle rue située sur le territoire visé par le présent article, les opérations cadastrales relatives à la création d'un lot destiné à recevoir des constructions, sont interdites;

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux lots requis pour fin d'utilité publique ou agricole.

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

---

### 5.1 ANGLE DES TERRAINS

---

Les lignes latérales des lots doivent former un angle de 90° avec la ligne de rue et doivent être rectilignes et de forme régulière.

Toutefois, dans le but d'assurer un rendement optimal de l'ensoleillement, d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrain, de dégager des perspectives et de préserver les vues panoramiques et les attraits visuels du milieu, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue, sans jamais être moindre que 75°.

### 5.2 SUPERFICIE ET DIMENSION MINIMALES DES TERRAINS

---

Lors d'une opération cadastrale, la superficie minimale et les dimensions minimales des terrains à lotir doivent être respectées pour chaque zone prévue au règlement de zonage, selon la présence d'un service d'aqueduc et d'égout sanitaire (desservi), d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (partiellement desservi), l'absence d'un service d'aqueduc et d'égout sanitaire (non desservi); selon la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac; et enfin, selon certaines catégories de constructions ou d'usages. Le tableau suivant comprend les normes minimales de lotissement selon chaque situation.

**Normes minimales de lotissement**

Situation	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur Minimale moyenne
<b>1- Normes générales</b> (note 1)			
a) À plus de 300 mètres d'un lac ou à plus de 100 mètres d'un cours d'eau.	3 600 m <sup>2</sup>	50 m	-
b) À moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres un cours d'eau (note 4)	4 000 m <sup>2</sup>	50 m (note 3)	75 m
c) Chalet (note 3)	5 000 m <sup>2</sup>	50 m	75 m
<b>2- À l'intérieur du périmètre d'urbanisation</b>			
a) sans aqueduc ni égout sanitaire	3 000 m <sup>2</sup>	50 m (note 3)	60 m (note 2)
b) aqueduc seulement	1 500 m <sup>2</sup>	25 m (note 3)	60 m (note 2)
c) égout sanitaire seulement	1 000 m <sup>2</sup>	20 m (note 3)	45 m (note 2)
d) aqueduc et égout sanitaire			
• Unifamiliale isolée	450 m <sup>2</sup>	15 m 18 m lot d'angle (note 3)	30 m (notes 2 et 5)
• Unifamiliale jumelée	330 m <sup>2</sup>	11 m 14 m lot d'angle (note 3)	30 m (notes 2 et 5)
• Unifamiliale en rangée	165 m <sup>2</sup>	5,5 m 8,5 m lot d'angle (note 3)	30 m (notes 2 et 5)
• Bifamiliale isolée	540 m <sup>2</sup>	18 m 21 m lot d'angle (note 3)	30 m (notes 2 et 5)
• Trifamiliale isolée	600 m <sup>2</sup>	20 m 23 m lot d'angle (note 3)	30 m (notes 2 et 5)
• Multifamiliale de 4 à 7 log.	660 m <sup>2</sup>	22 m 25 m lot d'angle (note 3)	30 m (notes 2 et 5)
• Multifamiliale de 8 log et plus	1 200 m <sup>2</sup>	30 m 33 m lot d'angle	30 m (notes 2 et 5)
• Maison mobile	360 m <sup>2</sup>	12 m 15 m lot d'angle (note 3)	30 m (notes 2 et 5)
• Commerce	600 m <sup>2</sup>	20 m 23 m lot d'angle (note 3)	30 m (notes 2 et 5)
• Industrie	900 m <sup>2</sup>	30 m 33 m lot d'angle (note 3)	30 m (notes 2 et 5)
• Autre usage	600 m <sup>2</sup>	20 m 23 m lot d'angle (note 3)	30 m (notes 2 et 5)

Notes :

- 1) Applicable à toute opération cadastrale non concernée par l'une ou l'autre des situations subséquentes.
- 2) Une profondeur de 45 mètres minimum est requise dans le cas des lots adjacents ou situés à moins de 15 mètres d'un lac ou d'un cours d'eau. Cette profondeur ne s'applique cependant pas dans le cas où une rue publique existante longe le lac ou le cours d'eau à une distance moindre.
- 3) Dans le cas de lots adjacents à un lac ou à un cours d'eau (lots riverains), la largeur minimale du lot mesuré à la rive et à la rue, ne doit pas être inférieure à 30 mètres.
- 4) Dans le cas de lots adjacents à un lac ou à un cours d'eau (lots riverains), les dimensions sont calculées à partir de la ligne des hautes eaux.
- 5) Tout nouveau lot constructible adjacent à l'emprise d'une voie ferrée ou d'une ligne de transport d'énergie électrique de 120 kv et plus, doit avoir une profondeur minimale de 45 mètres sauf s'il s'agit d'une entrave naturelle et sauf s'il s'agit d'un terrain compris entre la rue D'Orsennens et la voie ferrée ou compris entre la rue Papineau et la voie ferrée.  
/ 2013, r. 1624, a. 1

/ 2009, r. 1428, a. 1

### 5.2.1 Implantation des services publics

---

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

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

- a) antenne de communication;
- b) voie de circulation;
- c) infrastructure d'utilité publique;
- d) parc et espace vert;
- e) servitudes publiques.

### 5.3 OPÉRATION CADASTRALE AUX ABORDS D'UN POINT DE CAPTAGE EN EAU POTABLE

---

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

### 5.4 RÉSIDU NON "LOTISSABLE" OU NON CONSTRUCTIBLE

---

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

De plus, le tracé de toute subdivision ne doit faire en sorte de créer un résidu de terrain dont les dimensions sont incompatibles avec les dispositions du règlement de zonage, à moins qu'il y soit prévue l'implantation d'un service public (voir article 5.2.1) ou que le résidu est la résultante de l'implantation d'un tel service public, sur un terrain préalablement conforme au présent règlement, ou lorsque le terrain voisin n'est pas morcelé.

### 5.5 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

---

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

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

### 5.6 LOTISSEMENT EN BORDURE D'UN CORRIDOR ROUTIER IDENTIFIÉ COMME SOURCE DE CONTRAINTES DE BRUIT

---

Les dispositions au *Règlement de zonage no 1324* doivent être pris en compte lors d'un projet de lotissement dans les zones AF-21 et A-24.

## CHAPITRE 6 – PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT ET LOTS DÉROGATOIRES

---

### 6.1 TERRAIN ENREGISTRÉ

---

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui ne forme 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, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- a) à la date de l'enregistrement, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences en cette matière d'une 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 seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

### 6.2 TERRAIN CONSTRUIT

---

Un permis de lotissement 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 règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- a) le 18 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
- b) à la même date, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégé par des droits acquis.

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.

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

### 6.3 PARTIE DE TERRAIN CÉDÉE POUR FINS D'UTILITÉ PUBLIQUE

---

Un permis de lotissement 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 règlement de lotissement 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 ou pour le réseau routier, par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et
- 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 des articles 6.1 et 6.2.



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.

La présente section s'applique également au résidu d'un terrain dont une partie a été soustraite pour régulariser une rue privée existante, si cette rue constitue la seule sortie pour un ou plusieurs bâtiments principaux.

#### 6.4 MODIFICATION D'UN TERRAIN (SITUATION DE FAIT)

---

Les limites d'un terrain pouvant bénéficier d'un privilège au lotissement en vertu des sections 6.1, 6.2 ou 6.3 peuvent être modifiées pour régulariser une situation de fait (par exemple, l'empiétement d'un bâtiment) si la superficie demeure la même.

#### 6.5 MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

---

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

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

#### 6.6 CONSTRUCTION SUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE

---

Tout terrain cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement ou tout terrain cadastré après l'entrée en vigueur du présent règlement, qui ne possède pas la superficie ou les dimensions requises par le *Règlement de lotissement numéro 1325* et qui bénéficie des droits et privilèges au lotissement, peut néanmoins être construit, si le projet de construction est conforme à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme.

#### 6.7 IDENTIFICATION CADASTRALE

---

Il est permis de créer un ou plusieurs lots à des dimensions autres que celles prévues à l'article 5.2 du présent règlement seulement si une des conditions suivantes est respectée :

- a) L'opération cadastrale a pour but de créer un lot aux fins de transaction immobilière et non la création d'un lot à bâtir;
- b) L'opération cadastrale a pour but d'identifier une propriété pour laquelle il existe un titre enregistré avant l'entrée en vigueur du premier règlement prescrivant des normes de lotissement sur le territoire de la Ville;
- c) L'opération cadastrale correspond à un lot résiduel à la suite d'un lotissement dûment approuvé;
- d) L'opération cadastrale résulte d'une procédure spéciale telle : un bornage, un jugement, une correction faite par le ministère concerné.

Les opérations cadastrales ne confèrent aucun droit aux lots ainsi créés et n'engagent aucunement la Ville à émettre un permis de construction ou à permettre un usage.

/2006, r. 1341, a. 2

## CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS FINALES

---

### 7.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

---

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT le 6 septembre 2005, min 05-458

AVIS DE MOTION DONNÉ le 6 septembre 2005, min 05-459

ADOPTION DU RÈGLEMENT le 3 octobre 2005, min 05-519

AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ le 26 mars 2006

ENTRÉE EN VIGUEUR le 20 mars 2006

---

Me Jean-François Grandmont, greffier

---

Colette Roy Laroche, mairesse



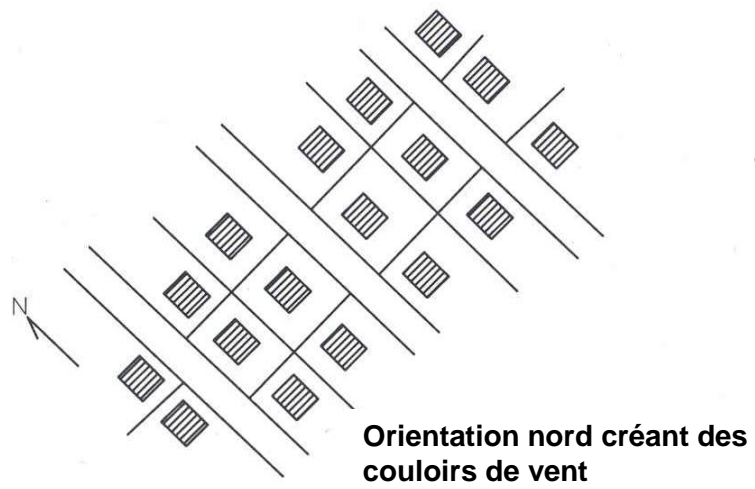
# **ANNEXE AU REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

---

**CROQUIS**

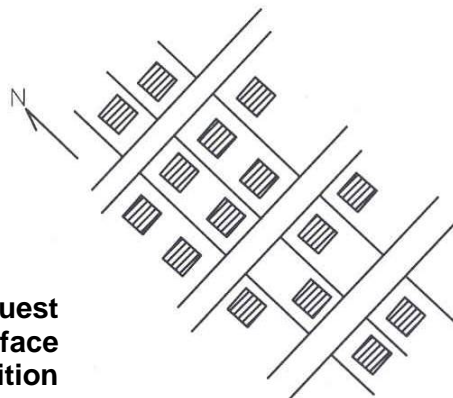
**Croquis 1 :**

**À éviter**



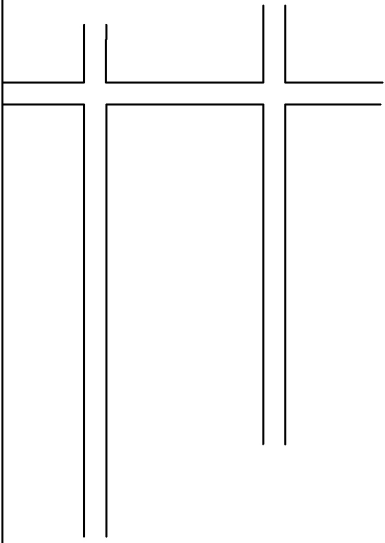
**À préconiser**

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



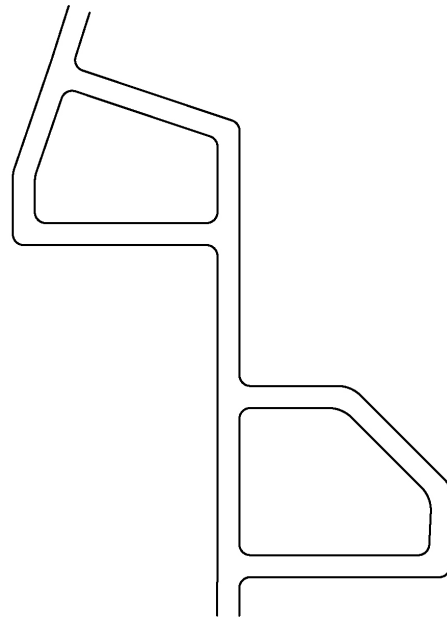
**Croquis 2 :**

**À éviter**



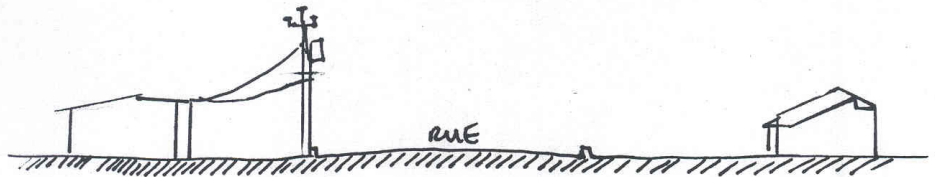
**Forme rectiligne, longue et large**

**À préconiser**



**Forme plus stylisée, brisant la monotonie sans constituer un labyrinthe**

**À ÉVITER**



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

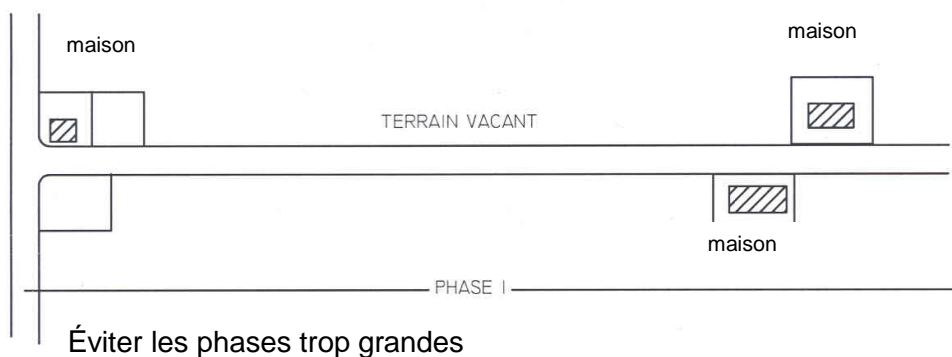
**À PRÉCONISER**



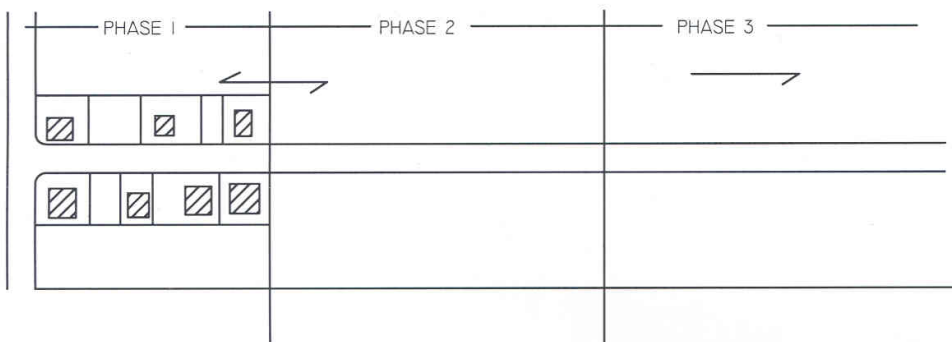
**RUE LOCALE RÉDUITE, BOISÉE EN FAÇADE, MARGE DE REcul RÉDUITE ET POTEAUX EN ARRIÈRE DES LOTS**

**Croquis 3 :**

**À éviter**

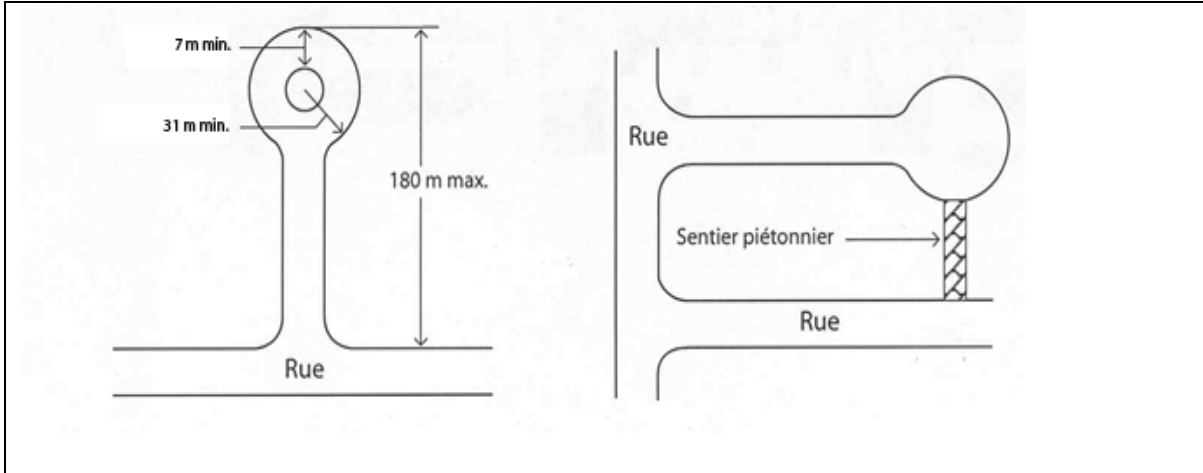


**À préconiser**



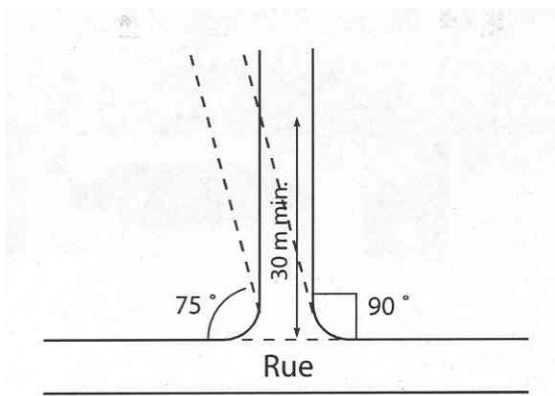
Concevoir des petites phases et compléter celle débutée dans une proportion d'environ 75% avant de poursuivre la phase suivante

**Croquis 4 :**

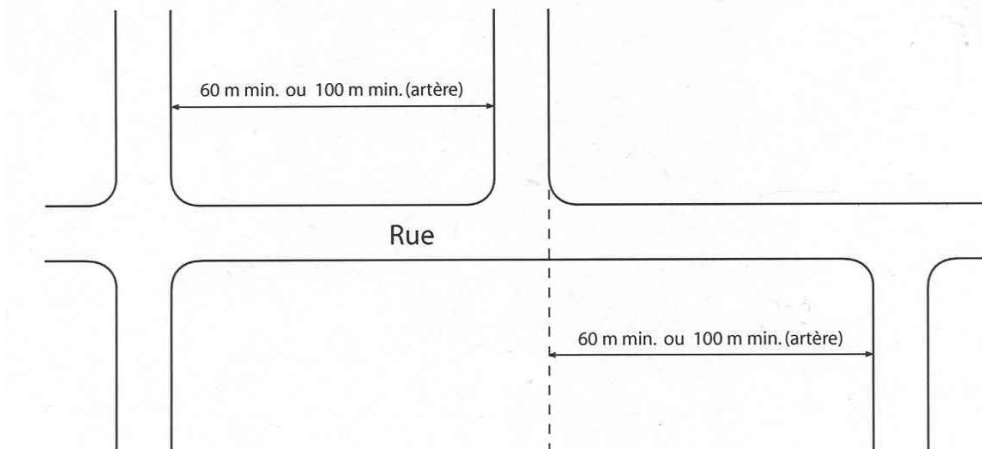


/ 2016, r. 1730, a. 2

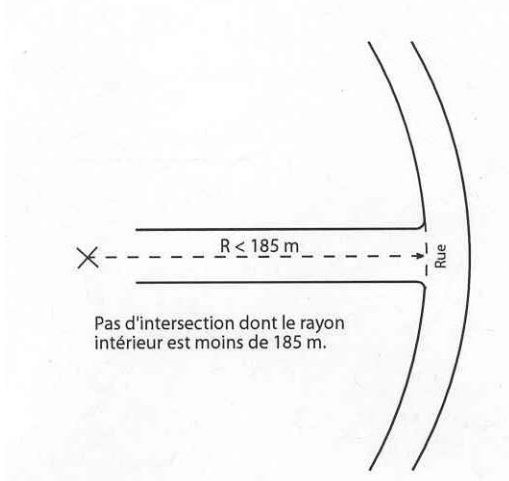
**Croquis 5 :**



**Croquis 6 :**



**Croquis 7 :**



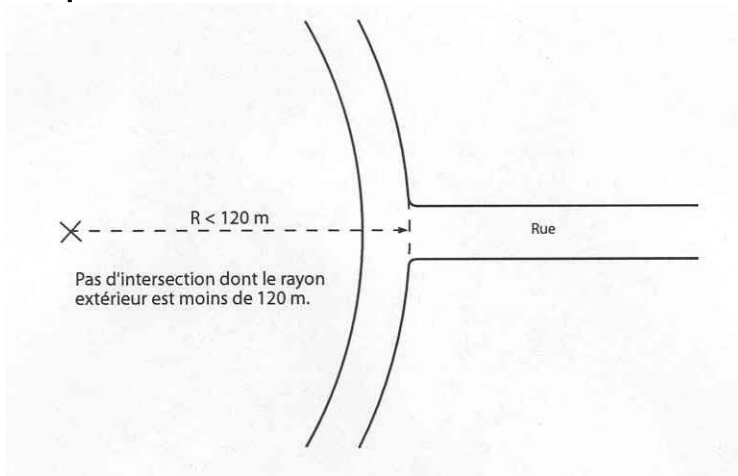




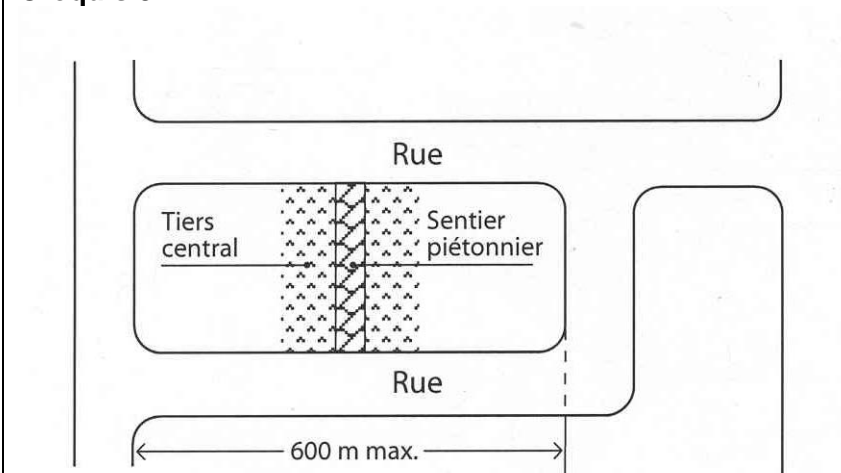
*Règlement de lotissement*  
*Annexe - Croquis*

---

**Croquis 8 :**

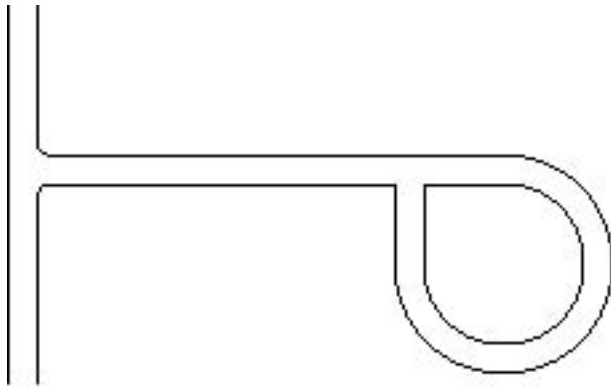


**Croquis 9 :**



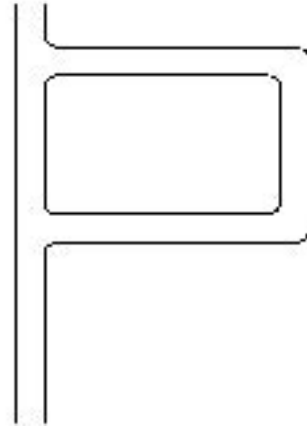
**Croquis 10 :**

**À éviter**

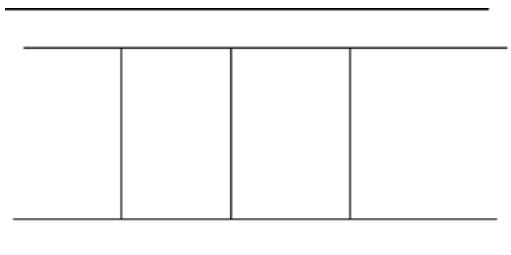


îlot en tête de pipe

**À préconiser**



îlot avec 2 raccords au réseau existant



Îlot avec lots transversaux

**Croquis 11 :**

