

Ville de Waterloo

Règlement de lotissement

Préparé par :

Teknika HBA inc.

150, rue de Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
www.teknika-hba.com

Donald Bonsant, urbaniste, chargé de projet

Sherbrooke
26 janvier 2010



VILLE DE WATERLOO

Règlement de lotissement n° 09-849

Avis de motion : 26 janvier 2010
Adoption : 15 février 2010
Entrée en vigueur : 12 mai 2010

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE LA HAUTE-YAMASKA
VILLE DE WATERLOO

RÈGLEMENT NUMÉRO 09-849

À une session spéciale du conseil de la ville de Waterloo tenue à l'hôtel de ville, le 15 février 2010, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillers (ères) Paul-Éloi Dufresne, Jean-Marie Lachapelle, Roger Bélanger, Denise Lauzière et Louise Côté ainsi que Luc Lafleur, greffier et directeur général, tous formant quorum sous la présidence de monsieur le maire Pascal Russell.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

ATTENDU QUE la ville a le pouvoir, en vertu de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;

ATTENDU QU'il est opportun de remplacer le règlement de lotissement à la suite de l'adoption d'un plan d'urbanisme révisé;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
Section 1 - Dispositions déclaratoires	2
1.1 Titre	2
1.2 Territoire touché par ce règlement	2
1.3 Abrogation des règlements antérieurs	2
Section 2 - Dispositions interprétatives.....	3
1.4 Système de mesure	3
1.5 Définitions	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
2.1 Application du règlement	5
2.2 Infraction et pénalité	5
CHAPITRE 3 - CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
Section 1 - Conditions générales.....	7
3.1 Plan de l'opération cadastrale	7
3.2 Taxes municipales	7
3.3 Cession des rues	7
3.4 Plan de morcellement.....	7
3.5 Servitudes	8
Section 2 - Redevance pour parcs et terrains de jeux	9
3.6 Établissement pour la redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux.....	9
3.7 Exceptions à l'application de la redevance	9
3.8 Utilisation des redevances.....	10
CHAPITRE 4 - NORMES DE LOTISSEMENT	11
Section 1 - Dispositions générales.....	12
4.1 Effets de l'opération cadastrale	12
4.2 Restrictions aux opérations cadastrales.....	12
4.3 Exception dans le cas de remembrements	12
4.4 Opérations cadastrales en zone à risque d'inondation	13

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	Page
Section 2 - Voies de circulation	14
4.5 Tracé d'une voie de circulation	14
4.6 Largeur des rues	14
4.7 Rue sans issue	14
4.8 Accès à une rue existante	15
4.9 Accès obligatoire à plus d'une rue.....	Abrogé
4.10 Intersection des rues	15
4.11 Pentés de rue.....	15
4.12 Sentier piétonnier.....	16
4.13 Rue à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac.....	16
4.14 Restrictions pour la construction de nouvelles rues.....	16
4.14.1 Restrictions pour la construction d'une nouvelle rue	17
4.14.2 Disposition particulière dans certaines zones.....	17
4.15 Disposition particulière.....	17
Section 3 - Superficie et dimensions des lots.....	18
4.16 Généralités.....	18
4.17 Profondeur d'un lot adjacent à une voie ferrée ou une autoroute	18
4.18 Superficie et dimensions des lots.....	18
4.19 Lot de coin.....	21
4.20 Lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe.....	21
4.21 Lot donnant sur la ligne intérieure d'une courbe.....	21
4.22 Orientation.....	22
Section 4 - Superficie et dimensions des îlots.....	23
4.23 Largeur d'un îlot	23
4.24 Longueur d'un îlot	23
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....	24
5.1 Terrains cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement	25
5.2 Terrains non conformes lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.....	25
5.3 Opérations cadastrales à des fins d'agrandissement	25

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».	<u>TITRE</u>	<u>1.1</u>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	<u>1.2</u>
Tout règlement antérieur relatif au lotissement et toute disposition relative au pouvoir de réglementer le lotissement contenue dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.	<u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u>	<u>1.3</u>

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

SYSTÈME DE MESURE

1.4

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.9 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

DÉFINITIONS

1.5

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT 2.1

L'officier municipal nommé par le conseil municipal est chargé d'appliquer le présent règlement.

INFRACTION ET PÉNALITÉ 2.2

Toute personne qui agit en contravention du règlement de lotissement commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 250,00 \$ et maximale de 1 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 500,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 350,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 700,00 \$ et maximale de 4 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la ville peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3

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

CHAPITRE 3

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

SECTION 1

CONDITIONS GÉNÉRALES

	<u>PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE</u>	<u>3.1</u>
<p>Le propriétaire du terrain doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'officier municipal, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant son dépôt au ministère responsable du cadastre.</p>		
	<u>TAXES MUNICIPALES</u>	<u>3.2</u>
<p>Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.</p>		
	<u>CESSION DES RUES</u>	<u>3.3</u>
<p>Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale identifie une rue destinée à être publique, le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation du plan, s'engager à céder l'emprise de cette rue à la ville.</p>		
	<u>PLAN DE MORCELLEMENT</u>	<u>3.4</u>
<p>Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire d'un terrain situé dans une zone autre qu'une zone agricole ou rurale, en vertu du règlement de zonage, doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan, à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée. Ce projet de morcellement doit être approuvé par le conseil municipal.</p>		

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit, sur un plan annexé au plan de l'opération cadastrale, indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie ou de télécommunication.

SECTION 2

REDEVANCE POUR PARCS ET TERRAINS DE JEUX

ÉTABLISSEMENT DE LA REDEVANCE POUR FINS DE PARCS OU TERRAINS DE JEUX

3.6

Règlement n° 10-849-1

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit s'engager à céder à la Ville, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, un pourcentage de la superficie du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs et de terrains de jeux. Au lieu de cette superficie de terrain, le Conseil peut exiger le paiement d'une somme au pourcentage de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan. Le Conseil peut aussi exiger, à sa discrétion, l'engagement à céder une partie en terrain et le paiement d'une partie en argent. Le montant, s'il y a lieu, doit être déposé au bureau municipal.

Le pourcentage de la superficie du terrain à céder ou le pourcentage de la valeur du terrain à verser en paiement est fixé à 10 %.

La valeur du terrain devant être cédé est considérée à la date de réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale. Cette valeur est établie selon la valeur du terrain au rôle d'évaluation de la ville. En cas de conflit, le propriétaire peut faire évaluer la valeur de sa propriété, à ses frais, par un évaluateur agréé mandaté par la ville.

EXCEPTIONS À L'APPLICATION DE LA REDEVANCE

3.7

La redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux ne s'applique pas dans les cas suivants :

- lorsque l'opération cadastrale porte sur un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;

- lorsque l'opération cadastrale vise à subdiviser un lot non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une hypothèque d'un créancier hypothécaire;
- lorsque l'opération cadastrale vise l'identification de parcelles pour des fins publiques;
- lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un immeuble, construit ou non, déjà morcelé et décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un immeuble déjà construit;
- lorsque l'opération cadastrale vise à agrandir un lot existant ou un terrain protégé par droits acquis;
- lorsque l'opération cadastrale pour un terrain vise à former un lot pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la Loi du cadastre dans un territoire rénové, pourvu que le résultat de cette aliénation vise à agrandir un terrain adjacent.

Tout morcellement subséquent d'un lot à l'égard duquel une redevance pour fins de parcs et terrains de jeux a déjà été acquittée, n'est pas soumis à l'obligation d'acquitter la redevance aux fins de parcs et terrains de jeux.

UTILISATION DES REDEVANCES

3.8

Le produit du paiement effectué en vertu des dispositions de l'article 3.6 doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux. Les terrains cédés à la ville en vertu de cet article ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux.

La Ville peut disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis avec les sommes obtenues en vertu de l'article 3.6 ou qui lui ont été cédés en vertu de cet article, s'ils ne sont plus requis aux fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le produit de l'aliénation doit être versé dans le fonds spécial mentionné au premier alinéa.

CHAPITRE 4

Normes de lotissement

CHAPITRE 4

NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

EFFETS DE L'OPÉRATION CADASTRALE **4.1**

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage.

RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES **4.2**

Dans toutes les zones, est interdite toute opération cadastrale qui aurait pour résultat d'enclaver une partie de terrain ou de laisser un résidu de terrain qui ne respecte pas les normes de superficie et de dimensions minimales applicables.

EXCEPTION DANS LE CAS DE REMEMBREMENTS **4.3**

Malgré les articles 4.1 et 4.2, une opération cadastrale ayant pour but de séparer une partie de terrain pour la vendre et la remembrer au terrain voisin est autorisée même si la partie de terrain ainsi transférée n'est pas conforme aux normes prescrites dans le présent règlement. Toutefois, la partie de terrain doit être rattachée au lot voisin en question par une opération cadastrale adéquate, formant ainsi un seul lot.

À la fin des opérations (création d'un lot, transaction, remembrement), les lots résultants doivent être conformes aux dispositions des articles 4.1 et 4.2, sous réserve du chapitre 5.

Dans une zone à risque d'inondation, seules les opérations cadastrales suivantes sont autorisées :

- une opération cadastrale ayant pour seul but de cadastrer un terrain qui est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés avant la date du 6 février 1989;
- une opération cadastrale visant à agrandir un terrain ou à remembrer des terrains. Dans ce dernier cas, le nombre de lots après le remembrement ne peut excéder le nombre de terrains existants avant le remembrement

SECTION 2

VOIES DE CIRCULATION

TRACÉ D'UNE VOIE DE CIRCULATION 4.5

Le tracé de toute voie de circulation doit être conforme aux dispositions de ce règlement et au tracé projeté de toute voie de circulation prévue au plan d'urbanisme.

LARGEUR DES RUES 4.6

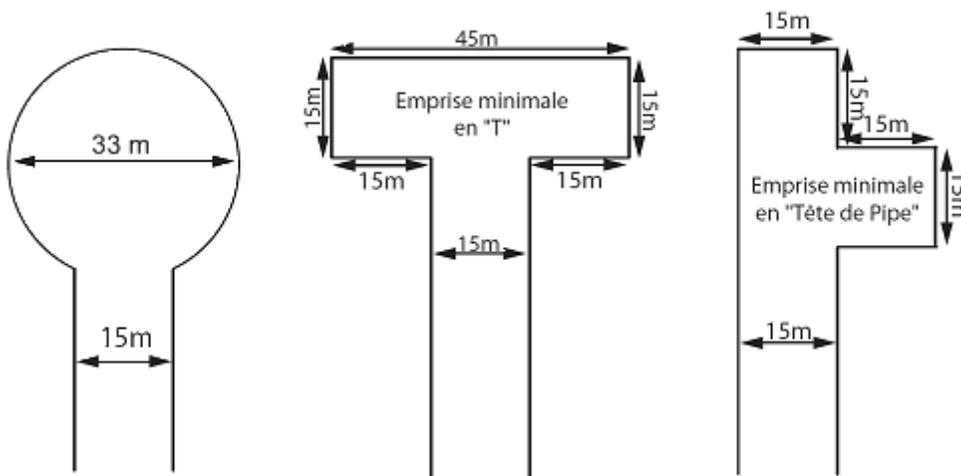
Un lot ou terrain utilisé comme rue doit avoir une largeur d'emprise minimale de :

- 15 m, lorsqu'il y a un réseau d'égout pluvial en canalisation fermé ;
- 20 m, lorsqu'il n'y a pas un réseau d'égout pluvial.

RUE SANS ISSUE 4.7 Règlement n° 23-849-10

Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage d'un diamètre d'emprise minimal de 33 m ou d'un « T » de virage ou d'une « tête de pipe » d'une largeur d'emprise minimale de 15 m tel que montré ci-dessous. Les mesures apparaissant à cette figure s'appliquent à l'emprise.

Rue sans issue



Une rue sans issue de type « T » ou ayant un rond de virage doit avoir une longueur maximale de 245 m. Lorsqu'un sentier d'une largeur minimale de 6 m servant à la fois de sentier piéton et de voies de secours et donnant accès à une voie publique, la longueur maximale de la rue sans issue est de 400 m.

Malgré l'alinéa précédent et spécifiquement pour les rues situées dans une zone industrielle, la longueur maximale d'une rue sans issue est de 400 m. Toutefois, cette longueur maximale est portée à 800 m lorsqu'il est prévu un sentier servant à la fois de sentier piéton et de voies de secours et donnant accès à une voie publique d'une largeur minimale de 6 m, situé à un maximum de 190 m du rond de virage.

Une rue sans issue de type « tête de pipe » doit avoir une longueur de parcours maximale de 850 m, à l'exclusion de la rue d'entrée donnant accès à une rue existante qui, elle, peut atteindre une longueur maximale de 150 m. Un sentier pour piétons servant également de voie de secours doit relier directement la boucle à la rue voisine. Ce sentier doit avoir une largeur minimale de 6 m.

**ACCÈS À UNE
RUE EXISTANTE** **4.8**

Quel que soit l'usage auquel elle est destinée, une nouvelle rue doit être tracée de telle sorte qu'elle ait accès à une rue existante dont la largeur d'emprise minimale est de 15 m. L'accès doit s'effectuer sur une largeur minimale de 15 m.

Nonobstant l'alinéa précédent, une nouvelle rue peut avoir accès à une rue existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m, s'il s'agit d'une rue montrée à l'originnaire.

Une nouvelle rue peut également avoir accès à une rue privée existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m si cette rue est cadastrée et protégée par droits acquis et que sa largeur d'emprise n'est en aucun point inférieure à 12 m.

**ACCÈS OBLIGATOIRE
À PLUS D'UNE
RUE** **4.9**
Règlement n° 23-849-10

Abrogé.

**INTERSECTION
DES RUES** **4.10**

Toute intersection de rues doit être à angle droit. En cas de complète impossibilité, un écart maximum de 20° est permis. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m, mesurée à partir du centre de l'intersection.

L'intersection de deux lignes d'emprise de rues doit être arrondie, avec un rayon de courbure d'au moins 6 m.

PENTES DE RUE **4.11**

Les pentes de toutes les rues devront être adaptées au terrain et ne devront pas être inférieures à 0,5 % ni supérieures à 10 %, à l'exception des rues secondaires où les pentes peuvent aller jusqu'à 15 % pour celles pourvues de plus d'un accès. La combinaison des pentes et des courbes accentuées doit être évitée. La pente d'une rue dans un rayon de 30 m d'une intersection ne doit pas dépasser 5 %.

**SENTIER
PIÉTONNIER** **4.12**

Un sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 5 m.

**RUE À PROXIMITÉ
D'UN COURS D'EAU
OU D'UN LAC** **4.13**
Règlement n° 16-849-4

La distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac est de 45 m s'il y a présence de réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire et de 75 m dans tous les autres cas.

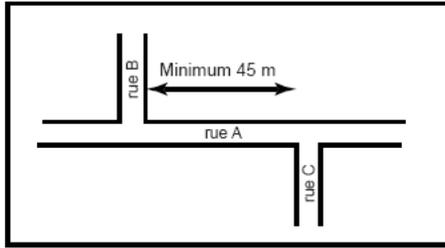
Ces distances peuvent être réduites à 20 m si une telle route passe sur des terrains utilisés à des fins de parc public.

La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 m si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 m.

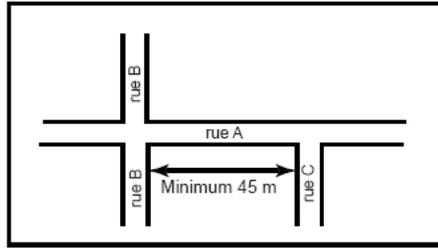
La distance minimale prévue au premier alinéa ne s'applique pas à un chemin public destiné à permettre l'accès à un lac ou cours d'eau ou destiné à permettre la traversée d'un cours d'eau. Une distance minimale de 300 m doit être respectée entre deux chemins publics destinés à permettre la traversée d'un cours d'eau.

**RESTRICTIONS POUR
LA CONSTRUCTION
DE NOUVELLES
RUES** **4.14**

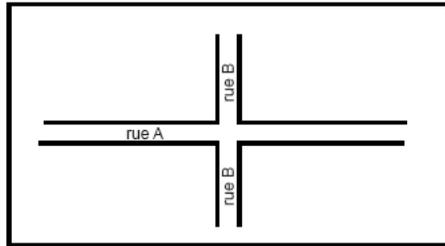
Les intersections de rues doivent être distantes d'au moins 45 m les unes des autres.



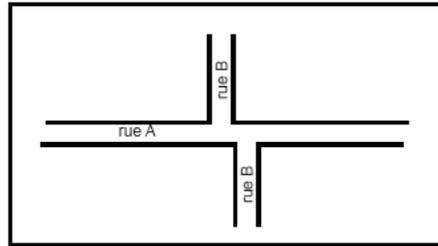
Considéré comme deux intersections qui doivent être distantes d'au moins 45 m l'une de l'autre.



Considéré comme deux intersections qui doivent être distantes d'au moins 45 m l'une de l'autre.



Considéré comme une seule intersection.



Situation non autorisée.

Toute opération cadastrale visant le prolongement d'une rue ou la création d'une rue est prohibée dans les zones suivantes : C-3, C-5, R-3, R-4, R-5, R-27, R-36, R-38, R-53, R-63, R-64, R-65, R-66, R-67, R-68, R-70 et R-76.

Dans les zones : C-3C-5, R-3, R-4, R-5, R-27, R-36, R-38, R-53, R-63, R-64, R-65, R-66, R-67, R-68, R-70 et R-76, aucune opération cadastrale ne peut être autorisée.

Nonobstant l'alinéa précédent, il est autorisé d'effectuer une opération cadastrale lorsque le lot est situé en bordure des rues publiques ou privées existantes en date du 15 octobre 2014.

Toute opération cadastrale dans les zones Rec-1 et Rec-2 ne concordant pas avec le tracé des voies de circulation de type récréatif extensif telle qu'identifiée au plan d'urbanisme et au règlement de zonage ne peut être autorisée.

Restrictions pour la construction

d'une nouvelle rue 4.14.1

Règlement n° 16-849-4

Règlement n° 21-849-7

Règlement n° 22-849-8

Règlement n° 24-849-12

Disposition particulière dans certaines zones

4.14.2

Règlement n° 16-849-4

Règlement n° 21-849-7

Règlement n° 22-849-8

Règlement n° 24-849-12

DISPOSITION PARTICULIÈRE

4.15

SECTION 3

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer des lots ne respectant pas les exigences du présent règlement suite à une subdivision pour les fins d'une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 441*b* du Code civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé peut être approuvée.

Quant aux terrains destinés à être utilisés pour des voies de circulation, des sentiers piétonniers, des parcs et aires de jeux, des fins publiques ou pour les fins d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunications ou de câblodistribution, ils ne sont pas soumis aux normes de lotissement prescrites au présent règlement.

Toute opération cadastrale ayant pour but de rendre conforme un lot dérogatoire au présent règlement est autorisée.

Malgré toute autre disposition, s'il est prévu une rangée de lots à bâtir le long d'une voie ferrée ou d'une autoroute, la profondeur minimale de ces lots qui est indiquée aux grilles des spécifications devra être augmentée de 15 m.

GÉNÉRALITÉS 4.16

PROFONDEUR D'UN LOT ADJACENT À UNE VOIE FERRÉE OU UNE AUTOROUTE 4.17

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS 4.18

Règlement n° 10-849-1
Règlement n° 11-849-2
Règlement n° 14-849-3
Règlement n° 16-849-4
Règlement n° 17-849-5
Règlement n° 19-849-6
Règlement n° 21-849-7
Règlement n° 22-849-9
Règlement n° 24-849-11

La superficie et les dimensions minimales d'un lot sont données aux tableaux 1, 2 et 3.

TABLEAU 1**Superficie et dimensions minimales des lots non desservis et partiellement desservis (aqueduc et égout) riverains ou situés dans un corridor riverain**

«terrain situé dans une bande de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac»

	Non desservis	Partiellement desservis	Dispositions particulières à la zone agricole (A) non desservie	Dispositions particulières à la zone agricole (A) partiellement desservie
Superficie minimale	4 000 m ²	2 000 m ²	50 000 m ²	50 000 m ²
Largeur minimale sur la ligne avant	50 m	30 m	50 m	30 m
Profondeur moyenne minimale	75 m ⁽¹⁾	75 m ⁽¹⁾	75 m ⁽¹⁾	75 m ⁽¹⁾

(1) La norme visée ne s'applique pas à un lotissement effectué entre la ligne des hautes eaux et une rue existante située à moins de 75 m de cette ligne des hautes eaux.

TABLEAU 2**Superficie et dimensions minimales des lots non desservis et partiellement desservis (aqueduc et égout) non riverains et situés à l'extérieur d'un corridor riverain**

	Non desservis	Partiellement desservis	Dispositions particulières à la zone agricole (A) non desservie	Dispositions particulières à la zone agricole (A) partiellement desservie
Superficie minimale	3 000 m ²	1 500 m ²	50 000 m ²	50 000 m ²
Largeur minimale sur la ligne avant	50 m	25 m	50 m	25 m
Profondeur moyenne minimale	-	-	-	-

TABLEAU 3**Superficie et dimensions minimales des lots desservis (égout et aqueduc)**

Usage	Type de construction	Superficie m²	Largeur m	Profondeur⁽¹⁾ m
Résidentiel	Habitation unifamiliale isolée	630	21 ⁽²⁾	30
Résidentiel	Habitation bifamiliale isolée	280	18	25
Résidentiel	Habitation unifamiliale jumelée	280 / unité	10	27
Résidentiel	Habitation bifamiliale jumelée	225 / unité	15	27
Résidentiel	Habitation unifamiliale en rangée	180 / unité	5	27
Résidentiel	Habitation isolée de 3 logements	575	18	27
Résidentiel	Habitation isolée de 4 logements	780	21	27
Résidentiel	Habitation isolée de plus de 4 logements	140 / unité	21	27
Résidentiel	Maison mobile	420	12	27
Commercial	---	930	30	30
Industriel ⁽³⁾	---	1 400	30	46
Public et institutionnel	Bâtiments publics	930	30	30

(1) Pour un terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac, la profondeur moyenne minimale est de 45 m.

(2) Dans la zone R-6, la largeur minimale est de 16 m et la superficie minimale est de 450 m².

(3) Dans le cas d'un usage industriel en rangée ou jumelé, la superficie minimale doit être de 805 m² avec une largeur minimale de 23 mètres et une profondeur de 35 mètres.

En plus des dimensions et superficies apparaissant au tableau 3, les normes suivantes s'appliquent :

- Pour les zones CV, les lots doivent avoir une largeur minimale en façade de 10 m, une profondeur minimale de 10 m et une superficie minimale de 300 m².
- Pour la zone R-42, les lots doivent avoir une largeur minimale en façade de 25 m et une superficie minimale de 750 m².
- Pour la zone R-35, les lots doivent avoir une superficie minimale de 1 500 m² et une largeur minimale en façade de 30 m.
- Pour la zone R-8, un lot pour une habitation unifamiliale isolée doit avoir une largeur minimale en façade de 18 m, une profondeur minimale de 30 m et une superficie minimale de 540 m².
- Pour la zone R-43, le lot doit avoir une superficie minimale de 2 600 m².

- Pour la zone R-72, un lot pour une habitation unifamiliale isolée doit avoir une largeur minimale en façade de 18 m, une profondeur minimale de 30 m et une superficie minimale de 540 m² et un lot pour une habitation unifamiliale jumelée doit avoir une largeur minimale en façade de 14 m, une profondeur minimale de 30 m et une superficie minimale de 420 m²/unité.
- Pour la zone R-75, lorsqu'un lot prévoit une combinaison d'« Habitation pour personnes âgées » et d'« Habitation multifamiliale », alors le lot doit avoir une superficie minimale de 100 m²/unité.

LOT DE COIN **4.19**

Dans le cas d'un lot de coin desservi par l'aqueduc et l'égout, la largeur minimale doit être augmentée de 20 % par rapport à la norme minimale identifiée au tableau 3.

**LOT DONNANT
SUR LA LIGNE
EXTÉRIEURE
D'UNE COURBE** **4.20**
Règlement n° 17-849-5

Pour les lots **entièrement desservis** et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les lots visés par la construction de bâtiments isolés ainsi que pour les habitations bifamiliales jumelées, le frontage de tout lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue ou étant adjacent à un rond de virage peut être diminué à la ligne de rue jusqu'à 50 % du minimum prescrit dans le présent règlement et aux grilles de spécifications, mais il ne doit jamais être inférieur à 9 m, pourvu que la largeur arrière de ce lot soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite dans le présent règlement.

Pour les lots visés par la construction d'habitations unifamiliales jumelées, le frontage de tout lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue ou étant adjacent à un rond de virage peut être diminué à 6 m, pourvu que la largeur arrière de ce lot soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite dans le présent règlement.

Pour les lots visés par la construction d'habitations en rangée, aucune réduction du frontage n'est autorisée.

Pour les lots **non desservis** et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté les dispositions suivantes s'appliquent :

Le frontage de tout lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue ou étant adjacent à un rond de virage peut avoir une largeur minimale de 35 m mesurée sur la ligne avant, à condition toutefois que le rayon de courbure de ladite ligne avant n'excède pas 30 m pour une rue de 15 m d'emprise.

**LOT DONNANT SUR
LA LIGNE INTERIEURE
D'UNE COURBE** **4.21**

La largeur de tout lot donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue peut être diminuée à la ligne arrière du terrain pourvu :

- que le frontage augmenté de la ligne avant rendant le lot conforme à la superficie minimale requise au présent règlement et aux grilles des spécifications;
- que la largeur moyenne de chaque marge latérale ne soit pas inférieure à celle prescrite dans le règlement de zonage et dans les grilles de spécifications.

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté.

ORIENTATION

4.22

De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue ou parallèles aux lignes du cadastre originaire.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes ou d'égaliser des superficies de terrain, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues; mais, en aucun cas, cette non-conformité 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.

SECTION 4

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ILOTS

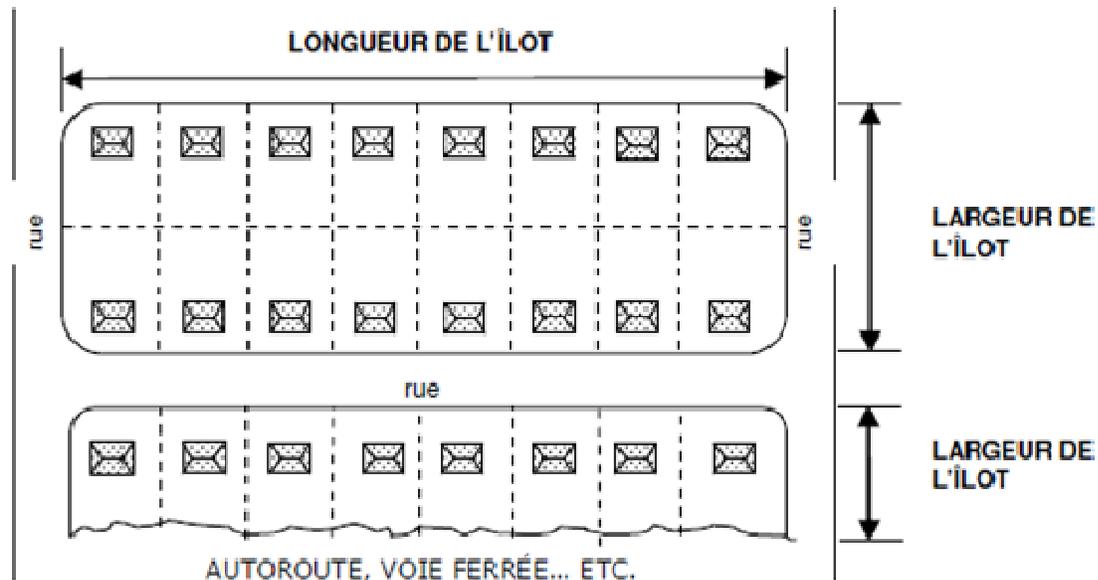
LARGEUR D'UN ILOT 4.23

La largeur des îlots doit être suffisante pour respecter les normes du présent règlement. Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, la largeur doit être suffisante pour permettre 2 rangées de lots adossés.

LONGUEUR D'UN ILOT 4.24 Règlement n° 23-849-10

La longueur de tout îlot ne doit pas être inférieure à 120 m ni supérieure à 400 m. Lorsque l'îlot a une longueur supérieure à 230 m, un sentier pour piétons d'une largeur minimale de 4,5 m doit être aménagé pour relier l'îlot à une rue voisine.

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté.



Croquis : Schéma d'un îlot »

CHAPITRE 5

Dispositions relatives aux droits acquis

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

TERRAINS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT 5.1

Dans toutes les zones, les normes du présent règlement concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des terrains ayant fait l'objet d'une opération cadastrale avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne s'appliquent pas, sauf si l'opération cadastrale résulte de la seule rénovation cadastrale.

TERRAINS NON CONFORMES LORS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT 5.2

Pour tout terrain non conforme lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions 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) s'appliquent.

OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT 5.3

Malgré les dispositions relatives aux dimensions de terrain du présent règlement, une opération cadastrale peut être acceptée pour un projet d'opération cadastrale ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites si cette opération cadastrale a pour but d'agrandir un terrain dérogatoire protégé par droits acquis. L'opération cadastrale pourra être acceptée aux conditions suivantes :

- le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot;
- l'agrandissement n'aura pas pour effet de rendre les terrains contigus dérogatoires ou plus dérogatoires;
- l'agrandissement permet de rencontrer les exigences en matière d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux usées des résidences isolées.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil de la ville au cours de la séance tenue le 15 février 2010.

Pascal Russell
Maire

Luc Lafleur
Directeur général

Copie certifiée conforme.