

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 1600

Refonte administrative

Ce document constitue une compilation des règlements d'urbanisme ; les règlements approuvés par le Conseil municipal prévalent sur le présent document.

RÈGLEMENTS DE MODIFICATION / LOTISSEMENT # 1600
refonte administrative – mise à jour numéro 5

numéro	titre	adoption projet régl. date et no résolution	avis prés. date et no résolution	adoption règlement date et no résolution	mise en vigueur	zones visées	intégré refonte
1600	Règlement de lotissement de la ville de Lachenaie et abrogeant le règlement numéro 1200 intitulé "Règlement de lotissement" de même que tous ses amendements.	10-07-89 89-07-325	22-11-89 89-11-575	13-12-89 89-12-653	25-02-90	nil	OUI
1602	Règlement concernant le règlement de lotissement numéro 1600 de la ville de Lachenaie en vue de l'amender pour fins de conformité au plan d'urbanisme.	19-02-92 92-02-112	30-03-92 92-03-178	06-04-92 92-04-216	07-07-92	nil	OUI
1604	Règlement modifiant le règlement de lotissement numéro 1600 de la ville de Lachenaie, en y amendant l'article 3.2, concernant les dimensions minimales des lots.	08-09-92 92-09-496	30-09-92 92-09-541	05-10-92 92-10-569	24-11-92	normes	OUI
1605	Règlement modifiant le règlement de lotissement numéro 1600 de la ville de Lachenaie en créant des normes particulières pour la zone R2-52.	9-11-92 92-11-613	16-11-92 92-12-700	11-01-93 93-01-020	23-02-93	R2.9 R2.10 R2.6 P2.8 RU2.7	OUI
1606	Règlement modifiant le règlement de lotissement numéro 1600 de la ville de Lachenaie en modifiant la largeur minimale des terrains à l'intérieur de la zone C1-93.	7-12-92 92-12-068	11-01-93 93-01-030	1-02-93 93-02-073	30-03-93	C1.93	OUI
1607	Règlement modifiant le règlement de lotissement numéro 1600 de la ville de Lachenaie en modifiant l'article 3.2 pour créer des normes différentes de dimensions des terrains applicables aux terrains, pour des bâtiments bifamiliaux et trifamiliaux.	7-12-92 92-12-682	11-01-93 93-01-031	1-02-93 93-02-076	30-03-93	N/A	OUI
1608	Règlement modifiant le règlement de lotissement numéro 1600 de la ville de Lachenaie dans le but de préciser les dispositions applicables à la nouvelle zone R2-62, créée à même la zone R2-52 concernant les dimensions minimales des lots.	07-03-94 94-03-120	25-04-94 94-04-237	02-05-94 94-05-274	21-06-94	R2-52	OUI
1609	Règlement modifiant le règlement de lotissement numéro 1600 de la ville de Lachenaie dans le but de préciser les dispositions applicables à la profondeur moyenne minimale d'un lot situé dans une bande riveraine.	07-03-94 94-03-121	25-04-94 94-04-238	02-05-94 94-05-275	21-06-94	N/A	OUI
1611	Règlement modifiant le règlement de lotissement numéro 1600 de la ville de Lachenaie dans le but de préciser le mode de contrôle des opérations cadastrales verticales en ce qui concerne le règlement de lotissement.	16-05-94 94-05-295	06-06-94 94-06-332	08-06-94 94-06-355	21-06-94	N/A	OUI
1613	Règlement modifiant le règlement de lotissement numéro 1600 de la ville de Lachenaie dans le but de remplacer les dispositions applicables aux dimensions minimales de terrain pour les habitations de type unifamilial jumelé.	19-12-94 94-12-773	09-01-95 95-01-019	16-01-95 95-01-040	28-02-95		OUI

numéro	titre	adoption projet règl. date et no résolution	avis prés. date et no résolution	adoption règlement date et no résolution	mise en vigueur	zones visées	intégré refonte
1614	Règlement modifiant le règlement de lotissement numéro 1600 de la ville de Lachenaie dans le but de modifier les dimensions minimales des lots de la zone R3-5.	13-02-95 95-02-129	6-03-95 95-03-186	20-03-95 95-03-225	23-05-95	R3-5	OUI
1615	Règlement modifiant le règlement de lotissement numéro 1600 de la ville de Lachenaie dans le but de modifier certaines dispositions relatives à la dimension des lots dans la zone R1-66 (rue d'Aquitaine) pour des résidences unifamiliales jumelées avec un logement au sous-sol.	10-04-95 95-04-314	1-05-95 95-05-357	8-05-95 95-05-379	27-06-95	R1-66	OUI
1616	Règlement modifiant le règlement de lotissement numéro 1600 de la ville de Lachenaie dans le but de modifier certaines dispositions relatives à la dimension des lots dans la zone R1-55 (rue de Brissac) pour des résidences unifamiliales jumelées avec un logement au sous-sol.	10-04-95 95-04-316	1-05-95 95-05-361	8-05-95 95-05-381	27-06-95	R1-55	OUI
1617	Règlement modifiant le règlement de lotissement numéro 1600 de la ville de Lachenaie dans le but de modifier le chapitre 2 sur les conditions préalables à l'approbation de toute opération cadastrale.	07-08-95 95-08-627	11-09-95 95-09-670	25-09-95 95-09-700	29-10-95		OUI
1618	Règlement modifiant le règlement de lotissement numéro 1600 de la ville de Lachenaie dans le but d'indiquer la dimension minimale des lots pour une habitation comportant un logement supplémentaire.	1 : 5-06-00 00-06-362 2 : 11-09-00 00-09-544	07-08-00 00-08-494	02-10-00 00-10-609	10-10-00		OUI (m.à j. 5)

novembre 2001

TABLE DES MATIERES

1.1	Titre et entrée en vigueur.....	1
1.2	Adoption par parties.....	1
1.3	Abrogations.....	1
1.4	Portée du règlement.....	1
1.5	Contraventions, pénalités et recours.....	1
1.6	Interprétation.....	1
1.7	Interventions assujetties.....	2
1.8	Application du règlement.....	2
1.9	Nécessité d'un permis de lotissement et conditions de délivrance.....	2
1.10	Plan de zonage.....	2
Chapitre 2 -	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE.....	3
2.1	Conformité aux règlements et au plan d'urbanisme.....	3
2.2	Cession de l'assiette des voies de circulation.....	3
2.3	Contribution au maintien, à l'amélioration et à l'établissement des parcs, terrains de jeux et espaces naturels.....	3
2.3.1	Cession de terrain pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.....	3
2.3.2	Modalités de la contribution.....	4
2.3.3	Opérations cadastrales exclues de la contribution en parc.....	4
2.3.4	Entente sur la contribution hors site.....	5
2.4	Plan d'ensemble.....	5
2.5	Taxes municipales.....	5
2.6	Modification des infrastructures municipales.....	5
Chapitre 3 -	DISPOSITIONS TECHNIQUES.....	6
3.1	Dimensions minimales des lots : règles générales.....	6
3.2	Dimensions minimales des lots desservis en aqueduc et en égout.....	6
3.3	Dimensions des lots non desservis ou partiellement desservis en aqueduc et en égout.....	8
3.4	Droits acquis à la subdivision.....	9
3.5	Opérations cadastrales relatives à un lotissement.....	10
3.6	Dispositions relatives aux zones sujettes à des mouvements de terrain.....	11
3.6.1	Zones à risque élevé.....	11
3.6.2	Zones à risque moyen.....	12
Chapitre 4 -	CONDITIONS PRÉALABLES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION....	13
4.1	Obligation de subdiviser.....	13
4.2	Terrain adjacent à une rue publique.....	13
4.3	Services d'aqueduc et d'égout.....	13
4.3.1	Dans les zones urbaines.....	13
4.3.2	Dans les zones rurales.....	13
Annexe 1 -	DÉFINITIONS	
Annexe 2 -	PLAN DES AIRES D'URBANISATION	

Chapitre 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES. INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Titre et entrée en vigueur

- a) Le présent règlement peut être cité sous le titre de "RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT DE LA VILLE DE LACHENAIE".
- b) Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.2 Adoption par parties

Le Conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement partie par partie, de façon à ce que si une partie quelconque venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.3 Abrogations

Sont abrogés, par le présent règlement, le règlement numéro 1200, intitulé "RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT", de même que tous ses amendements; cependant, ces règlements continuent d'être en vigueur et ont leur pleine et entière application dans tous les cas où toute personne, société ou corporation contrevient, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, à une ou plusieurs de ces dispositions; de plus, ces abrogations n'affectent pas les permis légalement émis sous l'autorité des dispositions ainsi abrogées, non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.4 Portée du règlement

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes les personnes, physiques ou morales, s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Lachenaie.

1.5 Contraventions, pénalités et recours

- a) Sans préjudice aux autres recours de la municipalité, quiconque contrevient à quelque'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, et à défaut du paiement immédiat de ladite amende ou de ladite amende et des frais selon le cas, d'un emprisonnement devant être fixé par la cour de juridiction compétente et à sa discrétion; mais ladite amende ne peut être supérieure à trois cents dollars (300 \$) et l'emprisonnement ne peut être pour une période de plus de deux (2) mois, ledit emprisonnement devant cependant cesser en tout temps avant l'expiration du terme fixé par ladite cour, sur paiement de ladite amende ou de ladite amende et des frais, selon le cas.
- b) Outre les recours par action pénale, la municipalité peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, entre autres pour faire annuler toute opération cadastrale exécutée en contravention avec le présent règlement.

1.6 Interprétation

- a) À moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots dont une définition est donnée à l'annexe 1 du présent règlement ont le sens et l'application que leur attribue ladite annexe 1.

- b) Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.
- c) Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- d) Dans le présent règlement, le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.
- e) Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont du système international (métrique) avec, parfois entre parenthèses, équivalence en dimensions et mesures anglaises; l'équivalence en dimensions et mesures anglaises n'est donnée qu'à titre indicatif; en cas de contradiction, la dimensions du système international prévaut.
- f) Les plans, annexes, tableaux, grilles, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans le présent règlement, à l'exception de la table des matières, en font partie intégrante.

1.7 Interventions assujetties

Sur l'ensemble du territoire de la ville de Lachenaie, on ne peut procéder à une opération cadastrale qu'en conformité avec le présent règlement.

1.8 Application du règlement

- a) L'administration du présent règlement est confiée à un fonctionnaire désigné par le Conseil.
- b) Ce fonctionnaire peut être un directeur, un directeur-adjoint, un inspecteur municipal, un assistant-inspecteur municipal et ou toute autre personne désignée par le Conseil.
- c) Sauf indication contraire expresse, les personnes identifiées au paragraphe précédent sont désignées au présent règlement par l'expression "fonctionnaire désigné".
- d) Les devoirs et attributions du fonctionnaire désigné sont définis au règlement des permis et certificats de la ville de Lachenaie.

1.9 Nécessité d'un permis de lotissement et conditions de délivrance

- a) Sur l'ensemble du territoire de la ville de Lachenaie, on ne peut procéder à une opération cadastrale, que cette opération prévoie ou non des rues, sans avoir soumis, au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné, le plan de l'opération cadastrale projetée et sans avoir obtenu de ce dernier un permis de lotissement.
- b) Les conditions de délivrance des permis de lotissement sont définis au règlement des permis et certificats de la ville de Lachenaie.

1.10 Plan de zonage

Le PLAN DE ZONAGE, tel que décrit à l'article 1.12 du règlement de zonage de la ville de Lachenaie et annexé audit règlement comme annexe 2 pour en faire partie intégrante, fait aussi partie intégrante du présent règlement.

2.1 Conformité aux règlements et au plan d'urbanisme

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du présent règlement et/ou à une disposition du règlement de zonage, permis et certificats ainsi qu'au plan d'urbanisme de la ville de Lachenaie.

2.2 Cession de l'assiette des voies de circulation

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'est pas engagé à céder gratuitement les voies de circulation destinées à être publiques qui sont contiguës aux lots montrés au plan, dans un tel cas;

- a) le propriétaire devra signer un engagement écrit, selon le formulaire fourni par la Ville, à céder gratuitement à celle-ci le terrain;
- b) le terrain cédé devra constituer un lot distinct suite à l'approbation du plan relatif à une opération cadastrale;
- c) le terrain cédé à la Ville devra être libre de toute charge, priorité, hypothèque ou autre sûreté;
- d) la Ville mandatera par résolution le notaire instrumentant pour la rédaction de l'acte de cession et les honoraires professionnels et les déboursés de celui-ci seront à la charge du propriétaire.

2.3 Contribution au maintien, à l'amélioration et à l'établissement des parcs, terrains de jeux et espaces naturels**2.3.1 Cession de terrain pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels**

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de lots n'entraînant aucune augmentation de lots, que des voies de circulation y soient prévues ou non:

a) Cession de terrain:

s'engager à céder gratuitement à la Ville, à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, un terrain d'une superficie égale à dix pour cent (10%) du terrain compris au plan d'opération cadastrale et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs, terrains de jeux ou au maintien d'espaces naturels;

ou

b) Versement en argent:

s'engager à verser à la Ville, à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, une somme d'argent égale à dix pour cent (10%) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris au plan d'opération cadastrale. Dans un tel cas, si un terrain, y compris le site dont la valeur doit être établie, constitue, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondante au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur au rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, les règles prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquent mutatis mutandis;

ou

c) Engagement sur une combinaison:

d'un engagement prévu à l'alinéa "a" et d'un versement prévu à l'alinéa "b" dont la combinaison doit être égale à 10% de la superficie et de la valeur respective du site.

2.3.2 Modalités de la contribution

Le Conseil municipal décide par résolution dans chaque cas laquelle des conditions prévues à l'article 2.3.1 s'applique au plan relatif à une opération cadastrale.

Dans le cas prévu à l'article 2.3.1 a) **cession de terrain**:

- a) le propriétaire devra signer un engagement écrit, selon le formulaire fourni par la Ville, à céder gratuitement à celle-ci le terrain;
- b) le terrain cédé devra constituer un lot distinct suite à l'approbation du plan relatif à une opération cadastrale;
- c) le terrain cédé à la Ville devra être libre de toute charge, priorité, hypothèque ou autre sûreté;
- d) la Ville mandatera par résolution le notaire instrumentant pour la rédaction de l'acte de cession et les honoraires professionnels et les déboursés de celui-ci seront à la charge du propriétaire.

Dans le cas prévu à l'article 2.3.1 b) **versement en argent**:

- a) le versement de la somme d'argent est exigible et devra être payé avant la délivrance du permis relatif à l'opération cadastrale;
- b) la valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la Ville de la demande du permis d'opération cadastrale.

2.3.3 Opérations cadastrales exclues de la contribution en parc

Les opérations cadastrales suivantes sont exclues de l'application au présent article en plus de celles indiquées à l'article 2.3.1, soit la subdivision ou le remplacement de lots reliés:

- a) au cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée;
- b) à l'identification cadastrale d'un immeuble déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants;
- c) au terrain à l'égard duquel l'espace ou l'argent exigé pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels a déjà été fourni;
- d) à la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement déjà identifié par des lots distincts suite à la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir;
- e) à l'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques;
- f) à l'opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation.

2.3.4 Entente sur la contribution hors site

- a) Malgré l'article 2.3.1, la Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement de la cession en terrain prévue à l'article 2.3.1 porte sur un terrain faisant partie du territoire municipal, mais qui n'est pas compris dans le site;
- b) malgré les dispositions de l'article 2.3.1, une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site conclu en vertu dudit article prime la règle de calcul qui y est établie et tout maximum qui y est mentionné.

2.4 Plan d'ensemble

Aucune opération cadastrale visant la création de nouvelles rues ne peut être approuvée si le requérant ne présente pas un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan projet de l'opération cadastrale.

Le plan projet de morcellement doit être dressé par un arpenteur-géomètre et doit montrer le tracé des rues projetées, les dimensions de chacun des lots, le type d'usage destiné ainsi que le rattachement au réseau des rues existantes.

2.5 Taxes municipales

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire n'a pas payé les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée.

2.6 Modification des infrastructures municipales

Aucune opération cadastrale visant la subdivision et le remplacement de lots ne peut être approuvée si le requérant ne dépose pas les garanties suffisantes pour couvrir, le cas échéant, les frais de déplacement et de modification requis des infrastructures municipales suite à l'approbation du projet d'opération cadastrale.

1611

3.1 Dimensions minimales des lots : règles générales

Sauf pour les postes de pompage, de mesurage et de distribution des réseaux d'aqueduc, d'égout, de gaz ou de téléphone ne desservant que le seul territoire de la municipalité, et sauf pour les usages autorisés dans les zones publiques, aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si elle crée, directement ou par résidu, un ou des lots ou terrains non conformes aux dispositions du présent chapitre.

Toutefois, les opérations cadastrales verticales ne sont pas assujetties aux dispositions du présent chapitre. Cependant, toute opération cadastrale verticale doit respecter l'ensemble des dispositions du présent règlement et de tout autre règlement municipal applicable.

3.2 Dimensions minimales des lots desservis en aqueduc et en égout

Les lots desservis par le réseau d'égout et d'aqueduc devront avoir des dimensions minimales permettant le respect des normes des règlements de zonage et de construction pour les bâtiments prévus. De plus, les lots destinés à un usage résidentiel devront être conformes aux minimums suivants :

	type d'habitation	superficie minimale (m ²)	largeur frontale minimale (m)	largeur minimale (m)	profondeur minimale (m)
	unifamiliale détachée (7) (8)				
	lot de rangée	418 (2)	11,0 (1) (6)	13,1	27,0
	lot de coin	500	15,0 (1)	16,0	27,0
1613	unifamiliale jumelée (5)				
	lot de rangée	330	10,0	11,0	30,0
	lot de coin	420	12,5	14,0	30,0
	unifamiliale contiguë				
	lot de rangée	243	9,0	9,0	27,0
	extrémité de rangée	418	11,0	11,0	27,0
	lot de coin	500	15,0	15,0	27,0
1607	bifamiliale détachée				
	lot de rangée	480	12,0	16,0	30,0
	lot de coin	600	15,0	20,0	30,0
1607	bifamiliale jumelée				
	lot de rangée	525	12,0	15,0	30,0
	lot de coin	600	15,0	20,0	30,0
1607	trifamiliale détachée				
	lot de rangée	660	12,0	22,0	30,0
	lot de coin	780	15,0	26,0	30,0
1607	trifamiliale jumelée				
	lot de rangée	660	12,0	22,0	30,0
	lot de coin	780	15,0	26,0	30,0
	multifamiliale détachée	900 (3)	30,0	30,0	30,0
	multifamiliale jumelée	900 (3)	30,0	30,0	30,0
1606	tout usage commercial	1000	30,0 (4)	30,0 (4)	30,0
	tout usage industriel	3000	50,0	50,0	50,0
	tout autre usage	-	30,0	-	-

Notes:

- 1- Sauf dans la zone **R2-30**, **RU2-36** et **RU3-1**, la largeur frontale minimale est de 24 mètres (78,7 pi).
- 2- Sauf dans la zone **R1-35**, où la superficie minimale est de 560 mètres carrés (6 028 pi²) et la profondeur minimale est de 15 mètres.
- 3- Plus de 50 mètres carrés par logement en excédent de deux (2).

1606 | 4- Dans la zone **C1-93**, la largeur frontale minimale et la largeur minimale des terrains peuvent être réduites à 20,0 mètres.

1604 | 5- Dans les zones **R2-44** et **R2-45**, les dimensions minimales sont les suivantes :

type d'habitation	superficie minimale (m ²)	largeur frontale minimale (m)	largeur minimale (m)	profondeur minimale (m)
unifamiliale jumelée				
lot de rangée	243	9,0	9,0	27,0
lot de coin	316	12,0	12,0	27,0

1608 | 6- Nonobstant les dispositions du présent tableau, la largeur frontale minimale pour les habitations unifamiliales détachées dans la zone **R2-62** est de 10 mètres (32,8 pi). Cette disposition s'applique uniquement pour les lots de rangée.

1614 | 7- Dans la zone **R3-5**, les dimensions minimales des lots pour les habitations unifamiliales détachées sont les suivantes:

type d'habitation	superficie minimale (m ²)	largeur frontale minimale (m)	largeur minimale (m)	profondeur minimale (m)
unifamiliale détachée				
lot de rangée	330	11,0	11,0	27,0
lot de coin	400	13,0	14,5	27,0

1618 | 8- Pour une résidence unifamiliale comportant un logement supplémentaire, les dimensions minimales des lots sont les suivantes :

type d'habitation	superficie minimale (m ²)	largeur frontale minimale (m)	largeur minimale (m)	profondeur minimale (m)
unifamiliale détachée comportant un logement supplémentaire				
lot de rangée	570	18,0	20,0	27,0
lot de coin	650	18,0	23,0	27,0

1609 |
1602 | Nonobstant les dispositions précédentes, les lots riverains doivent avoir une profondeur minimale de 45 mètres (147,6 pi). Cette profondeur peut être réduite jusqu'à un minimum de 30 mètres (98 pi) dans le cas des terrains situés entre une voie publique ou privée existante et un cours d'eau pérenne ou dans la zone d'exception de lotissement identifiée comme numéro 5 du plan des zones de contraintes environnementales, joint comme annexe 9 au règlement de zonage numéro 1500 et en faisant partie intégrante.

1602 De plus, dans toutes les zones résidentielles adjacentes aux zones commerciales et industrielles pour lesquelles l'ouverture d'une rue est requise après le 6 avril 1992, les lots contigus aux zones commerciales et industrielles devront avoir une profondeur minimale de 40 mètres.

Par ailleurs, dans les zones **REC1-29** et **REC3-53**, les lots devront avoir une superficie minimum de 4 000 mètres carrés.

Enfin, la dimension minimale des lots dans les zones **RU4-5, I4-1 et I4-3** est fixée à 17 000 mètres carrés.

1615 Nonobstant les dispositions générales applicables, les dimensions minimales sont les suivantes dans la zone **R1-66** pour les résidences bifamiliales jumelées:

type d'habitation	superficie minimale (m ²)	largeur frontale minimale (m)	largeur minimale (m)	profondeur minimale (m)
bifamiliale jumelée				
lot de rangée	405	11,0	12,0	30,0

1616 Nonobstant les dispositions générales applicables, les dimensions minimales sont les suivantes dans la zone **R1-55** pour les résidences bifamiliales jumelées:

type d'habitation	superficie minimale (m ²)	largeur frontale minimale (m)	largeur minimale (m)	profondeur minimale (m)
bifamiliale jumelée				
lot de rangée	400	11,5	11,5	30,0
lot de coin	400	10,0	10,0	30,0

1602 **3.3 Dimensions des lots non desservis ou partiellement desservis en aqueduc et en égout**

Les lots non desservis ou partiellement desservis en aqueduc et en égout devront être conformes aux minimums suivants :

- a) À 100 mètres (328,1 pi) ou plus d'un cours d'eau ou à 300 mètres (984,3 pi) ou plus d'un lac:

dimensions minimales	lot non desservi (ni aqueduc, ni égout)	lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)
superficie	3 000 m ² (32 292 pi ²)	1 500 m ² (16 146 pi ²)
largeur (mesurée sur la ligne avant)	35 m (114 pi)	25 m (82 pi)

- b) À moins de 100 mètres (328,1 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres (984,3 pi) d'un lac:

dimensions minimales	lot non desservi (ni aqueduc, ni égout)	lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)
superficie	4 000 m ² (43 057 pi ²)	2 000 m ² (21 528 pi ²)
largeur (mesurée sur la ligne avant)	lot riverain	50 m (164 pi)
	autres	30 m (98 pi)
profondeur de lot	50 m (164 pi)	25 m (82 pi)
	*75 m (246 pi)	*75 m (246 pi)

- c) En zone à risque moyen de mouvements de terrain et en zone de conservation:

dimensions minimales	lot non desservi (ni aqueduc, ni égout)	lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)
superficie	4 000 m ² (43 057 pi ²)	4 000 m ² (43 057 pi ²)

- * Cette profondeur peut être réduite jusqu'à un minimum de 30 mètres (98 pi) dans le cas de terrains situés entre une voie publique ou privée existante et un cours d'eau pérenne ou un lac, ou dans la zone d'exception de lotissement identifiée comme numéro 5 au plan des zones de contraintes environnementales, joint comme annexe 9 au règlement de zonage numéro 1500 et en faisant partie intégrante.

3.4 Droits acquis à la subdivision

a) Dimensions de lots conformes au 23 mars 1983

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, au 23 mars 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 :

- i) au 23 mars 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences en cette matière du règlement 1200 intitulé "règlement de lotissement" applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain;
- ii) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;

b) Bâtiment conforme ou avec droits acquis au 23 mars 1983

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, au 23 mars 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 :

- i) au 23 mars 1983, ce terrain constituait l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, protégée par des droits acquis;
- ii) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Pour les fins du présent paragraphe, l'alinéa i) s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 23 mars 1983.

c) Résidu de terrain suite à une expropriation

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, 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 :

- i) immédiatement avant cette acquisition, le terrain 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 dispositions mentionnées aux paragraphes a) et b) du présent article;
- ii) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

d) Réduction de la non-conformité du terrain

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé si cette opération cadastrale a pour but d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain loti dérogatoire (ou d'un terrain pouvant se prévaloir des dispositions du paragraphe a) du présent article) et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises par le présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées:

- i) l'ensemble constitué du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire;
- ii) aucun lot ou terrain ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale.

3.5 Opérations cadastrales relatives à un lotissement

a) Conformité au plan d'urbanisme

Toute opération cadastrale relative à un lotissement doit se conformer au plan d'urbanisme en vigueur pour l'ensemble de la municipalité ou pour la partie du territoire municipal concerné.

b) Largeur des rues

Aucune rue locale ne peut avoir moins de 15,0 mètres (49,2 pi) de largeur d'emprise. Aucune rue identifiée comme collectrice, distributrice ou artérielle au plan d'urbanisme ne peut avoir une largeur d'emprise inférieure à celle indiquée audit plan d'urbanisme.

c) Pente des rues

- i) la pente longitudinale de toute rue ou section de rue, de quelque longueur que ce soit, ne peut excéder 12 %.
- ii) la pente longitudinale de toute section de rue de 150 mètres (492,1 pi) de longueur, mesurée n'importe où sur la longueur totale de ladite rue, ne peut excéder 10 %; dans le cas d'une rue dont la longueur totale est inférieure à 150 mètres, la pente longitudinale maximale permise est de 12 %.
- iii) la pente longitudinale de toute section de rue de 300 mètres (984,2 pi) de longueur, mesurée n'importe où sur la longueur totale de ladite rue, ne peut excéder 8 %; dans le cas d'une rue dont la longueur totale est inférieure à 300 mètres, la pente longitudinale maximale permise est de 10 %.
- iv) nonobstant les dispositions des trois alinéas qui précèdent, la pente longitudinale de toute section de rue dans un rayon de 30,0 mètres (98,4 pi) de toute intersection ne peut excéder 3 %.

d) Rues en cul-de-sac

Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage; le diamètre de l'emprise de ce cercle ne peut pas être inférieur à 38 mètres (124,7 pi).

e) **Intersections**

- i) toute intersection de rues doit être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de dix (10) degrés.
- ii) toute intersection de deux lignes d'emprise de rues doit se faire avec un rayon de courbure d'au moins 6 mètres (19,7 pi).
- iii) les intersections de rues doivent être à une distance minimale de 55,0 mètres (180,4 pi) les unes des autres; cette distance doit être calculée entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues.
- iv) nonobstant les dispositions de l'alinéa iii), dans le cas d'intersections en "T" de rues locales disposées en quinconce sur une autre rue locale ou une distributrice ou collectrice, la distance minimale est de 30,0 mètres (98,4 pi).

f) **Sentiers ou servitudes**

La Ville peut exiger des sentiers pour piétons ou cyclistes partout où elle le juge à propos, notamment pour favoriser l'accès aux écoles ou aux équipements communautaires.

La Ville peut exiger des servitudes partout où elle le juge à propos pour fins d'utilité publique (drainage, égout, aqueduc, installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou autre).

1602

g) **Tracé des rues en zones résidentielles**

Le tracé des rues desservant des lots résidentiels adossés à des zones commerciales ou industrielles doit permettre de minimiser la perception des nuisances en augmentant le nombre de lots d'angles et de lots aux formes irrégulières.

h) **Tracé des rues en zones commerciales et industrielles**

Le tracé des rues, pour la bande commerciale et industrielle le long de l'autoroute 40, devra former un réseau autonome.

i) **Rues à l'intérieur des zones sujettes à des mouvements de terrain**

Aucune rue ne peut être construite dans une zone de risque élevé ou de risque moyen de mouvements de terrain à une distance inférieure à trois (3) fois la hauteur du talus ou sommet et à une demi (1/2) fois la hauteur du talus à la base lorsque la pente moyenne du talus est supérieure ou égale à 25 %.

1602

3.6 Dispositions relatives aux zones sujettes à des mouvements de terrain

3.6.1 Zones à risque élevé

Aucun lotissement n'est permis à l'intérieur des zones de mouvement de terrain montrées comme zones à risque élevé sur le plan des zones de contraintes environnementales, joint comme annexe 9 au règlement de zonage numéro 1500 et en faisant partie intégrante.

Toutefois, le lotissement portant sur un terrain dont moins de 25 % de la superficie est incluse dans une zone de mouvements de terrain est permis à condition que les constructions soient localisées à l'extérieur de la zone de risque de mouvements de terrain.

3.6.2 Zones à risque moyen

À l'intérieur des zones de mouvements de terrain, telles qu'indiquées comme zones à risque moyen sur le plan des zones de contraintes environnementales, joint comme annexe 9 au règlement de zonage numéro 1500 et en faisant partie intégrante, le lotissement est permis uniquement lorsqu'une étude géotechnique démontre la possibilité de localiser sans danger une résidence et, le cas échéant, des installations septiques.

Nonobstant les dispositions précédentes, aucun lotissement n'est autorisé dans les zones sujettes aux mouvements de terrain situées à l'intérieur de la zone d'intervention particulière identifiée comme numéro 4 sur le plan des zones de contraintes environnementales.

4.1 Obligation de subdiviser

Sauf dans le cas d'une construction pour fins agricoles sur des terres en culture et sauf dans le cas d'une remise, aucun permis de construction ne peut être émis à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée, y compris ses dépendances, ne forme un ou plusieurs lots distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur un plan de subdivision fait et déposé conformément aux articles du Code civil à cet effet.

4.2 Terrain adjacent à une rue publique

Sauf dans le cas d'une construction pour fins agricoles sur des terres en culture, sauf dans le cas d'une reconstruction, dans les six (6) mois de l'événement, d'un bâtiment incendié, démoli ou sinistré, et sauf dans le cas d'une transformation ou d'un agrandissement d'un bâtiment existant, aucun permis de construction ne peut être émis à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction ne soit adjacent à une rue publique.

4.3 Services d'aqueduc et d'égout

1602

4.3.1 Dans les zones urbaines

Dans toutes les zones comprises dans l'aire urbaine, telles qu'identifiées au plan des aires d'urbanisation joint en annexe 2 au présent règlement, aucune construction n'est autorisée à moins que les conditions suivantes soient respectées :

- 1° le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, ne forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2° les services d'aqueduc et d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur;
- 3° le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée ne soit adjacent à une rue publique.

1602

4.3.2 Dans les zones rurales

Dans toutes les zones comprises dans l'aire rurale, telle qu'identifiée au plan des aires d'urbanisation en annexe 2 au présent règlement, aucune construction n'est autorisée à moins que les conditions suivantes soient respectées :

- 1° le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, ne forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2° dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain ne soient conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet;
- 3° le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée ne soit adjacent à une rue publique.