



Ville de Bedford

Règlement sur le lotissement numéro 700-11

Numéro du règlement	Objet du règlement	Date d'entrée en vigueur
700-11	Règlement de lotissement	20 mars 2012
700-11-1	Terrain à usage mixte, dimension minimale des terrains	1 ^{er} avril 2014
700-11-2	Concordance REGES	21 juin 2016

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION 1 Dispositions déclaratoires	1
1 Titre du règlement	1
2 Règlements abrogés	1
3 Territoire assujetti	1
4 Validité	1
5 Domaine d'application	1
SECTION 2 Dispositions administratives	2
6 Application du règlement et pouvoir d'inspection	2
7 Infractions et peines	2
8 Poursuites pénales	2
9 Recours civil	2
SECTION 3 Dispositions interprétatives	3
10 Interprétation du texte	3
11 Tableaux, plans, graphiques et symboles	3
12 Interprétation en cas de contradiction	3
13 Préséance	3
14 Renvois	3
15 Dimensions et mesures	4
16 Terminologie	4
CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	5
17 Plan de l'opération cadastrale	5
18 Conformité au règlement	5
19 Cession de rues	5
20 Rues cadastrées	5
21 Plan de morcellement	5
22 Parcs, terrains de jeux et maintien d'un espace naturel	5
23 Calcul de la valeur ou de la superficie d'un terrain	6
24 Localisation du terrain ou du lot à être cédé	6
25 Opérations cadastrales exemptées de l'obligation de contribution	7
26 Sentier pour piétons, droits de passage et servitudes	7
27 Contribution anticipée	7
28 Enregistrement de l'opération cadastrale	8
29 Effet de l'approbation d'une opération cadastrale	8
30 Restrictions aux opérations cadastrales	8
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES	9
31 Généralités	9
32 Ouverture de rues publiques et privées	9

33	Conformité des travaux	9
34	Emprise des rues	9
34.1	Aménagement de fossés.....	9
35	Tracé et pente des rues.....	10
36	Courbe de raccordement des intersections	10
37	Rue sans issue.....	10
38	Virages, angles d'intersection et visibilité.....	11
39	Tracé des rues en fonction de leur proximité d'un cours d'eau à débit régulier et d'un lac	11

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS 12

40	Généralités	12
41	Dispositions d'interprétation.....	12
42	Terrain à usage mixte.....	12
43	Dimensions minimales des terrains entièrement desservis	12
44	Dimensions minimales des terrains partiellement desservis	13
45	Dimensions minimales des terrains non desservis	13
46	Dimensions minimales des terrains entièrement desservis situés à proximité d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac.....	14
47	Dimensions minimales des terrains partiellement desservis situés à proximité d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac.....	14
48	Dimensions minimales des terrains non desservis situés à proximité d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac	14
49	Terrain situé dans une courbe ou dans une intersection	14
50	Terrains irréguliers	14
51	Forme des terrains	15
52	Disposition d'exception pour un terrain accueillant des services publics.....	15

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION 16

53	Largeur et longueur des îlots.....	16
54	Accès à une rue existante	16

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES..... 17

55	Définition d'un lot dérogatoire	17
56	Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire	17
57	Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis	17
58	Privilège de lotir accordé à certains terrains existants le 19 juin 1984	17

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES 19

59	Entrée en vigueur	19
----	-------------------------	----

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est cité sous le titre de " Règlement sur le lotissement " et porte le numéro 700-11.

2 RÈGLEMENTS ABROGÉS

Le règlement de lotissement numéro 501-91 et ses amendements sont abrogés.

3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique au territoire de la ville de Bedford.

4 VALIDITÉ

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

5 DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement, à l'exception :

- a) d'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1) ;
- b) d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble faite en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec;
- c) d'une opération d'annulation ou de correction.

SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

6 APPLICATION DU RÈGLEMENT ET POUVOIR D'INSPECTION

L'inspecteur en bâtiment est responsable de l'application du présent règlement.

Il est, à cette fin, autorisé à visiter et examiner, entre 7h et 19h, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de toute maison, bâtiment, édifice ou construction quelconque pour constater si le présent règlement ou tout autre règlement dont il est chargé d'appliquer y est exécuté.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'une telle propriété est tenu de recevoir l'inspecteur en bâtiment et de répondre à toutes les questions qui lui sont posées relativement à l'exécution de ces règlements.

7 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

- 1) pour une première infraction, d'une amende de 300 \$ à 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 600 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2) en cas de récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou de 2 000 \$ à 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Si une infraction dure plus d'un jour, elle constitue jour après jour une infraction séparée et la peine est appliquée pour chaque jour qu'a durée l'infraction.

8 POURSUITES PÉNALES

Le conseil autorise l'inspecteur en bâtiment à entreprendre une poursuite pénale et à délivrer un constat d'infraction contre tout contrevenant à l'une quelconque des dispositions du présent règlement.

9 RECOURS CIVIL

En plus de recours pénaux, la ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

10 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- a) quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, la disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer;
- b) 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;
- c) le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue;
- e) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

11 TABLEAUX, PLANS, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Font partie intégrante de ce règlement, les tableaux, plans, graphiques, symboles, et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y sont ou auxquels il réfère.

12 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans le présent règlement, en cas de contradiction et à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- a) entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- c) entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

13 PRÉSÉANCE

Lorsqu'on dénote une quelconque incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition d'un autre règlement, la disposition la plus spécifique prévaut sur la plus générale.

Il en est de même lors d'une restriction ou une interdiction. Advenant le cas, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

14 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

15 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système international (système métrique).

16 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens retrouvé au présent règlement. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il s'entend dans le sens qui lui est donné à l'annexe A du règlement de zonage.

CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

17 PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère responsable.

18 CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT

Un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du présent règlement.

19 CESSION DE RUES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement ou s'engager à le faire l'emprise de toute rue publique montrée sur le plan et destinée à être une rue publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise.

La ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

De plus, une rue lotie en conformité avec les dispositions réglementaires ne peut servir à un autre usage.

20 RUES CADASTRÉES

Toute nouvelle rue publique ou privée doit être cadastrée.

21 PLAN DE MORCELLEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire d'un terrain situé dans une zone autre que la zone agricole identifiée par le décret en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, doit présenter un plan de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan relatif à une opération cadastrale, à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

22 PARCS, TERRAINS DE JEUX ET MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL

Sous réserve de l'article 25, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, doit, préalablement à l'approbation de ce plan, remplir les obligations suivantes :

- 1) s'engager à céder gratuitement un terrain dont la superficie est égale à 10 % de la superficie du site et qui a été identifié par résolution du conseil comme convenant à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et dont il est habilité à faire cette cession ou;
- 2) dans tout autre cas, verser une somme égale à 10 % de la valeur du site ou;
- 3) s'engager à céder un terrain et à verser une somme dont la valeur totale est égale à 10 % de la valeur du site.

Pour l'application du paragraphe précédent, le site considéré ne comprend que le ou les lot(s) qui entraînent une augmentation du nombre de lots.

23 CALCUL DE LA VALEUR OU DE LA SUPERFICIE D'UN TERRAIN

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la valeur du site ou du terrain à être cédé :

- 1) est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la ville en vertu d'une disposition du présent règlement;
- 2) est exclue du calcul, toute partie du site qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure;
- 3) sauf dans les cas visés au paragraphe 4 la valeur du terrain à être cédé est considérée à la date de la réception par la ville du plan relatif à l'opération cadastrale;
- 4) la valeur du terrain à être considérée est la valeur inscrite au rôle d'évaluation en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de lotissement; par contre, si l'opération cadastrale n'est pas complétée dans les trois années suivant le dépôt de la demande de permis de lotissement, la valeur du terrain à être considérée devra être celle inscrite au rôle d'évaluation en vigueur le jour du dépôt de la demande au ministère de l'Énergie et des Ressources;
- 5) le rôle d'évaluation foncière de la ville est utilisé pour établir la valeur du site ou du terrain à être cédé lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du terrain ou du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1) ;
- 6) dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du site ou du terrain à être cédé est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la ville. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors payés par le propriétaire.

24 LOCALISATION DU TERRAIN OU DU LOT À ÊTRE CÉDÉ

Pour l'application des articles 22 et 23, le terrain à être cédé doit faire partie du site. Toutefois, le conseil et le propriétaire peuvent convenir que la cession porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site mais qui fait partie du territoire de la ville.

25 OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES DE L'OBLIGATION DE CONTRIBUTION

L'article 22 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1) une annulation, une correction, une modification ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot;
- 2) l'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 3) l'identification cadastrale d'un terrain utilisé à des fins publiques;
- 4) l'identification cadastrale d'un terrain qui constitue l'assiette d'un bâtiment principal;
- 5) l'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale;
- 6) le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 7) l'identification cadastrale qui vise la création d'un lot situé à l'intérieur de la zone agricole permanente en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1) qui a été autorisé ou bénéficie d'un droit reconnu par la Commission.

26 SENTIER POUR PIÉTONS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et à l'émission d'un permis de lotissement, le propriétaire d'un terrain est tenu de céder à la ville par un acte notarié, aux frais du cédant, des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de trois mètres, pour favoriser la circulation des piétons et leur permettre l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

Les superficies ainsi cédées font partie intégrante du 10 % prévu pour fins de parcs au présent règlement.

Doivent également être prévus les servitudes et les droits de passage qui s'avèrent nécessaires, pour les fins publiques, tels que réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égouts, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

27 CONTRIBUTION ANTICIPÉE

Le propriétaire visé par un projet majeur de lotissement, peut par anticipation, céder à la ville l'ensemble des terrains destinés à l'établissement des parcs, des terrains de jeux, des sentiers piétonniers ou au maintien d'espaces naturels pour tout terrain compris dans le projet majeur de lotissement. Il peut de la même façon, verser par anticipation, la contribution en argent pour tout terrain compris dans le projet majeur de lotissement.

Dans le cas où le propriétaire s'engage, dans les formes prescrites aux articles 22 et 23 du présent règlement, à céder l'ensemble des terrains destinés à l'établissement des parcs, des terrains de jeux, des sentiers piétonniers ou au maintien d'espaces naturels pour tout le terrain compris dans le projet majeur de lotissement, globalement ou selon des étapes convenues avec la ville, il est réputé avoir versé une contribution anticipée du terrain.

La contribution par anticipation est comptée au crédit du propriétaire à l'égard de toute

opération cadastrale préparée à sa demande ou à la demande d'un propriétaire subséquent et qui vise un terrain compris dans le projet majeur de lotissement.

Dans le cas où le propriétaire désire verser, par anticipation, la contribution en argent pour l'ensemble du terrain compris dans le projet majeur de lotissement, la valeur du terrain correspond à la somme de la valeur de chaque lot projeté compris dans le projet majeur de lotissement, laquelle doit être établie en appliquant les règles de calcul énoncées au présent règlement. Aux fins de l'application du présent article, la date de référence pour établir la valeur des lots projetés est la date de réception du projet majeur de lotissement.

28 ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère responsable dans les six mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet.

Dans ce dernier cas, le requérant doit soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la ville, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

29 EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

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

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

30 RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1) elle rend un autre lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;
- 2) elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;
- 3) elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain ;
- 4) elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage ou du règlement de construction ;
- 5) elle ne permet pas que le lotissement d'une nouvelle rue débute sur une rue publique ou communique sur une rue publique.

Fait exception à cette règle les opérations cadastrales effectuées par une instance gouvernementale et nécessaires à des fins publiques.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

31 GÉNÉRALITÉS

Aucune opération cadastrale relative aux voies de circulation ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes prévues au présent règlement, sauf pour les voies de circulation existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le tracé ou la construction d'une voie de circulation doit être planifié et réalisé de manière à tenir compte et à éviter les milieux naturels présents sur le site tels les cours d'eau, les milieux humides, les superficies boisées et les secteurs de pente forte de 30% et plus.

32 OUVERTURE DE RUES PUBLIQUES ET PRIVÉES

L'ouverture ou la construction de toute nouvelle rue publique ou privée ou le prolongement de toute rue publique ou privée existante est interdit à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

33 CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Tous travaux impliquant la création ou la modification de rues publiques ou privées doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et du Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux. En cas de contradiction entre les deux règlements, les dispositions du Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux ont préséance.

34 EMPRISE DES RUES

Dans toutes les zones de la ville, les lots ou terrains utilisés comme rue publique ou rue privée doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- a) 15 mètres dans le cas d'une rue locale ;
- b) 20 mètres dans le cas d'une collectrice.

Toute rue privée devra être construite conformément à la réglementation en vigueur.

34.1 AMÉNAGEMENT DE FOSSÉS

Lorsque la construction d'une nouvelle voie de circulation avec fossés nécessite des plans et devis signés et scellés par un ingénieur, ces plans et devis doivent inclure des mesures pour empêcher le ravinement, l'affouillement des talus ainsi que l'érosion de la surface des fossés.

Nonobstant ce qui précède, lorsque la construction de fossés ne requiert pas de plans et devis d'ingénieurs, ces fossés doivent être conçus de manière à respecter les normes minimales suivantes :

- 1) les fossés ouverts sont construits avec des pentes de talus plus douces que 2H :1V, sauf en présence de roc ;
- 2) immédiatement après leur mise en forme finale, les surfaces doivent être stabilisées au moyen de techniques reconnues.

Toute intervention faite dans un fossé situé à moins de 20 mètres d'un lac, d'un cours d'eau ou d'un milieu humide doit, sans délai, être suivie de travaux de stabilisation et de végétalisation.

35 TRACÉ ET PENTE DES RUES

Le tracé de toute rue publique ou privée devra respecter la topographie naturelle du terrain de manière à suivre longitudinalement les pentes.

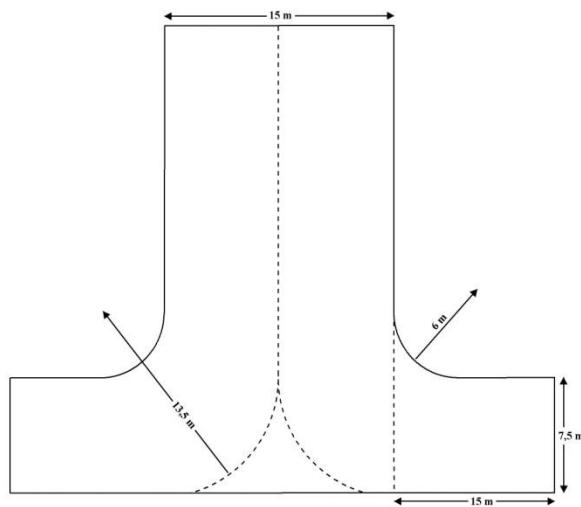
La pente maximale autorisée pour toute rue publique ou privée est de 10%.

36 COURBE DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon minimal de six mètres.

37 RUE SANS ISSUE

La longueur maximale d'une rue sans issue, est établie à 250 mètres mesurée jusqu'au cercle de virage. Toute rue sans issue doit être pourvue d'un cercle de virage dont le diamètre n'est pas inférieur à 35 mètres, d'un « T » de virage ou d'une « Tête de pipe ». La longueur totale de la section en cul-de-sac d'une rue doit être mesurée depuis le centre du cercle de virage ou du «T» de virage jusqu'au point central de l'intersection la plus proche. Le point central de l'intersection correspond au point de rencontre de la ligne médiane de chacune des rues qui forment l'intersection.



38 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

L'angle d'intersection entre deux rues ne doit pas être inférieur à 80 degrés ni supérieur à 100 degrés. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent les intersections doivent être à angle droit. L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres.

Deux rues donnant sur une même rue doivent être situées à une distance minimale de 60 mètres calculés entre les lignes d'emprise les plus rapprochées.

39 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LEUR PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER ET D'UN LAC

La distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac est fixée à :

- 1) 45 mètres si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- 2) 75 mètres si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont partiellement desservis ou non desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

40 GÉNÉRALITÉS

Tout terrain doit être conforme aux dispositions du présent règlement suivant les zones et les types de constructions. Le résidu résultant de la création d'un terrain doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin conforme ou dérogatoire protégé par droits acquis.

Tout terrain existant formé de plus d'un lot distinct est réputé conforme au règlement si les dimensions et la superficie du terrain rencontrent les normes minimales prescrites au présent règlement.

41 DISPOSITIONS D'INTERPRÉTATION

Lorsqu'un terrain se situe dans deux zones différentes dans lesquelles les exigences en regard à la superficie minimale ou aux dimensions minimales des terrains sont différentes, ce terrain doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences applicables les plus élevées.

42 TERRAIN À USAGE MIXTE

Dans le cas d'un terrain destiné à servir d'assise à plus d'un bâtiment principal ou à plus d'un usage principal faisant partie de groupes d'usages différents tel que définit au règlement de zonage, la superficie et les dimensions minimales sont celles des usages en cause qui sont les plus élevées. Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'un bâtiment résidentiel occupé en partie par un usage accessoire de type commercial, la superficie et les dimensions minimales applicables sont celles prévues pour l'usage résidentiel. De plus, pour les usages mixtes se trouvant dans la zone CA-1, les dispositions applicables sont celles spécifiquement inscrites au tableau de l'article 43 pour la zone CA-1.

43 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS ENTIÈREMENT DESSERVIS

Tout terrain qui est entièrement desservi par un service d'aqueduc et d'égout sanitaire doit respecter, selon le type d'usage ou la zone où il est situé, la superficie et les dimensions minimales suivantes :

Usage ou zone	Type de construction	Superficie m ²	Superficie lot de coin m ²	Largeur m	Largeur lot de coin m	Profondeur m
Résidentiel						
unifamilial - R1	isolé	510	558	16,5	18	30
	jumelé	335/unité	465/unité	11	15	30
	contigüe	220/unité	450/unité	7,3	15	30
bifamilial - R2	isolé	560	600	18,29	20	30
	jumelé	365/unité	480/unité	12	16	30
	contigüe	220/unité	480/unité	7,3	16	30
trifamilial - R3	isolé	600	660	20	22	30
multifamilial - R4	isolé	185/log.		30		30
zone RX	isolé	20 000		200		100

Usage ou zone	Type de construction	Superficie m ²	Superficie lot de coin m ²	Largeur m	Largeur lot de coin m	Profondeur m
Commercial						
zone CA-1	isolé	300		12		25
	jumelé	225		9		25
	contigüe	150		6		25
autres zones	isolé	900		30		30
	jumelé	450		15		30
	contigüe	450		15		30
Industriel						
zone IB-3 à IB-5	isolé	2000		40		30
	jumelé	540		15		30
	contigüe	360		12		30
zone IC-1	isolé	8000	8000	100	100	80
	jumelé	1680	1920	21	24	80
	contigüe	1200	1440	15	18	80
zone ID-1	Isolé	15000	15000	100	100	150
autres zones	isolé	2500		50		50
	jumelé	750		15		50
	contigüe	600		12		50
Communautaire						
inst & adm - P1	isolé	900		30		30

44 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS PARTIELLEMENT DESSERVIS

Tout terrain qui est partiellement desservi par un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire doit avoir, la superficie et les dimensions minimales suivantes :

Superficie minimale	Frontage simple minimal	Frontage double minimal	Profondeur moyenne minimale
1 500 m ²	25 m	---	---

45 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON DESSERVIS

Tout terrain non desservi par un réseau d'égout sanitaire et un réseau d'aqueduc doit avoir, la superficie et les dimensions minimales suivantes :

Superficie minimale	Frontage simple minimal	Frontage double minimal	Profondeur moyenne minimale
3000 m ²	50 m	---	50 m

46 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS ENTIÈREMENT DESSERVIS SITUÉS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER OU D'UN LAC

Tout terrain entièrement desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire et situé, en tout ou en partie, à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 mètres d'un lac, doit avoir une profondeur moyenne minimale de 45 mètres.

47 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS PARTIELLEMENT DESSERVIS SITUÉS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER OU D'UN LAC

Tout terrain partiellement desservi par un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire et situé, en tout ou en partie, à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 mètres d'un lac, doit avoir la superficie et les dimensions suivantes :

Superficie minimale	Frontage simple minimal	Frontage double minimal pour les lots riverains	Frontage double minimal pour les lots non riverains	Profondeur moyenne minimale
2 000 m ²	---	60 m	50 m	75 m

48 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON DESSERVIS SITUÉS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER OU D'UN LAC

Tout terrain non desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire et situé, en tout ou en partie, à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 mètres d'un lac doit avoir, la superficie et les dimensions suivantes :

Superficie minimale	Frontage simple minimal	Frontage double minimal	Profondeur moyenne minimale	Profondeur minimale
4 000 m ²	---	100 m	75 m	40 m

49 TERRAIN SITUÉ DANS UNE COURBE OU DANS UNE INTERSECTION

Malgré les dispositions énumérées précédemment, il est possible de réduire le frontage simple d'un terrain situé dans une courbe, à la condition de respecter les autres exigences requises, de la façon suivante :

- 1) de 25 % lorsqu'il s'agit d'un terrain situé à l'intérieur d'une courbe ;
- 2) de 50 % lorsqu'il est situé à l'extérieur d'une courbe.

50 TERRAINS IRRÉGULIERS

De plus, malgré les dimensions minimales des terrains prescrites au présent règlement, les lots irréguliers sont permis à la condition qu'ils répondent aux conditions suivantes :

- 1) la largeur mesurée sur la ligne avant respecte un minimum de 6 mètres;
- 2) un rectangle formé par les côtés opposés constitués par la largeur minimale et la profondeur minimale exigibles, peut s'insérer à l'intérieur de la surface délimitée par le périmètre du terrain irrégulier;
- 3) l'ensemble du terrain possède la superficie requise;

Malgré ce qui précède, il est permis pour les projets d'ensemble seulement, d'avoir des terrains qui ne répondent pas aux paragraphes précédents.

51 FORME DES TERRAINS

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir une pente, d'égaliser la superficie des terrains, de dégager une perspective ou de créer un cul-de-sac, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue.

52 DISPOSITION D'EXCEPTION POUR UN TERRAIN ACCUEILLANT DES SERVICES PUBLICS

Une opération cadastrale est autorisée à l'égard d'un terrain ne satisfaisant pas aux dimensions et superficies minimales prévues au présent règlement pour les usages suivants:

- a) les antennes de communication, incluant les sites cellulaires;
- b) les kiosques postaux ou les sites de distribution du courrier;
- c) les voies de circulation;
- d) les services d'utilité publique;
- e) les parcs, les espaces verts et les espaces naturels destinés à l'usage public ;
- f) les servitudes publiques ;
- g) les réseaux de pistes cyclables ou de randonnée.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

53 LARGEUR ET LONGUEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions réglementant les dimensions des terrains exigés au présent règlement. Cette largeur doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains adossés et ainsi éviter les terrains transversaux. Dans un même îlot, les lignes latérales d'un terrain doivent coïncider avec les lignes latérales du terrain situé à l'arrière de celui-ci.

Tout îlot doit avoir une longueur maximale de 365 mètres. Cette longueur peut être augmentée jusqu'à 490 mètres si un sentier piétonnier d'une largeur minimale de 3 mètres est aménagé au centre de l'îlot pour assurer l'accès d'une rue à l'autre.

54 ACCÈS À UNE RUE EXISTANTE

Tout plan de morcellement de terrain et tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 50 lots ou terrains à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux accès à des rues existantes.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES

55 DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou les dimensions ne sont pas conformes au présent règlement.

56 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

57 AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Un lot dérogatoire peut être agrandi ou modifié dans la mesure où l'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

Un lot dérogatoire peut être agrandi ou modifié même si l'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux prescriptions du présent règlement.

58 PRIVILÈGE DE LOTIR ACCORDÉ À CERTAINS TERRAINS EXISTANTS LE 19 JUIN 1984

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard:

- 1) d'un terrain qui, le 19 juin 1984, 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 règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:
 - a) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences du règlement de lotissement alors en vigueur dans la zone 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 original résulte de l'opération cadastrale;
- 2) d'un terrain qui, le 19 juin 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée 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 original.

Ces dispositions s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée.

3) d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:

- a) dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne morale possédant un pouvoir d'expropriation et ;
- b) qui, au moment de cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des paragraphes 1 et 2 du présent article.

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.

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES

59 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Claude Dubois
Maire

Yvon Labonté
Directeur général

Avis de motion : 1^{er} novembre 2011

Adoption du projet de règlement : 1^{er} novembre 2011

Avis de l'assemblée publique de consultation et envoi d'un résumé : 16 novembre 2011

Assemblée publique de consultation : 1^{er} décembre 2011

Adoption du règlement : 6 décembre 2011

Avis pour informer d'un recours possible à la CMQ : 14 décembre 2011

Approbation ou désapprobation du règlement par la MRC : 17 janvier 2012

Approbation par les personnes habiles à voter :

 Avis public annonçant la tenue d'un registre : 15 février 2012

 Tenue du registre : 23 février 2012

Délivrance du certificat de conformité par la MRC : 20 mars 2012

Entrée en vigueur du règlement : 20 mars 2012

Publication d'un résumé : 23 avril 2012