



VILLE DE LAC-DELAGE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT **Règlement numéro U-2011-05**



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	3
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	3
1. TITRE DU RÈGLEMENT	3
2. TERRITOIRE ASSUJETTI	3
3. VALIDITÉ	3
4. DOMAINE D'APPLICATION	3
5. REMPLACEMENT	4
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
6. UNITÉS DE MESURE	4
7. PRÉSÉANCE	4
8. RENVOIS	4
9. PLAN DE ZONAGE	4
10. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT	5
11. TERMINOLOGIE	5
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
12. APPLICATION DU RÈGLEMENT	5
13. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	6
14. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	6
CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	7
SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
15. CESSION DES RUES	7
16. CADASTRE D'UNE RUE	7
17. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	7
18. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES	7
SECTION 2 : CONTRIBUTION RELATIVE AUX ESPACES VERTS	8
19. OBLIGATION DE CONTRIBUER	8
20. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR D'UN TERRAIN	8
21. EXEMPTION	9
22. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL	9
23. SURFACE EXCLUE DES CALCULS	9
SECTION 3 : OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES	10
24. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	10
25. CAS D'EXCEPTION	10
CHAPITRE 3 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS	11
SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	11
26. DOMAINE D'APPLICATION	11
27. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT DESSERVI	11
28. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI	11

29.	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT DESSERVI, PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI EN BORDURE OU À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC	13
30.	TERRAIN PRÉSENTANT DES SECTEURS DE FORTE PENTE	13
31.	ASSOUPLISSEMENT DES NORMES DE LOTISSEMENTS	14
32.	CAS D'EXCEPTION POUR LES NORMES DE LOTISSEMENT	14
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX LOTS		15
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES		15
33.	LARGEUR DE L'EMPRISE D'UNE VOIE PUBLIQUE	15
34.	INTERSECTION DE RUES	15
35.	PENTE DE RUE	15
36.	IMPASSE	16
37.	DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE ET UN LAC OU UN COURS D'EAU	16
38.	DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE ET UN MILIEU HUMIDE	16
39.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	16
SECTION 3 : CONDITIONS DE MUNICIPALISATION DES RUES		16
40.	CONSTRUCTION	16
41.	CONDITIONS LORS DE LA CESSION D'UNE RUE	17
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS		18
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS		18
42.	DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE	18
43.	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE	18
44.	MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE	18
45.	DROIT AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION	18
CHAPITRE 6 DISPOSITION FINALE		20
46.	ENTRÉE EN VIGUEUR	20

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES
ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « *Règlement de lotissement* ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire sous l'autorité de la Ville de Lac-Delage.

3. VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. DOMAINE D'APPLICATION

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

- 1° 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)*;
- 2° d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divisé d'un immeuble faite en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec (L.R.Q., 1991, c.64)* dans la mesure où elle concerne l'identification d'une partie de l'emplacement autre qu'une partie commune du terrain;
- 3° d'une opération cadastrale de remplacement, d'annulation ou de correction n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;

- 4° d'une opération cadastrale créant une partie de lot.
- 5° d'une opération cadastrale dans le cas d'un cimetière, d'infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution ne nécessitant pas le raccord à un système d'évacuation des eaux usées, de même que dans le cas d'installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égout municipaux, ne sont pas soumis aux normes de lotissement.

5. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement de lotissement* numéro U-97-4 et ses amendements.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (SI).

7. PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

8. 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 un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

9. PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage apparaissant à l'annexe A du Règlement de zonage en vigueur fait partie intégrante du présent règlement.

10. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

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

11. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre de terminologie du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au *Règlement de zonage* en vigueur, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

12. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

13. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

14. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

CHAPITRE 2
CONDITIONS PRÉALABLES À
UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

15. CESSION DES RUES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'assiette de toute voie de circulation ou catégorie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique.

16. CADASTRE D'UNE RUE

Dans le cas d'une opération cadastrale visant la création d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante, le titulaire de la demande doit présenter un plan projet de subdivision des terrains situés de part et d'autre de la nouvelle rue ou du prolongement d'une rue existante et qui sont adjacents à celle-ci. Ce plan projet de subdivision doit être conforme aux règlements d'urbanisme.

17. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences de la section 2 du présent chapitre relatives à la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

18. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES

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

SECTION 2 : CONTRIBUTION RELATIVE AUX ESPACES VERTS

19. OBLIGATION DE CONTRIBUER

Le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du conseil de la Ville exprimé par résolution, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain d'une superficie équivalant à 10% de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° verser à la Ville un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière du nouveau terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale ;
- 3° réaliser une combinaison de l'engagement de cession de terrain visé au paragraphe 1° et du versement d'une somme visée au paragraphe 2° ; dans ce cas la valeur minimale combinée de la somme d'argent et de la cession de terrain doit être de 10%.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, la Ville peut convenir avec le propriétaire que l'engagement porte sur un terrain du territoire de la Ville qui n'est pas compris dans le site.

20. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR D'UN TERRAIN

La valeur d'un terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la Ville. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- 1° si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation 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)*;

21. EXEMPTION

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

- 1° une annulation cadastrale, une correction cadastrale, un remplacement de numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot
- 2° l'identification cadastrale d'un terrain déjà construit et adjacent à une rue existante, n'entraînant aucune modification des dimensions et de la superficie du terrain;
- 3° l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espace naturel a déjà été effectuée;
- 4° l'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 5° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service d'utilité public;
- 6° l'identification cadastrale d'une voie de circulation.

22. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL

Les frais d'enregistrement d'un contrat notarié concernant un terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel sont à la charge du propriétaire du terrain.

23. SURFACE EXCLUE DES CALCULS

Dans le calcul de la superficie ou de la valeur du terrain visé pour le calcul de la contribution pour espace vert, il faut soustraire toute partie de terrain destinée à être cédée à la Ville, y compris l'assiette de toute voie de circulation.

SECTION 3 : OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

24. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

- 1° l'opération cadastrale rend un lot ou un terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2° l'opération cadastrale aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou d'un autre terrain;
- 3° l'opération cadastrale laisse un résidu de lot ou de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 4° l'opération cadastrale rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions d'un règlement d'urbanisme en vigueur, ou aggrave le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un ouvrage à l'un ou l'autre de ces règlements ;
- 5° l'opération cadastrale a pour effet d'enclaver un terrain.

25. CAS D'EXCEPTION

Malgré les dispositions de la présente section, une opération cadastrale est autorisée afin de permettre l'élargissement d'une emprise de rue publique.

CHAPITRE 3

DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

26. DOMAINE D'APPLICATION

La présente section détermine les superficies et les dimensions minimales applicables à une opération cadastrale sont déterminées à la présente section.

27. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT DESSERVI

Une opération cadastrale réalisée sur un terrain desservi en aqueduc et en égout sanitaire doit respecter les normes inscrites au tableau 1 suivant :

Tableau 1 : normes minimales de lotissement d'un terrain desservi

Usage	Ligne avant minimale	Profondeur minimal	Superficie minimale
Usages du groupe H - Habitation :			
Unifamiliale ou bifamiliale isolée	21 m	26 m	743 m ²
Unifamiliale jumelée	15 m	26 m	500 m ²
Unifamiliale en rangée	6,7 m	26 m	232 m ²

Dans le cas d'un usage non traité par le tableau 1, la superficie minimale et les dimensions minimales applicables à une opération cadastrale dans les secteurs desservis en aqueduc et en égout sanitaire s'obtiennent en additionnant les dimensions minimales d'un bâtiment dans la zone aux marges minimales applicables dans celle-ci.

28. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI

Une opération cadastrale réalisée sur un terrain partiellement ou non desservi en aqueduc et en égout sanitaire doit respecter les normes inscrites au tableau 2 suivant :

Tableau 2 : Normes minimales de lotissement d'un terrain partiellement ou non desservi

	Lot non desservi		Lot partiellement desservi (aqueduc)		Lot partiellement desservi (égout)	
	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain
Superficie minimale	3 000 m ²	4 000 m ²	1 500 m ²	2 000 m ²	1 000 m ²	1 500 m ²
Largeur avant minimale	45 m	50 m	25 m	35 m	20 m	30 m
Profondeur minimale	40 m	40 m	30 m	30 m	30 m	30

Dans le cas d'un lot isolé adjacent à une rue existante à l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de la Jacques-Cartier, la largeur minimale peut être réduite à 35 mètres. Dans le cas d'un nouveau projet de lotissement, la norme peut être réduite à 35 mètres dans la mesure où le territoire touché a fait l'objet d'une étude technique. Cette étude doit comprendre les deux éléments suivants :

- 1° les zones où s'appliquent la présente disposition doit permettre l'application des exigences minimales du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 22) et doivent être délimitées selon les critères suivants :
 - a) les lots doivent se situer hors de toute zone d'inondation (0-20 ans) et à l'extérieur des corridors riverain de 300 mètres d'un lac et de 100 mètres d'un cours d'eau ;
 - b) une étude des caractéristiques biophysiques du territoire doit attester que l'alimentation en eau potable peut se faire adéquatement à partir de puits individuels et que l'évacuation des eaux usées peut se faire sans problème pour l'ensemble du secteur où l'on désire réduire les superficies minimales de terrain.

29. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT DESSERVI, PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI EN BORDURE OU À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

Malgré les deux articles précédents, un lot situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une bande de 100 mètres de profondeur à partir de la ligne de rivage d'un cours d'eau ou à l'intérieur d'une bande de 300 mètres de profondeur à partir de la ligne de rivage d'un lac, doit respecter les dimensions et les superficies qui apparaissent dans le tableau 3 suivant.

Tableau 3 : Normes minimales de lotissement d'un terrain en bordure ou à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau

	Pente	Lot non desservi	Lot partiellement desservi	Lot desservi
	Superficie minimale	0 à 15 %	4 000 m ²	2 000 m ²
16 à 30 %		4 000 m ²	3 000 m ²	1 500 m ²
Largeur avant minimale	0 à 15 %	50 m	30 m	-
	16 à 30 %	50 m	30 m	25 m
Largeur minimale à la rive (ou arrière)	0 à 15 %	35 m	20 m	-
	16 à 30 %	35 m	30 m	20 m
Profondeur minimale	0 à 15 %	50 m	50 m	-
	16 à 30 %	50 m	50 m	45 m

Dans le cas d'un lot desservi, lorsqu'aucune norme n'apparaît dans la case, la norme applicable est la norme équivalente en vertu de l'article 27.

30. TERRAIN PRÉSENTANT DES SECTEURS DE FORTE PENTE

Sur un terrain présentant une pente moyenne supérieure à 25 % et dont le dénivelé vertical est de 4 mètres et plus, aucun lotissement ne peut être réalisé, sauf si les dispositions suivantes sont respectées :

- 1° le lot projeté présente un plateau constructible situé à l'extérieur du secteur de forte pente et à l'extérieur des bandes de protection par rapport à la crête de talus et du bas de talus prescrites par le *Règlement de zonage* en vigueur;

- 2° en outre de la construction d'un bâtiment principal, le lot doit permettre l'implantation, le cas échéant, de toute installation septique, puits de captage d'eau potable, jardin de pluie et de tout autre équipement à l'extérieur d'un secteur de forte pente et à l'extérieur des distances d'éloignement par rapport à la crête de talus et du bas de talus prescrites par le *Règlement de zonage* en vigueur;
- 3° malgré toute autre disposition, la superficie minimale d'un tel lot est de 5 000 mètres carrés.

31. ASSOUPLISSEMENT DES NORMES DE LOTISSEMENTS

Lorsqu'il est totalement impossible de respecter les normes prescrites aux articles 27 à 29 en raison de la topographie, de la configuration particulière d'un développement, de la sinuosité d'une voie de circulation ou de la présence d'une voie de circulation sans issue et ayant un rond de virage, une réduction de ces normes peut être autorisée.

Les réductions maximales autorisées pour un lotissement sont les suivantes :

- 1° largeur avant minimale : 40 % ;
- 2° largeur minimale au rivage (ou largeur arrière minimale) : 30 % ;
- 3° profondeur minimale : 30 %.

Cependant, la superficie minimale exigée devra toujours être respectée. En outre, lorsqu'une largeur ne peut être respectée, l'addition de la mesure de la ligne avant avec la mesure de la ligne arrière, ou la ligne de rivage le cas échéant, devra être égale ou supérieure à deux fois la largeur minimale exigée pour le lot ou l'emplacement. Également, lorsqu'une profondeur ne peut être respectée, les lignes avant et arrière, ou de rivage le cas échéant, devront être distantes d'au moins la largeur minimale exigée sur toute la profondeur du lot ou de l'emplacement.

32. CAS D'EXCEPTION POUR LES NORMES DE LOTISSEMENT

Les normes de lotissement prescrites aux articles 27 à 30 ne s'appliquent pas dans le cas d'un lot qui est utilisé à des fins d'utilité publique et qui ne nécessite pas la mise en place d'équipements sanitaires.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES.

33. LARGEUR DE L'EMPRISE D'UNE VOIE PUBLIQUE

Toute nouvelle rue doit avoir une emprise d'une largeur correspondant aux normes du tableau 3 suivant :

Tableau 2 : Largeur minimale et maximale d'une emprise de voie publique

	Largeur minimale	Largeur maximale
Rue locale	15 mètres	17 mètres
Rue collectrice	18 mètres	20 mètres

34. INTERSECTION DE RUES

La configuration d'une intersection de rues doit être aménagée selon les dispositions suivantes :

- 1° l'angle minimal formée par l'intersection de rues est de 75 degrés;
- 2° un coin de rue doit être arrondi de manière à former un rayon de courbure minimal de 5 mètres.

35. PENTE DE RUE

La pente d'une rue doit être aménagée selon les dispositions suivantes :

- 1° la pente maximale d'une rue est de 12 % ;
- 2° dans un rayon de 30 mètres d'une intersection de rues, la pente d'une rue ne doit pas excéder 8 % ;
- 3° dans un rayon de 6 mètres d'une intersection de rues, la pente d'une rue ne doit pas excéder 2%.

36. IMPASSE

Une rue qui ne débouche pas sur une autre rue (cul-de-sac) doit se terminer par un rayon de virage dont le diamètre ne doit pas être inférieur à 28 mètres.

37. DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE ET UN LAC OU UN COURS D'EAU

La distance minimale entre l'emprise d'une rue et la limite des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau est de 75 mètres. Toutefois, cette distance peut être réduite à 25 mètres sur une distance d'au plus 250 mètres dans le cas d'un raccordement à une rue existante.

Cet article ne s'applique pas aux voies de circulation conduisant à un débarcadère, une rampe de mise à l'eau ou permettant la traversée d'un cours d'eau.

38. DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE ET UN MILIEU HUMIDE

La distance minimale entre l'emprise d'une rue et la un milieu humide est de 25 mètres.

39. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les espaces marécageux, les affleurements rocheux et les endroits où le sol est instable, impropre au drainage ou exposé aux éboulis, aux affaissements ou autres mouvements de terrain.

Le tracé des rues doit aussi éviter tout endroit où l'épaisseur du dépôt meuble ou du roc friable est insuffisante pour permettre de creuser les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique ou des fossés de drainage.

SECTION 3 : CONDITIONS DE MUNICIPALISATION DES RUES**40. CONSTRUCTION**

Toute nouvelle rue, incluant toute allée d'accès ou de circulation d'une longueur de plus de 100 mètres, doit être construite selon les conditions prescrites par la Ville et conformément aux normes du présent règlement de tout autre règlement d'urbanisme.

Toute rue doit être raccordée au réseau routier existant et être planifiée en vue de son raccordement éventuel au réseau projeté.

Toute rue doit être cadastrée, gravelée ou pavée selon les règles de l'art et être conçue pour être utilisée par les véhicules de sécurité publique; À moins d'entente particulière avec la Ville, tous les coûts de construction des infrastructures doivent être assumés par le propriétaire de la rue au moment de sa construction.

41. CONDITIONS LORS DE LA CESSION D'UNE RUE

Lors d'une cession de rue, le cédant doit assumer tous les frais de notaire et tous les autres frais afférents à la cession. Le cédant doit également fournir, à ses frais :

- 1° un plan préparé par un ingénieur et indiquant la largeur de l'emprise de la rue, l'emplacement de l'assiette de rue, la localisation des ponceaux, les pentes de rue, la localisation des entrées charretières et la localisation des fossés ;
- 2° un rapport d'essais qualitatifs rédigé par un ingénieur, montrant la granulométrie, l'épaisseur et la compaction de la fondation et de la sous-fondation ;
- 3° un rapport préparé par un ingénieur attestant que la rue, incluant tout pont qu'elle pourrait traverser, est construite selon les normes et les règles en vigueur et reconnues, qu'elle est en excellente condition, qu'elle est sécuritaire, que sa conception permet une circulation normale des véhicules ;
- 4° l'acte notarié attestant des servitudes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- 5° un estimé de rendement fiscal démontrant que la rue dessert suffisamment de terrains pour générer des revenus de taxation au moins égaux aux coûts d'entretien de la rue.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

42. DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou l'une de ses dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

43. 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.

44. MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Malgré toute disposition de ce règlement, les dimensions et la superficie d'un terrain dérogatoire protégé peuvent être modifiées sans rencontrer les exigences du présent règlement en matière de superficie et de dimensions minimales, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- 1° l'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le caractère dérogatoire du terrain, de la construction ou de l'usage situé sur ce terrain;
- 2° l'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet de rendre un terrain contigu, une construction ou un usage qui y est situé, non conforme aux normes d'implantation, de stationnement, de chargement et de déchargement définies au *Règlement de zonage* de la Ville.

45. DROIT AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION

Un permis relatif à une opération cadastrale 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, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions conformes aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent règlement;
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

CHAPITRE 6
DISPOSITION FINALE

46. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

M. Marc Boiteau,
Maire

Mme Guylaine Thibault,
Directrice générale et greffière