



CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ
VILLE DE CHÂTEAU-RICHER

RÈGLEMENT NUMÉRO 576-20
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Avis de motion: 3 février 2020
Adoption: 2 mars 2020
Entrée en vigueur : _____ 2020

Présenté et produit par la Ville de Château-Richer



Table des matières

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1. PRÉAMBULE.....	1
1.2. TITRE DU RÈGLEMENT.....	1
1.3. BUT DU RÈGLEMENT VISÉ	1
1.4. TERRITOIRE VISÉ.....	1
1.5. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION	1
1.6. INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES	1
1.7. INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	1
1.8. UNITÉS DE MESURE.....	1
1.9. INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME	1
1.10. CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU LOIS	2
1.11. TERMINOLOGIE.....	2
1.12. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES.....	2
1.13. GRILLE DE SPÉCIFICATIONS ET PLAN DE ZONAGE	2
1.14. VALIDITÉ.....	2
1.15. DOMAINE D'APPLICATION	2
1.16. APPLICATION DU RÈGLEMENT	3
1.17. POUVOIR ET DEVOIR DU FONCTIONNAIRE.....	3
1.18. CONTRAVENTION, SANCTION, RECOURS ET POURSUITE	3
2. DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE	4
2.1. NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION	4
2.2. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	4
2.3. OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	4
2.3.1. <i>DISPOSITION GÉNÉRALE</i>	4
2.3.2. <i>CAS D'EXCEPTION</i>	5
2.4. PRÉSENCE DES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT	5
2.4.1. <i>À L'INTÉRIEUR D'UN PÉRIMÈTRE D'URBANISATION</i>	5
2.4.2. <i>À L'EXTÉRIEUR D'UN PÉRIMÈTRE D'URBANISATION</i>	6
2.5. CESSION OU VERSEMENT POUR L'ÉTABLISSEMENT DE PARCS, TERRAIN DE JEUX ET ESPACE NATURELS.....	6
2.5.1. <i>OBLIGATION DE CÉDER LES TERRAINS OU D'UN VERSEMENT</i>	6
2.5.2. <i>CAS D'EXCEPTION</i>	6
2.5.3. <i>MODALITÉS DE LA CESSION OU DU VERSEMENT</i>	6
2.5.4. <i>DÉTERMINER LA VALEUR DE LA CESSION OU DU VERSEMENT</i>	7
2.6. CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL ET FIN DE PARCS.....	7
2.7. INDICATION DES SERVITUDES	7
2.8. PROJET DE MORCELLEMENT PLUS VASTE	7
2.9. PAIEMENT DE TAXES	7
2.10. DOCUMENTS CADASTRAUX	7
2.11. CAUSE D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION	8
2.12. EFFET DE L'APPROBATION D'UN PLAN DE LOTISSEMENT.....	8
2.13. DÉPÔT D'UN PLAN D'ENSEMBLE POUR L'OUVERTURE D'UNE NOUVELLE RUE OU LE PROLONGEMENT D'UNE RUE	8
2.14. APPROBATION DES PLANS ET DEVIS.....	8
3. - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION	9
3.1. CHAMPS D'APPLICATION	9
3.2. CONSTRUCTION	9
3.3. OBJECTIF ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT D'UNE RUE	9
3.4. OUVERTURE D'UNE RUE PRIVÉE	9
3.5. RACCORDEMENT D'UNE RUE PRIVÉE AU DOMAINE PUBLIC	10
3.6. MUNICIPALISATION DES RUES	10
3.6.1. <i>CONDITIONS DE CESSION D'UNE RUE</i>	10
3.7. TRACÉ DE RUES	11
3.8. TRACÉ DE RUES EN PÉRIPHÉRIE DE LA ZONE AGRICOLE	11
3.9. DISTANCE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC	11
3.10. CLASSIFICATION ET LARGEUR DES RUES	11
3.11. PENTE DE RUES	12
3.12. INTERSECTION DES RUES	12
3.12.1. <i>ANGLE D'INTERSECTION</i>	12
3.12.2. <i>PARTICULARITÉ DES INTERSECTIONS AVEC LE BOULEVARD SAINTE-ANNE (ROUTE 138)</i>	12
3.12.3. <i>NOMBRE ET DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS</i>	13
3.12.4. <i>INTERSECTION DANS UNE COURBE</i>	13
3.12.5. <i>RAYON DE COURBE</i>	13
3.13. RUE EN IMPASSE (CUL-DE-SAC).....	14
3.14. SENTIER DE PIÉTONS.....	14
3.15. PROHIBITION D'OUVERTURE DE NOUVELLES RUES.....	14
4. - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	15
4.1. LONGEUR DES ÎLOTS	15
4.2. LARGEUR DES ÎLOTS	15
4.3. ÎLOT EN TÊTE-DE-PIPE	15
4.4. DÉPLACEMENT ACTIF	16
4.5. NORMES APPLICABLES DANS UN SECTEUR EXPOSÉ AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN	16
4.6. TRANSPORT DE SÉDIMENTS.....	16
5. - DISPOSITION APPLICABLES AUX TERRAINS	17
5.1. CHAMPS D'APPLICATION	17
5.2. ANGLE DES TERRAINS.....	17



5.3.	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS	17
5.3.1.	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS SITUÉS À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN APPLICABLE À TOUTES LES ZONES SITUÉES À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN.....	17
5.3.2.	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS PAR CATÉGORIE D'USAGE À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN.....	18
5.3.3.	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET HORS CORRIDOR RIVERAIN	19
5.4.	AUTRES NORMES	19
5.4.1.	LOT TRANSVERSAL	19
5.4.2.	ASSOUPLISSEMENT DES NORMES POUR UN LOT DESSERVI NON RIVERAIN SITUÉ À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN	19
5.4.3.	PARTIES COMMUNES D'UN IMMEUBLE DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ.....	20
5.4.4.	DISPONIBILITÉ D'UN ACCÈS EN FRONT DE LA RUE PUBLIQUE AUX TERRES EN CULTURE	20
5.4.5.	NORMES PARTICULIÈRES AUX USAGES DU GROUPE « H –HABITATION » EN ZONE AGRICOLE	20
5.4.6.	NORMES PARTICULIÈRES AUX POSTES D'ESSENCE	20
5.5.	TERRAIN DESTINÉ À UN OUVRAGE D'UTILITÉS PUBLIQUES	20
5.6.	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	21
5.7.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....	21
5.7.1.	DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE	21
5.7.2.	DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ.....	21
5.8.	AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE	21
5.8.1.	NORMES D'EXCEPTION	21
6.	- PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	22
6.1.	PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS	22
7.	- DISPOSITION FINALES.....	23
7.1.	REMPLACEMENT.....	23
7.2.	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	23



1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1. PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

1.2. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement ».

1.3. BUT DU RÈGLEMENT VISÉ

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

1.4. TERRITOIRE VISÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la ville de Château-Richer.

1.5. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION

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

1.6. INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

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

1.7. INTERPRÉTATION DU TEXTE

L'emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

1.8. UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques (Système international de mesures, S.I.).

1.9. INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

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

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



1.10. CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU LOIS

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne physique ou morale à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral. Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre règlement municipal et d'urbanisme applicable en l'espèce, sauf lorsque prescrit spécifiquement.

1.11. TERMINOLOGIE

Les définitions contenues dans le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

1.12. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du document ou entre une disposition du document et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le document ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au document et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

De plus, les définitions suivantes font partie intégrante du présent règlement :

- A. Rue locale :** Rue dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle. Elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation ;
- B. Rue collectrice :** Rue dont la fonction principale est de servir de voie de desserte du réseau de rues locales en reliant celles-ci aux artères, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent. Elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général, par un tracé plutôt rectiligne ;
- C. Artère :** Rue importante, c'est-à-dire, devant recevoir des volumes de circulation intenses. Sa fonction prépondérante étant de permettre un écoulement rapide et le moins interrompu possible du flot de circulation, soit d'un secteur à un autre du territoire municipal, soit de la municipalité vers l'extérieur ou vice-versa. Les artères relient généralement les rues collectrices entre elles.

1.13. GRILLE DE SPÉCIFICATIONS ET PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage apparaissant à l'annexe 1 et les grilles des spécifications apparaissant à l'annexe 2 du Règlement de zonage en vigueur font partie intégrante du présent règlement en ce qui a trait aux normes de lotissement qui peuvent y être inscrites.

1.14. 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.

1.15. DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale et toute conception de rue publique ou privée doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement.



1.16. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du Règlement sur la gestion des règlements d'urbanisme en vigueur.

1.17. POUVOIR ET DEVOIR DU FONCTIONNAIRE

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur la gestion des règlements d'urbanisme en vigueur.

1.18. CONTRAVENTION, SANCTION, RECOURS ET POURSUITE

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 la gestion des règlements d'urbanisme en vigueur.



2. DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

2.1. NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

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

Cette approbation obligatoire précède le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles du Québec.

2.2. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Sans restreindre la généralité ni la portée de ce qui précède, l'approbation de tout plan relatif à une opération cadastrale doit respecter les conditions suivantes:

- 1° Le propriétaire doit céder ou s'engager à céder gratuitement, dans une lettre adressée au Conseil, lue et enregistrée au procès-verbal d'une réunion régulière ou spéciale, l'assiette de toute voie de circulation ou catégorie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique. Toute rue, chemin, ruelle ou sentier privé doit être identifié « privé » sur le plan-projet soumis ;
- 2° Le propriétaire du terrain visé doit s'engager à céder gratuitement à la Ville la contribution pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel et à respecter toutes les normes du règlement de lotissement ;
- 3° Le propriétaire doit acquitter les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan ;
- 4° Le plan relatif à une opération cadastrale, préparé par un arpenteur-géomètre, doit montrer toute servitude existante ou requise pour le passage des réseaux d'utilité publique comme les services d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication ou de câblodistribution ;
- 5° Le cas échéant, le requérant a réalisé les ouvrages d'atténuation nécessaires conformément à l'article numéro 15.9 du Règlement de zonage en vigueur, intitulé « Dispositions relatives aux zones affectées par le bruit routier ».

2.3. OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

2.3.1. DISPOSITION GÉNÉRALE

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

- 1° Elle rend un lot ou un terrain non conforme aux normes du présent règlement ;
- 2° Elle aggrave la non-conformité d'un lot ou d'un terrain ;
- 3° Elle fait en sorte de rendre dérogatoire la densité d'habitation dans la zone concernée ;
- 4° Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux normes du Règlement de zonage en vigueur ou du Règlement de construction en vigueur, ou aggrave le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un ouvrage à l'un ou l'autre de ces deux règlements ;
- 5° Elle crée une nouvelle rue formant une intersection avec le boulevard Sainte-Anne (route 138) sans qu'une autorisation du ministère des Transports du Québec (MTQ) n'ait été délivrée au préalable confirmant que la nouvelle rue n'augmentera pas les risques d'accident et n'affectera pas, de façon importante, le niveau de service de la route (fluidité, sécurité, vitesse, etc.);
- 6° Elle a pour effet d'enclaver un terrain ;
- 7° Elle entraîne la segmentation d'une voie ferrée ;
- 8° Elle vise un terrain contaminé, à moins qu'il ne fasse l'objet d'une expertise environnementale accompagnée d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministère de l'Environnement.



2.3.2. CAS D'EXCEPTION

Malgré les normes du présent règlement, une opération cadastrale est autorisée dans les cas suivants :

- 1° Pour un remplacement, une annulation ou une correction n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
- 2° Lorsqu'une opération cadastrale porte sur des terrains pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ;
- 3° Lorsque les dispositions transitoires de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) ou leurs amendements reconnaissent des droits à l'opération cadastrale (articles 256.1, 256.2 et 256.3) ;
- 4° Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, de rue privée ou publique ;
- 5° Dans le cas d'un terrain destiné à l'implantation d'un projet relié à des fins d'utilité publique qui ne comporte aucune installation visant l'évacuation et le traitement des eaux usées ou l'alimentation en eau ;
- 6° Pour modifier un lot ou un terrain dérogatoire protégé dans les situations suivantes :
 - a) Afin de diminuer le caractère dérogatoire du lot ou du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur ;
 - b) L'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogatoire (superficie, largeur ou profondeur) du lot ou du terrain ;
 - c) L'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre lot ou un autre terrain non conforme au présent règlement ou d'augmenter la dérogation d'un terrain adjacent, non plus de créer ou de rendre les constructions et implantations existantes sur les lots visés ou adjacents non conformes au Règlement de zonage en vigueur.
- 7° Pour l'identification cadastrale d'un terrain où est érigé un bâtiment principal ou d'un bâtiment rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seuls le ou les bâtiments font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune;
- 8° Pour l'identification d'une partie d'un terrain devenue nécessaire par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain situé immédiatement au-dessous de celui-ci ;
- 9° Lorsqu'un terrain 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 possédant un pouvoir d'expropriation, et ;
 - b) Qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale; et pour laquelle :
 - c) L'opération cadastrale doit, pour pouvoir être autorisée, 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.

2.4. PRÉSENCE DES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

2.4.1. À L'INTÉRIEUR D'UN PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Tout nouveau projet de développement résidentiel situé dans un périmètre d'urbanisation doit être raccordé aux services d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial à l'exception des rues suivantes :

- Route 138
- Avenue Royale
- Domaine Champêtre (des Goélands, des Pinsons, Montée des Hirondelles, des Fauvettes, avenue des Merles, des Perdrix, Montée des Chênes, des Pommiers, des Érables, des Bouleaux, des Sapins, des Ormes, des Rossignoles, des Perruches, des Chouettes)
- Route de Saint-Achillée

Le prolongement d'une rue qui est partiellement raccordée est autorisé sur une distance maximale de 500 mètres uniquement, dans un objectif de compléter ou de boucler un secteur et parce qu'il s'avère impossible de raccorder les deux services à ce secteur.



2.4.2. À L'EXTÉRIEUR D'UN PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, l'implantation ou la prolongation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire est permise uniquement dans les cas suivants:

- Dans le cas où le raccordement est nécessaire pour des raisons de santé publique ou en cas de pénurie d'eau potable;
- Pour raccorder les services à un projet d'ensemble de développement résidentiel de plus de 5 logements situé dans une zone à dominante « VP – villégiature prioritaire » et sous réserve de l'approbation des plans par le conseil en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur.

2.5. CESSION OU VERSEMENT POUR L'ÉTABLISSEMENT DE PARCS, TERRAIN DE JEUX ET ESPACE NATURELS

2.5.1. OBLIGATION DE CÉDER LES TERRAINS OU D'UN VERSEMENT

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale entraînant la création de cinq (5) lots ou plus à bâtir ou constructibles (à l'exception des cas mentionnés à l'article suivant), s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ou verser une somme à la Ville; ou qu'à la fois, il prenne un tel engagement et effectue un tel versement. Le Conseil décide dans chaque cas, laquelle des conditions s'appliquent.

2.5.2. CAS D'EXCEPTION

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

- Une opération cadastrale mentionnée à l'article 2.3.2 intitulé « Cas d'exception » du présent règlement;
- Une opération cadastrale à des fins agricoles dans une zone à dominante « A – Agricole ».

2.5.3. MODALITÉS DE LA CESSION OU DU VERSEMENT

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

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée sont fixées à dix pour cent (10 %) de la superficie et de la valeur, respectivement, du site. Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée est fixé également à dix pour cent (10 %) de la valeur du site. Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du présent article, prime le dix pour cent (10 %) prévu aux deux alinéas précédents.

Un terrain cédé en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne peut, tant qu'il appartient à la Ville, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Le terrain que le propriétaire doit s'engager à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité, qui n'est pas compris dans le site. Si les lots créés par l'opération cadastrale ont comme extrémité la rivière Sault-à-la-Puce ou un tributaire permanent, la Ville peut exiger que le terrain à céder soit compris à l'intérieur de la bande riveraine pour des raisons environnementales et de protection de la source d'eau potable municipale.



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

2.5.4. DÉTERMINER LA VALEUR DE LA CESSION OU DU VERSEMENT

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

Dans le cas où le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, ne constitue pas, à la date de réception par la Ville de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du terrain est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation selon les dispositions prévues à cet égard dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1). Cette valeur est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. La Ville ou le propriétaire peut contester, devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, la valeur établie par l'évaluateur, selon les dispositions prévues à cet égard dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1).

2.6. CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL ET FIN DE PARCS

La construction d'un bâtiment principal est assujettie aux dispositions de la présente section lorsque l'identification cadastrale à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale.

2.7. INDICATION DES SERVITUDES

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

2.8. PROJET DE MORCELLEMENT PLUS VASTE

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

2.9. PAIEMENT DE TAXES

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

2.10. DOCUMENTS CADASTRAUX

Lorsque le plan relatif à une opération cadastrale a été dûment accepté par l'inspecteur, celui-ci approuve les documents cadastraux aux fins de leur publicité, le tout selon les dispositions de la loi applicable.



2.11. CAUSE D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par l'inspecteur et le Conseil s'il y a lieu, devient nulle et sans effet lorsque le plan de cadastre déposé pour enregistrement au Service du cadastre (Bureau de la publicité des droits) n'est pas conforme au plan approuvé.

Lorsque le plan de cadastre n'est pas dûment déposé pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec (MRNF) dans les quarante-cinq (45) jours de la date d'approbation par le fonctionnaire désigné, L'approbation donnée par le fonctionnaire désigné devient nulle et sans effet.

2.12. EFFET DE L'APPROBATION D'UN PLAN DE LOTISSEMENT

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

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne crée aucune obligation pour la Ville, et notamment:

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

2.13. DÉPÔT D'UN PLAN D'ENSEMBLE POUR L'OUVERTURE D'UNE NOUVELLE RUE OU LE PROLONGEMENT D'UNE RUE

Tout projet de lotissement comprenant l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante, tout projet immobilier et tout projet intégré doit faire l'objet, préalablement à la délivrance du permis, du dépôt d'un plan d'ensemble conforme au présent règlement, ainsi qu'aux objectifs et orientations applicables du chapitre 9 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur. Le plan d'ensemble doit inclure le contenu minimal précisé aux articles 4.2.3 et 4.2.4 du règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme en vigueur.

2.14. APPROBATION DES PLANS ET DEVIS

À la suite de l'approbation du plan d'ensemble, un plan directeur d'infrastructures pour l'ensemble du développement projeté et pour chaque phase à réaliser, ainsi que les plans et devis doivent être déposés à la Ville.

Pour la réalisation des plans et devis nécessaires pour implanter les services publics, ainsi que pour la surveillance et le contrôle qualitatif des matériaux, la Ville peut désigner la firme d'ingénieurs de son choix. Les plans et devis doivent être signés et scellés par un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec. Ils doivent également être approuvés par la Ville et les ministères concernés, le cas échéant.



3. - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

3.1. CHAMPS D'APPLICATION

Tout projet d'ouverture de rue privée ou publique, de même que toute allée d'accès ou de circulation privée ou publique, est autorisé sous réserve du respect des normes du présent chapitre.

3.2. CONSTRUCTION

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

Toute rue doit être cadastrée, gravelée ou pavée, construite selon les règles de l'art et être conçue pour être utilisée par les véhicules de sécurité publique.

Toute nouvelle rue de type « collectrice » ou « artère » ou toute réfection majeure d'une rue de type « collectrice » ou « artère » doit entraîner l'implantation d'un trottoir d'au minimum un mètre cinquante (1,50 mètre) de largeur afin d'assurer la sécurité des déplacements piétonniers. Le conseil municipal peut exiger toute infrastructure servant à délimiter les déplacements automobiles et les autres types de déplacements pour les rues de type « locale ».

3.3. Objectif et critères spécifiques relatifs à l'aménagement d'une rue

En outre des normes prescrites par le présent chapitre, tout projet d'ouverture de rue ou tout projet de prolongement d'une rue existante, lorsqu'au moins 5 nouveaux terrains résidentiels sont créés, doit être approuvé par le conseil en vertu des objectifs et critères de l'article numéro 9.4, intitulé « Objectifs et critères spécifiques relatifs à l'aménagement d'une rue », du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur.

3.4. OUVERTURE D'UNE RUE PRIVÉE

Une nouvelle rue privée doit être cadastrée. Son ouverture est assujettie à l'adoption d'une résolution du conseil municipal autorisant la construction.

Une telle résolution permettant l'ouverture et la construction d'une nouvelle rue privée est conditionnelle à la production préalable d'un engagement écrit par le propriétaire de la rue privée de destiner l'usage de cette rue privée à la circulation publique et de grever l'assiette de la rue privée d'une servitude réelle et perpétuelle par laquelle cette voie de circulation est ouverte à la circulation publique. La publication de cette servitude au Bureau de la publicité des droits doit être effectuée pour que cette rue privée soit reconnue.

Toutefois, s'il n'est pas possible de procurer une telle servitude en faveur de la municipalité, notamment pour le motif qu'elle ne serait pas propriétaire d'un fonds dominant à proximité de l'assiette de la rue privée ou pour tout autre motif rendant impossible la constitution d'une telle servitude, la municipalité peut renoncer à l'exigence de la constitution et de la publication d'une telle servitude par l'adoption d'une résolution faisant notamment état des motifs pour lesquels il n'est pas possible de l'obtenir.



Les rues privées reconnues comme existantes sont les suivantes :

Avant le 17 janvier 2014	Rue Davey	Rue des Sapins
Rue Barrette	Rue Desrochers	Chemin de la Traverse
Rue Beauséjour	Rue des Érables	Chemin de la Vallée-des-Rois
Rue Bilocq	Rue Gagné	Après le 17 janvier 2014
Rue Bouchard	Chemin Germain	Chemin du Boisé
Rue des Bouleaux	Rue Laverdière	Rue du Havre
Chemin Careau	Rue Métivier	
Rue Cazeau	Chemin de la Mine	
Rue Charles-Côté	Rue des Ormes	
Rue Charlotte	Rue des Perruches	
Rue des Chouettes	Rue des Rossignols	

3.5. RACCORDEMENT D'UNE RUE PRIVÉE AU DOMAINE PUBLIC

Une nouvelle rue privée doit se raccorder à une rue publique ou à une rue privée cadastrée sur laquelle tous les lots riverains de la nouvelle rue privée bénéficient d'une servitude de passage réelle et perpétuelle sur toute la largeur de l'emprise de la rue jusqu'à l'emprise d'une rue publique.

3.6. MUNICIPALISATION DES RUES

3.6.1. CONDITIONS DE 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. Une estimation de rendement fiscal démontrant que la rue dessert suffisamment de terrain pour générer des revenus de taxation au moins égaux aux coûts d'entretien de la rue.

Toute rue privée ne répondant pas aux dispositions du présent règlement ne pourra pas être municipalisée.



3.7. TRACÉ DE RUES

Le tracé des rues doit tirer avantage du terrain le plus propice en évitant les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit aussi éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser, à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilités publiques.

En général, le tracé des rues doit contourner les boisés, les bosquets et les rangées d'arbres pour emprunter les espaces déboisés et il doit permettre un rendement énergétique optimal (ensoleillement et vent).

En outre des normes prescrites par le présent chapitre, tout projet d'ouverture de rue ou tout projet de prolongement d'une rue existante, lorsqu'au moins 5 nouveaux terrains résidentiels sont créés, doit être approuvé par le conseil en vertu des objectifs et critères du chapitre 9 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur.

3.8. TRACÉ DE RUES EN PÉRIPHÉRIE DE LA ZONE AGRICOLE

Le tracé d'une nouvelle rue en périphérie de la zone agricole est conçu de façon à ne pas se terminer directement en front de la zone agricole, à moins que celle-ci ne vise à desservir un usage autre que l'agriculture (par exemple : résidence, commerce, etc.) situé en zone agricole.

3.9. DISTANCE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

À proximité d'un cours d'eau et d'un lac, le tracé d'une rue, d'une route ou d'un chemin est interdit à l'intérieur d'une bande de terrain correspondant à une profondeur de 75 mètres à partir de la ligne des hautes eaux dans un secteur sans services ou avec services partiels d'aqueduc ou d'égout, et de 45 mètres à partir de la ligne des hautes eaux dans les secteurs avec services d'aqueduc et d'égout, à l'exception des voies de circulation routière conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Les mesures d'exception suivantes s'appliquent :

1. Pour toute route, chemin ou rue ou autre voie de circulation automobile longeant un cours d'eau ou un lac, la distance peut être réduite jusqu'à 20 mètres si l'espace compris entre cette voie et le plan d'eau est zoné à des fins de parc public.
2. La distance entre une route, chemin ou rue ou autre voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres si une telle voie de circulation constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fasse l'objet d'une construction. Toutefois, la voie de circulation ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.
3. La distance entre une route, chemin ou rue ou autre voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à une profondeur imposée par une contrainte physique particulière (ex : la présence d'une voie ferrée, une falaise, etc.).
4. Dans le cas d'une route perpendiculaire à un lac ou un cours d'eau, mais qui ne le traverse pas, la distance pourra être réduite jusqu'à 15 mètres.

3.10. CLASSIFICATION ET LARGEUR DES RUES

Toute rue apparaissant sur un plan relatif à une opération cadastrale doit être d'une largeur minimale d'emprise rattachée à la classification suivante :

Type d'artère	Largeur minimale
Rue locale	15 mètres
Rue collectrice	18 mètres
Artère	20 mètres

La largeur minimale d'une rue locale peut être réduite à douze mètres (12 m) si l'étréouitesse du lot originaire ne permet pas, de part et d'autre de la nouvelle rue, la subdivision de terrains à bâtir d'une profondeur minimale prescrite par le présent règlement. Cette exception ne s'applique pas à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Un accès privé peut être aménagé pour accéder à un projet d'ensemble aux conditions suivantes :

- L'accès doit être contigu sur une largeur maximale de douze mètres (12 m);
- Cet accès privé ne peut en aucun cas devenir une rue publique à moins de la rendre conforme aux normes de construction selon la réglementation municipale à respecter, et d'avoir une emprise de quinze mètres (15 m).

La largeur minimale d'une rue locale peut aussi être réduite lorsqu'il s'agit du prolongement d'une rue existante n'ayant pas la largeur minimale de quinze mètres (15 m), pourvu qu'elle soit de la même largeur que la rue existante à prolonger, sans jamais être moindre que douze mètres (12 m). Cette exception ne s'applique que dans la mesure où il ne peut en être autrement. Dans tous les cas, le passage des véhicules d'urgence doit être assuré.

3.11.PENTE DE RUES

La pente de toute rue ne doit pas être supérieure à 15 %, sauf sur une longueur maximale de 150 mètres, où elle pourra atteindre un maximum de 20 %. Dans ce dernier cas, la rue doit être, sur ce tronçon, asphaltée ou enduite d'un traitement de surface ou être recouverte d'un matériau anguleux afin d'obtenir une traction adéquate pour le passage des véhicules d'urgence (pompiers, ambulance, police). Dans un rayon de 40 mètres de toute intersection, la pente maximale autorisée est de 5%.

3.12.INTERSECTION DES RUES

3.12.1. ANGLE D'INTERSECTION

Les intersections de rues doivent se faire autant que possible avec un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°). Toutefois, dans des cas particuliers, l'angle d'intersection peut varier de dix degrés (10Q), sans jamais être inférieur à quatre-vingt degrés (80°). L'angle (90Q avec la variante de 10Q) doit être respecté sur une longueur minimale de trente mètres (30 m) et doit être rectiligne sur une distance minimale également de trente mètres (30 m) (voir la figure 1).

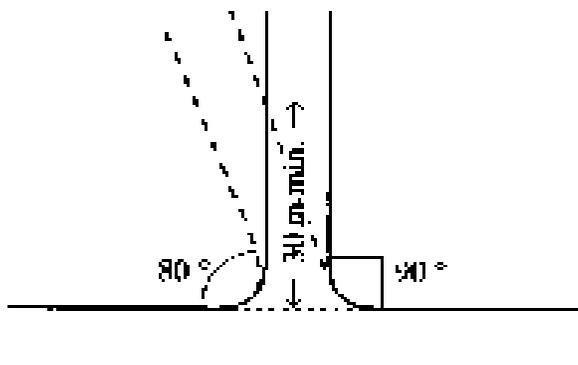
Lors de l'ouverture d'une nouvelle rue, l'intersection avec le boulevard Sainte-Anne doit être à angle droit et localisée de manière à en assurer la fonctionnalité.

Nonobstant les dispositions mentionnées ci-haut, dans le cadre d'un projet de développement d'ensemble se situant dans le périmètre d'urbanisation, l'angle des lots peut être réduit à cinquante-cinq degrés (55°) de manière à permettre un lotissement cohérent avec l'ensemble du projet si l'intersection des artères ne se fait pas avec le boulevard Sainte-Anne, l'avenue Royale et la route de Saint-Achillée.

3.12.2. PARTICULARITÉ DES INTERSECTIONS AVEC LE BOULEVARD SAINTE-ANNE (ROUTE 138)

Aucune nouvelle rue formant une intersection avec le boulevard Sainte-Anne (route 138) ne peut être créée au moyen d'une opération cadastrale, à moins d'obtenir de la Direction territoriale du ministère des Transports du Québec un avis écrit selon lequel la voie de circulation projetée n'augmentera pas les risques d'accident dans le secteur et qu'elle n'affectera pas, de façon importante, le niveau de service de la route (fluidité, sécurité, vitesse, etc.).

Figure 1: Angle d'intersection



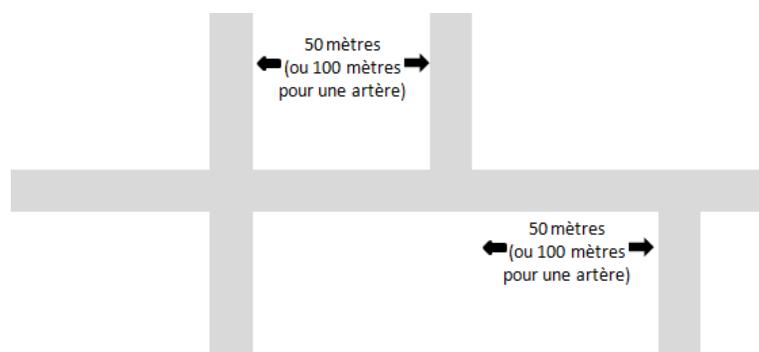
3.12.3. NOMBRE ET DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS

La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes de rue, ou leur prolongement, les plus rapprochées. Le nombre d'intersections sur les artères doit être réduit le plus possible.

Une intersection ne peut pas se faire entre une artère et une rue locale et vice-versa sauf s'il s'agit de résoudre un problème d'ordre fonctionnel ou sécuritaire.

Les intersections sur une artère doivent être distantes d'au moins cent mètres (100 m). Les intersections sur une collectrice ou une rue locale doivent être distantes d'au moins cinquante mètres (50 m). Cela n'a pas pour effet d'empêcher la création d'intersections en croix, sans aucun décalage (voir la figure 2).

Figure 2: Distance entre les intersections



3.12.4. INTERSECTION DANS UNE COURBE

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de deux cents mètres (200 m), ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de cent vingt mètres (120 m) (voir les figures 3 et 4).

Figure 3: Rayon intérieur inférieur à 200 mètres

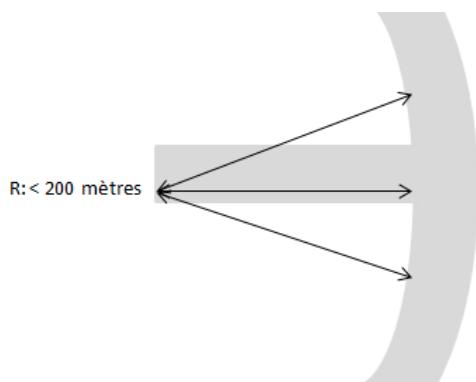
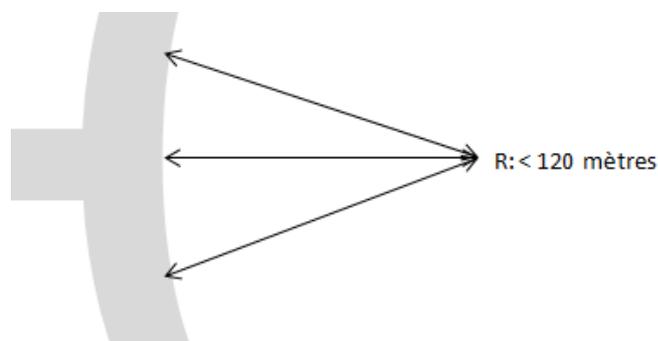


Figure 4: Rayon extérieur inférieur à 120 mètres



Dans les cas particuliers où il faut résoudre un problème d'ordre fonctionnel ou sécuritaire, selon la géométrie du réseau existant, on peut déroger de ces distances.

3.12.5. RAYON DE COURBE

Aux intersections, les lignes de rue doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit :

1. Lorsqu'il s'agit de deux rues locales : cinq mètres (5 m);
2. Lorsque l'une des rues est une collectrice : sept mètres (7 m);
3. Lorsque l'une des rues est une artère : dix mètres (10 m).

3.13. RUE EN IMPASSE (CUL-DE-SAC)

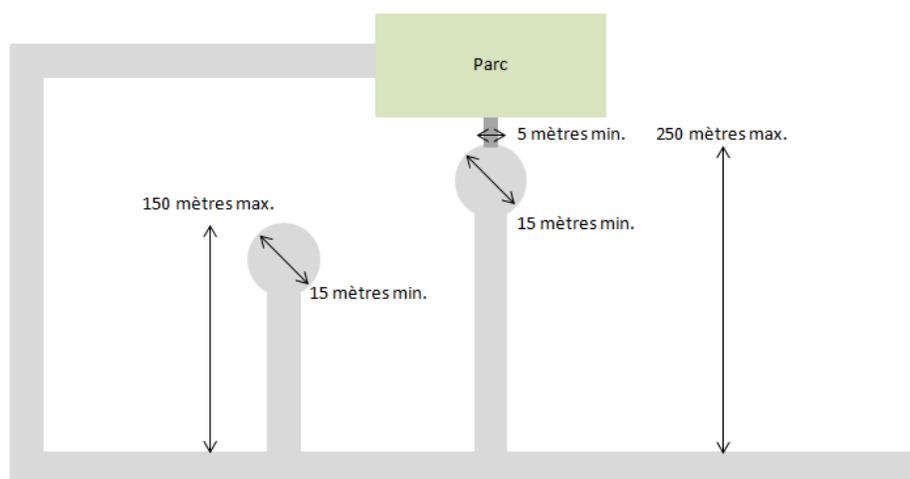
Les rues en impasse (cul-de-sac) sont prohibées. Toutefois, une rue en impasse peut être prévue pour une rue locale lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, le relief ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue.

La rue en impasse ne doit pas excéder une longueur de cent cinquante mètres (150 m), et elle doit se terminer par un cercle dont le rayon minimal est fixé à quinze mètres (15 m). La longueur maximale d'un cul-de-sac peut être portée à deux cent cinquante mètres (250 m) si un sentier piétonnier, d'une largeur minimale de cinq mètres (5 m), donnant accès à une rue publique ou privée, ou à un parc (si ce dernier donne lui-même accès à une rue publique ou privée), est prévu sur la périphérie du cercle de virage (voir la figure 5).

Un terre-plein peut être prévu au centre du cercle de virage à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de dix mètres (10 m).

Dans le cas d'un développement par phase, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire. Dans tous les cas, le passage des véhicules d'urgences doit être assuré.

Figure 5: Dispositions pour les rues en impasse



3.14. SENTIER DE PIÉTONS

Sous réserve de dispositions particulières, la largeur minimale d'un sentier de piétons est de cinq mètres (5 m).

3.15. PROHIBITION D'OUVERTURE DE NOUVELLES RUES

L'ouverture d'une nouvelle rue aux fins de développement résidentiel, commercial ou industriel est prohibée dans les grandes affectations:

- Agricole dynamique ;
- Agricole viable ;
- Agroforestière.

L'ouverture d'une nouvelle rue aux fins de développement résidentiel est prohibée dans les grandes affectations du territoire suivantes :

- Forêt ;
- Forêt et récréation ;
- Conservation.

Malgré les deux premiers alinéas, il est autorisé :

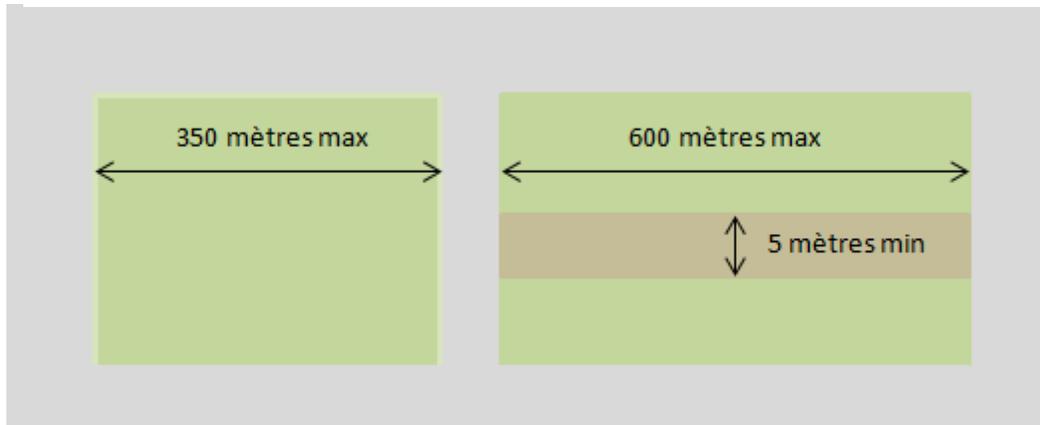
1. L'ouverture ou le prolongement d'une rue afin de rendre accessible un périmètre d'urbanisation ou une zone prioritaire de villégiature. Les constructions résidentielles ou commerciales en bordure de cette rue sont prohibées.

4. - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.1. LONGEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à trois cent cinquante mètres (350 m). Cette longueur maximale peut toutefois être portée à six cents mètres (600 m) si un sentier public pour piétons d'une largeur minimale de cinq mètres (5 m) pouvant servir également de voie de secours est prévu dans le tiers central de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine (voir la figure 6).

Figure 6: Longueur des îlots



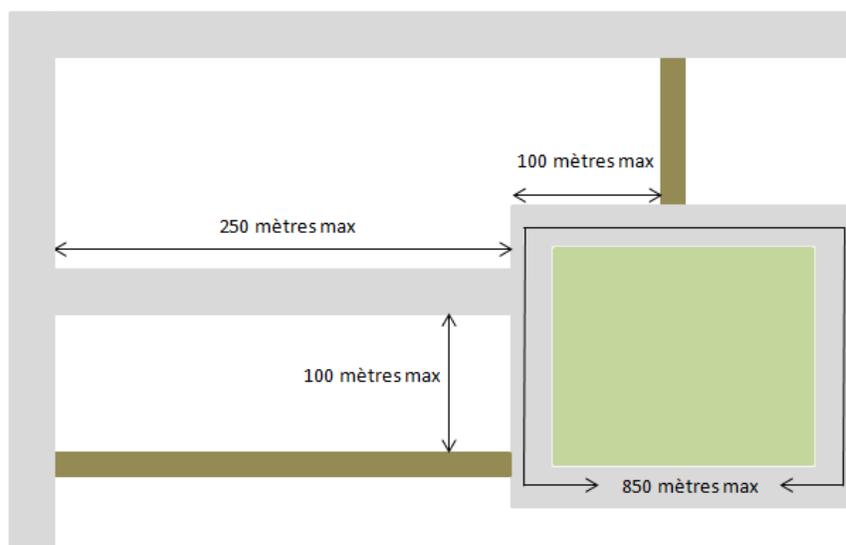
4.2. LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur d'un îlot ceinturé par des rues et destiné à la construction de bâtiments principaux doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des terrains, et ce afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux.

4.3. ÎLOT EN TÊTE-DE-PIPE

La longueur maximale de la rue d'entrée est de deux cent cinquante mètres (250 m). La longueur maximale de la rue périphérique est de huit cent cinquante mètres (850 m). Dans le cas d'une rue en forme de tête-de-pipe, un sentier public pour piétons d'une largeur minimale de cinq mètres (5 m) conduisant à une rue et pouvant servir de voie de secours doit être prévu à une distance minimale de cent mètres (100 m) de l'intersection de la rue d'accès avec la rue périphérique (voir la figure 7).

Figure 7: Îlots en tête-de-pipe





4.4. DÉPLACEMENT ACTIF

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, toute rue qui relie un nouveau développement résidentiel à une rue collectrice ou à une artère doit être pourvue de voies de circulation piétonne ou cycliste, comme un trottoir, un sentier, une piste ou une bande cyclable ou une voie cyclable partagée qui, notamment, permettent de rejoindre le circuit de transport collectif, un réseau de transport actif ou un service public ou de proximité.

4.5. NORMES APPLICABLES DANS UN SECTEUR EXPOSÉ AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

Toute opération cadastrale destinée à recevoir un bâtiment principal ou un usage accessible au public, incluant ou non un bâtiment (ex. terrain de camping ou caravanning, etc.), localisée dans un secteur exposé aux mouvements de terrain, tel qu'apparaissant au plan de zonage du Règlement de zonage en vigueur, est interdite :

- Dans le talus;
- Au sommet du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 20 mètres;
- À la base du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois sa hauteur, jusqu'à concurrence de 60 mètres.

Malgré l'alinéa précédent, une opération cadastrale dans une zone exposée aux mouvements de terrain est autorisée si une étude géotechnique visant à évaluer les conditions actuelles de stabilité du site :

- Confirme que la construction de bâtiments ou l'utilisation d'un terrain à des fins de camping est sécuritaire; et,
- Recommande les précautions à prendre et, le cas échéant, les mesures de protection requises pour maintenir en tout temps la stabilité du site et la sécurité de la zone d'étude.

L'étude géotechnique et, le cas échéant, les mesures de protection demandées doivent être réalisées conformément aux exigences applicables inscrites à l'article 3.3.2 du règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme en vigueur.

4.6. TRANSPORT DE SÉDIMENTS

Toute demande d'approbation d'un projet de lotissement relatif à l'ouverture d'une rue doit être accompagnée d'une description des mesures qui seront mises en place pour éviter le transport de sédiments vers les lacs et les cours d'eau, le cas échéant.

Des mesures distinctes doivent être prévues pendant et après la durée du chantier. Dans tous les cas, les mesures proposées doivent être recommandées par un professionnel, un technologue ou un technicien compétent en la matière.



5. - DISPOSITION APPLICABLES AUX TERRAINS

5.1. CHAMPS D'APPLICATION

La présente section détermine les dimensions minimales applicables à une opération cadastrale pour tout type d'usages sur le territoire municipal. Les croquis 7 et 8 du règlement sur la gestion des règlements d'urbanisme en vigueur illustrent respectivement les éléments à prendre en compte pour la dimension des terrains ainsi que les types de terrains.

Malgré le premier alinéa, aucune exigence n'est prescrite à l'égard d'une opération cadastrale mentionnée à l'article 2.3 intitulé « Cas d'exception » du présent règlement.

5.2. ANGLE DES TERRAINS

Les lignes latérales des lots doivent former un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°) avec la ligne de rue ou de sa tangente dans le cas d'une courbe et doivent être rectilignes et de forme régulière.

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

Nonobstant les dispositions mentionnées ci-haut, dans le cadre d'un projet de développement d'ensemble se situant dans le périmètre d'urbanisation, l'angle des lots peut être réduit à cinquante-cinq degrés (55°) de manière à permettre un lotissement cohérent avec l'ensemble du projet si l'intersection des artères ne se fait pas avec le boulevard Sainte-Anne, l'avenue Royale et la route de Saint-Achillée.

5.3. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS

Pour les lots sans services ou les lots avec services partiels lorsque le service présent est l'aqueduc, le calcul de la superficie minimale doit exclure toute partie du lot qui est occupée par une contrainte naturelle (une plaine inondable, une forte pente, un milieu humide, un cours d'eau ou un lac). La superficie du lot qui est exempte de contrainte naturelle doit être au moins équivalente à la superficie minimale exigée.

Toutefois, le paragraphe précédent ne s'applique pas s'il est démontré, à l'aide d'une étude conforme aux exigences du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r. 22), que le terrain est à même de recevoir l'emplacement d'un second élément épurateur en vue de remplacer celui qui dessert le bâtiment principal. Dans tous les cas, le calcul de la superficie minimale doit exclure toute partie du lot qui est occupée par l'emprise d'une rue privée.

5.3.1. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS SITUÉS À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN APPLICABLE À TOUTES LES ZONES SITUÉES À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN

La superficie et les dimensions minimales à respecter sont spécifiées au tableau suivant:

Tableau 1: Terrain situé à l'intérieur d'un corridor riverain en totalité ou partiellement à l'intérieur d'une bande d'une profondeur de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac.

	Superficie (m ²)	Largeur sur la ligne	Profondeur (m)
Lot riverain sans services	4 000	50	75
Lot riverain avec services partiels	2 000	30	75
Lot riverain avec services ¹	1000	22	45
Lot non riverain sans services	4000	50	45
Lot non riverain avec services partiels	2000	25	45
Lot non riverain avec services	1000	22	30

Dans le cas d'une route perpendiculaire à un lac ou un cours d'eau, la profondeur minimale applicable est de 45 mètres pour les lots riverains si leur alignement est parallèle à la rive. Dans ce cas, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande riveraine.



Dans le cas d'un lot non riverain avec services où la route, le chemin ou la rue ou toute voie de circulation automobile est construite avant le 17 janvier 2014, la profondeur minimale d'un lot pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour les secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex. : la présence d'une voie ferrée, d'une falaise, etc.)

5.3.2. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS PAR CATÉGORIE D'USAGE À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN

La superficie et les dimensions minimales à respecter sont spécifiées par catégories d'usages ou de constructions, tel qu'indiquées au tableau suivant:

Tableau 2: Superficie et dimensions minimales des terrains selon les catégories d'usage ou de construction

Catégorie d'usages (classes ou usages) ou de construction		Frontage minimal (m) (4)	Profondeur minimale (m) (1) (2)	Superficie minimale (m ²) (3)
Unifamilial isolé	a) desservi	18	30	540
	b) partiellement desservi	25	40	1 500
	c) non desservi	50	55	3 000
Unifamilial jumelé	a) desservi	12 (5)	30	400 (6)
	b) partiellement desservi	25	40	1 500
	c) non desservi	50	55	3 000
Unifamilial en rangée	a) desservi	6.1	30	225
	b) partiellement desservi	25	40	1 500
	c) non desservi	50	55	3 000
Bifamilial isolé	a) desservi	22	30	700
	b) partiellement desservi	25	40	1 500
	c) non desservi	50	55	3 000
Habitation (3 à 8 log.)	a) desservi	25	30	800
	b) partiellement desservi	30	40	1 500
	c) non desservi	50	55	3 000
Habitation (plus de 8 log.)	a) desservi	30	30	1 000
	b) partiellement desservi	40	40	1 600
	c) non desservi	50	55	3 000
Maison mobile	a) desservi	13	30	390
	b) partiellement desservi	25	40	1500
	c) non desservi	50	55	3 000
Station-service et poste d'essence	a) desservi	30	30	1 000
	b) partiellement desservi	40	40	1 600
	c) non desservi	50	55	3 000
Commerce, service et récréation autre qu'une station-service et qu'un poste d'essence	a) desservi	20	30	600
	b) partiellement desservi	25	40	1 500
	c) non desservi	50	55	3 000
Industrie	a) desservi	30	30	1 000
	b) partiellement desservi	40	40	1 600
	c) non desservi	50	55	3 000
Public et institutionnel	a) desservi	20	30	600
	b) partiellement desservi	25	40	1 500
	c) non desservi	50	55	3 000
Autre usage	a) desservi	20	30	600
	b) partiellement desservi	25	40	1 500
	c) non desservi	50	55	3 000



1. La profondeur minimale d'un lot riverain desservi ou partiellement desservi est de 45 mètres.
2. Dans le cas où la route, le chemin ou la rue ou toute voie de circulation automobile est construite avant le 17 janvier 2014, la profondeur minimale d'un lot riverain pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour les secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex. : la présence d'une voie ferrée, d'une falaise, etc.).
3. Lorsque le terrain est un lot riverain, la superficie s'ajuste avec la profondeur minimale requise.
4. Dans le cas d'un terrain localisé à l'intérieur d'une courbe ayant un rayon de courbure moindre que 30 mètres, le frontage minimal peut être réduit de 20%. Dans le cas d'un terrain d'angle, le frontage doit être augmenté de 2 mètres (2m) et le résultat de cette augmentation multiplié par la profondeur minimale exigée donne la superficie à respecter.
5. Dans la zone H-305 et la zone H-311, le frontage minimal est de 6 mètres.
6. Dans la zone H-305 et la zone H-311, la superficie minimale est de 300 mètres carrés.

5.3.3. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET HORS CORRIDOR RIVERAIN

La superficie et les dimensions minimales à respecter sont spécifiées au tableau suivant:

Tableau 3: Normes de lotissement applicables à l'extérieur du périmètre urbain et hors corridor riverain

	Superficie (m ²)	Largeur sur la ligne avant (m)	Profondeur (m)
Lot sans services	3 000	50	45
Lot avec services partiels	1 500	25	35
Lot avec services	1 000	22	30

Dans le cas d'une route perpendiculaire à un lac ou un cours d'eau, la profondeur minimale applicable est de 45 mètres pour les lots riverains si leur alignement est parallèle à la rive. Dans ce cas, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande riveraine.

5.4. AUTRES NORMES

5.4.1. LOT TRANSVERSAL

Dans le cas d'un lot transversal, la largeur minimale prescrite s'applique à tous les côtés du lot donnant sur une rue.

5.4.2. ASSOULISSEMENT DES NORMES POUR UN LOT DESSERVI NON RIVERAIN SITUÉ À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN

5.4.2.1. Ligne avant courbe

Dans le cas de tout lot desservi, situé à l'intérieur du périmètre urbain, ayant une ligne avant courbe dont le rayon de courbure est moindre que 30 mètres, la largeur minimale du lot peut être réduite d'une proportion n'excédant pas 50% sans jamais être moindre que 7 mètres, sauf dans le cas d'habitation unifamiliale en rangée, bifamiliale en rangée et trifamiliale en rangée pour lesquelles le minimum est de 5 mètres.

5.4.2.2. Largeur d'un terrain situé dans un rayon de courbure ou rue en impasse

Lorsqu'en raison de sa configuration, un terrain desservi situé dans un rayon de courbure ou dans une rue en impasse (cul-de-sac) ne satisfait pas aux normes prescrites par ce règlement, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes :

- 1) La largeur du terrain, calculée à la ligne avant ou arrière n'est pas inférieure à 60% de la norme prescrite;
- 2) Une seule des lignes (avant ou arrière) du terrain est ainsi diminuée;
- 3) La ligne qui n'est pas diminuée doit avoir la largeur minimale prescrite à ce règlement;
- 4) La norme relative à la superficie est respectée.



5.4.2.3. Profondeur d'un terrain

Lorsqu'en raison de sa configuration ou de la topographie, un terrain desservi ne satisfait pas aux normes prescrites par le présent règlement, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes :

- 1) La profondeur du terrain n'est pas inférieure à 70% de la profondeur minimale prescrite;
- 2) Les normes relatives à la superficie et à la largeur du terrain sont respectées.

5.4.3. PARTIES COMMUNES D'UN IMMEUBLE DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ

En plus des normes minimales de largeur et de profondeur prescrites pour un lot, l'ensemble d'un terrain détenu en copropriété, comprenant à la fois les parties exclusives et les parties communes, doit respecter une superficie minimale qui soit équivalente au produit de la superficie minimale exigée pour un seul lot, multipliée par le nombre de bâtiments principaux à être érigés sur ledit terrain.

Les voies d'accès à une rue publique et les allées de stationnement doivent être exclues de ce calcul et être considérées en plus de la superficie minimale exigée.

5.4.4. DISPONIBILITÉ D'UN ACCÈS EN FRONT DE LA RUE PUBLIQUE AUX TERRES EN CULTURE

Dans une zone à dominante « Agricole îlot déstructuré » lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front de la rue publique, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de quatre hectares en culture.

S'il s'avère impossible de maintenir un accès d'une largeur de 10 mètres, celui-ci peut être diminué à huit mètres. L'accès peut également être de moins de huit mètres, sous réserve d'une recommandation positive de la Table de concertation agricole de la MRC et de l'UPA de la Côte-de-Beaupré.

5.4.5. NORMES PARTICULIÈRES AUX USAGES DU GROUPE « H – HABITATION » EN ZONE AGRICOLE

Dans une zone à dominante « A – Agricole », sauf dans une zone à dominante « ASD – Îlot déstructuré », toute opération cadastrale ayant pour but d'implanter un nouveau bâtiment résidentiel est prohibée.

Dans une zone à dominante « AV – Agricole viable », la superficie minimale d'un terrain pouvant être utilisée aux fins d'implanter un nouveau bâtiment résidentiel est de 15 hectares et devra s'adapter en fonction de la superficie moyenne des propriétés foncières du secteur en vertu des critères applicables au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur. De plus, la superficie du terrain utilisée à des fins résidentielles (principales ou accessoires) ne peut excéder 5 000 mètres carrés.

Dans une zone à dominante « AGF – Agroforestière », la superficie minimale d'un terrain pouvant être utilisée aux fins d'implanter un nouveau bâtiment résidentiel est de 5 hectares. De plus, la superficie du terrain utilisée à des fins résidentielles (principales ou accessoires) ne peut excéder 5 000 mètres carrés.

5.4.6. NORMES PARTICULIÈRES AUX POSTES D'ESSENCE

Malgré toute autre norme applicable, la superficie minimale d'un lot desservi où est projeté un poste d'essence est de 1 000 mètres carrés. Lorsque l'établissement comprend aussi un lave-auto, la superficie minimale est augmentée à 1 500 mètres carrés.

Lorsqu'il s'agit d'un lot d'angle, un des côtés doit avoir une largeur minimale de 60 mètres.

5.5. TERRAIN DESTINÉ À UN OUVRAGE D'UTILITÉS PUBLIQUES

Les terrains d'ouvrages et d'utilités publiques, comme les cimetières, les parcs, les espaces verts, les infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication, postales (kiosque ou boîte postale) et de câblodistribution, sont exemptés des normes minimales de lotissement s'ils ne nécessitent pas le raccord à un système d'évacuation des eaux usées et aux installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égouts municipaux.



5.6. OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

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

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal est prohibée sauf si le terrain bénéficie de droits acquis. Toute opération cadastrale ou aliénation visant à segmenter une voie ferrée est interdite.

5.7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

5.7.1. DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE

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

5.7.2. DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ

Un lot dérogoire est protégé par droits acquis si, au moment où l'opération cadastrale a été déposée au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

5.8. AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

L'agrandissement de la superficie ou la modification de la configuration d'un lot dérogoire aux dispositions du présent règlement et protégé par droits acquis, sera permis aux conditions suivantes :

1. L'agrandissement d'un lot ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoire un autre lot qui, avant l'opération cadastrale, était conforme au présent règlement, sauf dans le cas où un tel agrandissement résulterait d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire ;
2. La modification de la configuration d'un lot ne doit pas avoir pour effet d'en diminuer sa superficie initiale, sauf dans les cas où la modification de la configuration ou des dimensions d'un lot résulte d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.

5.8.1. NORMES D'EXCEPTION

L'agrandissement d'un terrain où s'exerce un usage résidentiel en zone agricole peut être effectué jusqu'à concurrence de 5000 mètres carrés pour se conformer au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22) ou au Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.35). Les servitudes réelles légalement publiées consenties sur des propriétés voisines pour se conformer aux règlements sont autorisées.



6. - PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

6.1. PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours contenues dans le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici aux longs reproduits.



7. - DISPOSITION FINALES

7.1. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant le lotissement. Sans limiter ce qui précède, est remplacé le Règlement de lotissement no 493-16 adopté le 4 avril 2016, ainsi que ses amendements.

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

7.2. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Jean Robitaille, maire

Nancy Roussel, greffière