

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 438**



N° du règlement	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur
438-1	11 novembre 2008	11 décembre 2008
438-2	13 janvier 2015	11 février 2015
438-3	10 mai 2022	10 juin 2022

DOSSIER : F61049

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal a le pouvoir, en vertu de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'adopter, de modifier, de remplacer ou d'abrèger un règlement concernant le lotissement sur son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal entend se prévaloir des dispositions relatives à la révision quinquennale du plan d'urbanisme et des règlements de zonage et de lotissement ;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de remplacer le règlement de lotissement no 246 et ses amendements ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 11 septembre 2006.

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
<u>CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</u>	5
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	6
1.2 TERRITOIRE VISÉ	6
1.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES	6
1.4 NUMÉROTATION	6
1.5 CROQUIS	6
1.6 TERMINOLOGIE.....	6
<u>CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE</u>	7
2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION	8
2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	8
2.2.1 Engagement du propriétaire ou du mandataire à céder l'emprise des voies de circulation	8
2.2.2 Indication des servitudes sur un plan	8
2.2.3 Présentation d'un plan additionnel portant sur un territoire plus large que le terrain visé.....	8
2.2.4 Paiement des taxes municipales	8
2.3 CESSION DE TERRAINS POUR FINS DE PARCS ET TERRAINS DE JEUX	9
2.3.1 Règles de calcul.....	9
2.3.2 Exclusion du paiement de cette somme et de la cession d'une superficie de terrain	10
2.3.3 Entente pour un site hors-plan.....	11
2.3.4 Valeur du site hors-plan	11
2.4 RÈGLES D'EXCEPTION RELATIVES À LA DÉLIVRANCE DES PERMIS DE LOTISSEMENT	11
<u>CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION, SENTIERS POUR PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS</u>	12
3.1 VOIES DE CIRCULATION, SENTIERS POUR PIÉTONS ET VOIES D'ACCÈS	13
3.1.1 Classification.....	13
3.1.2 Emprise	13
3.1.3 Pente longitudinale	13
3.1.4 Tracé des voies de circulation en fonction de la nature du sol.....	14
3.1.5 Intersection et virage	14
3.1.6 Cul-de-sac.....	15
3.1.7 Sentier pour piétons.....	15
3.1.8 Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac	15
<u>CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS</u>	17
4.1 GRILLES DES USAGES ET NORMES.....	18

4.2	NORMES MINIMALES RÉGISSANT LES LOTS NON DESSERVIS, PARTIELLEMENT DESSERVIS ET DESSERVIS.....	18
4.2.1	Normes minimales régissant les lots, non desservis et partiellement desservis et desservis à l'intérieur du corridor riverain.....	18
4.2.2	Normes minimales régissant les lots, non desservis et partiellement desservis et desservis à l'extérieur du corridor riverain.....	19
4.2.3	Terrains à bâtir donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue.....	19
4.2.4	Terrains à bâtir donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue.....	20
4.2.5	Conditions particulières aux normes relatives à la superficie et aux dimensions des lots.....	20
4.3	ORIENTATION DES TERRAINS.....	20
4.4	DISPOSITIONS RELATIVES À LA LONGUEUR DES ÎLOTS.....	21
4.5	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE.....	21
4.5.1	Voie de circulation, sentier pour piétons, parc.....	21
4.5.2	Construction et terrain dérogatoires.....	21
CHAPITRE V : PROCÉDURE ET SANCTIONS.....		22
5.1	GÉNÉRALITÉS.....	23
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES.....		24
6.1	REPLACEMENT.....	25
6.2	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	25

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADATRALE

2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale, autres que celles relatives à une annulation ou à une correction de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, doit au préalable soumettre pour approbation à l'inspecteur en bâtiment un plan relatif à une opération cadastrale, que celui-ci prévoit ou non des voies de circulation.

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

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit répondre aux conditions prévues dans le présent règlement et doit contenir toutes les informations exigées au *Règlement relatif aux permis et certificats*.

2.2.1 Engagement du propriétaire ou du mandataire à céder l'emprise des voies de circulation

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager par écrit à céder l'emprise des voies de circulation montrée sur le plan et destinée à être publique.

2.2.2 Indication des servitudes sur un plan

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.2.3 Présentation d'un plan additionnel portant sur un territoire plus large que le terrain visé

Tout propriétaire qui désire subdiviser son terrain en créant plus d'un lot et en prévoyant un nouveau tracé de voie de circulation doit déposer un plan additionnel de morcellement qui couvre une superficie plus large que celle visée par la demande.

2.2.4 Paiement des taxes municipales

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

2.3 CESSION DE TERRAINS POUR FINS DE PARCS ET TERRAINS DE JEUX

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, que des voies de circulation y soient prévues ou non, le propriétaire doit, aux fins de favoriser, sur tout le territoire de la municipalité, l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, verser une somme à la municipalité .

Au lieu du versement d'une somme, le conseil municipal peut exiger du propriétaire l'une des conditions suivantes :

1° s'engager à céder gratuitement à la municipalité 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 ;

2° s'engager à céder gratuitement à la municipalité une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la municipalité un montant en argent .

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée par le propriétaire du terrain à la municipalité.

(Règl. 438-1 a.1)

2.3.1 Règles de calcul

La contribution pour fins de parcs, terrain de jeux et d'espaces naturels est établie de la façon suivante :

1° dans le cas d'un engagement à céder un terrain seulement, la superficie du terrain qui doit être cédé est fixée à 10 % de la superficie du site ;

2° dans le cas d'un versement seulement, au paiement d'une somme égale à 10% de la valeur du site ;

3° dans le cas d'une combinaison de contribution en terrain et en versement, une valeur totale égale de 10 % de la valeur du site ;

4° est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la municipalité en vertu d'une disposition du présent règlement ;

5° est exclue du calcul, toute cession ou tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site.

6° est exclu du calcul, un résidu de lot qui n'est pas adjacent à une voie de circulation existante ou projetée dans le plan.

La valeur du terrain devant être cédé ou du site est établie par la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, multiplié par le facteur du rôle établi, conformément à l'article 264 de la *Loi sur la Fiscalité municipale* (L.R.Q., chapitre F-2.1).

La valeur du terrain devant être cédé est considérée à la date de réception, par la Ville, de la demande de permis d'une opération cadastrale qui respecte le délai de validité du permis d'opération cadastrale du Règlement des permis et certificat.

(*Règl. 438-1 a.2 ; 438-2, a.1 ; 438-2, a.2*)

2.3.2 Exclusion du paiement de cette somme et de la cession d'une superficie de terrain

Les opérations cadastrales suivantes ou les catégories de terrain selon les usages suivants sont soustraites à l'obligation, du paiement d'une somme et de la cession d'une superficie de terrain pour des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels:

- 1° les opérations cadastrales à des fins agricoles ou d'édifices verticaux à plusieurs logements ou établissements en copropriété;
- 1.1° une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
- 2° les terrains à l'égard desquels le 10 % en superficie de terrain ou en argent a déjà été versé à la Ville. Le propriétaire doit cependant céder la différence entre la somme déjà payée et la somme due;
- 3° un terrain où est érigé un bâtiment principal;
- 4° (abrogé)
- 5° les opérations cadastrales rendues nécessaires par suite d'une expropriation;
- 6° les opérations cadastrales pour l'implantation d'un bâtiment de petit gabarit d'utilités publiques, de même que le résidu dudit lot s'il est un lot distinct au moment de l'opération cadastrale;
- 7° les zones tampons ne font pas partie intégrante du 10 % de parcs ou de terrains de jeux.

(*Règl. 438-1 a.3*)

2.3.3 Entente pour un site hors plan

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan relatif à une opération cadastrale. Toutefois, s'il y a lieu, la Ville et le propriétaire peuvent convenir, par une entente, qu'une somme ou une superficie égale ou supérieure à 10 % d'un site hors plan d'une opération cadastrale peut être exigée.

2.3.4 Valeur du site hors plan

Abrogé.

(Règl. 438-1 a.4)

2.4 RÈGLES D'EXCEPTION RELATIVES À LA DÉLIVRANCE DES PERMIS DE LOTISSEMENT

Le permis de lotissement ne peut être refusé dans les cas suivants:

- 1° les opérations cadastrales à des fins qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées. Ces opérations cadastrales ne sont pas visées par les normes minimales sur la superficie et les dimensions des terrains du présent règlement;
- 2° les opérations cadastrales visent l'agrandissement d'un terrain contigu, lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droit acquis. Le terrain résultant de l'opération cadastrale doit alors former un seul lot à moins que le terrain soit situé sur des lots originaires différents, auquel cas un maximum d'un seul lot par lot originaire est permis;
- 3° l'identification de terrains construits;
- 4° les terrains qui bénéficient des exceptions prévues aux articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION, SENTIERS POUR PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS

3.1 VOIES DE CIRCULATION, SENTIERS POUR PIÉTONS ET VOIES D'ACCÈS

3.1.1 Classification

Le réseau de voies de circulation, destiné à la circulation des véhicules automobiles, est constitué des catégories suivantes:

- 1° rue locale;
- 2° rue collectrice;
- 3° artère.

3.1.2 Emprise

Toute voie de circulation ou voie d'accès prévue à un plan relatif à une opération cadastrale doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur d'emprise ci-après prescrite :

- 1° rue locale : 15 mètres, à l'exception des zones C-403, C-404, C-405, C-406, I-407 et C-420 où l'emprise doit avoir au moins 20 mètres. Pour les zones C-403, C-404 et C-420, l'emprise peut être de 15 mètres si la rue dessert uniquement un projet résidentiel;

(Règl. 438-2, a.3 ; 438-3, a. 1)

- 2° rue collectrice : 18 mètres, à l'exception des zones C-403, C-404, C-405, C-406 et I-407 où l'emprise doit avoir au moins 30 mètres;

- 3° artère : 24 mètres, à l'exception du boulevard Perrot dont l'emprise est fixée à 12 mètres.

3.1.3 Pente longitudinale

Sous réserve des dispositions contenues aux 2^e et 3^e alinéas de cet article, toute voie de circulation ou voie d'accès doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la pente minimale et maximale ci-après prescrite :

La pente minimale de toute voie de circulation est fixée à 0,5 %

La pente maximale de toute voie de circulation est établie de la façon suivante :

- 1° rue locale 10 %
- 2° rue collectrice 8 %
- 3° artère 5 %

- 4° rue locale, rue collectrice et artère dans une zone industrielle 5 %

3.1.4 Tracé des voies de circulation en fonction de la nature du sol

Le tracé des voies de circulation sur tout terrain situé dans tout terrain impropre au drainage, dans une zone de mouvement de terrain, dans un terrain présentant une pente moyenne de plus de 14 degrés ou dans une zone d'inondation est prohibé, à moins que des travaux correctifs soient réalisés dans le but de garantir la stabilité ou le bon drainage de la voie de circulation projetée.

3.1.5 Intersection et virage

L'intersection de 2 voies de circulation doit se faire à angle droit. Toutefois, dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés. L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres.

À l'intersection de 2 voies de circulation, les lignes d'emprise de voies de circulation doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit :

- 1° lorsqu'il s'agit de 2 rues locales 6 mètres
2° lorsque l'une des voies de circulation est une collectrice 6 mètres
3° lorsque les 2 voies de circulation sont des collectrices..... 6 mètres
4° lorsque l'une des voies de circulation est une artère 12 mètres
5° lorsque l'une des voies de circulation est une artère et l'autre
une collectrice 12 mètres
6° lorsque les 2 voies de circulation sont des artères 30 mètres

Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 125 mètres.

La distance minimale entre 2 intersections successives est établie comme suit :

- 1° intersection de 2 rues locales avec une rue locale ou
une rue collectrice..... 60 mètres
2° intersection de 2 rues locales avec une artère.....120 mètres
3° intersection d'une rue locale et d'une rue collectrice
avec toute rue.....120 mètres
4° intersection de 2 rues collectrices avec toute rue 120 mètres

Sur le boulevard Don-Quichotte, entre l'entrée de la Ville et le boulevard Saint-Joseph, seulement 2 nouvelles intersections sont autorisées soit une sur le côté sud et une sur le côté nord.

Sur le boulevard Don-Quichotte, entre le boulevard Saint-Joseph et le boulevard Perrot, seulement 2 nouvelles intersections sont autorisées soit une sur le côté sud et une sur le côté nord.

3.1.6 Cul-de-sac

Seules les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac et seulement dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de voies de circulation avec issue. Celles-ci doivent respecter les normes suivantes :

- 1° la longueur maximale d'une rue se terminant en cul-de-sac est de 125 mètres ;
- 2° une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage d'un rayon minimal de 20 mètres

Un terre-plein est autorisé au centre du cercle de virage à la condition que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 8 mètres.

Le paragraphe 1° du premier alinéa ne s'applique pas à la rue Huot.

Le paragraphe 2° du premier alinéa ne s'applique pas aux zones C-403 et C-404, où une rue en cul-de-sac peut se terminer par un cercle de virage d'un rayon minimal de 15 mètres si la rue dessert uniquement un projet résidentiel.

(Règl. 438-3, a.2)

3.1.7 Sentier pour piétons

La largeur d'un sentier pour piétons ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

3.1.8 Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac

La distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac (distance calculée horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux) est fixé à :

- 1° 45 mètres pour des terrains desservis ;
- 2° 75 mètres pour des terrains non desservis ou partiellement desservis ;

- 3° 37 mètres pour la voie de circulation dont la désignation cadastrale est 2 070 987 (49^e Avenue).

Le présent article ne s'applique pas aux voies de circulation servant à relier des voies publiques existantes le 10 mai 1990 ou conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

4.1 GRILLES DES USAGES ET NORMES

En plus de toute autre disposition du présent règlement, sont applicables dans chacune des zones concernées, les dispositions contenues à la « grille des usages et normes » du Règlement de zonage numéro 437.

4.2 NORMES MINIMALES RÉGISSANT LES LOTS NON DESSERVIS, PARTIELLEMENT DESSERVIS ET DESSERVIS

4.2.1 Normes minimales régissant les lots, non desservis et partiellement desservis et desservis à l'intérieur du corridor riverain

Les normes minimales régissant les lots situés à l'intérieur du corridor riverain sont établies comme suit:

	SUPERFICIE MINIMALE (mètres)	FRONTAGE MINIMAL (mètres) (note 1)	PROFONDEUR MINIMALE (mètres) (note 2)	DISTANCE ENTRE UNE ROUTE ET UN COURS D'EAU OU D'UN LAC (mètres) (note 2)
LOTS RIVERAINS				
Non desservis (sans aqueduc et égout)	3700,0	48,7	75	-----
Partiellement desservis (avec aqueduc ou égout)	1875.0	30	75	75
Desservis (avec aqueduc et égout)	Voir grille des usages et normes du règlement de zonage		45 (note 3)	45 (note 4)
LOTS NON RIVERAINS				
Non desservis (sans aqueduc et égout)	3700.0	45	-----	-----
Partiellement desservis (avec aqueduc ou égout)	1875.0	25	-----	-----
Desservis (avec aqueduc et égout)	Voir la grille des usages et normes du règlement de zonage			

(Note 1) Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66% de la largeur minimale prescrite.

(Note 2) La profondeur minimale exigée à cet article est la profondeur moyenne minimale, calculée horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

(Note 3) Dans le cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout étaient déjà en place le 13 avril 1983, la profondeur minimale des lots peut être réduite à 30 mètres.

(Note 4) La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace est comprise entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne doit en aucun cas empiéter dans la bande riveraine.

La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public et qui sont adjacents au plan d'eau.

Cependant, les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées, sont soustraites à l'application du présent article.

4.2.2 Normes minimales régissant les lots, non desservis et partiellement desservis et desservis à l'extérieur du corridor riverain.

Les normes minimales régissant les lots situés à l'extérieur du corridor riverain sont établies comme suit:

	SUPERFICIE MINIMALE (mètres)	FRONTAGE MINIMAL (mètres) (note 1)	PROFONDEUR MINIMALE (mètres) (note 2)
Non desservis (sans aqueduc et égout)*	2800.0	48,7	-----
Partiellement desservis (avec aqueduc ou égout)*	1400,0	24,4	-----
Desservis (avec aqueduc et égout)*	Voir la grille des usages et normes du règlement de zonage		

(Note 1) Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66% % de la largeur minimale prescrite.

(Note 2) La profondeur minimale exigée à cet article est la profondeur moyenne minimale, calculée horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

4.2.3 Terrains à bâtir donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue

Le frontage des terrains donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue peut être diminué jusqu'à 50 % du minimum prescrit à la grille des usages et normes du *Règlement de zonage numéro 437*, mais elle ne doit jamais être moindre que 8 mètres pour des terrains sur lesquels il y a des bâtiments isolés et 4,9 mètres pour des terrains sur lesquels il y a des bâtiments jumelés ou contigus; pourvu que la largeur arrière de ces terrains soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des usages et normes.

(Règl. 438-2, a.4)

Toutefois, dans ce cas, la largeur du terrain à la marge avant prescrite à la grille des usages et normes pour la zone, doit être au moins égale à celle prescrite comme frontage minimum à la grille des usages et normes du *Règlement de zonage numéro 437*.

Le présent article ne s'applique pas aux terrains partiellement desservis et non desservis.

4.2.4 Terrains à bâtir donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue

La largeur des terrains donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue peut être diminuée à la ligne arrière du terrain pourvu que le frontage augmenté de la ligne avant rende le terrain conforme à la superficie minimale requise à la grille des usages et normes et que la largeur moyenne de chaque marge latérale ne soit pas moindre que celle prescrite à la grille des usages et normes du *Règlement de zonage numéro 437*.

Le présent article ne s'applique pas aux terrains partiellement desservis et non desservis.

4.2.5 Conditions particulières aux normes relatives à la superficie et aux dimensions des lots

La superficie et les dimensions minimales des lots prescrites aux articles 4.2.1 à 4.2.4 inclusivement du présent règlement ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales qui ont pour but de constituer un agrandissement d'un lot conforme ou dérogatoire. Lorsque le lot est dérogatoire, l'agrandissement doit être considéré comme faisant partie de celui-ci.

Tout terrain destiné à l'implantation d'ouvrages ou de constructions d'utilité publique soit pour des fins d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, d'aqueduc et d'égout, est exempté du respect des normes de lotissement prévues aux articles 4.2.1 à 4.2.4 inclusivement du présent règlement. De même, une servitude, une installation sanitaire et/ou un puits de captation d'eau potable peuvent être identifiés distinctement à l'aide d'un lotissement et être exemptés du respect des normes de lotissement prévues aux articles 4.2.1 à 4.2.4 inclusivement du présent règlement.

La modification des dimensions de 2 lots dérogatoires contigus est autorisée en autant que celle-ci n'entraîne pas une diminution de la superficie initiale de chaque lot. De plus, une diminution d'une des largeurs du lot doit être compensée par une augmentation équivalente ou supérieure de l'autre largeur. La modification d'une largeur d'un lot dérogatoire ne doit jamais être supérieure à 10 % de la largeur initiale.

4.3 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent former un angle de 90 degrés avec la ligne d'emprise de rue.

Malgré l'alinéa précédent, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives ou pour des fins d'économie d'énergie, les lignes latérales des terrains peuvent être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 80 degrés.

Dans tous les cas, le frontage minimal d'un terrain, exigé aux articles 4.2.1 à 4.2.4, doit être respecté sur au moins les 2/3 de la profondeur minimale exigée aux articles 4.2.1 à 4.2.4.

4.4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur des îlots ne doit pas être supérieure à 400 mètres. Cette dernière distance peut être portée à 500 mètres si un chemin piétonnier ayant une largeur minimale de 5 mètres et pouvant servir également de voie de secours est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une voie de circulation voisine.

4.5 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

4.5.1 Voie de circulation, sentier pour piétons, parc

Toute opération cadastrale relative aux voies de circulation, sentiers pour piétons, parcs ou autres espaces destinés à un usage public est prohibée si elle ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au présent règlement ainsi qu'au tracé projeté des principales voies de circulation prévues au plan d'urbanisme.

La prohibition édictée à l'alinéa précédant n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une voie de circulation existante lors de l'entrée en vigueur du présent règlement et qui n'aurait pas les dimensions prescrites.

4.5.2 Construction et terrain dérogatoires

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

Un permis de lotissement peut toutefois être accordé pour l'agrandissement d'un lot distinct dérogatoire ou conforme, dont la dimension ou la superficie n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement.

CHAPITRE V : PROCÉDURE ET SANCTIONS

5.1 GÉNÉRALITÉS

Les dispositions prescrites par le chapitre intitulé « *Procédure et sanctions* » du *Règlement relatif aux permis et certificats numéro 440*, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage numéro 437, de lotissement numéro 438 et de construction numéro 439 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient récitées ici au long.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES

6.1 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace le règlement de lotissement numéro 246 et ses amendements.

6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Serge Roy, maire

Jacques Robichaud, greffier, avocat