



Règlement de lotissement n° 271-2019

Avis de motion : 11 mars 2019
Adoption : 8 avril 2019
Entrée en vigueur : 11 juin 2019

Modification au règlement de lotissement n° 271-2019		
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Éléments ajoutés/modifiés
308-2020	26 novembre 2020	<u>Article 4.3.3 – Tableau 3</u> Diminuer la largeur des terrains dans les zones H-46 et H-47.
348-2022	30 juin 2022	<u>Article 4.3.3 – Tableau 3</u> Autoriser un projet de développement résidentiel le « Quartier des bénévoles » dans la zone H-16.
366-2023	29 juin 2023	<u>Article 4.3.3 – Tableau 3</u> Modifier les dimensions des lots pour la nouvelle zone H-50, scindée à partir de la zone H-46, dans le secteur de la rue Saint-Joseph et de la rue Brindle.
369-2023	31 août 2023	<u>Article 4.3.3 – Tableau 3</u> Modifier la superficie applicable par logement pour la zone H-49, dans le secteur entre le boulevard Pépin et la rue Lachance, au sein du futur développement résidentiel du parc des Bénévoles.

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. D'ARTHABASKA
VILLE DE WARWICK

RÈGLEMENT NUMÉRO 271-2019

À une séance ordinaire du conseil de la Ville de Warwick, tenue à l'hôtel de ville, le 8 avril 2019, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* ci-après désignée « LAU » ou « *la Loi* », et à laquelle étaient présents mesdames les conseillères Noëlla Comtois et Amélie Hinse, messieurs les conseillers Pascal Lambert, Martin Vaudreuil et Étienne Bergeron, tous formant quorum sous la présidence de monsieur Diego Scalzo, maire, madame Lise Lemieux, directrice générale et secrétaire-trésorière étant aussi présente.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

CONSIDÉRANT QUE la Ville a le pouvoir, en vertu de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de remplacer le règlement de lotissement à la suite à l'adoption d'un plan d'urbanisme révisé;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
Section 1 – Dispositions déclaratoires	2
1.1.1 Titre	2
1.1.2 Territoire touché par ce règlement	2
1.1.3 Abrogation des règlements antérieurs	2
Section 2 – Dispositions interprétatives	3
1.2.1 Système de mesure	3
1.2.2 Définitions	3
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
2.1 Application du règlement	5
2.2 Infraction et pénalité	5
CHAPITRE 3 – CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	6
Section 1 – Conditions générales	7
3.1.1 Plan de l'opération cadastrale	7
3.1.2 Taxes municipales	7
3.1.3 Cession des rues	7
3.1.4 Plan de morcellement	7
3.1.5 Servitudes	7
Section 2 – Redevance pour parcs et terrains de jeux	8
3.2.1 Établissement pour la redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux	8
3.2.2 Exceptions à l'application de la redevance	8
3.2.3 Utilisation des redevances	9
CHAPITRE 4 – NORMES DE LOTISSEMENT	10
Section 1 – Dispositions générales	11
4.1.1 Effets de l'opération cadastrale	11
4.1.2 Restrictions aux opérations cadastrales.....	11
4.1.3 Exception dans le cas de remembrements	11
4.1.4 Opérations cadastrales en zone de mouvement de terrain	12
4.1.5 Morcellement interdit	12

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	Page
Section 2 – Voies de circulation.....	13
4.2.1 Largeur des rues.....	13
4.2.2 Rue sans issue	13
4.2.3 Accès à une rue existante	14
4.2.4 Accès obligatoire à plus d'une rue.....	14
4.2.5 Intersection des rues	14
4.2.6 Pentes de rue.....	14
4.2.7 Sentier piétonnier.....	15
4.2.8 Rue à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac.....	15
4.2.9 Restrictions pour la construction de nouvelles rues.....	16
Section 3 – Superficie et dimensions des lots	17
4.3.1 Généralités	17
4.3.2 Agrandissement d'un lot	17
4.3.3 Superficie et dimensions des lots.....	17
4.3.4 Lot de coin.....	21
4.3.5 Lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe	21
4.3.6 Lot donnant sur la ligne intérieure d'une courbe	21
4.3.7 Orientation.....	21
Section 4 – Superficie et dimensions des îlots	22
4.4.1 Largeur d'un îlot	22
4.4.2 Longueur d'un îlot	22
CHAPITRE 5 – Disposition relatives aux droits acquis.....	23
5.1 Terrains cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement	24
5.2 Terrains non conformes lors de l'entrée en vigueur du présent règlement	24
5.3 Opérations cadastrales à des fins d'agrandissement	24

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».

1.1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville.

1.1.3 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Tout règlement antérieur relatif au lotissement et toute disposition relative au pouvoir de réglementer le lotissement contenu dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 SYSTÈME DE MESURE

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

1.2.2 DÉFINITIONS

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.2.4 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.

2.2 INFRACTION ET PÉNALITÉ

Toute personne qui agit en contravention du règlement de lotissement commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne **physique**, il est passible d'une amende minimale de 300,00 \$ et maximale de 1 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 1 000,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne **morale**, il est passible d'une amende minimale de 600,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 2 000,00 \$ et maximale de 4 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la Ville peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3

Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

CHAPITRE 3

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

SECTION 1

CONDITIONS GÉNÉRALES

3.1.1 PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Le propriétaire du terrain doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur municipal, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant son dépôt à la Direction générale de l'arpentage et du cadastre (DGAC).

3.1.2 TAXES MUNICIPALES

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

3.1.3 CESSION DES RUES

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale identifie une rue destinée à être publique, le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation du plan, s'engager à céder l'emprise de cette rue à la Ville.

3.1.4 PLAN DE MORCELLEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale incluant une rue, le propriétaire d'un terrain doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan pour lequel une opération cadastrale est projetée. Ce projet de morcellement doit être approuvé par le conseil municipal.

3.1.5 SERVITUDES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit, sur un plan annexé au plan de l'opération cadastrale, indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie ou de télécommunication.

SECTION 2

REDEVANCE POUR PARCS ET TERRAINS DE JEUX

3.2.1 ÉTABLISSEMENT DE LA REDEVANCE POUR FINS DE PARCS OU TERRAINS DE JEUX

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit s'engager à céder à la Ville, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, un pourcentage de la superficie du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs et de terrains de jeux. Au lieu de cette superficie de terrain, le Conseil peut exiger le paiement d'une somme au pourcentage de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan. Le Conseil peut aussi exiger, à sa discrétion, l'engagement à céder une partie en terrain et le paiement d'une partie en argent. Le montant, s'il y a lieu, doit être déposé au bureau municipal.

Le pourcentage de la superficie du terrain à céder ou le pourcentage de la valeur du terrain à verser en paiement est fixé à 10 %.

Lorsque la redevance pour fins de parcs et terrains de jeux est exigée à la fois en terrain et en argent, la somme de la valeur de la portion de terrain à céder et du montant versé doit correspondre au pourcentage de la valeur du terrain compris dans le plan tel qu'il est fixé à l'alinéa précédent.

3.2.2 EXCEPTIONS À L'APPLICATION DE LA REDEVANCE

La redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux ne s'applique pas dans les cas suivants :

- lorsque l'opération cadastrale porte sur un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- lorsque l'opération cadastrale vise à subdiviser un lot non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une hypothèque d'un créancier hypothécaire;
- lorsque l'opération cadastrale vise l'identification de parcelles pour des fins publiques;
- lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un immeuble, construit ou non, déjà morcelé et décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un immeuble déjà construit;
- lorsque l'opération cadastrale vise à agrandir un lot existant ou un terrain protégé par droits acquis.

Tout morcellement subséquent d'un lot à l'égard duquel une redevance pour fins de parcs et terrains de jeux a déjà été acquittée, est soumis à l'obligation d'acquitter la redevance aux fins de parcs et terrains de jeux, sauf lorsque la redevance a été versée à l'égard d'une opération cadastrale effectuée avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

3.2.3 UTILISATION DES REDEVANCES

Le produit du paiement effectué en vertu des dispositions de l'article 3.2.1 doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux. Les terrains cédés à la Ville en vertu de cet article ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux.

La Municipalité peut disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis avec les sommes obtenues en vertu de l'article 3.2.1 ou qui lui ont été cédés en vertu de cet article, s'ils ne sont plus requis aux fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le produit de l'aliénation doit être versé dans le fonds spécial mentionné au premier alinéa.

CHAPITRE 4

Normes de lotissement

CHAPITRE 4

NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1.1 EFFETS DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage.

4.1.2 RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

Dans toutes les zones, est interdite toute opération cadastrale qui aurait pour résultat d'enclaver une partie de terrain ou de laisser un résidu de terrain qui ne respecte pas les normes de superficie et de dimensions minimales applicables.

4.1.3 EXCEPTION DANS LE CAS DE REMEMBREMENTS

Malgré les articles 4.1.1 et 4.1.2, une opération cadastrale ayant pour but de séparer une partie de terrain pour la vendre et la remembrer au terrain voisin est autorisée même si la partie de terrain ainsi transférée n'est pas conforme aux normes prescrites dans le présent règlement. Toutefois, la partie de terrain doit être rattachée au lot voisin en question par une opération cadastrale adéquate, formant ainsi un seul lot.

À la fin des opérations (création d'un lot, transaction, remembrement), les lots résultants doivent être conformes aux dispositions des articles 4.1.1 et 4.1.2, sous réserve du chapitre 5.

4.1.4 OPÉRATIONS CADASTRALES EN ZONE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Toute opération cadastrale à l'intérieur d'une zone de mouvement de terrain identifiée au plan de zonage n° 270-2019 et à l'intérieur de la bande de protection applicable à la zone de mouvement de terrain, doit respecter les dispositions du tableau suivant :

Type d'intervention projetée	Talus classe 1 ⁽¹⁾	Talus classe 2 ⁽²⁾
<p>Lotissement destiné à recevoir un bâtiment principal ou un usage sans bâtiment ouvert au public (terrain de camping ou de caravanage, etc.)</p>	<p>Interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le talus; • Au sommet du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 m; • À la base d'un talus d'une hauteur égale ou inférieure à 40 m, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 m; • À la base d'un talus d'une hauteur supérieure à 40 m, sans une bande de protection dont la largeur est égale à une fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 m. 	<p>Interdit dans le talus</p>

(1) : Talus d'une inclinaison de 14° et plus **avec** un cours d'eau à la base ou un talus d'une inclinaison supérieure à 20° **sans** cours d'eau à la base.

(2) : Talus d'une inclinaison entre 14° et 20° sans cours d'eau à la base.

Nonobstant ce qui précède, une opération cadastrale peut être permise à la condition qu'une expertise géotechnique soit produite selon les dispositions de l'article 12.4.11 du règlement de zonage.

4.1.5 MORCELLEMENT INTERDIT

Le morcellement d'une unité d'évaluation foncière en vigueur le 20 juin 2007 situé dans la zone « RU-11 » identifié au plan de zonage, ayant pour but de permettre l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée ou d'une maison mobile, est interdit.

Malgré le premier alinéa, le morcellement d'une partie des lots numéros 5 487 909 et 5 487 910 du cadastre du Québec est autorisé conformément à la décision numéro 413220 de la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

SECTION 2

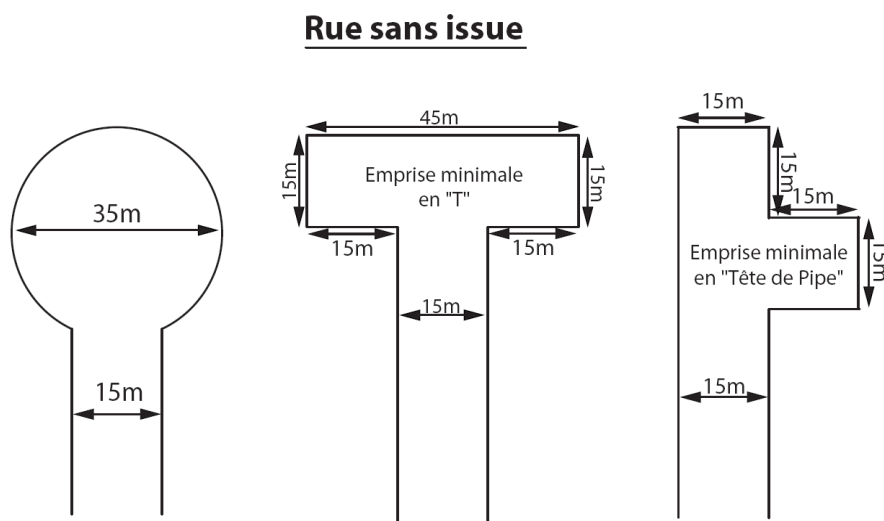
VOIES DE CIRCULATION

4.2.1 LARGEUR DES RUES

Un lot ou terrain utilisé comme rue doit avoir une largeur d'emprise minimale de 15 m. Toutefois, une rue de desserte locale peut avoir une largeur minimale de 12 m lorsque le secteur est desservi par un réseau d'égout pluvial et que le secteur est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

4.2.2 RUE SANS ISSUE

Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage d'un diamètre d'emprise minimal de 35 m ou d'un « T » de virage ou d'une « tête de pipe » d'une largeur d'emprise minimale de 15 mètres tel que montré ci-dessous.



La longueur maximale d'une rue sans issue est de :

230 m pour lots desservis

300 m pour lots partiellement desservis

500 m pour lots non desservis

4.2.3 ACCÈS À UNE RUE EXISTANTE

Quel que soit l'usage auquel elle est destinée, une nouvelle rue doit être tracée de telle sorte qu'elle ait accès à une rue existante dont la largeur d'emprise minimale est de 15 m. L'accès doit s'effectuer sur une largeur minimale de 15 m.

Nonobstant l'alinéa précédent, une nouvelle rue peut avoir accès à une rue existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m, s'il s'agit d'une rue montrée à l'originaire.

Une nouvelle rue peut également avoir accès à une rue privée existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m si cette rue est cadastrée et protégée par droits acquis et que sa largeur d'emprise n'est en aucun point inférieure à 12 m.

4.2.4 ACCÈS OBLIGATOIRE À PLUS D'UNE RUE

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant une ou plusieurs rues destinées à desservir au moins 50 lots ou terrains à bâtir, doit prévoir au moins 2 accès à des rues existantes.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un projet qui n'est pas destiné à être desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Il ne s'applique pas non plus à une nouvelle rue située sur une île.

4.2.5 INTERSECTION DES RUES

Toute intersection de rues doit être à angle droit. En cas de complète impossibilité, un écart maximum de 10° est permis. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m, mesurée à partir du centre de l'intersection.

L'intersection de deux lignes d'emprise de rues doit être arrondie, avec un rayon de courbure d'au moins 6 m.

4.2.6 PENTES DE RUE

La pente d'une rue doit être adaptée au terrain. Elle ne peut pas être inférieure à 2 % pour la chaussée carrossable et à 4 % pour les accotements (lorsque applicable), ni être supérieure aux maximums suivants :

- 10 %, mesuré sur toute section de 500 m;
- 12 %, mesuré sur toute section de 300 m;
- 15 %, mesuré sur toute section de 100 m.

La pente d'une rue dans un rayon de 30 m d'une intersection ne doit pas dépasser 5 %. La combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.

4.2.7 SENTIER PIÉTONNIER

Un sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 2 m.

4.2.8 RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

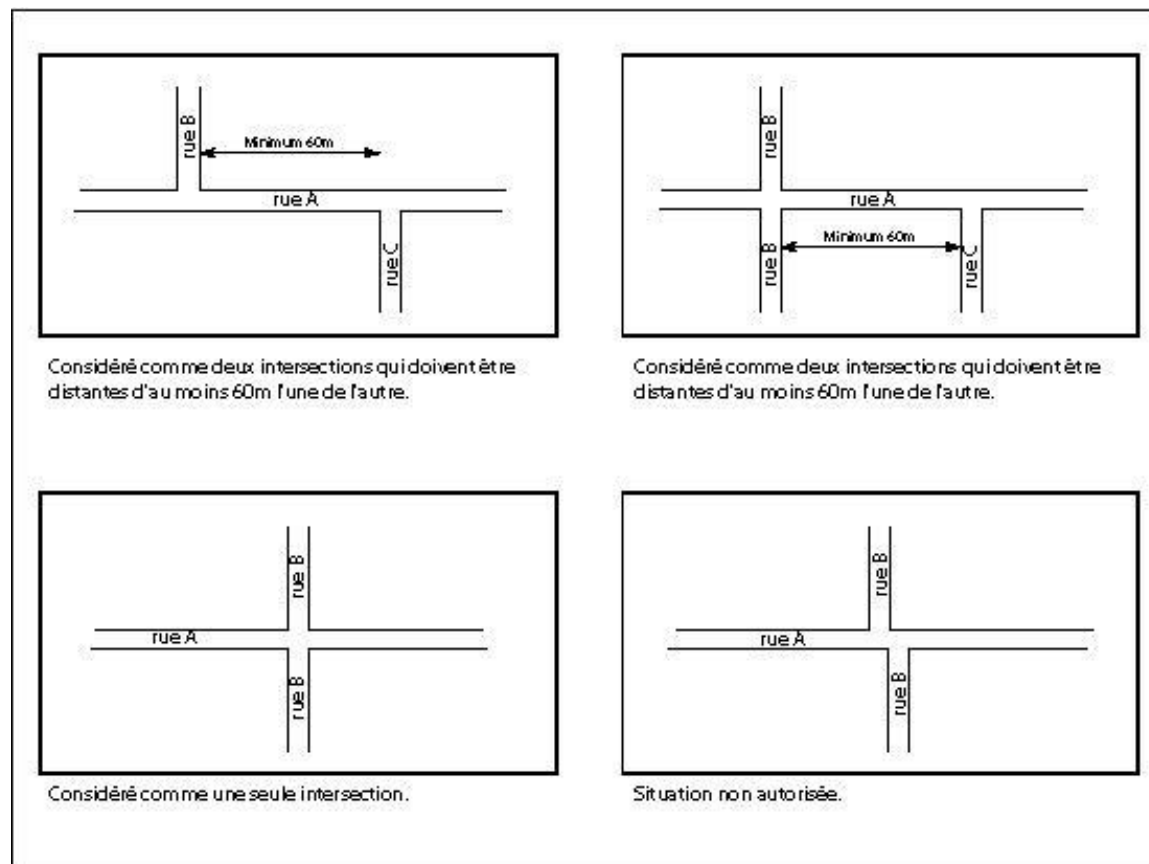
La distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac est de 45 m s'il y a présence de réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire et de 75 m dans tous les autres cas.

Par contre, lorsque l'assiette d'une rue existante est située à l'intérieur de la bande de protection visée au premier alinéa, la construction ou la mise en forme de l'assiette de ladite rue peut être effectuée, soit à une distance conforme aux dispositions du premier alinéa, soit à une distance moindre que l'exigent les dispositions du premier alinéa, pourvu que telle construction s'effectue à un endroit plus éloigné que le tracé de rue original.

La distance minimale prévue au premier alinéa ne s'applique pas à un chemin public destiné à permettre l'accès à un lac ou cours d'eau ou destiné à permettre la traversée d'un cours d'eau. Une distance minimale de 300 m doit être respectée entre deux chemins publics destinés à permettre la traversée d'un cours d'eau.

4.2.9 RESTRICTIONS POUR LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES RUES

Les intersections de rues doivent être distantes d'au moins 60 m les unes des autres.



SECTION 3
SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

4.3.1 GÉNÉRALITÉS

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer des lots ne respectant pas les exigences du présent règlement suite à une subdivision pour les fins d'une déclaration de copropriété peut être approuvée.

Quant aux terrains destinés à être utilisés pour des voies de circulation, des sentiers piétonniers, des parcs et aires de jeux, des fins publiques ou pour les fins d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunications ou de câblodistribution, ils ne sont pas soumis aux normes de lotissement prescrites au présent règlement.

Toute opération cadastrale ayant pour but de rendre conforme un lot dérogatoire au présent règlement est autorisée.

4.3.2 AGRANDISSEMENT D'UN LOT

Nonobstant toute disposition du présent chapitre autre que l'article 4.3.1, un permis ne peut être refusé à l'égard d'une opération cadastrale si la superficie et les dimensions du lot qui fait l'objet de l'opération cadastrale sont augmentées.

4.3.3 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

La superficie et les dimensions minimales d'un lot sont données aux tableaux 1, 2 et 3.

TABLEAU 1
Superficie et dimensions minimales des lots non desservis (ni égout, ni aqueduc)

Zones	Toutes les zones
Superficie minimale • m ²	3 000 ⁽¹⁾
Largeur minimale sur la ligne avant • m	50
Largeur minimale de la ligne face à un lac ou un cours d'eau (lot riverain) • m	50
Profondeur moyenne minimale (lot à l'extérieur d'un couloir riverain) • m	60
Profondeur moyenne minimale (lot à l'intérieur d'un couloir riverain) • m	75 ⁽²⁾

(1) Cette superficie est de 4 000 m² lorsque le terrain est situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac.

(2) La profondeur du terrain est mesurée perpendiculairement par rapport à la rue si le cours d'eau est sensiblement parallèle à la rue. Dans le cas d'un cours d'eau dont l'alignement est sensiblement perpendiculaire au tracé de la rue, la mesure de la profondeur est prise parallèlement à la rue. Dans les autres cas, la mesure est prise perpendiculairement à la rue.

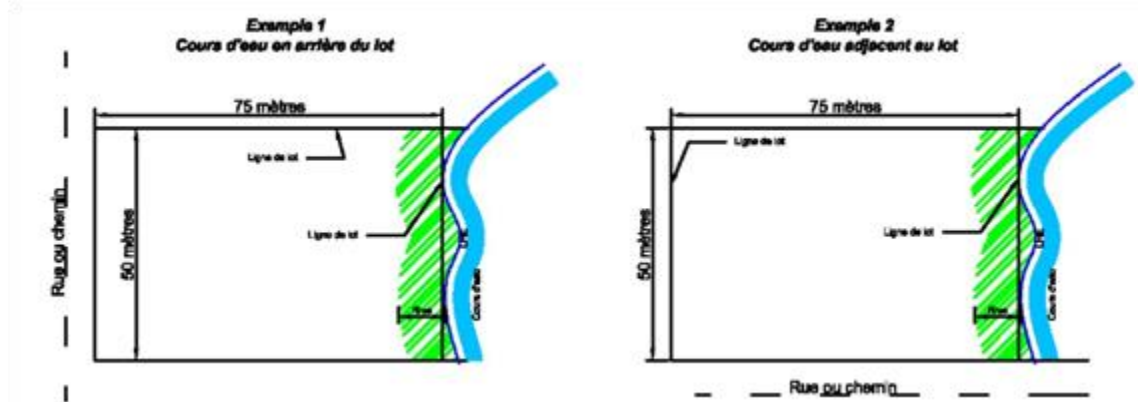


TABLEAU 2
Superficie et dimensions minimales des lots partiellement desservis (égout ou aqueduc)

Zones	Toutes les zones
Superficie minimale • m ²	1 500 ⁽¹⁾
Largeur minimale sur la ligne avant • m	25
Largeur minimale de la ligne face à un lac ou un cours d'eau (lot riverain) • m	25 ⁽²⁾
Profondeur moyenne minimale (lot à l'extérieur d'un couloir riverain) • m	60
Profondeur moyenne minimale (lot à l'intérieur d'un couloir riverain) • m	75 ⁽³⁾

- (1) La superficie minimale est de 2 000 m² lorsque le terrain est situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac.
- (2) La largeur minimale est de 30 m lorsque la limite des lots coïncide avec la ligne des hautes eaux.
- (3) La profondeur du terrain est mesurée perpendiculairement par rapport à la rue si le cours d'eau est sensiblement parallèle à la rue. Dans le cas d'un cours d'eau dont l'alignement est sensiblement perpendiculaire au tracé de la rue, la mesure de la profondeur est prise parallèlement à la rue. Dans les autres cas, la mesure est prise perpendiculairement à la rue.

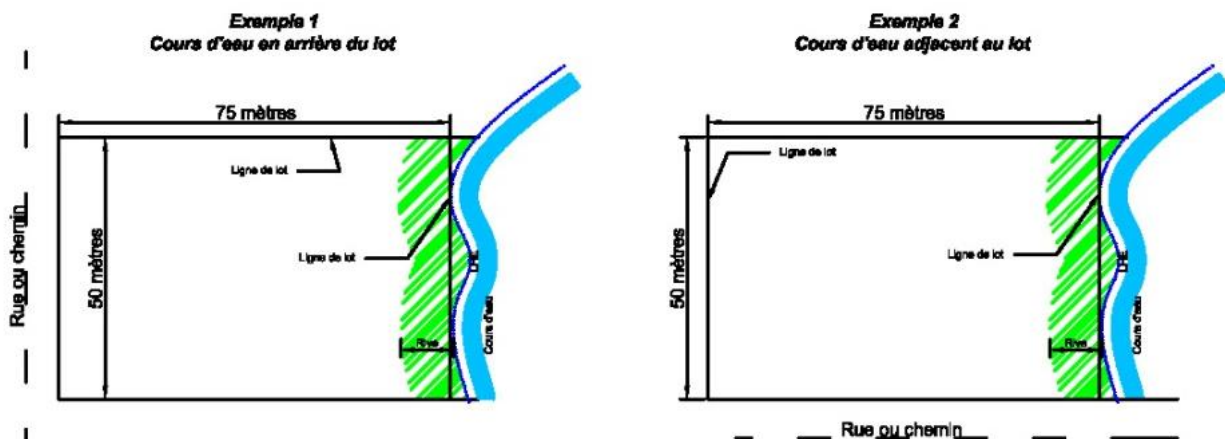


TABLEAU 3

Superficie et dimensions minimales des lots desservis (égout et aqueduc)
Règlement # 308-2020 - Règlement # 348-2022 - Règlement # 366-2023 - Règlement # 369-2023

Usage	Type de construction	Superficie m ²	Largeur m	Profondeur moyenne ⁽¹⁾ m
Résidentiel	Habitation isolée, maximum 2 logements	600	18,2	30,5 ⁽²⁾
Résidentiel	Habitation jumelée unifamiliale	400 / unité	12 ⁽⁵⁾	30,5 ⁽⁴⁾
Résidentiel	Habitation bifamiliale jumelée	460	15	30,5
Résidentiel	Habitation en rangée: • lot intérieur • lot extrémité	245 / unité	7,6	30,5
		320 / unité	10	30,5
Résidentiel	Habitation isolée, maximum 3 logements	550	18	30,5
Résidentiel	Habitation isolée et jumelée, 4 logements	875	25 ⁽⁹⁾	35 ⁽³⁾ ⁽¹⁰⁾
Résidentiel	Habitation isolée ou jumelée, de plus de 4 logements	150 m ² par logement avec une superficie minimale de 875 m ² ⁽¹¹⁾	25 ⁽⁶⁾ ⁽⁸⁾	35 ⁽⁷⁾
Résidentiel	Maison mobile	540	17	27
Commercial	---	1 350	30	45
Industriel	---	700	18	38
Public et institutionnel	Bâtiments publics	1 000	25	30,5

(1) Pour un terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac, la profondeur moyenne minimale est de 45 m. La profondeur du terrain est mesurée perpendiculairement par rapport à la rue si le cours d'eau est sensiblement parallèle à la rue. Dans le cas d'un cours d'eau dont l'alignement est sensiblement perpendiculaire au tracé de la rue, la mesure de la profondeur est prise parallèlement à la rue. Dans les autres cas, la mesure est prise perpendiculairement à la rue.

(2) 28 m pour les zones R-23 et R-25.

(3) 30 m pour les zones R-23 et R-25.

(4) 28 m pour la zone R-25.

(5) 10 m pour les zones H-46 et H-47.

(6) 6,10 m pour la zone H-49, pour les parcelles 1 et 2 identifiés sur le plan de projet de lotissement et d'implantation préparé par Jocelyn Allaire, arpenteur géomètre de la firme Arpentage Nord sud portant le numéro de dossier 13 313, minutes 2652.

(7) 30,45 m pour la zone H-49, pour les parcelles 3 et 4 identifiés sur le plan de projet de lotissement et d'implantation préparé par Jocelyn Allaire, arpenteur géomètre de la firme Arpentage Nord sud portant le numéro de dossier 13 313, minutes 2652.

(8) L'article 4.3.4 n'est pas applicable pour la zone H-16.

- (9) Pour la zone H-50, la largeur minimale est de :
- 9,14 m pour le lot 6 577 162;
 - 21,50 m pour les lots 6 577 163, 6 577 164 et 6 577 166;
 - 4,57 m pour le lot 6 577 165;
- (10) Pour la zone H-50, la profondeur moyenne minimale est de 28 m pour le lot 6 577 167.
- (11) Pour la zone H-49, la superficie minimale par logement est de 95 m².

4.3.4 LOT DE COIN

La largeur minimale d'un lot de coin desservi par l'aqueduc et l'égout, doit être augmentée de 20 % par rapport à la norme minimale identifiée au tableau 3.

4.3.5 LOT DONNANT SUR LA LIGNE EXTERIEURE D'UNE COURBE

Le frontage de tout lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue peut être diminué à la ligne de rue jusqu'à 50 % du minimum prescrit dans le présent règlement et aux grilles de spécifications, mais il ne doit jamais être inférieur à 9 m, pourvu que la largeur arrière de ce lot soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite dans le présent règlement.

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté.

4.3.6 LOT DONNANT SUR LA LIGNE INTERIEURE D'UNE COURBE

La largeur de tout lot 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 rendant le lot conforme à la superficie minimale requise au présent règlement et aux grilles des spécifications;
- que la largeur moyenne de chaque marge latérale ne soit pas inférieure à celle prescrite dans le règlement de zonage et dans les grilles de spécifications.

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté.

4.3.7 ORIENTATION

De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue ou parallèles aux lignes du cadastre originaire.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes ou d'égaliser des superficies de terrain, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas, cette non-conformité peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires soient elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

SECTION 4

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ÎLOTS

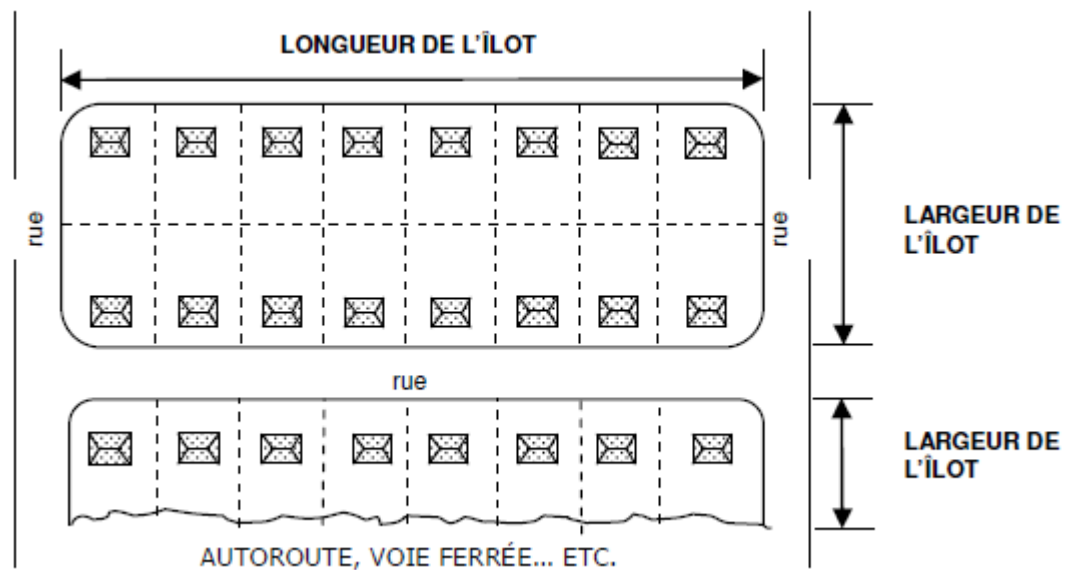
4.4.1 LARGEUR D'UN ILOT

La largeur des îlots doit être suffisante pour respecter les normes du présent règlement. Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, la largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossés.

4.4.2 LONGUEUR D'UN ILOT

La longueur de tout îlot ne doit pas être inférieure à 120 m ni supérieure à 400 m. Lorsque l'îlot a une longueur supérieure à 230 m, un sentier pour piétons d'une largeur minimale de 4,5 m doit être aménagé pour relier l'îlot à une rue voisine.

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté.



CHAPITRE 5

Dispositions relatives aux droits acquis

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

5.1 TERRAINS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Dans toutes les zones, les normes du présent règlement concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des terrains ayant fait l'objet d'une opération cadastrale avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne s'appliquent pas, sauf si l'opération cadastrale résulte de la seule rénovation cadastrale.

5.2 TERRAINS NON CONFORMES LORS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Pour tout terrain non conforme lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions prévues aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) s'appliquent.

5.3 OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT

Malgré les dispositions relatives aux dimensions de terrain du présent règlement, une opération cadastrale peut être acceptée pour un projet d'opération cadastrale ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites si cette opération cadastrale a pour but d'agrandir un terrain dérogatoire protégé par droits acquis. L'opération cadastrale pourra être acceptée aux conditions suivantes :

- a) le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot;
- b) l'agrandissement n'aura pas pour effet de rendre les terrains contigus dérogatoires ou plus dérogatoires;
- c) l'agrandissement permet de rencontrer les exigences en matière d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux usées des résidences isolées.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le Conseil de la Ville au cours de la séance tenue le 8 avril 2019.



Monsieur Diego Scalzo, Maire



Madame Lise Lemieux, DMA
Directrice générale
et secrétaire-trésorière