



Ville de Stanstead

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Projet n° :

SHE-00022549 (STTV-083)

Préparé par :

Les Services exp inc.

150, rue de Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
www.teknika-hba.com
Tél. : 819 562-3871

Date :

1 octobre 2012

Ville de Stanstead

REGLEMENT DE LOTISSEMENT 2012-URB-03

Projet n° :
SHE-00022549 (STTV-083)

Préparé par :

Les Services exp inc.
150, rue de Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
Tél. : 819 562-3871
www.exp.com

Alexandre Dérageon, urbaniste

Donald Bonsant, urbaniste, directeur de projet

Date :
1 octobre 2012

Ville de/Town of
Stanstead
Capitale canadienne du granit

Règlement de lotissement n° 2012-URB-03

Avis de motion : 3 décembre 2012

Adoption : 14 janvier 2013

Entrée en vigueur : 7 février 2013

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MEMPHRÉMAGOG
VILLE DE STANSTEAD**

RÈGLEMENT NUMÉRO 2012-URB-03

À une session ordinaire du conseil de la ville de Stanstead tenue à l'hôtel de ville, le 14 janvier 2013, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillers (ères) Jody Stone, Michèle Richard, Paul Stuart et Guy Ouellet, tous formant quorum sous la présidence de Monsieur Wayne Stratton, Maire suppléant, et Madame Caroline Gaulin Sullivan, Greffière.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

ATTENDU 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;

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

ATTENDU 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 Titre	2
1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
1.3 Abrogation des règlements antérieurs.....	2
Section 2 - Dispositions interprétatives	3
1.4 Système de mesure	3
1.5 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 Opérations cadastrales en zone à risque d'inondation	11

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	Page
Section 2 - Voies de circulation.....	12
4.2.1 Tracé d'une voie de circulation	12
4.2.2 Largeur des rues	12
4.2.3 Rue sans issue	12
4.2.4 Accès obligatoire à plus d'une rue	13
4.2.5 Intersection des rues.....	13
4.2.6 Pentes de rue.....	13
4.2.7 Sentier piétonnier	13
4.2.8 Rue à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac.....	13
4.2.9 Restrictions pour la construction de nouvelles rues	14
Section 3 - Superficie et dimensions des lots	15
4.3.1 Généralités	15
4.3.2 Profondeur d'un lot adjacent à une voie ferrée ou une autoroute	15
4.3.3 Superficie et dimensions des lots	16
4.3.4 Lot de coin.....	19
4.3.5 Lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe	19
4.3.6 Lot donnant sur la ligne intérieure d'une courbe	19
4.3.7 Orientation.....	19
4.3.8 Dispositions particulières aux zones ID.....	19a
Section 4 - Superficie et dimensions des îlots	20
4.4.1 Largeur d'un îlot	20
4.4.2 Longueur d'un îlot	20
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	21
5.1 Terrains cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement.....	22
5.2 Terrains non conformes lors de l'entrée en vigueur du présent règlement	22
5.3 Opérations cadastrales à des fins d'agrandissement	22

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».	<u>TITRE</u>	<u>1.1</u>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	<u>1.2</u>
Tout règlement antérieur relatif au lotissement et toute disposition relative au pouvoir de régler le lotissement contenue dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.	<u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u>	<u>1.3</u>

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

**SYSTÈME DE
MESURE** **1.4**

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

DÉFINITIONS **1.5**

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 1.9 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

APPLICATION DU RÈGLEMENT 2.1

L'inspecteur en bâtiment et en environnement et ses adjoints.

INFRACTION ET PÉNALITÉ 2.2

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 500,00 \$ 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 500,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 1 000,00 \$ 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

	<u>PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE</u>	<u>3.1.1</u>
<p>Le propriétaire du terrain doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant son dépôt au ministère responsable du cadastre.</p>		
	<u>TAXES MUNICIPALES</u>	<u>3.1.2</u>
<p>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.</p>		
	<u>CESSION DES RUES</u>	<u>3.1.3</u>
<p>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.</p>		
	<u>PLAN DE MORCELLEMENT</u>	<u>3.1.4</u>
<p>Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire d'un terrain situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan, à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée. Ce projet de morcellement doit être approuvé par le conseil municipal.</p>		
	<u>SERVITUDES</u>	<u>3.1.5</u>
<p>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.</p>		

SECTION 2

REDEVANCE POUR PARCS ET TERRAINS DE JEUX

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

3.2.1

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 5%.

La valeur du terrain devant être cédé est considérée à la date de réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale. Cette valeur est établie selon la valeur du terrain au rôle d'évaluation de la ville. En cas de conflit, le propriétaire peut faire évaluer la valeur de sa propriété, à ses frais, par un évaluateur agréé mandaté par la ville.

EXCEPTIONS À L'APPLICATION DE LA REDEVANCE

3.2.2

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 divisé;

- 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;
- lorsque l'opération cadastrale pour un terrain vise à former un lot pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la Loi du cadastre dans un territoire rénové, pourvu que le résultat de cette aliénation vise à agrandir un terrain adjacent.

Tout morcellement subséquent d'un lot à l'égard duquel une redevance pour fins de parcs et terrains de jeux a déjà été acquittée, n'est pas soumis à l'obligation d'acquitter la redevance aux fins de parcs et terrains de jeux.

UTILISATION DES REDEVANCES

3.2.3

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 Ville 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

**EFFETS DE
L'OPÉRATION
CADASTRALE** **4.1.1**

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.

**RESTRICTIONS
AUX OPÉRATIONS
CADASTRALES** **4.1.2**

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.

**OPÉRATIONS
CADASTRALES
EN ZONE À RISQUE
D'INONDATION** **4.1.3**

Dans une zone à risque d'inondation, seules les opérations cadastrales suivantes sont autorisées :

- une opération cadastrale ayant pour seul but de cadastrer un terrain qui est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés avant la date du 6 février 1989;
- une opération cadastrale visant à agrandir un terrain ou à remembrer des terrains. Dans ce dernier cas, le nombre de lots après le remembrement ne peut excéder le nombre de terrains existants avant le remembrement

SECTION 2

VOIES DE CIRCULATION

TRACÉ D'UNE VOIE DE CIRCULATION 4.2.1

Le tracé de toute voie de circulation doit être conforme aux dispositions de ce règlement.

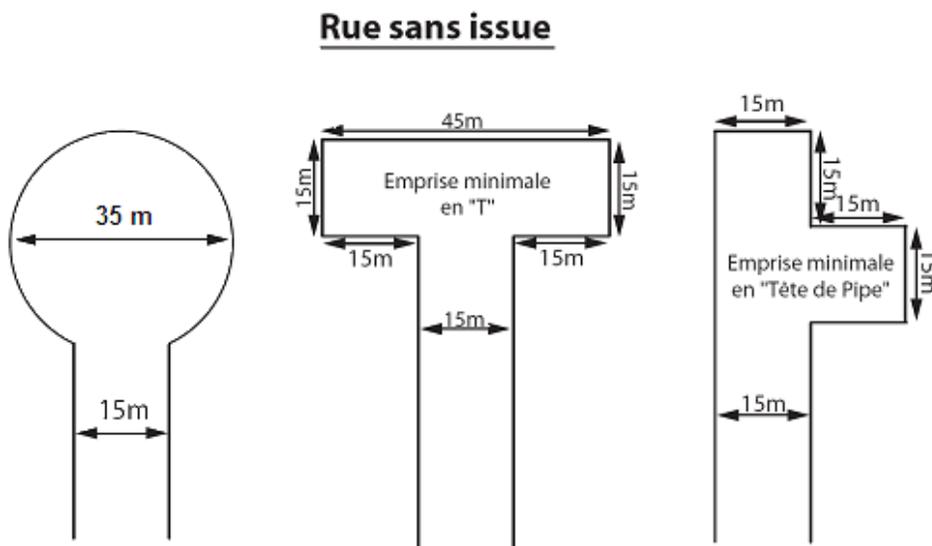
LARGEUR DES RUES 4.2.2

Un lot ou terrain utilisé comme rue doit avoir une largeur d'emprise minimale de :

- 15 m, lorsqu'il y a un réseau d'égout pluvial en canalisation fermé ;
- 20 m, lorsqu'il n'y a pas un réseau d'égout pluvial.

RUE SANS ISSUE 4.2.3

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 m tel que montré ci-dessous. Les mesures apparaissant à cette figure s'appliquent à l'emprise.



La longueur maximale d'une rue sans issue (excluant l'aire de virage) est de :

- | | |
|-------|-----------------------------------|
| 125 m | pour lots desservis |
| 250 m | pour lots partiellement desservis |
| 500 m | pour lots non desservis |

**ACCÈS OBLIGATOIRE
À PLUS D'UNE
RUE** **4.2.4**

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant une ou plusieurs rues destinées à desservir au moins 50 lots ou terrains bâtissables 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.

**INTERSECTION
DES RUES** **4.2.5**

Toute intersection de rues doit être à angle droit. En cas de complète impossibilité, un écart maximum de 20° 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 dans le cas d'un angle de 90° et d'au moins 9 m dans le cas d'un angle de moins de 90°.

PENTES DE RUE **4.2.6**

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.

**SENTIER
PIÉTONNIER** **4.2.7**

Un sentier piétonnier doit avoir une emprise minimale de 5 m.

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

La distance minimale entre une rue et un cours d'eau permanent nommé 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.

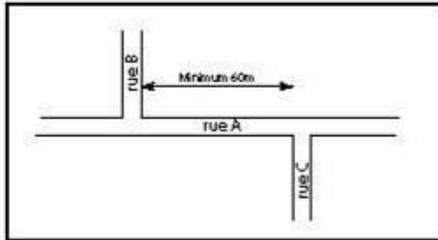
La distance minimale prévue au premier alinéa ne s'applique pas à un chemin public constituant le parachèvement d'un réseau et destiné à permettre l'accès à un lac ou cours d'eau ou destiné à permettre la traversée d'un cours d'eau. Une distance minimale

de 300 m doit être respectée entre deux chemins publics destinés à permettre la traversée d'un cours d'eau.

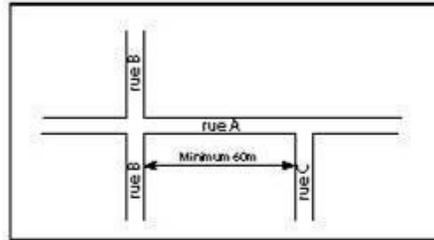
**RESTRICTIONS POUR
LA CONSTRUCTION
DE NOUVELLES
RUES**

4.2.9

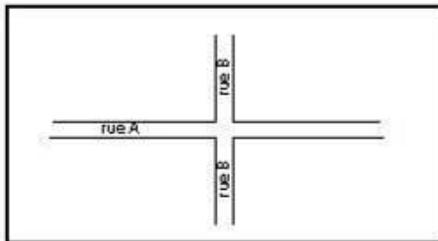
Les intersections de rues doivent être distantes d'au moins 60 m les unes des autres.



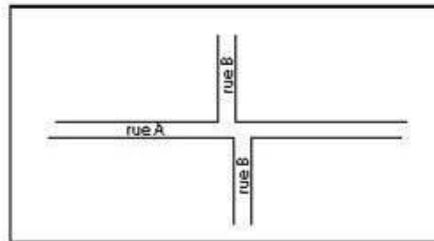
Considéré comme deux intersections qui doivent être distantes d'au moins 60m l'une de l'autre.



Considéré comme deux intersections qui doivent être distantes d'au moins 60m l'une de l'autre.

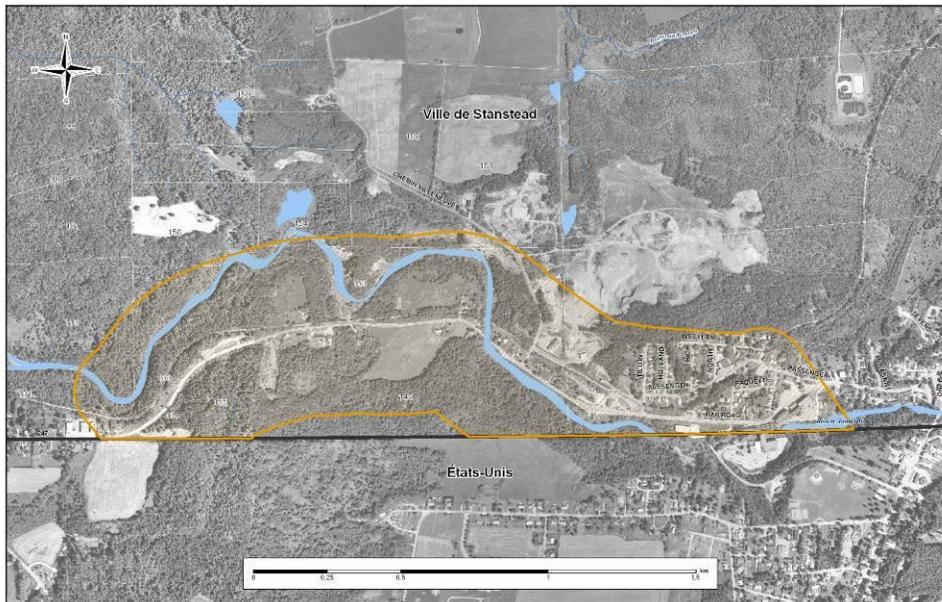


Considéré comme une seule intersection.



Situation non autorisée.

À l'intérieur des corridors de gestion des accès routiers situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation (voir plan ci-joint), aucune nouvelle intersection de rue n'est autorisée à moins de 450 m d'une intersection existante.



SECTION 3

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

GÉNÉRALITÉS 4.3.1

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 faite en vertu de l'article 441b du Code civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé 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.

PROFONDEUR D'UN LOT ADJACENT À UNE VOIE FERRÉE OU UNE AUTOROUTE 4.3.2

Malgré toute autre disposition, s'il est prévu une rangée de lots bâtissable le long d'une voie ferrée ou d'une autoroute, la profondeur minimale de ces lots qui est indiquée aux grilles des spécifications devra être augmentée de 15 m.

**SUPERFICIE ET
DIMENSIONS DES
LOTS** **4.3.3**
Règl. n° 2012-URB-03-01

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

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

	Zones : A ⁽¹⁾	Zones : AF1, AF2 et AF8 ^(1, 8)	Zones : AF3, AF4, AF5, AF6 et AF7 ^(1, 8)	Zones : RU ⁽¹⁾	Zones : V ⁽¹⁾	Zones : ID ^(1,6)	Autres zones ^(1, 5)
Superficie minimale	10 ha (2, 3, 4)	10 ha (2, 3, 4)	50 000 m ² (2, 3, 4)	6 000 m ²	4 000 m ²	4 000 m ² (2, 3, 4)	3 000 m ²
Largeur minimale sur la ligne avant	250 m (2, 3, 4)	150 m (2, 3, 4, 7)	150 m (2, 3, 4, 7)	50 m	50 m	50 m (2, 3, 4)	50 m
Profondeur moyenne minimale (lot riverain)	75 m	75 m	75 m	75 m	75 m	75 m	75 m
Profondeur moyenne minimale (lot non riverain)	50 m	50 m	50 m	50 m	50 m	50 m	-

- (1) La ligne de lot face à un lac ou un cours d'eau a une largeur minimale de 30 m.
- (2) Ne s'applique pas à une opération cadastrale visant à se prévaloir d'une autorisation déjà accordée par la CPTAQ avant l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme modifiés à cet effet.
- (3) L'opération cadastrale ne peut pas être accordée si elle a pour résultat d'enclaver une partie du terrain ou si la partie de terrain non cadastrée ne peut elle aussi rencontrer les règles minimales.
- (4) Seules les opérations situées en bordure des rues existantes au 4 janvier 1999 et des nouvelles rues publiques sont admissibles.
- (5) Lorsque le terrain est situé dans une bande de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac, la superficie minimale est de 4 000 m², la largeur minimale mesurée sur la ligne de lot arrière (face au cours d'eau ou au lac) est de 30 m, la profondeur minimale est de 75 m pour un lot riverain et 50 m pour un lot non riverain.
- (6) Dans les zones ID4 et ID6, le lotissement et l'aliénation ne sont pas permis et seules les unités foncières vacantes en date du 19 janvier 2011, demeurées vacantes depuis cette date, peuvent accueillir une résidence.
- (7) Lorsque des contraintes physiques ne permettent pas de localiser une nouvelle habitation conformément à une largeur minimale de 150 m, une largeur inférieure pourra être proposée à la condition que la densité linéaire n'excède pas six terrains par kilomètre de chaque côté de la rue.
- (8) Dans les zones AF, seules les opérations situées en bordure des rues existantes à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé et des nouvelles rues publiques sont admissibles. Un morcellement ne devra pas avoir pour conséquences d'enclaver des terrains ou de laisser des résidus de terrain dont la largeur sur rue est inférieure à 150 m.

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

	Partiellement desservis ⁽¹⁾
Superficie minimale	1 500 m ²
Largeur minimale sur la ligne avant	25 m

(1) Lorsque le terrain est situé dans une bande de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac, la superficie minimale est de 2 000 m², la largeur minimale mesurée sur la ligne avant est de 30 m et de 25 pour un lot non riverain, la largeur minimale mesurée sur la ligne de lot arrière (face au cours d'eau ou au lac) est de 25 m, la profondeur minimale est de 75 m pour un lot riverain et 50 m pour un lot non riverain.

TABLEAU 3

Superficie et dimensions minimales des lots desservis (égout et aqueduc)

Usage	Type de construction	Superficie m ²	Largeur ⁽²⁾ m	Profondeur ⁽¹⁾ m
Résidentiel	Habitation unifamiliale isolée	495	18	27
Résidentiel	Habitation bifamiliale isolée	540	18	30
Résidentiel	Habitation unifamiliale jumelée	360/ unité	12	30
Résidentiel	Habitation bifamiliale jumelée	450/ unité	15	30
Résidentiel	Habitation unifamiliale en rangée	180 / unité	6	30
Résidentiel	Habitation bifamiliale en rangée:	229 / unité	7,5	30
Résidentiel	Habitation trifamiliale isolée	600	20	30
Résidentiel	Habitation isolée de plus de 4 logements	93 par logement avec une superficie minimale de 695	21	33
Résidentiel ⁽³⁾	Maison mobile	400	12	33
Commercial	---	540 ⁽⁴⁾	18 ⁽⁴⁾	30
Industriel	---	2 500	50	50
Public et institutionnel	Bâtiments publics	900	30	30

(1) Pour un terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à 300 m d'un lac, la largeur minimale mesurée sur la ligne de lot arrière (face au cours d'eau ou au lac) et la ligne avant est de 15 m.

(2) Pour un terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à 300 m d'un lac, la profondeur moyenne minimale est de 45 m.

(3) Ne s'applique pas à la zone R-18.

(4) La superficie minimale pour une station-service est de 1 500 m² et la largeur minimale est de 50 m.

LOT DE COIN **4.3.4**

Dans le cas d'un lot de coin desservi par l'aqueduc et l'égout, la largeur minimale doit être augmentée de 20 % par rapport à la norme minimale identifiée au tableau 6.

**LOT DONNANT
SUR LA LIGNE
EXTÉRIEURE
D'UNE COURBE** **4.3.5**

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.

**LOT DONNANT SUR
LA LIGNE INTERIEURE
D'UNE COURBE** **4.3.6**

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.

ORIENTATION **4.3.7**

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 sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

**DISPOSITIONS
PARTICULIÈRES
AUX ZONES ID **4.3.8**
Règl. n° 2012-URB-03-01**

En plus des dispositions du présent règlement, une opération cadastrale à des fins résidentielles dans les zones « ID1, ID2, ID3 et ID5 » est autorisée aux conditions suivantes :

- un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 10 m, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 m et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

SECTION 4

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ILOTS

LARGEUR D'UN ILOT 4.4.1

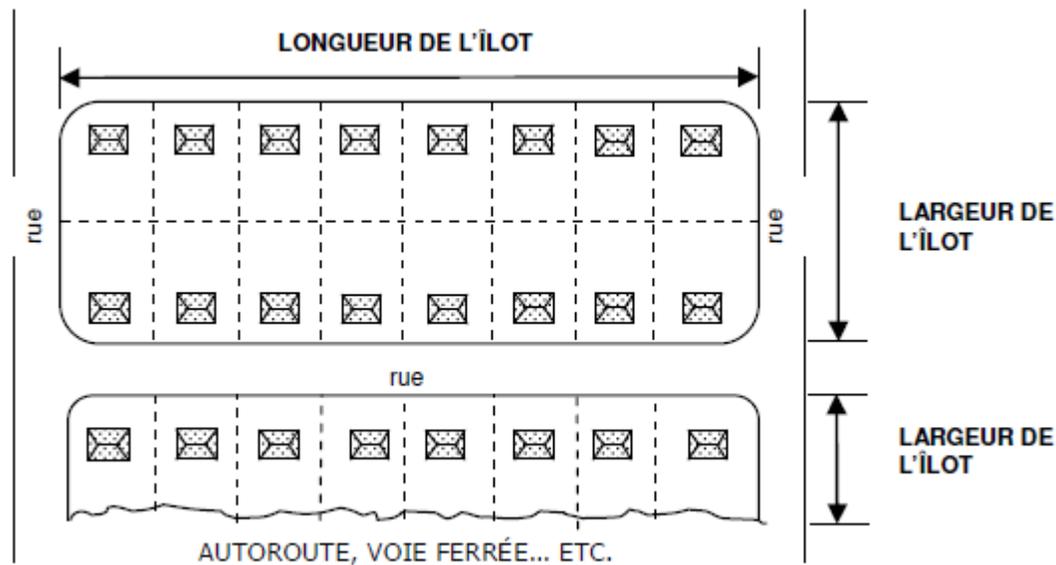
La largeur des îlots doit être suffisante pour respecter les normes du présent règlement. Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, la largeur doit être suffisante pour permettre 2 rangées de lots adossés (voir schéma d'un îlot).

LONGUEUR D'UN ILOT 4.4.2

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 doit être aménagé pour relier l'îlot à une rue voisine (voir schéma d'un îlot).

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

Schéma d'un îlot



CHAPITRE 5

Dispositions relatives aux droits acquis

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

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

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.

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

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.

OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT 5.3

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 :

- le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot;
- l'agrandissement n'aura pas pour effet de rendre les terrains contigus dérogatoires ou plus dérogatoires;
- 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 14 janvier 2013.

Wayne Stratton, Maire suppléant

Caroline Gaulin, Greffière

Copie certifiée conforme.