



REFONTE RÉGLEMENTAIRE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 1668-00-2011

FÉVRIER 2012



DAA

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
ARTICLE 2	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
ARTICLE 3	PERSONNES ASSUJETTIES	1
ARTICLE 4	OBJET DU RÈGLEMENT.....	1
ARTICLE 5	RÈGLEMENTS REMPLACÉS	1
ARTICLE 6	LOIS ET RÈGLEMENTS	1
ARTICLE 7	RENVOIS.....	2
ARTICLE 8	PRÉSÉANCE	2
ARTICLE 9	VALIDITÉ	2
ARTICLE 10	APPLICATION CONTINUE	2
ARTICLE 11	MODE D'AMENDEMENT	2
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
ARTICLE 12	MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT.....	2
ARTICLE 13	INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	3
ARTICLE 14	INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION	3
ARTICLE 15	UNITÉS DE MESURE.....	3
ARTICLE 16	TERMINOLOGIE.....	4
ARTICLE 17	RÈGLES D'INTERPRÉTATION DU PLAN DE ZONAGE.....	4
ARTICLE 18	RÈGLES D'INTERPRÉTATION DES GRILLES DES SPÉCIFICATIONS	4
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
ARTICLE 19	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	4
ARTICLE 20	AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	4
ARTICLE 21	POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	4
ARTICLE 22	DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DES TRAVAUX.....	4
ARTICLE 23	RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE.....	4
ARTICLE 24	INFRACTIONS ET RECOURS.....	4
CHAPITRE 2	PROCÉDURE DE CONTRÔLE APPLICABLE À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE.....	5
ARTICLE 25	PROJET DE LOTISSEMENT	5
ARTICLE 26	PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE	5
ARTICLE 27	EFFET DE L'APPROBATION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	5
ARTICLE 28	CESSION DES VOIES DE CIRCULATION.....	5
ARTICLE 29	EXIGENCE DE CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	5
ARTICLE 30	PORTÉE DES AUTORISATIONS	6
ARTICLE 31	LOCALISATION DES PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	6
ARTICLE 32	PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES.....	6
ARTICLE 33	SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS	6
ARTICLE 34	MODIFICATION À UN PLAN DÉJÀ APPROUVÉ	6
ARTICLE 35	NOTAIRE	6
CHAPITRE 3	MODALITÉS RELATIVES À LA CESSION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	7
ARTICLE 36	PARCS, TERRAINS DE JEUX ET MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL.....	7
ARTICLE 37	CONTRIBUTION EXCÉDENTAIRE.....	8
ARTICLE 38	CONTRIBUTION ANTICIPÉE DANS UNE ENTENTE	8
ARTICLE 39	REPORT DE CONTRIBUTION.....	8

ARTICLE 40	PAIEMENT DE CONTRIBUTION	9
ARTICLE 41	PAIEMENT DE CONTRIBUTION ANTÉRIEURE ET À VENIR.....	9
ARTICLE 42	OPÉRATION CADASTRALE SUBSÉQUENTE À LA RÉNOVATION CADASTRALE	9
ARTICLE 43	COPROPRIÉTÉ OU COÉMPHYTÉOSE	9
ARTICLE 44	ACCEPTATION DE PRINCIPE	9
ARTICLE 45	CALCUL DE LA VALEUR OU DE LA SUPERFICIE D'UN TERRAIN.....	10
ARTICLE 46	LOCALISATION DU TERRAIN OU DU LOT À ÊTRE CÉDÉ.....	10
ARTICLE 47	ZONE AGRICOLE PERMANENTE	10
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'OPÉRATION CADASTRALE.....	11
SECTION 1	PRINCIPES INHÉRENTS À LA CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'OPÉRATION CADASTRALE	11
ARTICLE 48	CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	11
SECTION 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION.....	12
ARTICLE 49	TRACÉ DES RUES MONTRÉES AU PLAN D'URBANISME.....	12
ARTICLE 50	TRACÉ DES RUES MONTRÉES AU PROJET DE LOTISSEMENT	12
ARTICLE 51	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES ZONES À RISQUE D'INONDATION	12
ARTICLE 52	TRACÉ D'UNE VOIE DE CIRCULATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU	13
ARTICLE 53	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION.....	13
ARTICLE 54	SENTIERS POUR PIÉTONS OU CYCLISTES	14
ARTICLE 55	SERVITUDE.....	14
ARTICLE 56	PENTE DES RUES.....	14
ARTICLE 57	COURBE DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS.....	14
ARTICLE 58	RUE EN CUL-DE-SAC.....	15
SECTION 3	DIMENSIONS MINIMALES DES ÎLOTS	15
ARTICLE 59	LARGEUR DES ÎLOTS.....	15
ARTICLE 60	LONGUEUR DES ÎLOTS.....	16
ARTICLE 61	ORIENTATION DES ÎLOTS.....	16
SECTION 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS.....	16
ARTICLE 62	GÉNÉRALITÉS.....	16
ARTICLE 63	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À CERTAINES OPÉRATIONS CADASTRALES	16
ARTICLE 64	NORMES MINIMALES DE PROFONDEUR POUR LES LOTS PROJETÉS SITUÉS AUX ABORDS D'UN COURS D'EAU OU D'UN PLAN D'EAU	17
ARTICLE 65	EXEMPTIONS RELATIVES À L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT.....	18
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	20
ARTICLE 66	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE.....	20
ARTICLE 67	AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE	20
CHAPITRE 6	DISPOSITION FINALE	21
ARTICLE 68	ENTRÉE EN VIGUEUR	21

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Exemples de lots autorisés et prohibés.....	12
Figure 2 : Raccordement des intersections	14
Figure 3 : Aménagement des intersections entre les différents types de voies de circulation.....	15
Figure 4 : Rue en cul-de-sac.....	15
Figure 5 : Ligne de largeur minimale d'un terrain de forme irrégulière situé du côté extérieur d'une rue en courbe.....	17
Figure 6 : Ligne de largeur minimale d'un terrain de forme irrégulière situé du côté intérieur d'une rue en courbe.....	17

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la Ville de Beloeil ».

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville de Beloeil.

ARTICLE 3 PERSONNES ASSUJETTIES

Le présent règlement concerne toute personne morale ou toute personne physique de droit privé ou de droit public.

ARTICLE 4 OBJET DU RÈGLEMENT

Tout projet de lotissement ou d'opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception :

1. De l'identification cadastrale d'un terrain découlant d'un plan de rénovation cadastrale préparé en application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.R.Q., c. R-3.1);
2. D'une opération cadastrale relative à l'annulation, la modification ou la correction d'un numéro de lot au sens de l'article 3043 du Code civil du Québec;
3. D'une opération cadastrale requise pour une immatriculation de l'assiette d'un droit réel d'exploitation de ressources naturelles ou d'un réseau d'infrastructures en vertu de l'article 3031 du Code civil du Québec;
4. D'une opération cadastrale dont l'objet est de pourvoir à l'immatriculation des parties privatives et communes dans le cadre d'une déclaration de copropriété ou de co-emphytéose prévue à l'article 3030 du Code civil du Québec à l'égard d'une copropriété divisée verticale comportant le gros œuvre d'un bâtiment;
5. D'une opération cadastrale de remplacement d'un numéro de lot dans la mesure où elle porte sur un lot dont la limite et la superficie ne sont pas changées;
6. D'une opération cadastrale qui doit faire l'objet d'une immatriculation dans le cadre d'une expropriation, et ce, tant pour la partie requise pour l'expropriation que pour la partie résiduelle.

ARTICLE 5 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Le règlement abroge et remplace, à toutes fins que de droit, tout règlement ou dispositions ayant trait au lotissement. Plus précisément, est abrogé et remplacé le règlement numéro 1250-00-93, intitulé *Règlement de lotissement de la Ville de Beloeil* et tous ses amendements.

Le remplacement réglementaire n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité du règlement remplacé. Ce dernier se continue jusqu'à jugement et exécution.

ARTICLE 6 LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement fédéral, provincial, municipal, incluant ceux de la municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu qui peuvent s'appliquer.

L'approbation d'une construction par une autorité gouvernementale compétente ne dispense pas une personne ou un immeuble de l'observation des dispositions du présent règlement.

ARTICLE 7 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

ARTICLE 8 PRÉSÉANCE

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

ARTICLE 9 VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeureraient en vigueur.

ARTICLE 10 APPLICATION CONTINUE

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels elles réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites, le cas échéant, non seulement au moment de la délivrance d'un permis, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

ARTICLE 11 MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) et de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c.C-19).

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 12 MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres identifiés par des numéros. Au besoin, chaque chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article. Les articles sont numérotés de façon consécutive par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en alinéas, paragraphes et sous-paragraphes. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifiés par un chiffre commençant à 1. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules.

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

CHAPITRE
SECTION 1
SOUS-SECTION 1

TEXTE
TEXTE
TEXTE

ARTICLE 1

TEXTE

Alinéa

1. Paragraphe

a. Sous-paragraphe

ARTICLE 13

INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

1. Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante;
2. L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
3. Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
4. Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
5. Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire;
6. Avec l'emploi du mot « doit », « devra » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » ou « pourra » conserve un sens facultatif;
7. Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique;
8. Lorsqu'une disposition du présent règlement se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins d'indication contraire.

ARTICLE 14

INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, figures et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

À moins d'indication contraire, en cas de contradiction :

1. Entre le texte et un titre, le texte prévaut;
2. Entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, figures et toutes autres formes d'expression, le texte prévaut;
3. Entre un tableau et un graphique, le tableau prévaut;
4. En cas de contradiction entre un nombre écrit en lettres et en chiffres, celui écrit en lettres prévaut;
5. Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

ARTICLE 15

UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le règlement est exprimée en unités du Système international d'unités (SI).

ARTICLE 16

TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 2 du *Règlement de zonage* en vigueur.

Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au chapitre 2 du *Règlement de zonage de la Ville de Beloeil* en vigueur s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

ARTICLE 17

RÈGLES D'INTERPRÉTATION DU PLAN DE ZONAGE

Les règles d'interprétation du plan de zonage du *Règlement de zonage de la Ville de Beloeil* en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

ARTICLE 18

RÈGLES D'INTERPRÉTATION DES GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

Les règles d'interprétation des grilles des spécifications du *Règlement de zonage de la Ville de Beloeil* en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

SECTION 3

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 19

ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal.

ARTICLE 20

AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « fonctionnaire désigné » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente ».

ARTICLE 21

POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

ARTICLE 22

DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DES TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant des travaux sont ceux qui lui sont attribués au *Règlement sur les permis et certificats de la Ville de Beloeil* en vigueur.

ARTICLE 23

RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

Lorsqu'une personne retient les services d'un arpenteur-géomètre, d'un ingénieur, d'un architecte ou d'un technologue en vue de la préparation d'un document requis en vertu du présent règlement ou de tout autre règlement d'urbanisme, ces professionnels ou technologues doivent préparer les plans et documents conformément aux dispositions de ces règlements ainsi que des lois ou instructions applicables en la matière.

ARTICLE 24

INFRACTIONS ET RECOURS

Les dispositions relatives aux infractions et recours sont définies au *Règlement sur les permis et certificats de la Ville de Beloeil* en vigueur et s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

CHAPITRE 2 PROCÉDURE DE CONTRÔLE APPLICABLE À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

ARTICLE 25 PROJET DE LOTISSEMENT

Tout projet de lotissement comprenant l'ouverture de nouvelles voies de circulation ou le prolongement de voies existantes, doit faire l'objet de l'adoption d'une résolution à cet effet par le conseil municipal.

Tout projet de lotissement doit être réalisé en conformité avec le *Règlement du plan d'urbanisme* numéro 1666-00-2011, avec les dispositions du présent règlement de même que de tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

ARTICLE 26 PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE

Tout projet d'opération cadastrale, qu'il comprenne ou non des voies de circulation, doit faire l'objet de l'émission d'un permis de lotissement obtenu conformément aux dispositions contenues à cet effet au *Règlement sur les permis et certificats* numéro 1670-00-2011.

Tout projet d'opération cadastrale doit, de plus, être réalisé en conformité avec les dispositions du présent règlement de même que de tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

ARTICLE 27 EFFET DE L'APPROBATION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'approbation d'un projet de lotissement de même que l'émission d'un permis de lotissement ne peuvent constituer une obligation quelconque pour la Ville d'accepter la cession des voies de circulation proposées paraissant aux plans, d'en décréter l'ouverture, d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer toute responsabilité civile ou de fournir tout service d'utilité publique.

Il est par ailleurs admis qu'il puisse exister de légères différences entre un plan d'opération cadastrale et le projet de lotissement dûment approuvé dont il découle, lesquelles étant attribuables au raffinement de la planification à cette étape. Ces ajustements doivent toutefois respecter l'esprit de la planification arrêté au projet de lotissement et demeurer conformes au contenu du plan d'urbanisme.

ARTICLE 28 CESSIION DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder, gratuitement, l'emprise de toute voie de circulation montrée sur le plan et destinée à être une voie de circulation publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise. L'emprise de la voie de circulation doit être conforme aux dispositions du règlement et faire l'objet d'une opération cadastrale préalablement à la cession. L'assiette du droit de la voie de circulation cédée doit être libre de toute hypothèque ou droit réel.

L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant témoin, par le propriétaire du terrain et la municipalité.

ARTICLE 29 EXIGENCE DE CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un projet de lotissement, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement les terrains visés aux fins de la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels compris à l'intérieur du projet de lotissement ou à effectuer la contribution au même effet conformément aux dispositions et modalités énoncées au présent règlement.

La contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels est exigible préalablement à l'émission d'un permis de lotissement, conformément

aux dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.

ARTICLE 30 PORTÉE DES AUTORISATIONS

L'approbation d'un projet de lotissement ou la délivrance d'un permis de lotissement à un lot assujetti à une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, que cette contribution prenne la forme d'une cession ou d'un versement :

1. Ne peut constituer une obligation pour la Ville d'aménager un parc, un terrain de jeux ou un espace naturel, ni d'en décréter l'ouverture, ni de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assurer la responsabilité civile, ni de fournir ou de construire tout service d'utilité publique;
2. N'entraîne aucune obligation pour la Ville d'émettre un permis de construction, un certificat d'autorisation ou un certificat d'occupation suite à la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

ARTICLE 31 LOCALISATION DES PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Le plan d'urbanisme et le plan directeur des parcs contiennent des objectifs, des orientations ou des politiques en matière de parcs, terrains de jeux et d'espaces naturels. Toutefois, le conseil n'est pas lié par le plan directeur des parcs qui ne constitue qu'un document de référence et d'orientation.

ARTICLE 32 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES

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 du terrain compris dans le plan.

ARTICLE 33 SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, en format papier et numérique, géoréférencé, montrant toute servitude, existante ou prévue, pour le passage d'une infrastructure aérienne ou souterraine de service public.

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit aussi accorder ou s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage de toute infrastructure de service public municipal.

ARTICLE 34 MODIFICATION À UN PLAN DÉJÀ APPROUVÉ

Tout plan déjà approuvé devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

ARTICLE 35 NOTAIRE

Tout contrat notarié devant être passé, en vertu du présent règlement, le sera devant un notaire désigné et nommé par le conseil, par résolution.

Les frais du contrat notarié, occasionnés par la vente ou cession ou la promesse de vente ou cession à la Ville de la superficie du terrain compris au plan d'opération cadastrale, sont à la charge du promoteur à moins qu'il en soit décidé autrement et qu'une résolution à cet effet soit entérinée.

CHAPITRE 3 MODALITÉS RELATIVES À LA CESSION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

ARTICLE 36 PARCS, TERRAINS DE JEUX ET MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL

1. Les activités suivantes sont assujetties à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels :
 - a. La délivrance d'un permis de construction à l'égard de la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un lot dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis d'opération cadastrale en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale;
 - b. 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.
2. Pour l'application de l'alinéa précédent, le conseil exige du propriétaire du terrain :
 - a. De céder gratuitement un terrain dont la superficie est égale à 10 % de la superficie du site et qui a été identifié par résolution du conseil comme convenant à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et dont le propriétaire est habilité à faire cette cession ou,
 - b. Dans tout autre cas, de verser une somme égale à 10 % de la valeur du site ou,
 - c. De céder un terrain et de verser une somme dont la valeur totale est égale à 10 % de la valeur du site.
3. Le produit du paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et les terrains cédés à la Ville en vertu de la présente section ne peuvent être utilisés qu'à cette fin. La Ville peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumissions publiques ou de toute autre façon approuvée par la Commission municipale du Québec, des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissements de parcs ou de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit doit en être versé dans ce fonds spécial.
4. Le présent article ne s'applique pas à la partie d'une opération cadastrale qui vise la création d'un lot sur un terrain qui constitue l'assiette d'un bâtiment principal existant, incluant ses usages, bâtiments et constructions accessoires, selon les dispositions suivantes :
 - a. Dans le cas d'une opération cadastrale qui vise la création d'un lot situé à l'extérieur de la zone agricole permanente, l'exemption prévue à l'alinéa précédent est limitée, selon le cas, aux superficies suivantes :
 - i. À la superficie minimale de terrain exigée à la grille des spécifications dans le cas d'un terrain desservi;
 - b. Dans le cas d'une opération cadastrale qui vise la création d'un lot situé à l'intérieur de la zone agricole permanente, l'exemption prévue à l'alinéa précédent est limitée, selon le cas, aux superficies suivantes :
 - i. À la superficie de terrain ayant fait l'objet d'une autorisation de lotissement en vertu des dispositions applicables de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1) ou, si elle est moindre, à la superficie minimale de terrain requise à la grille des spécifications de la zone visée.

ARTICLE 37

CONTRIBUTION EXCÉDENTAIRE

Le conseil peut accepter une contribution excédentaire à celle prescrite à l'article 36. Dans le cas d'une contribution prenant la forme d'un don, le trésorier de la Ville peut remettre au propriétaire un reçu pour fins d'impôt applicable à la valeur de cette contribution excédentaire. Il appartient cependant au propriétaire de faire déterminer à ses frais, la valeur de cet excédent afin de justifier le montant du reçu. Cet excédent peut également être déterminé par l'évaluateur de la municipalité, avec l'autorisation du propriétaire. La part de la contribution prenant la forme d'un don est sujette aux législations fiscales applicables. La contribution excédentaire est indiquée à la résolution l'acceptant comme don. Elle ne peut être appliquée dans une phase subséquente ou dans un autre projet comme il en serait ainsi dans le cas d'une contribution anticipée.

ARTICLE 38

CONTRIBUTION ANTICIPÉE DANS UNE ENTENTE

1. La Ville peut, dans le cadre d'une entente conclue avec un propriétaire, notamment à la suite de l'approbation par le conseil d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale ou en conformité au règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux, accepter que ce dernier puisse céder des terrains ou verser en argent la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et ce, même hors du site du projet dans les cas de cessions de terrains, sans que ce propriétaire n'ait demandé l'approbation d'une opération cadastrale ou requis un permis de construction à l'égard duquel ce versement ou l'engagement à cet établissement ou à cette cession est préalable;
2. Dans un tel cas de contribution anticipée, les terrains cédés et l'argent versé par le propriétaire sont crédités lors de futures demandes d'approbation d'opérations cadastrales ou demandes de permis de construction conformément à la réglementation en vigueur. La Ville devient propriétaire à la date de l'acte notarié à cet effet, mais la valeur des immeubles pour la comptabilisation de la contribution est celle existante à la date de la réception de la demande d'un permis d'opération cadastrale ou d'un permis de construction;
3. Si la construction anticipée effectuée lors de la conclusion de l'entente est insuffisante pour quelque raison que ce soit (incluant la majoration du pourcentage prescrit), la contribution n'est exigible que pour la différence entre la contribution effectuée et celle requise;
4. Le présent article ne doit pas être interprété de manière à empêcher la Ville de demander, dans le cadre d'une entente conclue en vertu de la réglementation applicable en matière de travaux municipaux ou à la suite de l'approbation par le conseil d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, au requérant de prendre à sa charge les infrastructures que la Ville détermine et ce, en excédent de la contribution pour des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels.

ARTICLE 39

REPORT DE CONTRIBUTION

Dans le cas où une opération cadastrale est requise pour des fins de garantie financière ou s'il s'agit d'une opération cadastrale requise pour l'identification d'un lot résiduel, le propriétaire peut convenir avec la Ville d'un report de la contribution relative aux immeubles visés spécifiquement par ces opérations lors d'une opération cadastrale subséquente. Le requérant qui demande la dispense convient avec la Ville du report en signant avec elle une entente à cet effet.

Dans le cas d'une telle entente, la réglementation en vigueur lors de la demande de permis pour une opération cadastrale subséquente s'applique à la contribution exigible. La contribution est alors exigible selon que la demande de permis vise tout ou partie du lot bénéficiant du report de contribution, et ce, jusqu'à ce que la totalité de la contribution ait été effectuée.

Comme le report de contribution n'est pas destiné à créer un lot distinct à des fins de construction, le propriétaire doit s'engager dès l'entente de report de

contribution à procéder à une opération cadastrale préalablement ou concurremment à toute demande de permis de construction. La contribution est alors exigible, eu égard à la demande de permis d'opération cadastrale suivant les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 40

PAIEMENT DE CONTRIBUTION

Sous réserve d'une entente conclue en vertu de l'article 39, le fonctionnaire désigné ne peut délivrer le permis d'opération cadastrale ou, le cas échéant, le permis de construction, avant que le versement ait été effectué ou qu'un engagement à céder les terrains requis pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels n'ait été pris par le propriétaire.

ARTICLE 41

PAIEMENT DE CONTRIBUTION ANTÉRIEURE ET À VENIR

Lorsqu'une entente est intervenue relativement à l'application de la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels touchant un projet de développement qui s'est réalisé en tout ou en partie, dont le transfert de propriété sur la (les) parcelle (s) visée (s) ou des sommes d'argent n'ont pas été cédés à la Ville, ces transferts restent toujours redevables envers la Ville.

Dans l'éventualité où un nouveau projet de développement est présenté à la Ville sur le résiduel du projet, la Ville pourra exiger le transfert prévu initialement ou définir une nouvelle entente tout en conservant l'entièreté du projet de départ comme base de calcul pour l'application de la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels en vigueur au moment de la demande.

ARTICLE 42

OPÉRATION CADASTRALE SUBSÉQUENTE À LA RÉNOVATION CADASTRALE

Sous réserve des exemptions prévues à l'article 36 et d'une entente conclue en vertu de l'article 38 et de l'article 39 :

1. Dans le cas d'un lot ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale, la contribution pour fins de parcs, de terrain de jeux et d'espaces naturels peut être réduite pour un terrain ou une partie de terrain qui formait un lot distinct au cadastre avant la rénovation cadastrale, sauf s'il s'agit d'un lot originaire, pourvu qu'une telle contribution ait déjà été faite lors d'une opération cadastrale antérieure visant, selon le cas, le terrain ou la partie de terrain, ou qu'il existe une confirmation de paiement dans les registres de la Ville. La réduction de la contribution doit correspondre au pourcentage de terrain ou de valeur exigé lors de la contribution antérieure;
2. Dans tous les autres cas, toute opération cadastrale de modification du lot distinct résultant de la rénovation cadastrale est assujettie à la contribution pour les fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels suivant toute autre disposition applicable du présent règlement.

ARTICLE 43

COPROPRIÉTÉ OU COÉMPHYTÉOSE

Dans le cas où une opération cadastrale est destinée à établir un état descriptif dans le cadre d'une déclaration de copropriété et qu'une contribution est requise, elle est établie en fonction de la superficie de l'ensemble du terrain de l'immeuble assujetti à la déclaration de copropriété.

ARTICLE 44

ACCEPTATION DE PRINCIPE

Une acceptation de principe d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, d'un projet de lotissement ou d'un avant-projet de construction ne constitue pas une reconnaissance d'acceptation de la proposition formulée par le promoteur du projet quant à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, à moins qu'une entente formelle ait été conclue suite à l'adoption d'une résolution du conseil municipal à cet effet.

ARTICLE 45

CALCUL DE LA VALEUR OU DE LA SUPERFICIE D'UN TERRAIN

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la valeur du site ou du terrain à être cédé selon l'article 36 :

1. Est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la Ville en vertu d'une disposition du présent règlement;
2. Est exclu du calcul, toute partie du site qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure;
3. Sauf dans les cas visés au paragraphe 4° la valeur du terrain à être cédé est considérée à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale;
4. La valeur du terrain à être considérée est la valeur inscrite au rôle d'évaluation en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis d'opération cadastrale; par contre, si l'opération cadastrale n'est pas complétée dans les 3 années suivant le dépôt de la demande de permis à cet effet, la valeur du terrain à être considérée doit être celle inscrite au rôle d'évaluation en vigueur le jour du dépôt de la demande au *ministère des Ressources naturelles et de la Faune*;
5. Le rôle d'évaluation foncière de la Ville est utilisé pour établir la valeur du site ou du terrain à être cédé lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du terrain ou du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., C. F-2.1)*;
6. Dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du site ou du terrain à être cédé est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors assumés par le propriétaire.

ARTICLE 46

LOCALISATION DU TERRAIN OU DU LOT À ÊTRE CÉDÉ

Pour l'application de l'article 36 et de l'article 37, le terrain à être cédé doit faire partie du site.

Toutefois, le conseil et le propriétaire peuvent convenir que la cession porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site, mais qui fait partie du territoire de la Ville.

Une entente conclue en vertu de l'alinéa précédent prime sur toute règle de calcul prévue à l'article 37 et tout maximum prévu à l'article 36.

ARTICLE 47

ZONE AGRICOLE PERMANENTE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain situé à l'intérieur de la zone agricole permanente, le plan doit faire l'objet d'une autorisation ou d'un avis de conformité délivré par la Commission de protection du territoire agricole du Québec, lorsque la délivrance d'une telle autorisation ou d'un tel avis est exigé par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)* ou les règlements édictés sous son empire.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'OPÉRATION CADASTRALE

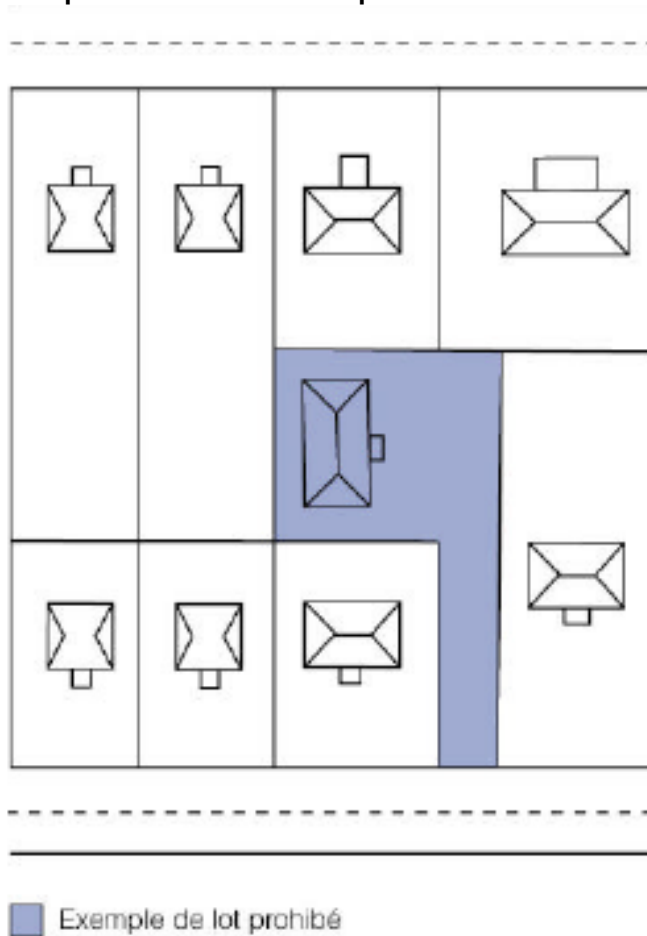
SECTION 1 PRINCIPES INHÉRENTS À LA CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'OPÉRATION CADASTRALE

ARTICLE 48 CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

La conception d'un projet de lotissement ou d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes généraux suivants qui s'appliquent lorsque pertinents :

1. Elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains créés, des usages auxquels ces terrains sont destinés, selon les prescriptions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;
2. Une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus est assurée;
3. Les voies de circulation proposées sont intégrées au réseau existant et retenu pour l'ensemble du territoire, tel qu'identifié au plan d'urbanisme;
4. Les services d'utilité publique requis sont intégrés aux divers réseaux en place;
5. Les sites et paysages particuliers sont mis en valeur ou protégés et certains espaces sont affectés à des fins de parcs ou de terrains de jeux ou d'espaces naturels;
6. Dans le tracé de toute subdivision nouvelle, il doit être tenu compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser de résidu de terrain;
7. Sauf dans le cas d'un projet intégré, un lot à bâtir n'est pas situé de façon à ce que la construction principale qui l'occupera soit séparée visuellement de la rue par un autre bâtiment principal;

Figure 1 : Exemples de lots autorisés et prohibés



8. L'orientation des lots adjacents à une route nationale, route régionale ou collectrice est parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces routes.

SECTION 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

ARTICLE 49

TRACÉ DES RUES MONTRÉES AU PLAN D'URBANISME

Une rue ou un tronçon de rue visé par une opération cadastrale doit être compatible avec le tracé général montré au plan d'urbanisme, sans nécessairement être parfaitement concordant, lorsqu'un tel tracé est montré au plan d'urbanisme. Le statut de la rue projetée ou du tronçon de rue projeté doit respecter le statut de rue locale, collectrice ou artérielle lorsqu'un tel statut est indiqué au plan d'urbanisme.

ARTICLE 50

TRACÉ DES RUES MONTRÉES AU PROJET DE LOTISSEMENT

Une rue ou un tronçon de rue visé par une opération cadastrale doit concorder avec le tracé au projet de lotissement approuvé conformément à l'article 25. La géométrie et les dimensions de cette rue ou de ce tronçon de rue doivent concorder avec celles montrées au projet de lotissement approuvé.

ARTICLE 51

TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES ZONES À RISQUE D'INONDATION

À moins d'une autorisation accordée par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, aucune rue ne peut être construite, en tout ou en partie, dans la partie d'une zone à risque d'inondation située sous le niveau de la cote d'inondation 20 ans.

ARTICLE 52

TRACÉ D'UNE VOIE DE CIRCULATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre la limite la plus rapprochée de l'emprise d'une voie de circulation et la ligne des hautes eaux (LHE) est fixée à un minimum de :

1. 30 mètres lorsqu'aucun projet de construction n'est prévu sur les terrains riverains adjacents à la nouvelle voie de circulation;
2. 45 mètres lorsqu'un projet de construction est prévu sur un terrain riverain adjacent à la nouvelle voie de circulation et que celui-ci est desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
3. 60 mètres lorsqu'un projet de construction est prévu sur un terrain adjacent à la nouvelle voie de circulation et que celui-ci est non desservi ou desservi par l'aqueduc ou un égout sanitaire.

L'alinéa précédent ne s'applique pas dans les cas suivants :

1. Les tracés de voies de circulation projetées dans le cadre d'un projet de lotissement ayant déjà été approuvé par la Ville à la date d'entrée en vigueur du présent règlement;
2. L'élargissement d'une voie de circulation existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, y compris l'aménagement d'un cul-de-sac, sans toutefois empiéter dans la bande de protection riveraine;
3. Le prolongement, sur une courte distance, d'une voie de circulation dérogatoire permettant le raccordement à une voie de circulation conforme;
4. Une voie de circulation conduisant à un débarcadère, un pont ou un ponceau ou permettant la traversée d'un cours d'eau;
5. La présence d'une contrainte naturelle importante empêchant de respecter les normes prescrites au premier alinéa, sans toutefois empiéter sur la bande de protection riveraine;
6. Le tracé d'une voie de circulation projetée devant éviter un milieu bâti et les normes prescrites au premier alinéa ne peuvent être respectées.

Les ouvrages suivants sont cependant exemptés de l'application des dispositions du paragraphe précédent :

1. Les pistes de randonnées;
2. Les voies de circulation construites par un gouvernement, un ministère ou l'un de ses mandataires, pour des motifs de sécurité ou d'utilité publique;
3. Les chemins de ferme et les chemins forestiers;
4. Les accès, les prolongements et les raccordements avec les voies de circulation existantes;
5. Les reconstructions ou les ouvrages de correction des voies de circulation existantes pour des fins d'entretien ou de sécurité.

ARTICLE 53

EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

La largeur minimale de l'emprise de toute nouvelle voie de circulation existante ou projetée doit être conforme aux dimensions minimales suivantes :

1. Rue locale : 15 mètres;
2. Voie collectrice : 20 mètres;
3. Artère : 30 mètres;
4. Lien récréatif : 10 mètres;
5. Sentier piétonnier : 6 mètres.

Malgré ce qui précède, la largeur minimale de l'emprise d'une voie locale de circulation en zone industrielle est fixée à 20 mètres.

La vocation ou hiérarchie à laquelle appartient une voie de circulation projetée demeure, en tout temps, une prérogative municipale.

ARTICLE 54 SENTIERS POUR PIÉTONS OU CYCLISTES

La Ville peut exiger des sentiers pour piétons ou des liens récréatifs conformes aux dispositions du présent règlement partout où elle le juge à propos, pour favoriser la circulation des piétons ou des cyclistes, notamment pour leur faciliter l'accès aux écoles et aux équipements communautaires.

ARTICLE 55 SERVITUDE

La Ville peut exiger des servitudes d'une largeur de 1,5 mètre ou plus partout où elle le juge à propos pour fins d'utilité publique (égouts, aqueduc, installations de transport d'énergie, de transmission des communications, de câblodistribution ou autres).

ARTICLE 56 PENTE DES RUES

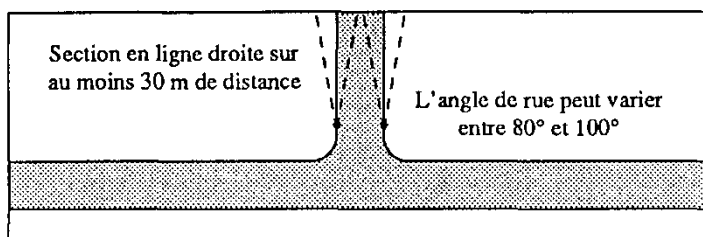
La pente longitudinale d'une rue ne doit pas être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 12 %.

Malgré le premier alinéa, la pente d'une rue ne peut, en aucun cas, excéder 5 % dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

ARTICLE 57 COURBE DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

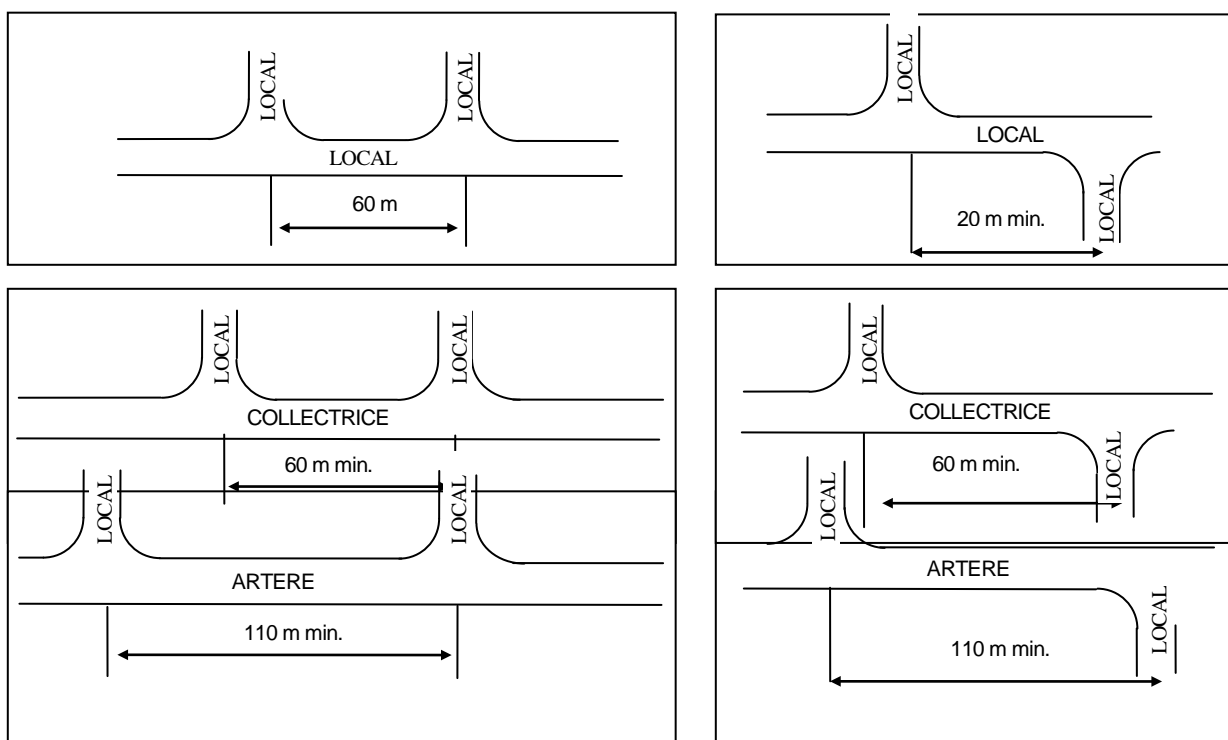
1. Dans le cas des voies de circulation destinées à la desserte des secteurs résidentiels, les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon intérieur minimal de 6 mètres;
2. Dans le cas des voies de circulation destinées à la desserte des secteurs industriels et commerciaux, les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon intérieur minimal de 12 mètres;
3. De plus, le rayon extérieur d'une courbe doit être concentrique avec le rayon intérieur;
4. Toute intersection avec une voie collectrice ou une artère doit être à angle droit. Toutefois, lorsque les caractéristiques physiques du site ne permettent pas de respecter un angle de 90 degrés, un écart admissible de l'ordre de 10 degrés est acceptable. L'angle de la rue doit demeurer inchangé sur une distance minimale de 30 mètres avant d'arriver à l'intersection.

Figure 2 : Raccordement des intersections



5. Deux intersections en forme de « T » d'une voie locale avec deux autres voies locales venant de directions opposées doivent être espacées d'au moins 20 mètres;
6. Deux intersections de deux voies locales et d'une troisième voie locale, ou d'une collectrice doivent être espacées d'au moins 60 mètres;
7. Deux intersections de deux voies locales et d'une troisième voie artérielle doivent être espacées d'au moins 110 mètres;
8. Deux intersections de deux collectrices et d'une troisième voie artérielle doivent être espacées d'au moins 110 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise;
9. Malgré ce qui précède, les intersections en croix sont autorisées.

Figure 3 : Aménagement des intersections entre les différents types de voies de circulation

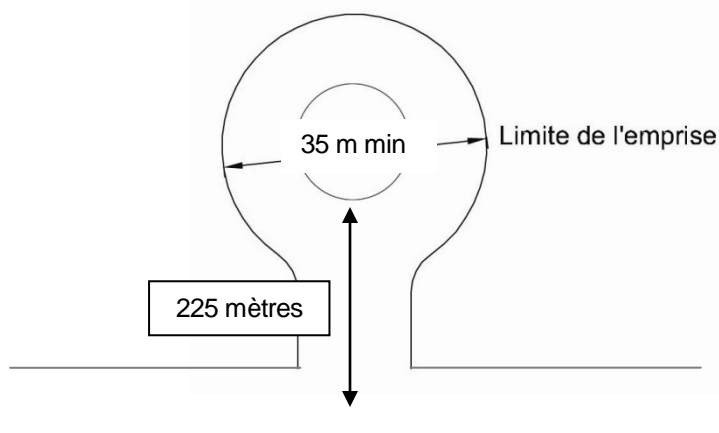


ARTICLE 58

RUE EN CUL-DE-SAC

Seules les voies locales dont l'emprise est d'au moins 15 mètres peuvent se terminer en cul-de-sac. Lorsqu'une voie se termine en cul-de-sac, elle doit se terminer par un cercle de virage d'une emprise d'un diamètre minimal de 35 mètres, comportant en son centre un îlot de verdure.

Figure 4 : Rue en cul-de-sac



La longueur de l'emprise d'un cul-de-sac mesurée entre son intersection avec une voie publique et le centre du cercle de virage ne peut excéder 225 mètres.

SECTION 3

DIMENSIONS MINIMALES DES ÎLOTS

ARTICLE 59

LARGEUR DES ÎLOTS

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, à moins d'impossibilité matérielle, la largeur doit être suffisante pour permettre deux rangées de lots adossés.

ARTICLE 60

LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot résidentiel ne devrait pas être supérieure à 365 mètres. Cette distance pourra être portée à 485 mètres si un sentier pour piétons, d'une largeur minimale de six mètres (6 m), est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

ARTICLE 61

ORIENTATION DES ÎLOTS

Les îlots doivent être orientés de façon à favoriser un maximum d'économies d'énergie.

SECTION 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

ARTICLE 62

GÉNÉRALITÉS

Toute opération cadastrale doit être effectuée conformément aux dispositions suivantes :

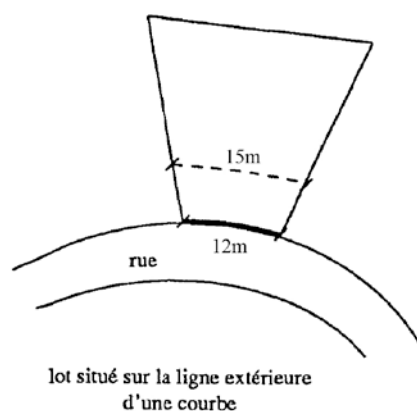
1. Toute opération cadastrale doit s'effectuer dans le respect de l'esprit du projet de lotissement préalablement approuvé, le cas échéant par le conseil municipal. De plus, tout terrain créé dans le cadre d'une opération cadastrale doit se faire suivant les règles de l'art notamment, en évitant toute ligne de lot susceptible d'engendrer des résidus de terrain non développés, la multiplication de poteaux pour l'installation d'équipements d'utilités publiques (Bell Canada, Hydro-Québec, etc.), etc.;
2. Toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un terrain à bâtir, doit respecter les dimensions minimales prescrites à cet effet à l'intérieur des grilles des spécifications, identifiées comme « Annexe A » faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 1667-00-2011 de la Ville de Beloeil, à toutes fins que de droit;
3. De plus, toute opération cadastrale ne doit jamais avoir pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un terrain bâti lorsque cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux dispositions du présent règlement ou le bâtiment non conforme aux dispositions du règlement de zonage numéro 1667-00-2011;
4. Lorsqu'un lot est compris dans plus d'une zone et que les exigences en regard de la superficie minimale ou des dimensions minimales des terrains sont différentes d'une zone à l'autre, les exigences les plus sévères s'appliquent;
5. Tout terrain doit être adjacent à une voie de circulation existante ou projetée.

ARTICLE 63

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À CERTAINES OPÉRATIONS CADASTRALES

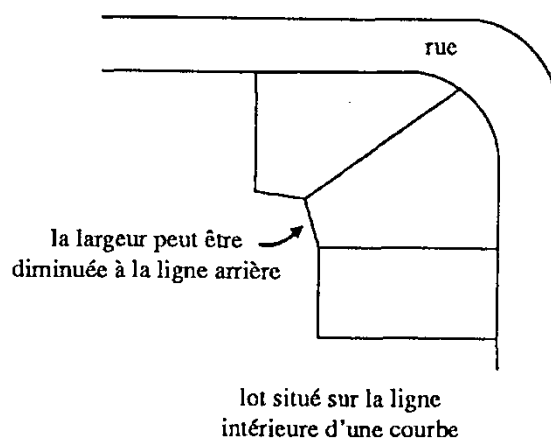
La ligne de largeur minimale d'un terrain de forme irrégulière situé du côté extérieur d'une rue en courbe peut être réduite à 15 mètres sans toutefois que le frontage mesuré à la limite de l'emprise de la rue ne soit inférieur à 12 mètres.

Figure 5 : Ligne de largeur minimale d'un terrain de forme irrégulière situé du côté extérieur d'une rue en courbe



Dans le cas d'un terrain de forme irrégulière situé du côté intérieur d'une rue en courbe, la largeur peut être diminuée à la ligne arrière jusqu'à un minimum de 12 mètres à condition que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des spécifications de la zone concernée.

Figure 6 : Ligne de largeur minimale d'un terrain de forme irrégulière situé du côté intérieur d'une rue en courbe



Dans le cas de tout lot ou terrain riverain d'un cours d'eau, desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire, la profondeur minimale doit être de 45 mètres calculée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux. La profondeur minimale exigée en vertu du présent article ne s'applique pas à une bande riveraine de propriété publique. De plus, dans le cas où un lot ou un terrain est adjacent à une bande riveraine de propriété publique, la profondeur du lot ou du terrain additionnée à la profondeur de la bande riveraine doit être égale ou supérieure à la profondeur minimale exigée pour un lot ou un terrain riverain.

ARTICLE 64

NORMES MINIMALES DE PROFONDEUR POUR LES LOTS PROJETÉS SITUÉS AUX ABORDS D'UN COURS D'EAU OU D'UN PLAN D'EAU

1. Pour un lot projeté non desservi ou desservi par un service d'aqueduc ou un service d'égout sanitaire, une profondeur minimale de 60 mètres doit être exigée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux.
2. Dans le cas où les infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire étaient déjà présentes avant le 2 février 2007, la norme exigée pour un lot projeté peut être réduite à 45 mètres.
3. Exceptionnellement, les normes minimales de profondeur d'un lot projeté dont une municipalité, la MRC, un ministère ou un mandataire du gouvernement se porte acquéreur pour des fins récréatives ou de conservation écologique ne

sont pas exigées afin de permettre la création d'une bande de protection riveraine.

4. Un lot projeté adjacent à un lot créé pour des fins récréatives ou de protection écologique, tel que libellé au paragraphe précédent, est réputé adjacent au cours d'eau. À cet effet, les exigences relatives à la profondeur minimale de ce lot peuvent être réduites en fonction de la profondeur du lot riverain de propriété publique. Toutefois, les normes de profondeur minimales exigées doivent être respectées, lorsque l'on additionne la profondeur totale des 2 lots en direction du plan d'eau.

Tableau 1 : Normes minimales de lotissement pour les lots projetés à l'intérieur d'un corridor riverain

Zone	Sans service		Un service		
	Superficie	Frontage	Superficie		Frontage
			Îlot déstructuré résidentiel	Ailleurs	
Périmètre d'urbanisation existant	3 716 m ²	46 m	N/A	1 858 m ²	30 m
Périmètre d'urbanisation à développer	1 ha	46 m	N/A	1 ha	30 m
Agricole	2 787 m ²	46 m	1 858 m ²	2 322 m ²	46 m

ARTICLE 65

EXEMPTIONS RELATIVES À L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Les dispositions sur les normes minimales de lotissement ne s'appliquent pas :

1. À une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives;
2. À une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain rendue nécessaire par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci;
3. À une opération cadastrale visant la création d'un lot dérogatoire transitoire provenant de la division d'un lot adjacent et devant permettre l'agrandissement d'un autre lot adjacent par le remembrement des terrains. Le nombre de lots après le remembrement ne peut excéder le nombre de terrains existants avant ladite opération cadastrale;

À la partie d'un terrain de golf consacrée exclusivement au golf, à un terrain pour fins de parc, un équipement linéaire ou un équipement requis pour :

1. Un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
2. Un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers récréatifs;
3. Un droit de passage ou une servitude;
4. À une opération cadastrale autorisée en vertu des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

Lorsqu'il s'agit d'une augmentation des dimensions ou de la superficie d'un terrain ou d'un lot et qui, conséquemment, permet de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficie minimales prescrites par le présent règlement, aux conditions suivantes :

1. Le terrain ou le lot dont la superficie est augmentée doit être cadastré ou doit pouvoir bénéficier d'un droit au cadastre selon les dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
2. Dans le cas d'un lot non rénové, l'ensemble constitué du terrain ou du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

ARTICLE 66 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur à la Ville.

ARTICLE 67 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

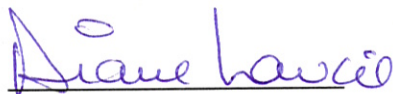
Un terrain dérogatoire peut être agrandi dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du terrain ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du terrain.

Un terrain dérogatoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du terrain conforme aux dispositions du règlement.

CHAPITRE 6 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 68 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.



Diane Lavoie
Mairesse



Véronique Landry
Greffière