



VILLE DE SHAWINIGAN

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement numéro SH-201

DAA

› Daniel Arbour & Associés

460, rue McGill
Montréal (Québec) H2Y 2H2 CANADA
Téléphone 514 954-5300 Télécopieur 514 954-5345
www.arbour.ca

AVIS DE MOTION : 14 avril 2008

ADOPTION : 12 mai 2008

ENTRÉE EN VIGUEUR : 21 juin 2008

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de mise à jour
SH-201.1	2011-04-11	
SH-201.2	2012-02-18	
SH-201.3	2015-09-05	
SH-201.4	2016-08-31	
SH-201.5	2017-09-02	
SH-201.6	2017-11-18	

LE CONSEIL DE LA VILLE DE SHAWINIGAN DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT	1
Règlement numéro SH-201	1
 CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DECLARATOIRES, INTERPRETATIVES ET ADMINISTRATIVES	 1
SECTION 1 : Dispositions déclaratoires	1
1. TITRE DU RÈGLEMENT	1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI	1
3. VALIDITÉ.....	1
4. DOMAINE D'APPLICATION	1
5. REMPLACEMENT.....	2
 SECTION 2 : Dispositions INTERPRÉTATIVES.....	 2
6. UNITÉS DE MESURE	2
7. PRÉSÉANCE	2
8. RENVOIS	3
9. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT	3
10. TERMINOLOGIE	3
 SECTION 3 : Dispositions administratives.....	 4
11. APPLICATION DU RÈGLEMENT	4
12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	4
13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	4
 CHAPITRE 2 CONDITIONS PREALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	 5
Section 1 : dispositions GÉNÉRALES.....	5
14. CESSION DES RUES	5
15. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	5
16. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES	5
17. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS.....	5
 Section 2 : compensation relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels	 6
18. OBLIGATION DE FOURNIR UNE COMPENSATION	6
19. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL	6
20. SURFACE EXCLUE DES CALCULS	7
21. OPÉRATION CADASTRALE EXEMPTÉE	7
22. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN	8
 CHAPITRE 3 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	 9
section 1 : dispositions GÉNÉRALES.....	9
23. LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSÈDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE.....	9
24. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE	9
25. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONVEXE.....	10
25.1 LOT DONT LA LIGNE AVANT EST IRRÉGULIÈRE	11

section 2 : Superficie et dimensions minimales des lots	12
26. LOT DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT SANITAIRE.....	12
27. LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI PAR L'AQUEDUC OU L'ÉGOUT SANITAIRE ET SITUÉ À PLUS DE 300 M D'UN LAC OU À PLUS DE 100 M D'UN COURS D'EAU.....	13
28. LOT SITUÉ À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU	13
29. TERRAINS SITUÉS DANS LES ZONES À RISQUE DE GLISSEMENT DE TERRAIN	15
30. OPÉRATION CADASTRALE NON SOUMISE À CERTAINES NORMES MINIMALES	15
section 3 : restrictions aux OPÉRATIONS cadastrales	16
31. RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME.....	16

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX LOTS..... 17

SECTION 1 : Dispositions relatives aux rues	17
32. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	17
33. EMPRISE DES RUES.....	17
34. GÉOMÉTRIE ET ESPACEMENT DES INTERSECTIONS.....	17
35. RUE EN IMPASSE	19
36. RUE EN TÊTE-DE-PIPE.....	19
37. RUE EN BORDURE D'UN LAC OU COURS D'EAU.....	20
37.1 AUTRES CHEMINS ET RUES.....	20
SECTION 2 : Dispositions relatives aux lots.....	20
38. ORIENTATION DES LOTS	20
39. FORME DES LOTS	21

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET DISPOSITIONS FINALES..... 22

section 1 : dispositions relatives aux droits acquis.....	22
40. DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE.....	22
41. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE	22
42. MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE.....	22
43. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT.....	22
44. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT.....	23
45. PRIVILÈGE AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION	23
section 2 : disposition finale.....	24
46. ENTRÉE EN VIGUEUR	24

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DECLARATOIRES, INTERPRETATIVES
ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement » et porte le numéro SH-201».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Shawinigan.

3. VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception :

- 1° D'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1)* ;
- 2° D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divisé d'un immeuble faite en vertu des articles 1038 et 3030 du Code civil du Québec (L.R.Q., 1991, c.64) dans la mesure où elle concerne l'identification d'une partie de terrain autre qu'une partie commune du terrain ;
- 3° D'une opération d'annulation ou de correction.

(SH-201.3, 05-09-2015)

5. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droit, les règlements suivants et leurs amendements, des municipalités regroupées de la Ville de Shawinigan, ainsi que toute disposition incompatible de règlement adopté antérieurement au présent règlement :

- 1° Le règlement de lotissement numéro 194 de la Baie-de-Shawinigan ;
- 2° Le règlement de lotissement numéro 1211-A de Grand-Mère ;
- 3° Le règlement de lotissement numéro 308-97 de Lac-à-la-Tortue ;
- 4° Le règlement de lotissement numéro 448 de Saint-Georges ;
- 5° Le règlement de lotissement numéro 227-99 de Saint-Gérard-des-Laurentides ;
- 6° Le règlement de lotissement numéro 385-07-00 de Saint-Jean-des-Piles ;
- 7° Le règlement de lotissement numéro 3019 de Shawinigan ;
- 8° Le règlement de lotissement numéro 2042-1002 de Shawinigan-Sud.

(SH-201.3, 05-09-2015)

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. UNITÉS DE MESURE

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

7. PRÉSÉANCE

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

8. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent 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 présent règlement.

9. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

10. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre de terminologie du présent règlement et du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de lotissement ou au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

A moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue le présent article :

Cours d'eau : Toute masse d'eau qui s'écoule dans un lit avec un débit régulier ou intermittent, y compris ceux qui ont été créés ou modifiés par une intervention humaine, à l'exception du fossé de voie publique ou privée, du fossé mitoyen et du fossé de drainage.

Ligne avant d'un terrain : Ligne de terrain qui correspond avec la ligne de rue située du côté de la façade principale du bâtiment principal. Dans le cas d'un terrain riverain, la ligne avant correspond à la ligne opposée au lac ou au cours d'eau. Dans le cas d'un terrain enclavé, la ligne avant est celle située en face de la façade du bâtiment principal.

(SH-201.3, 05-09-2015)

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

11. APPLICATION DU RÈGLEMENT

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

12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 2
CONDITIONS PRÉALABLES À
UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

14. CESSION DES RUES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'assiette de toute voie de circulation ou catégorie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique.

15. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences de la section 2 du présent chapitre relatives à la compensation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

16. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES

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

17. 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, montrant toute servitude existante ou requise pour le passage d'un service d'utilité publique.

SECTION 2 : COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

18. OBLIGATION DE FOURNIR UNE COMPENSATION

Sous réserve de l'article 21, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan, verser à la Ville, un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Toutefois, dans le cadre d'un projet de développement impliquant la création de dix (10) terrains et plus, le propriétaire d'un terrain visé par un plan d'ensemble doit :

- a) S'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie totale du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;

ou

- b) À la fois, s'engager à céder gratuitement à la Ville une partie de terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel puis, verser à la Ville un montant en argent dont le total de la valeur de la partie de terrain cédée à la Ville et du montant versé en argent équivaut à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Le terrain cédé conformément au 2^e alinéa du présent article doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale à moins que la Ville accepte l'engagement du propriétaire à céder un terrain qui n'est pas compris dans ce plan mais qui est situé sur le territoire de la Ville de Shawinigan.

(SH-201.1, 11-04-2011)

19. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL

Les frais d'enregistrement d'un contrat notarié concernant un terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel sont à la charge du propriétaire du terrain.

20. SURFACE EXCLUE DES CALCULS

Dans le calcul de la superficie ou de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale, au sens de l'article 18, il faut soustraire toute partie de terrain destinée à être cédée à la Ville, y compris l'assiette de toute voie de circulation.

21. OPÉRATION CADASTRALE EXEMPTÉE

L'article 18 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

1° L'identification cadastrale ne crée aucune augmentation du nombre de lots ;

(SH-201.3, 05-09-2015)

2° L'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée conformément à la réglementation en vigueur, au moment où la compensation fut demandée, la preuve devant être fournie par le demandeur ;

3° L'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ;

4° L'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public ;

5° L'identification cadastrale d'une voie de circulation ;

6° L'identification cadastrale d'un terrain issu du regroupement de deux ou plusieurs terrains appartenant au même propriétaire ;

(SH-201.2, 18-02-2012)

7° L'identification cadastrale d'un terrain issu d'un regroupement de deux terrains suite à l'acquisition d'une partie d'un terrain contigu appartenant à un autre propriétaire ;

(SH-201.2, 18-02-2012)

8° L'identification cadastrale d'un terrain dérogatoire ou issu d'un regroupement de terrains dérogatoires protégés par droits acquis.

(SH-201.1, 11-04-2011)

- 9° L'identification cadastrale requise pour favoriser une acquisition par la Ville ;
(SH-201.3, 05-09-2015)
- 10° L'identification cadastrale requise pour la création d'une copropriété divise (condo) ;
(SH-201.3, 05-09-2015)
- 11° Une nouvelle identification cadastrale d'un terrain déjà construit dont les limites ont été modifiées dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir permettant la construction d'un bâtiment principal ;
(SH-201.3, 05-09-2015)
- 12° L'identification cadastrale d'un terrain, autorisée par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, c.p. 41.1), pour séparer un usage habitation unifamiliale d'une terre agricole ;
(SH-201.3, 05-09-2015)
- 13° L'identification cadastrale d'un terrain déjà construit.
(SH-201.3, 05-09-2015)

22. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN

Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 18, la valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la Ville. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- 1° Si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation 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)* ;
- 2° Si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale n'est pas une unité ou partie d'unité telle qu'énoncée au paragraphe 1°, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire.

CHAPITRE 3
DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

23. LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSÈDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE

Lorsqu'un lot est borné par une ou plusieurs rues et que deux lignes de rues sont jointes par un arc de cercle, la longueur de chaque ligne de rue est égale à la longueur de la ligne « L1 » ou de la ligne « L2 », selon le cas applicable, comme si les rues n'étaient pas jointes par un arc de cercle. (voir illustration suivante)

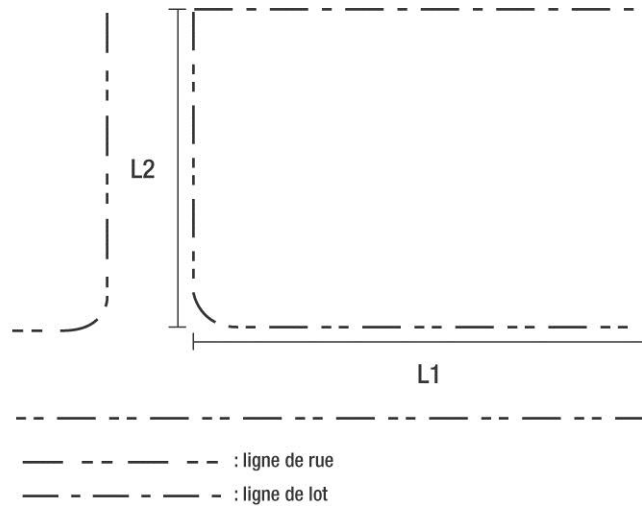


Illustration : Lot dont la ligne avant possède une extrémité courbée.

24. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE

À moins d'indication contraire, pour un lot dont la ligne avant est concave en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de la ligne avant (L1) peut être réduite jusqu'à 50% de la largeur minimale prescrite, sans être inférieure à 5 m. Cependant, la largeur du lot (L2), mesurée le long d'une ligne parallèle à la ligne avant et située à la marge avant minimale (MAV) prescrite par le règlement de zonage en vigueur, doit être conforme à la largeur minimale prescrite. (voir illustration suivante)

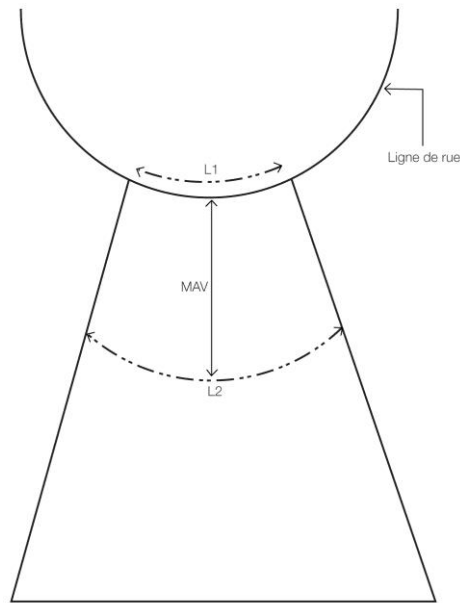


Illustration : Lot dont la ligne avant est concave.

25. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONVEXE

Pour un lot dont la ligne avant est convexe en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de la ligne arrière ne doit pas être inférieure à 1 m et la largeur du lot mesurée le long de la ligne avant doit l'être en suivant la courbure de la rue. (voir illustration suivante)

(SH-201.3, 05-09-2015)

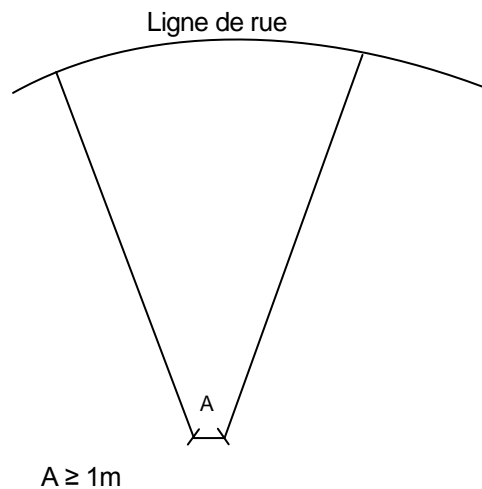


Illustration : Lot dont la ligne avant est convexe.

25.1 LOT DONT LA LIGNE AVANT EST IRRÉGULIÈRE

Dans le cas où la ligne avant est irrégulière, la largeur est mesurée en ligne droite entre les lignes latérales du terrain à leur point d'intersection avec la ligne avant.

(SH-201.3, 05-09-2015)

SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

26. LOT DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT SANITAIRE

Sous réserve de l'article 28, un lot desservi doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences prescrites au présent règlement.

La superficie minimale et les dimensions minimales peuvent varier selon le type de lot, l'usage pour lequel il est utilisé ou destiné à être utilisé ou la zone dans laquelle il est situé.

TABLEAU 1

Dimensions minimales prescrites pour les lots desservis						
Usage	Terrain intérieur			Terrain d'angle		
	Largeur	Profondeur	Superficie	Largeur	Profondeur	Superficie
Résidence unifamiliale (H1)						
Isolée	15	27	450	17	27	500
Jumelée	12	27	350	14	27	420
Contiguë	6	27	180	12	27	350
Résidence bifamiliale et trifamiliale (H2)						
Isolée	17	27	480	17	27	540
Jumelée	20	27	390	16	27	480
Contiguë	20	27	210	14	27	420
Résidence multifamiliale (H3)						
4 à 8 logements	20	30	650	22	30	750
9 à 24 logements	24	30	750	27	30	950
25 logements et plus	30	30	1000	32	30	1200
Maison mobile (H5)	15	27	400	17.5	27	480
Débit d'essence (C5)						
	16	30	1600	21	30	1600
Commerces et institutions (C1 à C7, P1 à P4)						
Isolée	16	30	520	21	30	620
Jumelée	9	30	380	16	30	500
Contiguë	5	30	300	13	30	420
Industries (i1 à i4)						
Isolée	21	45	850	24	45	950
Jumelée	15	45	650	17	45	710
Contiguë	9	45	480	17	45	710

(SH-201.3, 05-09-15)

27. LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI PAR L'AQUEDUC OU L'ÉGOUT SANITAIRE ET SITUÉ À PLUS DE 300 M D'UN LAC OU À PLUS DE 100 M D'UN COURS D'EAU

Tout lot partiellement desservi ou non desservi situé en totalité à plus de 300 m d'un lac ou à plus de 100 m d'un cours d'eau, calculé à partir de la ligne des hautes eaux, mesurée horizontalement à partir de cette dernière, doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences suivantes, établies selon le type de desserte.

TABLEAU 2

NORMES DE LOTISSEMENT LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI PAR L'AQUEDUC OU L'ÉGOUT SANITAIRE		
Type de desserte	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	Superficie minimale
Lot partiellement desservi	25 m	1 500 m ²
Lot non desservi	50 m	3 000 m ²

La profondeur moyenne minimale pour un lot partiellement desservi ou non desservi est de 30 m.

À l'extérieur d'un corridor riverain (300 m d'un lac ou 100 m d'un cours d'eau), la largeur minimale de la ligne avant peut être réduite à :

- 1° 45 m dans le cas d'un terrain non desservi ;
- 2° 22,5 m dans le cas d'un terrain desservi par l'aqueduc ;
- 3° 20 m dans le cas d'un terrain desservi par l'égout.

28. LOT SITUÉ À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

Tout lot situé en tout ou en partie à moins de 300 m d'un lac ou à moins de 100 m d'un cours d'eau, calculé à partir de la ligne des hautes eaux, mesuré horizontalement à partir de cette dernière, doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences suivantes, établies selon le type de desserte :

TABLEAU 3

SUPERFICIE / LARGEUR / PROFONDEUR	Terrain non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)	Terrain desservi par l'aqueduc ou l'égout sanitaire	Terrain desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire	Terrain desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire à moins de 300 m du lac à la Tortue
Superficie minimale d'un terrain	4 000 m ²	2 000 m ²	.	1 350 m ²
Largeur minimale d'un terrain (mesurée sur la ligne avant)	50 m	30 m	.	30 m
Largeur minimale d'un terrain (mesurée sur la ligne du rivage)	40 m	20 m	Selon les normes prescrites à la réglementation en vigueur	Selon les normes prescrites à la réglementation en vigueur
Profondeur minimale d'un terrain	75 m	60 m	45 m	45 m

Aux fins de l'interprétation du présent article, dans le cas où la ligne de rivage est irrégulière, la largeur est mesurée en ligne droite entre les lignes latérales du terrain à leur point d'intersection avec la ligne de rivage.

(SH-201.3, 05-09-2015), (SH-201.4, 31-08-2016), (SH-201.5, 02 -09-2017)

À l'intérieur d'un corridor riverain (300 m d'un lac ou 100 m d'un cours d'eau), la largeur minimale de la ligne avant peut être réduite à :

- 1° 45 m dans le cas d'un terrain non desservi ;
- 2° 25 m dans le cas d'un terrain non riverain partiellement desservi (égout ou aqueduc).

La profondeur des terrains (dans un corridor riverain ou non, soit 300 m d'un lac ou 100 m d'un cours d'eau), peut être réduite de 50% seulement si les conditions physiques locales, telle l'existence préalable de la rue ou d'un autre obstacle, l'exigent.

En cas de disparité entre une exigence inscrite au présent article et celle indiquée à la grille des spécifications, celle indiquée à la grille des spécifications prédomine si elle est plus restrictive. Dans le cas contraire, celle du présent article prédomine.

29. TERRAINS SITUÉS DANS LES ZONES À RISQUE DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Les terrains situés dans les zones à risque de glissement de terrain doivent respecter les dispositions du Règlement de contrôle intérimaire relatif au cadre normatif de contrôle de l'utilisation du sol dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain SH-389.

(SH-201.3, 05-09-2015)

30. OPÉRATION CADASTRALE NON SOUMISE À CERTAINES NORMES MINIMALES

Les exigences minimales relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- 1° Pour implanter un équipement, une infrastructure ou une construction d'un service public y compris un bâtiment dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation sanitaire ;
- 2° Pour aménager un parc, un terrain de jeu ou un espace naturel ;
- 3° Pour aménager une voie de circulation ;
- 4° Pour installer une enseigne ;
- 5° Pour installer une antenne de télécommunications ;
- 6° Pour installer un kiosque postal ou un site de distribution du courrier ;
- 7° Pour les lots submergés ;
- 8° Pour les bandes de terrain appartenant ou vendu par Hydro-Québec ;
- 9° Pour aménager une aire de stationnement visée par les dispositions de l'article 222 du Règlement de zonage SH-550 concernant l'aménagement de cases de stationnement sur un terrain autre que celui de l'usage desservi.

(SH-201.3, 05-09-2015), (SH-201.6, 18-11-2017)

SECTION 3 : RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

31. RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME

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

- 1° Elle rend un autre lot ou un terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;
- 2° Elle laisse un résidu de lot ou de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;
- 3° Elle aggrave la non conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou d'un autre terrain ;
- 4° Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur ou du règlement de construction en vigueur.
- 5° La partie du lot ayant frontage sur rue n'a pas la profondeur requise.

(SH-201.4, 31-08-2016)

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

32. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les espaces marécageux, les affleurements rocheux et les endroits où le sol est instable, impropre au drainage ou exposé aux éboulis, aux affaissements ou autres mouvements de terrain.

Le tracé des rues doit aussi éviter tout endroit où l'épaisseur du dépôt meuble ou du roc friable est insuffisante pour permettre de creuser les tranchées nécessaires au passage des conduites d'aqueduc, d'égout et des canalisations souterraines des services publics.

33. EMPRISE DES RUES

L'emprise d'une rue doit avoir une largeur minimale conforme aux dispositions suivantes :

- 1° Rue artérielle (principale ou boulevard) : 25 m ;
- 2° Rue collectrice : 20 m ;
- 3° Rue locale : 15 m.

34. GÉOMÉTRIE ET ESPACEMENT DES INTERSECTIONS

Dans la mesure du possible, l'angle formé par deux rues à une intersection doit tendre vers 90°. Lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, une variation maximale de 20° est permise. L'alignement de la rue doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m, mesurée à partir du point d'intersection de la ligne médiane de chaque rue.

À une intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une ligne courbée d'un rayon d'au moins :

- 1° 4,50 m, dans le cas de l'intersection de deux rues locales ;
- 2° 6 m, dans le cas de l'intersection d'une rue locale avec une rue collectrice ;

- 3° 10 m, dans le cas de l'intersection de 2 rues collectrices, d'une rue collectrice avec une artère ou de deux artères.

La distance minimale entre deux intersections successives est établie selon le type de rue, comme suit :

- 1° Intersection de deux rues locales avec une rue locale : 60 m ;
- 2° Intersection de deux rues locales avec une rue collectrice ou une rue artérielle : 120 m ;
- 3° Intersection de deux rues collectrices avec toute rue : 120 m ;
- 4° Intersection de deux rues, dont l'une est une rue locale et l'autre une rue collectrice, avec toute rue : 120 m ;
- 5° Intersection de deux rues, dont au moins une est une rue artérielle, avec toute rue donnant sur la même artère : 150 m.

Dans le cas d'un corridor routier, la distance minimale entre 2 intersections de rues collectrices, à la voie principale, est de 300 m. L'angle formé par leur intersection ne peut être inférieure à 80 degrés ni supérieure à 90 degrés.

Pour l'application du troisième alinéa, la distance entre les intersections doit être mesurée entre les points de rencontre des lignes médianes de chacune des rues qui forment les intersections.

Les dispositions du présent article sont schématisées à l'illustration suivante.

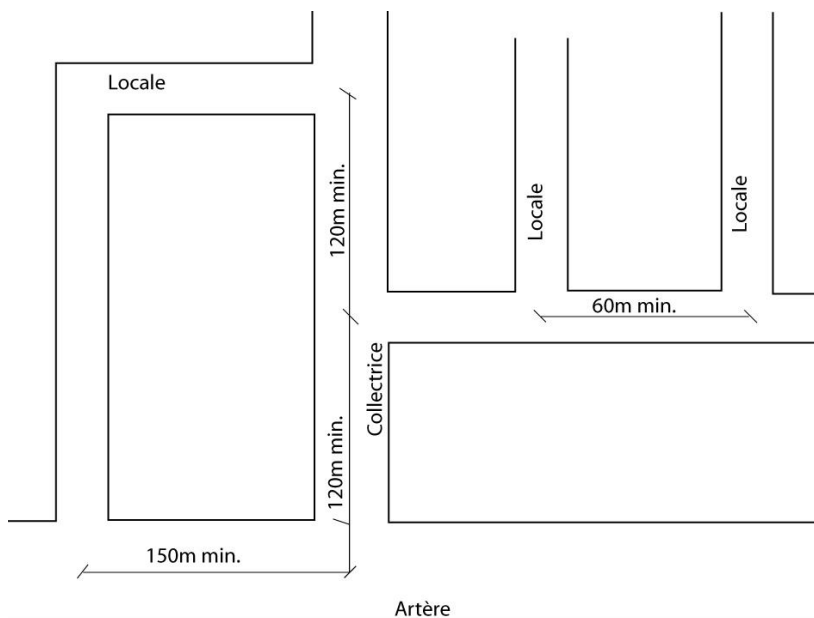


Illustration : Géométrie et espacement des intersections

35. RUE EN IMPASSE

Seule une rue locale peut se terminer en impasse. La section en impasse doit se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimal de 36 m. (voir illustration suivante)

(SH-201.3, 05-09-2015)

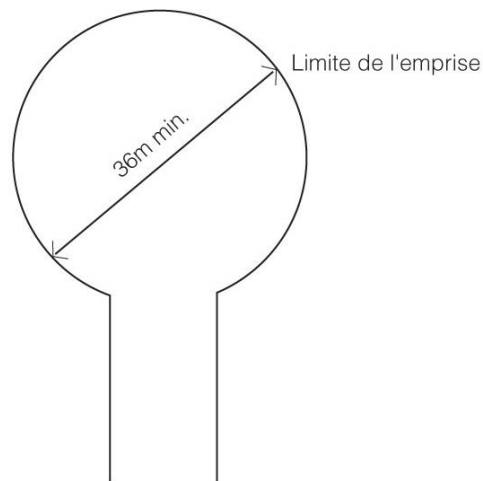


Illustration : Emprise d'un cercle de virage

La longueur d'un tronçon de rue en impasse ne peut excéder 300 m. La présente norme s'applique uniquement à l'intérieur d'une zone incluse dans le périmètre d'urbanisation.

(SH-201.3, 05-09-2015)

La longueur d'un tronçon de rue en impasse doit être mesurée depuis le centre du cercle de virage jusqu'au point central de l'intersection la plus proche. Le point central de l'intersection correspond au point de rencontre de la ligne médiane de chacune des rues qui forment l'intersection.

36. RUE EN TÊTE-DE-PIPE

La longueur totale d'un parcours en tête-de-pipe et de la section de rue y conduisant ne doit pas excéder 800 m.

La longueur d'une section de rue se terminant par un parcours en tête-de-pipe doit être mesurée depuis le début du parcours jusqu'au point central de l'intersection la plus proche. Le point central de l'intersection correspond au point de rencontre de la ligne médiane de chacune des rues qui forment l'intersection. La longueur d'un parcours en tête-de-pipe est la longueur totale de tous les côtés d'un polygone continu tracé dans l'axe du tronçon de rue qui forme le parcours.

37. RUE EN BORDURE D'UN LAC OU COURS D'EAU

La distance minimale entre une rue privée ou publique et la ligne de rivage d'un cours d'eau à débit permanent ou d'un lac, calculée horizontalement par rapport à la ligne de hautes eaux, à l'exception des voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac, doit être de :

- 1° 45 m pour les secteurs desservis par l'aqueduc et l'égout ;
- 2° 60 m pour les secteurs desservis par un seul service (aqueduc ou égout) ;
- 3° 75 m pour les secteurs non desservis par l'aqueduc et l'égout (aucun service).

37.1 AUTRES CHEMINS ET RUES

Nonobstant les dispositions prévues à la présente section, la localisation, le tracé et les règles relatives à la construction des chemins et rues privés doivent être autorisés par le comité exécutif.

(SH-201.3, 05-09-2015)

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

38. ORIENTATION DES LOTS

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir une pente, d'égaliser la superficie des lots, de favoriser l'ensoleillement d'un bâtiment sur un terrain ou de dégager une perspective, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue. En aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée par le seul fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

39. FORME DES LOTS

Les lots doivent avoir une forme régulière où les lignes brisées et les angles, sauf ceux formés par l'intersection de deux lignes distinctes, sont à éviter.

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS
ET DISPOSITIONS FINALES

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

40. DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE

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

41. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot 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.

42. MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire peut être modifié dans la mesure où la modification n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions et la superficie du lot ni d'aggraver une dérogation existante à l'égard des dimensions et de la superficie du lot.

43. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 22 décembre 1983, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° Le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date ;
- 2° La superficie et les dimensions du terrain lui permettaient de respecter les dispositions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le territoire dans lequel il est situé ;
- 3° Un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

44. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 22 décembre 1983, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° à cette date, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, bénéficiant de droits acquis ;
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Le droit prévu au présent article persiste même si la construction est détruite par un sinistre après le 22 décembre 1983.

45. PRIVILÈGE AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions conformes aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 43 ou 44 ;
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

SECTION 2 : DISPOSITION FINALE

46. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

Lise Landry, Mairesse

Yves Vincent, Greffier