



**Municipalité
St-David-de-Falardeau**

**RÈGLEMENT 493
CONCERNANT LE LOTISSEMENT**

(ANNEXE A)

MUNICIPALITÉ DE SAINT-DAVID-DE-FALARDEAU
RÈGLEMENT 493
CONCERNANT LE LOTISSEMENT

TABLE DES MATIÈRES	
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1	Territoire touché par le règlement1
1.2	Personnes touchées par le règlement1
1.3	Annulation.....1
1.4	Terrains et emplacements affectés1
1.5	Amendements1
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1
2.1	Fonctionnaire désigné1
2.2	Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné1
2.3	Poursuites judiciaires1
2.3.2	Pénalités et sanctions.....1
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
3.1	Plan des contraintes.....1
3.1.1	Intégration au règlement.....1
3.1.2	Application1
3.2	Incompatibilité des dispositions générales et particulières1
3.3	Terminologie1
3.3.1	Intégration du texte et de certaines références1
3.3.2	Interprétation des tableaux et figures.....2
3.3.3	Interprétation des mesures2
3.3.4	Interprétation des mots2
3.3.4.1	Chaussée2
3.3.4.2	Emprise2
3.3.4.3	Îlot2
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES LOTS ET TERRAINS NON CADASTRÉS DÉROGATOIRES	1
4.1	Généralités1
4.2	Lot dérogatoire1
4.3	Terrain non cadastré dérogatoire1
4.3.1	Le terrain non construit.....1
4.3.2	Le terrain construit.....2
4.4	Dispositions spécifiques concernant les lots et terrains non cadastrés dérogatoires dans les secteurs de villégiature2
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT	1
5.1	Portée1
5.2	Conditions préalables à l’approbation du plan-projet1
5.2.1	Cession de l’assiette des voies de circulation.....1
5.2.2	Cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux.....1
5.2.3	Services d’utilité publique2

5.2.4 Étude de stabilité des sols2

5.2.5 Morcellement2

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS ET ÎLOTS 1

6.1 Hiérarchie du réseau routier.....1

6.1.1 Artères majeures (axes à caractère intermunicipal ou régional)1

6.1.2 Artères locales1

6.1.3 Rues locales1

6.1.4 Rues privées1

6.2 Emprise1

6.3 Tracé des rues publiques ou privées en fonction de la nature du sol1

6.3.1 Dispositions applicables aux voies de circulation à l’intérieur des zones à risque de mouvement de sol1

6.3.2 Autres dispositions applicables.....2

6.4 Tracé des rues publiques ou privées en bordure d’un lac ou d’un cours d’eau.....2

6.5 Orientation du tracé.....2

6.6 Aménagement des rues publiques ou privées3

6.6.1 Pente de rue3

6.6.2 Virages, angles d’intersection et visibilité.....3

6.6.3 Intersection des rues.....3

6.6.4 Cul-de-sac.....3

6.6.5 Aménagement de voies piétonnes ou cyclables.....4

6.7 Dimensions des îlots4

6.7.1 Profondeur des îlots.....4

6.7.2 Longueur des îlots.....4

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS 1

7.1 Superficie et dimensions minimales des terrains desservis par les services d’aqueduc et d’égout.....1

7.1.1 Normes générales1

7.1.2 Résidentiel.....1

7.1.3 Usages autres que résidentiels1

7.1.4 Cas d’exception.....2

7.2 Superficie et dimensions minimales des terrains partiellement desservis par les services d’aqueduc et d’égout2

7.2.1 Terrain situé en bordure d’un lac ou d’un cours d’eau2

7.2.2 Terrain non situé en bordure d’un lac ou d’un cours d’eau.....2

7.3 Superficie et dimensions minimales des terrains non desservis par les services d’aqueduc et d’égout2

7.3.1 Terrain situé en bordure d’un lac ou d’un cours d’eau2

7.3.2 Terrain non situé en bordure d’un lac ou d’un cours d’eau.....3

7.4 Assouplissement des normes.....3

7.5 Opération cadastrale touchant une aire extractive3

Chapitre 1

Dispositions déclaratoires

1.1

Territoire touché par le règlement

Le présent règlement de lotissement s’applique à l’ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Saint-David-de-Falardeau .

1.2

Personnes touchées par le règlement

Le mot « personne » comprend aussi les corps politiques et constitués en corporation, et s’étend aux héritiers et représentants légaux, à moins que la loi où les circonstances particulières ne s’y opposent.

1.3

Annulation

L’annulation par la Cour d’un quelconque des chapitres ou articles du présent règlement, en tout ou en partie, n’aura pas pour effet d’annuler les autres chapitres ou articles du présent règlement.

1.4

Terrains et emplacements affectés

Après l’entrée en vigueur du présent règlement, tous les terrains ou parties de terrains à lotir devront l’être en conformité aux dispositions de ce règlement, sauf lorsqu’un permis de lotissement a été émis avant son entrée en vigueur et qu’une opération cadastrale est réalisée dans les six (6) mois de ladite entrée en vigueur, auquel cas le règlement en vigueur au moment de l’émission du permis de lotissement s’applique.

1.5

Amendements

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur.

Chapitre 2

Dispositions administratives

2.1

Fonctionnaire désigné

L'application et l'administration du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné à cette fin par résolution du conseil.

2.2

Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

2.2.1

Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire désigné a le droit de visiter ou de faire visiter et d'examiner ou de faire examiner toute propriété immobilière, pour s'assurer que la présente réglementation est respectée; le propriétaire ou occupant des lieux est tenu de recevoir ledit fonctionnaire ou son représentant et de répondre à ses questions concernant l'observation du présent règlement.

2.2.2

Le fonctionnaire désigné peut recommander au conseil d'entreprendre les procédures nécessaires prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), pour ordonner la cessation d'une utilisation d'un immeuble incompatible avec le présent règlement.

2.2.3

Le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre ou à faire émettre au propriétaire impliqué ou à son représentant ou à l'occupant, selon les circonstances, un avis d'infraction exposant les faits de l'infraction en lui ordonnant de prendre les moyens nécessaires pour corriger la situation, dans un délai donné.

2.2.4

Il fait respecter les dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement s'appliquant aux municipalités.

2.3

Poursuites judiciaires

2.3.1

À défaut par la personne visée à l'article 2.2.3 de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la municipalité, sur demande du conseil, prend les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité ou pour recouvrer et/ou imposer une amende résultant d'une infraction au présent règlement.

2.3.2

Pénalités et sanctions

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende, soit :

PERSONNE	1 ^{RE} INFRACTION	TOUTE AUTRE RÉCIDIVE
Physique	100 \$	200 \$
Morale	200 \$	400 \$

Dans tous les cas, les amendes totales maximales sont pour une même infraction :

PERSONNE	AMENDES MAXIMALES
Physique	5 000 \$
Morale	10 000 \$

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

Chapitre 3

Dispositions interprétatives

3.1

Plan des contraintes

3.1.1

Intégration au règlement

Les contraintes identifiées aux cartes 1, 2, 3 et 4 de zonage s’appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

3.1.2

Application

Les contraintes indiquées sur ces plans font référence à certaines dispositions du présent règlement de lotissement.

3.2

Incompatibilité des dispositions générales et particulières

En cas d’incompatibilité des dispositions générales et des dispositions particulières applicables à toutes les zones ou à une zone en particulier, à tous les usages ou à un usage en particulier, à tous les bâtiments ou à un bâtiment en particulier, à toutes les constructions ou à une construction en particulier, à tous les ouvrages ou à un ouvrages en particulier, les dispositions particulières prévalent.

3.3

Terminologie

3.3.1

Interprétation du texte et de certaines références

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

L’emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que la phraséologie implique qu’il ne peut en être ainsi.

Avec l’emploi du mot « doit », l’obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif.

Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

Le mot « usage » employé seul signifie usage principal.

L’expression « plan d’urbanisme » veut dire le plan d’urbanisme du territoire de la municipalité au sens des articles 83 à 85 de la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme.

Le mot « conseil » désigne le conseil de la municipalité de Saint-David-de-Falardeau.

L'expression « comité consultatif » désigne le comité consultatif d'urbanisme de la municipalité de Saint-David-de-Falardeau au sens des articles 146 à 148 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'expression « schéma d'aménagement » désigne le schéma d'aménagement de la MRC du Fjord-du-Saguenay entré en vigueur le 5 mars 2012.

3.3.2 Interprétation des tableaux et figures

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

3.3.3 Interprétation des mesures

Toutes les dimensions données dans le présent règlement de lotissement sont indiquées en mesures métriques.

3.3.4 Interprétation des mots

Les définitions contenues au Règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

De plus, les mots ou expressions qui suivent ont le sens qui leur est attribué dans les présentes.

3.3.4.1 Chaussée

Surface aménagée de la route sur laquelle circulent les véhicules routiers. Elle est comprise entre les accotements, les bordures, les trottoirs, les terre-pleins ou une combinaison de ceux-ci.

3.3.4.2 Emprise

Surface de terrain public dont la largeur est mesurée perpendiculairement, au tracé en plan. Elle comprend la plateforme, les talus, les fossés et les berges.

3.3.4.3 Îlot

Un ou plusieurs terrain(s) borné(s) en tout ou en partie par des emprises de rues, de voies ferrées, une ligne de transport, d'énergie électrique par un lac ou cours d'eau ou d'autres barrières physiques.

Chapitre 4

Dispositions concernant les lots et terrains non cadastrés dérogatoires

4.1 Généralités

Le présent chapitre régit les lots et terrains non-cadastrés dérogatoires aux dispositions du règlement de lotissement, mais bénéficiant de droits acquis et des privilèges reconnus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

4.2 Lot dérogatoire

Un lot est un terrain spécifiquement désigné au cadastre. Cette désignation signifie que le terrain est identifié légalement et qu'il porte un numéro distinct au plan et livre de renvoi du Québec.

Une personne qui a réalisé légalement une opération cadastrale avant l'entrée en vigueur du présent règlement de lotissement et qui était conforme au règlement de lotissement ou autre alors en vigueur pour l'usage concerné, a droit à son permis de construction si elle respecte les règlements de zonage, de construction et celui sur les conditions d'émission d'un permis de construction, même si le lot est dérogatoire et ne rencontre pas les normes actuelles de superficie et de dimension des terrains.

Le droit existe également pour toute personne détenant son titre de propriété d'un auteur répondant aux mêmes critères.

4.3 Terrain non cadastré dérogatoire

La présente section régit les terrains non cadastrés dérogatoires aux dispositions du présent règlement de lotissement mais bénéficiant des privilèges reconnus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

4.3.1 Le terrain non construit

Dans le cas d'un terrain dérogatoire et non construit qui ne forme pas à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement, un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés avant cette date, tel emplacement peut faire l'objet d'une opération cadastrale aux conditions suivantes :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans la municipalité ;

2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si ce terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

L'émission du permis de lotissement permet également d'obtenir le permis de construction si l'usage concerné respecte les règlements de zonage, de construction et celui sur les conditions d'émission d'un permis de construction.

4.3.2 Le terrain construit

Dans le cas d'un terrain dérogatoire et construit qui ne forme pas à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement, un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés avant cette date, tel emplacement peut faire l'objet d'une opération cadastrale aux conditions suivantes :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date dans la municipalité ;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si ce terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.
3. À la date susmentionnée, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, ou protégée par droits acquis.

4.4 Dispositions spécifiques concernant les lots et terrains non cadastrés dérogatoires dans les secteurs de villégiature

Nonobstant les articles 4.1, 4.2 et 4.3, dans les secteurs de villégiature, un propriétaire détenant un titre de propriété dûment enregistré avant le 10 octobre 1977, est réputé conforme au présent règlement et peut obtenir son permis de lotissement et de construction en autant que la superficie dudit terrain soit supérieure à 1 400 m² et que la largeur minimale soit de trente mètres.

Cette largeur minimale se mesure le long du plan d'eau auquel le terrain est adjacent.

Chapitre 5

Dispositions relatives au plan-projet de lotissement

5.1

Portée

Tout propriétaire qui désire procéder ou faire procéder à une opération cadastrale doit au préalable soumettre pour approbation au fonctionnaire désigné un plan-projet de lotissement, que celui-ci prévoie ou non des rues, conformément aux dispositions du règlement sur les permis et certificats.

5.2

Conditions préalables à l’approbation du plan-projet

5.2.1

Cession de l’assiette des voies de circulation

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan-projet relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s’engager auprès de la municipalité à céder l’assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

5.2.2

Cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l’approbation d’un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale, que des rues y soient prévues ou non, verser à la Municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une somme correspondant à dix pour cent (10 %) de la valeur inscrite au rôle d’évaluation pour le terrain compris dans le plan, multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette Loi.

Le Conseil peut cependant, par résolution, exiger de tout propriétaire, au lieu de cette somme d’argent, la cession d’une superficie de dix pour cent (10 %) du terrain compris dans le plan-projet de lotissement et situé dans un endroit qui, de l’avis du Conseil, convient pour l’établissement de parcs ou de terrains de jeux.

Le Conseil peut encore, par résolution, exiger de tout propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

Les dispositions précédentes ne s’appliquent toutefois pas lorsque l’opération cadastrale :

1.
- A pour but d’augmenter la superficie d’un terrain sur lequel il y a déjà un bâtiment principal, à la condition toutefois que cette superficie additionnelle ne soit pas supérieure à celle requise par le présent règlement pour les usages permis dans la zone concernée ;

2. A pour objet de régulariser des titres ;
3. Concerne un terrain à l'égard duquel les dispositions des alinéas précédents ou d'un règlement antérieur ont déjà été appliquées ;
4. Est rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit ;
5. Concerne des parties de terrains destinées à être cédées à la municipalité pour des fins de rue ou pour toute autre fin municipale ;
6. A pour objet une partie de terrain que la municipalité projette d'acquérir ;
7. A pour but une annulation, une correction ou un remplacement d'un numéro de lot;
8. Crée 3 terrains ou moins.

5.2.3 Services d'utilité publique

Le Conseil peut, lors de l'approbation d'une opération cadastrale, déterminer la localisation des servitudes et des droits de passage qui doivent être consentis, notamment à l'égard des services d'utilité publique d'aqueduc, d'égout, d'électricité ou autres et devant faire l'objet d'un contrat dûment enregistré.

5.2.4 Étude de stabilité des sols

Si le site présente des incertitudes quant à la stabilité des sols, le fonctionnaire désigné peut exiger qu'une étude de la stabilité des sols, pour la totalité ou une partie des terrains du projet, soit préparée par un expert en sols et ce, aux frais du promoteur du projet de lotissement.

5.2.5 Morcellement

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet relatif à une opération cadastrale, le requérant peut être requis par le fonctionnaire désigné de présenter un projet de morcellement de terrain portant sur l'ensemble du terrain visé appartenant à celui qui demande l'approbation.

Chapitre 6

Dispositions relatives aux rues, sentiers de piétons et îlots

- 6.1

Hiérarchie du réseau routier
- 6.1.1

Artères majeures (axes à caractère intermunicipal ou régional)

Voies publiques favorisant la circulation entre les municipalités. La circulation de transit joue un rôle aussi important que l'accès à la propriété.
- 6.1.2

Artères locales

Voies publiques de pénétrations internes. Elles permettent d'atteindre les centres d'activités de la municipalité.
- 6.1.3

Rues locales

Voies publiques dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés privées.
- 6.1.4

Rues privées

Voies situées sur des terrains privés.
- 6.2

Emprise

Toute nouvelle rue ou prolongement de rue existante prévue à un plan-projet de lotissement doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur d'emprise ci-après prescrite :

Emprise minimum	
Artères majeures	30 mètres
Artères locales	20 mètres
Rues locales	15 mètres
Rues privées	15 mètres
- 6.3

Tracé des rues publiques ou privées en fonction de la nature du sol

6.3.1

Dispositions applicables aux voies de circulation à l'intérieur des zones à risque de mouvement de sol

Toute nouvelle voie de circulation prévue au sommet d'un talus dont la pente moyenne est supérieure à 25 % doit être éloignée du sommet par une bande de terrain de cinq (5) fois la hauteur du talus.

Toute nouvelle voie de circulation prévue au pied d'un talus dont la pente moyenne est supérieure à 25 % doit être éloignée dudit talus par une bande de terrain large de deux (2) fois la hauteur du talus.

Toutefois, les distances entre une nouvelle voie de circulation et le sommet du talus ou le pied du talus peuvent être moindres, si une étude réalisée par un ingénieur en géotechnique certifie l'absence du risque. Si des travaux de stabilisation du terrain sont nécessaires, ces ouvrages sont prescrits et ledit ingénieur devra remettre un rapport certifiant l'exécution des travaux de stabilisation.

6.3.2 Autres dispositions applicables

Le tracé des rues doit, dans la mesure du possible, éviter les tourbières, les terrains marécageux, les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables, pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des canalisations de services d'utilité publique.

En général, le tracé des rues doit contourner les boisés, bosquets, et rangées d'arbres pour emprunter les espaces déboisés.

6.4 Tracé des rues publiques ou privées en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

La distance minimale entre toute nouvelle voie publique ou privée et un cours d'eau ou un lac, à l'exception d'une voie publique conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac, des voies piétonnes et pistes cyclables, doit être minimalement de :

1. 75 mètres dans le cas d'un territoire partiellement ou non desservi par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire ;
2. 45 mètres dans le cas d'un territoire desservi par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire ;
3. En deçà de telle distance d'un plan d'eau, seule une voie permettant d'accéder à un équipement ou une construction, tels un équipement touristique ou une résidence de villégiature est autorisée.

Toutefois, lorsque la morphologie du terrain ou un obstacle majeur ne permettent pas de rencontrer ces exigences et dans ces stricts cas, ces distances pourront être moindres, à la condition que les travaux projetés soient d'abord autorisés par le ministère de l'Environnement du Québec.

6.5 Orientation du tracé

De façon générale, l'orientation dominante des rues doit privilégier l'axe des vents dominants (est-ouest).

6.6 Aménagement des rues publiques ou privées

6.6.1 Pente de rue

La pente de toute rue ne doit pas être supérieure à dix pour cent (10 %), sauf sur une longueur maximale de soixante mètres (60 m), où elle pourra atteindre douze pour cent (12 %).

Sur les rues locales et privées, des pentes allant jusqu'à 12 %, peuvent être tolérées.

À moins de conditions exceptionnelles sur le site, la pente d'une rue dans un rayon de dix mètres (10 m) d'une intersection ne doit pas dépasser cinq pour cent (5 %).

6.6.2 Virages, angles d'intersection et visibilité

Les intersections doivent se faire à angle droit ; toutefois, dans des cas exceptionnels, elles peuvent être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à soixante-quinze degrés (75°). Cet angle doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres mesurée à partir de l'intersection.

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de deux cent mètres (200 m), ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de cent vingt-cinq mètres (125 m).

Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon extérieur et inférieur à 120 mètres, à moins de 60 mètres d'une intersection.

Toute intersection, sur une rue de 20 mètres d'emprise ou plus, doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres minimum et toute intersection sur une rue de 15 mètres d'emprise, doit bénéficier d'un champ de visibilité de 40 mètres minimum.

Sur une même rue, la distance mesurée au centre entre deux (2) intersections, ne doit pas être inférieure à 60 mètres, à moins de conditions exceptionnelles.

6.6.3 Intersection des rues

En aucun cas, il n'est permis d'avoir une intersection de plus de deux (2) rues.

6.6.4 Cul-de-sac

Le cul-de-sac peut être employé lorsqu'il s'avère une solution esthétique et/ou économique pour l'exploitation d'un site dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

La longueur d'un cul-de-sac, mesurée jusqu'au début du cercle de virage, ne doit pas être supérieure à 110 mètres son extrémité doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de treize mètres soixante-dix (13,70 m). Un

terre-plein peut être prévu en leur centre, à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de dix mètres (10 m).

Cette longueur peut être augmentée à 200 mètres lorsqu'il est prévu, à l'extrémité, un passage pour piétons d'une largeur minimale de 3 mètres.

6.6.5 Aménagement de voies piétonnes ou cyclables

Lorsqu'il résulte d'une opération cadastrale plus de dix (10) terrains, une voie piétonne ou cyclable peut être exigée par le conseil, là ou il le juge opportun, afin de favoriser la circulation des piétons et cyclistes. Dans cette éventualité, les espaces concernés doivent être assimilés à ceux requis pour fins de parcs, en conformité des dispositions de l'article 5.2.2 de ce règlement.

6.7 Dimensions des îlots

6.7.1 Profondeur des îlots

Sauf dans le cas des culs-de-sac, la profondeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains adossés ; cette largeur doit correspondre à au moins deux fois la profondeur minimale des terrains exigée dans le présent règlement.

6.7.2 Longueur des îlots

La longueur des îlots ne doit pas être moins que 90 mètres, ni supérieure à 400 mètres. Cette longueur peut être portée à 500 mètres si une voie piétonne, d'une largeur minimale de 3 mètres est prévue vers le milieu de l'îlot, pour permettre un accès direct à une rue voisine.

Chapitre 7

Dispositions relatives aux terrains

7.1

Superficie et dimensions minimales des terrains desservis par les services d’aqueduc et d’égout

7.1.1

Normes générales

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu’à la superficie des terrains desservis par les services d’aqueduc sont spécifiées dans le tableau ci-après par type de construction, en ce qui concerne le groupe Résidence, par groupe d’usage ainsi que par usage spécifique en ce qui concerne les autres groupes.

Dans le cas d’un terrain d’angle, la largeur prescrite audit tableau ou cahier doit être augmentée de 3 mètres et le produit de cette largeur multiplié par la profondeur minimale exigée donne la superficie minimale à respecter.

7.1.2

Résidentiel

Type de construction	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
Unifamiliale isolée	18 mètres	28 mètres	504 mètres ²
Unifamiliale jumelée	14 mètres	28 mètres	392 mètres ²
Bifamiliale isolée	22 mètres	28 mètres	616 mètres ²
Bifamiliale jumelée	16 mètres	28 mètres	448 mètres ²
Unifamiliale en rangée	Voir note	28 mètres	Voir note
Triplex et quadruplex isolée	24 mètres	28 mètres	672 mètres ²
Communautaire et multifamiliale	Voir note	28 mètres	Voir note
Maison mobile	14 mètres	28 mètres	392 mètres ²

Note : En fonction des normes d’implantation et de stationnement.

7.1.3

Usages autres que résidentiels

Usage	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
Commerce et services autres que station-service et poste d’essence	21 mètres	30 mètres	630 mètres ²
Station-service	40 mètres	30 mètres	1 200 mètres ²
Poste de distribution d’essence	30 mètres	30 mètres	900 mètres ²
Station-service ou poste de distribution d’essence avec lave-auto	45 mètres	30 mètres	2 800 mètres ²
Industrie	21 mètres	30 mètres	630 mètres ²
Utilités publiques	Voir note	Voir note	Voir note
Récréations/Loisirs	Voir note	Voir note	Voir note

Note : En fonction des normes d’implantation et de stationnement.

7.1.4 Cas d'exception

Dans le cas d'un terrain desservi situé en tout ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac, la profondeur minimale d'un tel terrain doit être de 45 mètres. Dans le cas où une route est déjà en place et ne permet pas que le terrain atteigne cette profondeur, la profondeur d'un terrain peut être moindre que 45 mètres sans toutefois être moindre que 30 mètres.

7.2 Superficie et dimensions minimales des terrains partiellement desservis par les services d'aqueduc et d'égout

7.2.1 Terrain situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Dans le cas d'un terrain situé en tout ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac, les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions d'un tel terrain s'énoncent comme suit :

Superficie minimale	2 000 mètres ²
Largeur minimale	
Si le terrain est riverain (en front du plan d'eau)	30 mètres
Si le terrain est non riverain	25 mètres
Profondeur moyenne minimale	75 mètres

7.2.2 Terrain non situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Dans le cas d'un terrain situé à plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac, les dispositions applicables à la superficie et à la largeur minimale d'un terrain sont les suivantes :

Superficie minimale	1 500 mètres ²
Largeur minimale	25 mètres

7.3 Superficie et dimensions minimales des terrains non desservis par les services d'aqueduc et d'égout

7.3.1 Terrain situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Dans le cas d'un terrain situé en tout ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac, les dispositions applicables à la superficie et aux dimensions d'un tel terrain sont les suivantes :

Superficie minimale	4 000 mètres ²
Largeur minimale (en front du plan d'eau)	50 mètres
Profondeur moyenne minimale	75 mètres

7.3.2

Terrain non situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Dans le cas d'un terrain situé à plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac, les dispositions applicables à la superficie et à la largeur d'un tel terrain sont les suivantes :

Superficie minimale	3 000 mètres ²
Largeur minimale	50 mètres

7.4

Assouplissement des normes

La largeur des terrains situés sur la ligne extérieure d'une rue courbe peut être diminuée à la ligne de rue sans jamais n'être inférieur à 10 mètres, à la condition que la largeur du terrain à la ligne de construction permise soit au moins égale à la largeur minimale spécifiée à l'article 7.1.2 du présent règlement pour le type de résidences et que la superficie du terrain résultante respecte le minimum spécifié au même article.

La largeur des terrains situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe peut être diminuée à la ligne arrière, à la condition que la superficie du terrain résultante respecte le minimum spécifié à l'article 7.1.2 du présent règlement pour le type de résidences et que les marges latérales puissent être respectées.

7.5

Opération cadastrale touchant une aire extractive

Une opération cadastrale en vue d'exercer une activité extractive, lorsqu'elle est requise, devra faire en sorte que l'aire en cause, de même que le chemin y donnant accès, soient situés à une distance minimale de 60 mètres de tout lac ou cours d'eau.