

RÈGLEMENT NO 095

Relatif au lotissement de la Ville de Saint-Nicolas

SÉANCE RÉGULIÈRE du Conseil de la Ville de Saint-Nicolas, comté des Chutes-de-la-Chaudière, tenue le lundi 3 mai 1999, à 20 h, à l'hôtel de ville de Saint-Nicolas.

SONT PRÉSENTS À CETTE SÉANCE:

Mesdames et messieurs

Richard Blondin, maire
Doris Bergeron
Jeannot Demers
Bertrand Fournier
Monique F. Robert

SONT ABSENTS À CETTE SÉANCE:

Messieurs

Marcel Allard
André Jacob

tous membres du conseil et formant quorum.

CONSIDÉRANT les dispositions prévues à l'article 110.10.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour l'adoption d'un règlement de lotissement selon une révision quinquennale ;

Il est proposé par madame la conseillère Monique F. Robert appuyé par monsieur le conseiller Bertrand Fournier et résolu à l'unanimité :

QUE le règlement numéro 095 soit réadopté et qu'il y soit décrété ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante

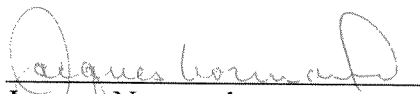
ARTICLE 2 OBJET

Le Conseil municipal de la Ville de Saint-Nicolas adopte par le présent règlement, les dispositions concernant le lotissement de la Ville de Saint-Nicolas, lesquelles dispositions sont jointes au présent règlement en annexe (A) pour valoir comme s'il était ici au long reproduit dans un document intitulé : «Règlement de lotissement » de la Ville de Saint-Nicolas.

ARTICLE 3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À SAINT-NICOLAS, CE 3^e JOUR DE MAI 1999



Jacques Normand
Greffier et directeur des finances



Richard Blondin
Maire

VILLE DE SAINT-NICOLAS

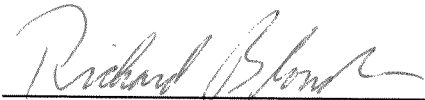
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

RÈGLEMENT NO 095

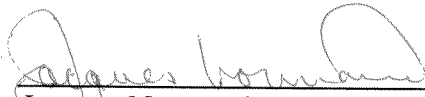
ADOPTÉ LE 3 MAI 1999

Annexe A
Règlement no 095
Lotissement
Ville de Saint-Nicolas

Adoption le 19 octobre 1998
Réadoption le 3 mai 1999



Richard Blondin
Maire



Jacques Normand
Greffier et directeur des finances

TABLE DES MATIÈRES

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Chapitre I

Dispositions déclaratoires et interprétatives

1. Territoire visé	1
2. Principes d'interprétation des tableaux et des illustrations	1
3. Terminologie	1

Chapitre II

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

Section I

Conditions préalables

4. Présentation d'un plan d'une opération cadastrale.....	13
5. Cession de l'assiette des voies de circulation	13
6. Servitudes existantes et requises	13
7. Présentation d'un plan additionnel.....	13
8. Paiement des taxes municipales	13

Section II

Dispositions sur les parcs, terrain de jeu et espaces naturels

9. Condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	13
10. Règles de calcul	14
11. Évaluation de la valeur du terrain	14
12. Utilisation d'un terrain cédé ou de la somme versée.....	15

Chapitre III

Opération cadastrale

Section I

Champ d'application et règle générale

13. Champ d'application.....	16
14. Création d'un seul lot par terrain	16

15. Terrains enclavés	16
16. Terrains construits	16
Section II	
Voies de circulation	
17. Caractère public des voies de circulation	17
18. Opération cadastrale prohibée	17
19. Typologie des rues.....	17
20. Largeur des rues, entiers de piétons et pistes cyclables.....	17
21. Largeur des rues dans certaines zones	17
22. Cul-de-sac	17
23. Rue en de tête de pipe	18
24. Déclivité des rues.....	18
25. Angle des intersections	18
26. Rayon de courbure aux intersections	18
27. Distance entre les intersections	19
28. Intersection avec une rue courbe	19
29. Îlots résidentiels	19
Section III	
Superficie et dimensions des terrains	
30. Terrain desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire - règle générale	24
31. Terrain desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire - normes relatives à certaines zones	25
32. Terrain desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire situé du côté extérieur d'une rue courbe.....	26
33. Terrain partiellement desservi par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire	26
34. Terrain non desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire.....	26
Section IV	
Opérations cadastrales à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau	
35. Lots assujettis	26
36. Rue située à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau.....	27
37. Terrain situé à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau et desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire.....	27

38. Terrain situé à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau et partiellement desservi par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire.....	28
39. Terrain situé à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau et non desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire.....	28
Section V	
Opérations cadastrale dans la plaine inondable	
40. Lots assujettis	28
41. Voie de circulation située dans une plaine inondable	28
42. Terrain situé dans une plaine inondable	29
Section VI	
Opérations cadastrales dans une zone à forts risques d'érosion	
43. Lots assujettis	29
44. Voie de circulation située dans une zone à forts risques d'érosion	29
45. Terrain situé dans une zone à forts risques d'érosion	30
Section VII	
Opérations cadastrales dans une zone à risques d'écroulement rocheux	
46. Lots assujettis	30
47. Voie de circulation située dans une zone à risques d'écroulement rocheux.....	30
48. Terrain situé dans une zone à risques d'écroulement rocheux	30
Section VIII	
Opérations cadastrales le long du réseau routier classé	
49. Restrictions au lotissement	30
Section IX	
Opérations cadastrales pour une opération d'ensemble	
50. Opération d'ensemble.....	31
Section X	
Lots dérogatoires	
51. Subdivision d'un lot dérogatoire desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire	31
52. Subdivision d'un lot dérogatoire partiellement desservi par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire	31
53. Subdivision d'un lot dérogatoire non desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire	31

54. Agrandissement d'un lot dérogatoire.....	32
Chapitre IV	
Dispositions pénales	
55. Peines attachées au règlement.....	33
Chapitre V	
Dispositions finales	
56. Remplacement de règlement.....	34

VILLE DE SAINT-NICOLAS

RÈGLEMENT NO 095

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. **TERRITOIRE VISÉ** : Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Nicolas.

2. **PRINCIPE D'INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS** : Les tableaux, croquis et illustrations reproduits aux différents chapitres du présent règlement en font partie intégrante. Toutefois, en cas de conflit entre le contenu de ces tableaux et illustrations et le texte du présent règlement, le texte prévaut.

3. **TERMINOLOGIE** : Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

1° « accès au terrain » : allée de circulation automobile permettant d'accéder à un *terrain* à partir d'une *rue*;

2° « aire de stationnement hors rue » : partie d'un *terrain* destinée au stationnement des automobiles; ne comprend pas le remisage de véhicules;

3° « aliénation » : tout acte translatif de propriété, y compris la vente réméré, le bail emphytéotique, le bail à rente, le transfert d'un droit visé à l'article 8 de la *Loi sur les mines*, le transfert d'une concession forestière en vertu de la *Loi sur les terres et forêts*, sauf :

a) la transmission pour cause de décès;

b) la vente forcée au sens de l'article 1758 du *Code civil du Québec*, y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultante de la *Loi sur l'expropriation*;

c) la prise en paiement dans la mesure où celui qui l'exerce devient propriétaire de tout le *lot* ou de tous les *lots* faisant encore l'objet de l'hypothèque;

4° « bâtiment » : toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses;

5° « bâtiment principal » : *bâtiment* où est exercé un *usage principal*; lorsque le *bâtiment* est divisé par un ou plusieurs murs mitoyens, chaque partie est considérée comme un *bâtiment* distinct, sauf dans le cas d'un immeuble en copropriété divise;

6° « conseil » : conseil de la Ville de Saint-Nicolas;

7° « dérogatoire » : non conforme au présent règlement, existant, en voie de construction ou d'occupation ou déjà autorisé par le *fonctionnaire désigné* lors de l'entrée en vigueur de ce règlement, à l'exclusion d'un *usage* illégal, d'une construction illégale ou d'une *opération cadastrale* illégale;

8° « droits acquis » : droits reconnus à un *usage*, une construction ou un *lot dérogatoire*;

9° « fonctionnaire désigné » : fonctionnaire de la Ville de Saint-Nicolas responsable de l'émission des permis et certificats;

10° « îlot » : espace délimité par des rues (voir illustration I);

11° « largeur du terrain » : la largeur du terrain est établie, selon le cas, aux illustrations III à VI;

12° « ligne arrière de terrain » : *ligne de terrain* autre qu'une *ligne avant de terrain* et qu'une *ligne latérale de terrain*; dans le cas d'un *terrain d'angle* ou d'un *terrain d'angle transversal*, la *ligne latérale de terrain* se situant ou devant se situer vis-à-vis de la façade arrière du *bâtiment* est considérée comme une ligne arrière de terrain (voir illustration II);

13° « ligne avant de terrain » : *ligne de terrain* le long d'une *rue* (voir illustration II);

14° « ligne de terrain » : ligne délimitant un *terrain*;

15° « ligne latérale de terrain » : sous réserve du paragraphe 12°, la ligne latérale de terrain est une *ligne de terrain* rejoignant une *ligne avant de terrain* (voir illustration II);

16° « ligne naturelle des hautes eaux » : ligne se situant, selon le cas, à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau; les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophiles incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau;

17° « longueur de l'îlot » : la plus grande distance comprise entre les extrémités de l'*îlot* mesurée le long de l'axe de cet *îlot* (voir illustration VII);

18° « lot » : un immeuble indiqué et désigné sur un plan de cadastre et déposé conformément au premier alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec*, un immeuble décrit aux actes translatifs de propriété par tenants et aboutissants ou encore, la partie résiduelle d'un immeuble décrit par un numéro distinct, une fois soustraits les immeubles décrits aux actes translatifs de propriété par tenants et aboutissants et les subdivisions y compris celles faites et déposées conformément au premier alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec*;

19° « lotissement » : morcellement d'un *lot* au moyen d'un plan déposé conformément au premier alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec* ou au moyen d'un acte d'*aliénation* d'une partie de ce *lot*;

20° « opération cadastrale » : une modification cadastrale prévue au premier alinéa de l'article 3043 au *Code civil du Québec*;

21° « opération d'ensemble » : une opération d'un ensemble de *bâtiments principaux*, pouvant être réalisés en phases, ayant en commun certains terrains, services ou équipements et dont la planification, la promotion et la mise en valeur sont d'initiative unique;

22° « plaine inondable » : étendue de terre occupée par un cour d'eau en période de crue et comprenant 3 zones (voir illustration VIII), à savoir :

a) type « A » : plaine inondable située à moins de 45 mètres d'un chemin public existant et desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire;

b) type « B » : plaine inondable située à moins de 75 mètres d'un chemin public non desservi ou partiellement desservi par les réseaux d'aqueduc ou d'égout sanitaire;

c) type « C » : autre plaine inondable non précédemment énumérée.

23° « profondeur du terrain » : la profondeur du terrain est établie, selon le cas, aux illustrations III à VI;

24° « réseau routier classé » : l'autoroute Jean-Lesage, la route Marie-Victorin, la Route 116, la route du Pont, la route Lagueux, la route régionale prévue dans le prolongement sud du chemin Méthot, le chemin Olivier, le chemin Industriel (côté nord) et le chemin Filteau;

25° « rue » : route, chemin, boulevard, ou autre voie carrossable à l'usage du public;

26° « rue privée » : propriété privée destinée à la circulation des véhicules et décrétée rue privée par résolution du *conseil*;

27° « rue publique » : *rue* ouverte conformément à l'article 422 de la *Loi sur les cités et villes* ou une route dont le ministère des Transports a la gestion en vertu de la *Loi sur la voirie* pourvu que les riverains aient un droit d'accès à cette route;

28° « sentier de piétons » : terrain cadastré servant à la libre circulation des piétons;

29° « service d'utilité publique » : les services d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution, y compris leurs dépendances et leurs structures complémentaires;

30° « terrain » : un ou plusieurs *lots* ou partie de *lots* contigus et constituant une même propriété, à l'exclusion d'une *voie de circulation*;

31° « terrain d'angle » : *terrain* situé à l'intersection de deux *rues* ou le long d'une *rue* à un endroit où cette *rue* forme un angle inférieur à 125 degrés (voir illustration I);

32° « terrain d'angle transversal » : *terrain d'angle* bordé sur trois *rues* ou plus (voir illustration I);

33° « terrain enclavé » : *terrain* n'ayant pas de contact avec une *rue*, ou ayant un contact avec une *rue* qui est insuffisant, difficile ou impraticable pour permettre un *accès au terrain* (voir illustration I);

34° « terrain intérieur » : tout autre *terrain* qu'un *terrain d'angle* (voir illustration I);

35° « terrain intérieur transversal » : *terrain intérieur* bordé sur deux *rues* (voir illustration I);

36° « terrain partiellement enclavé » : *terrain intérieur* ayant un contact limité avec une *rue*, mais suffisant pour permettre un *accès au terrain* (voir illustration I);

37° « usage principal » : fin première pour laquelle un *terrain* ou un *bâtiment* est utilisé;

38° « Ville » : Ville de Saint-Nicolas;

39° « voie de circulation » : tout endroit ou structure affectée à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une *rue*, un trottoir, un *sentier de piétons*, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

ILLUSTRATION I
LES TERRAINS

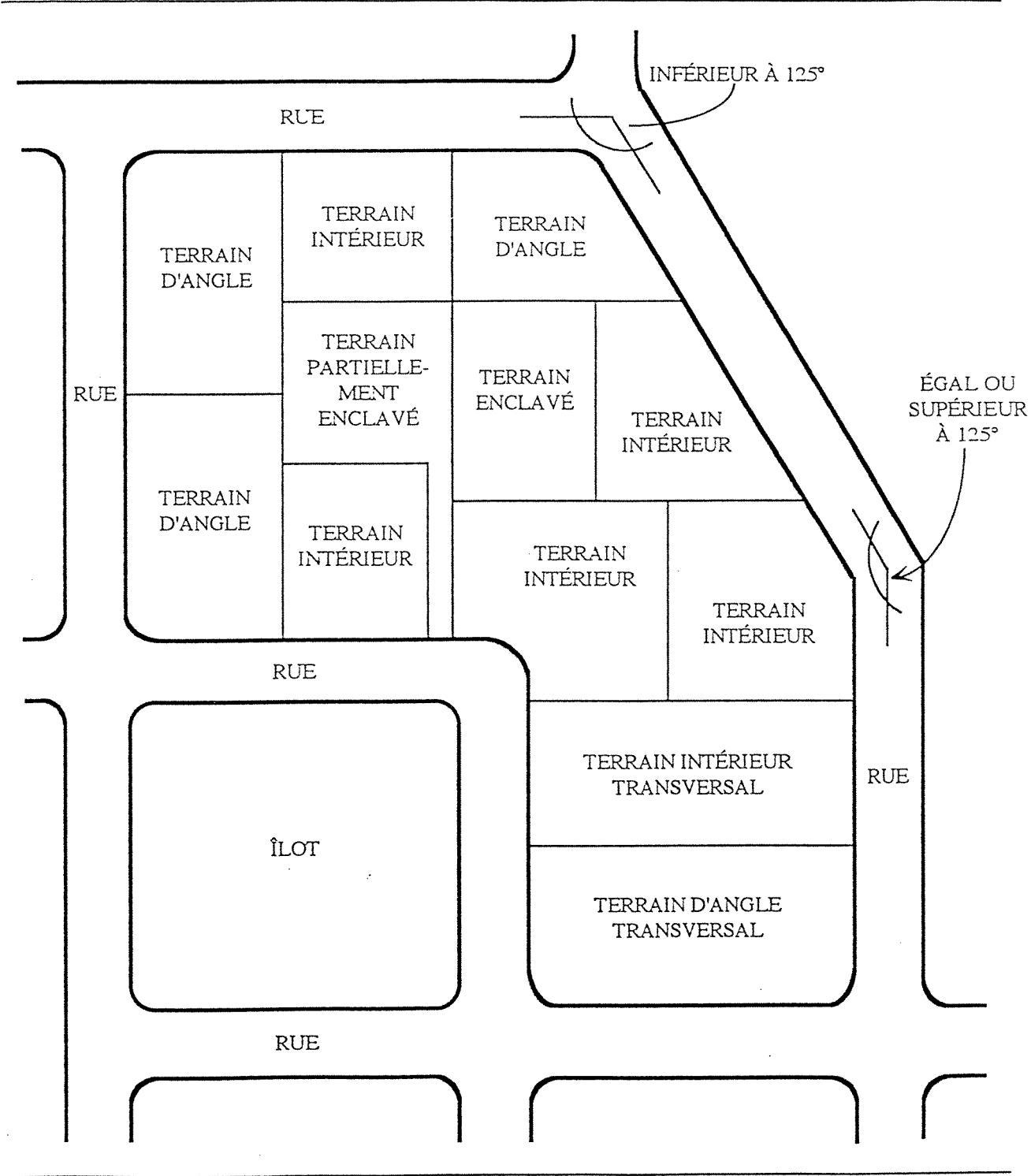


ILLUSTRATION II

LES LIGNES DE TERRAIN

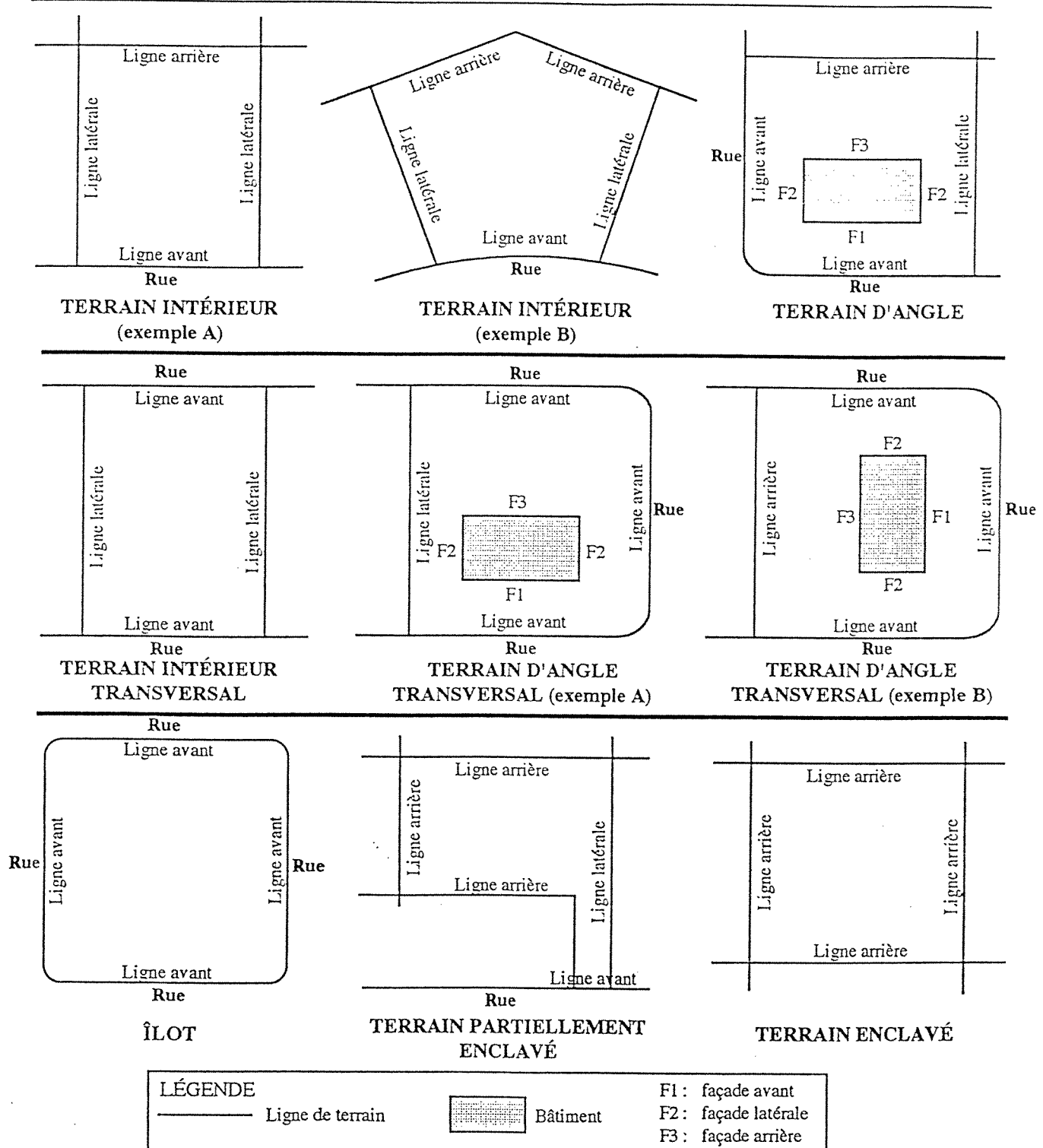
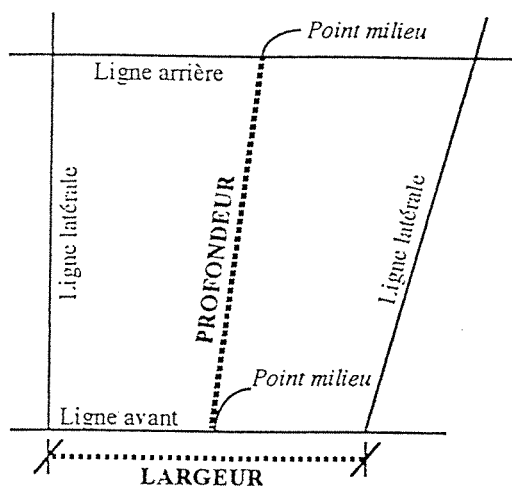
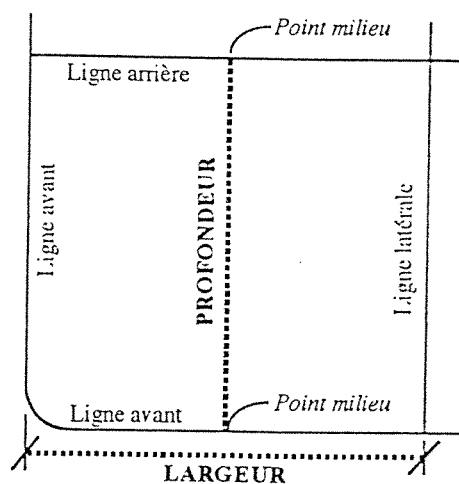


ILLUSTRATION III

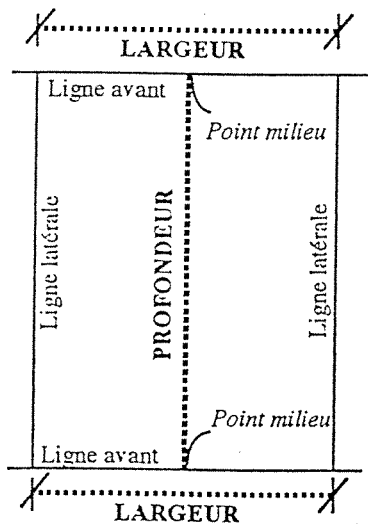
LES DIMENSIONS D'UN TERRAIN - TERRAIN RÉGULIER



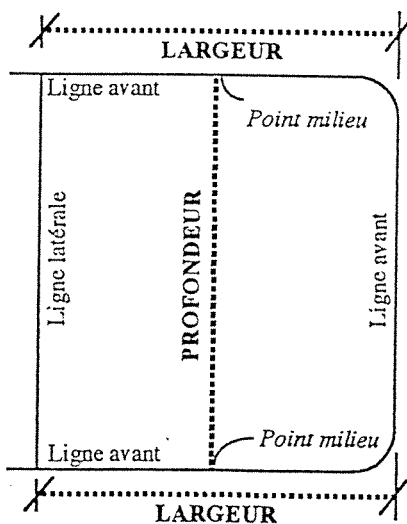
TERRAIN INTÉRIEUR



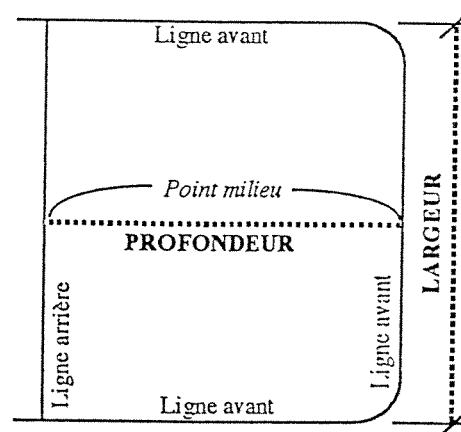
TERRAIN D'ANGLE



TERRAIN INTÉRIEUR
TRANSVERSAL



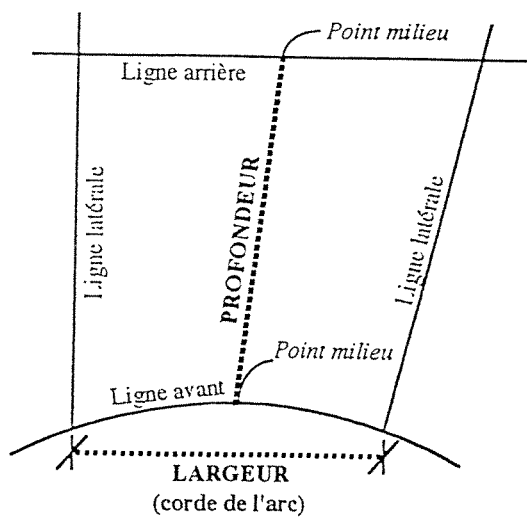
TERRAIN D'ANGLE
TRANSVERSAL
(exemple A - avec ligne latérale)



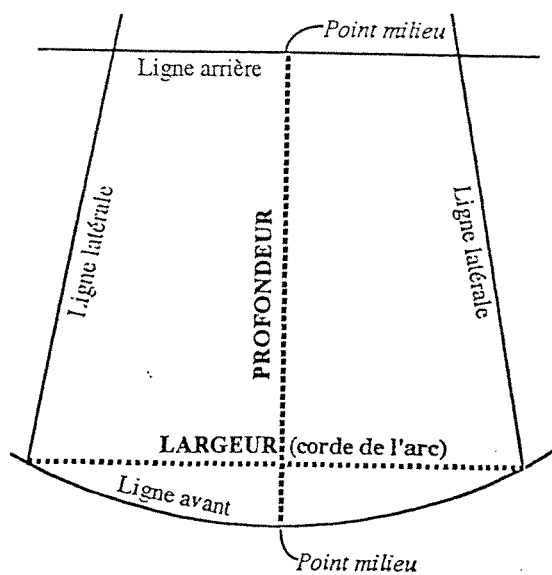
TERRAIN D'ANGLE
TRANSVERSAL
(exemple B - avec ligne arrière)

ILLUSTRATION IV

LES DIMENSIONS D'UN TERRAIN - LIGNE AVANT COURBE



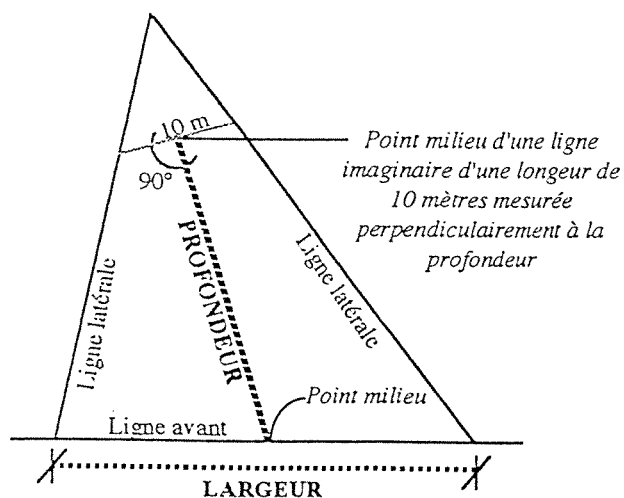
LIGNE AVANT CONCAVE



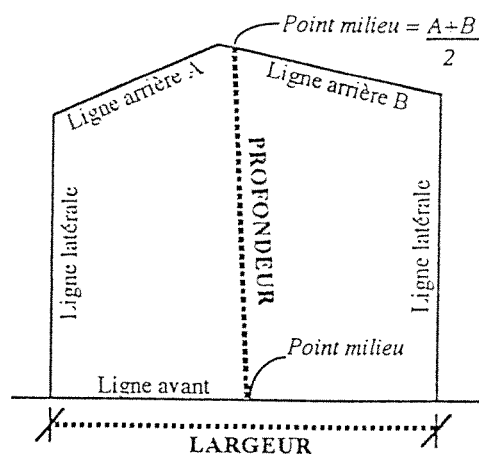
LIGNE AVANT CONVEXE

ILLUSTRATION V

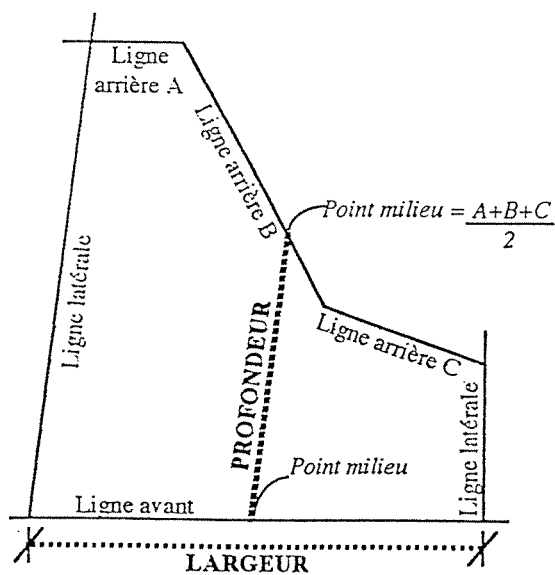
LES DIMENSIONS D'UN TERRAIN - LIGNE ARRIÈRE IRRÉGULIÈRE



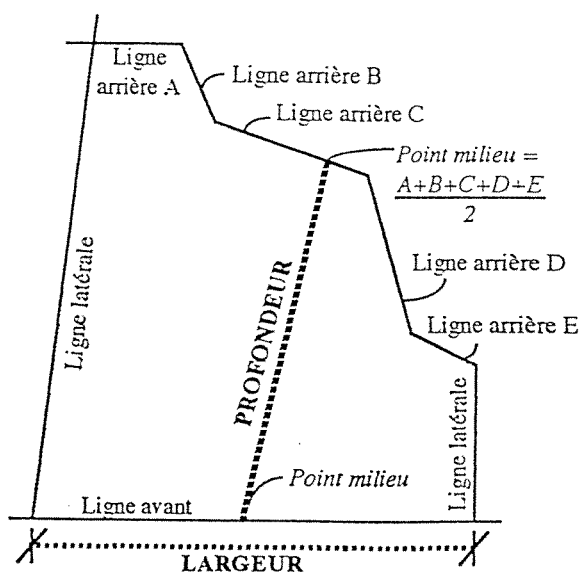
ABSENCE DE LIGNE ARRIÈRE
(dans le cas d'un terrain intérieur)



LIGNE ARRIÈRE SEGMENTÉE
(exemple A)

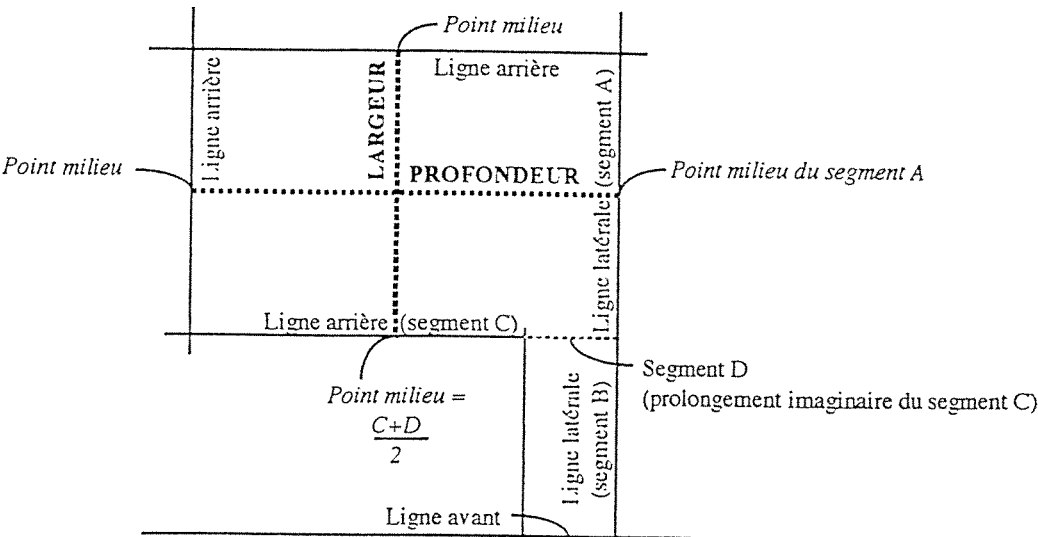


LIGNE ARRIÈRE SEGMENTÉE
(exemple B)

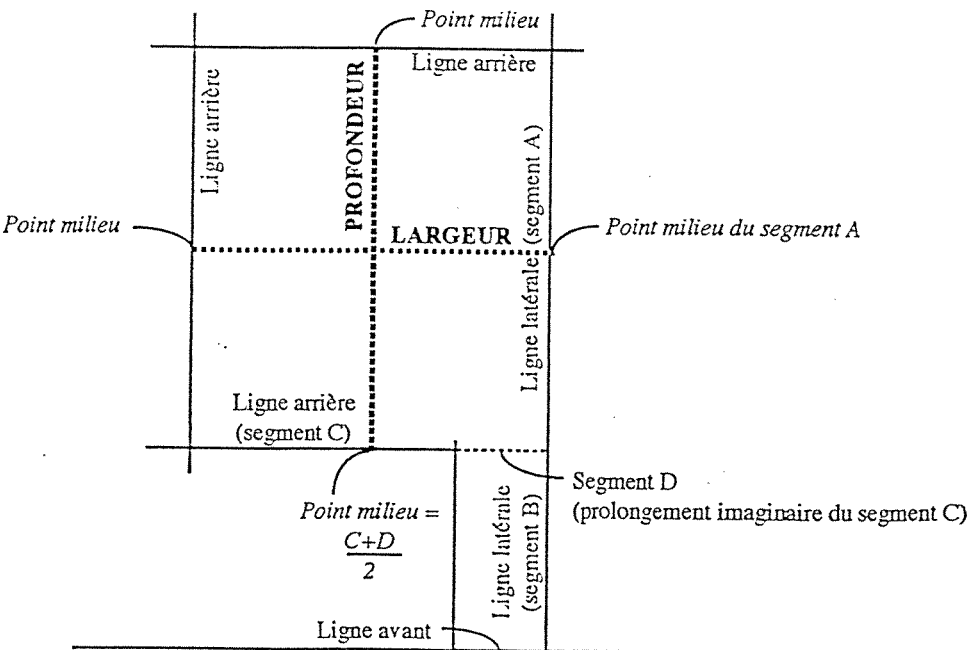


LIGNE ARRIÈRE SEGMENTÉE
(exemple C)

ILLUSTRATION VI
LES DIMENSIONS D'UN TERRAIN - TERRAIN PARTIELLEMENT ENCLAVÉ



EXEMPLE A

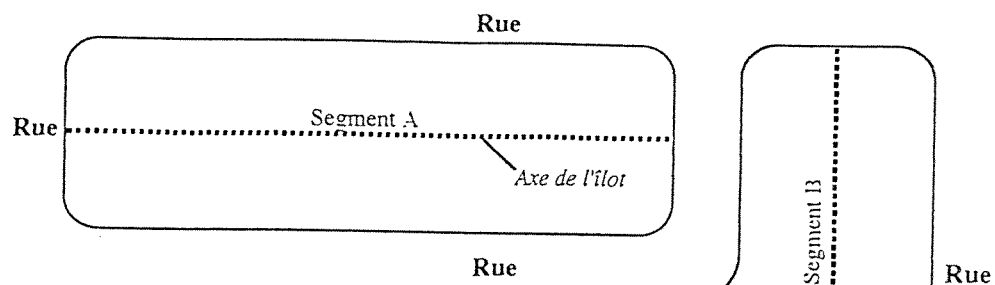


EXEMPLE B

ILLUSTRATION VII
LES DIMENSIONS D'UN ÎLOT

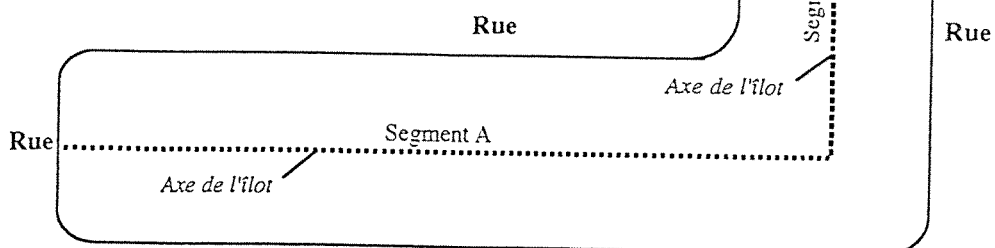
EXEMPLE A :
ÎLOT RECTANGULAIRE

LONGUEUR = A



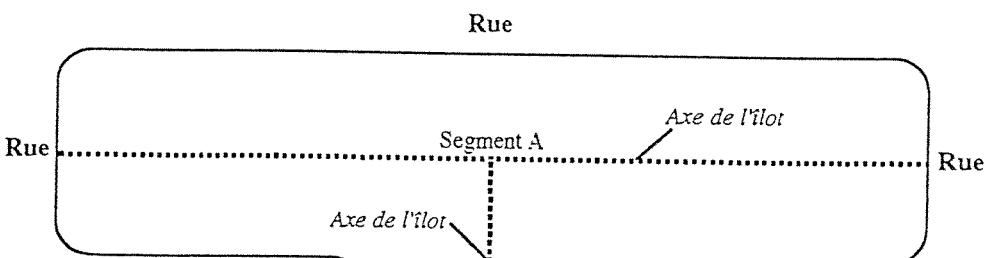
EXEMPLE B :
ÎLOT EN ÉQUERRE

LONGUEUR = A+B



EXEMPLE C :
ÎLOT EN «T»

LONGUEUR = A+B



EXEMPLE D :
ÎLOT EN «U»

LONGUEUR = A+B+C

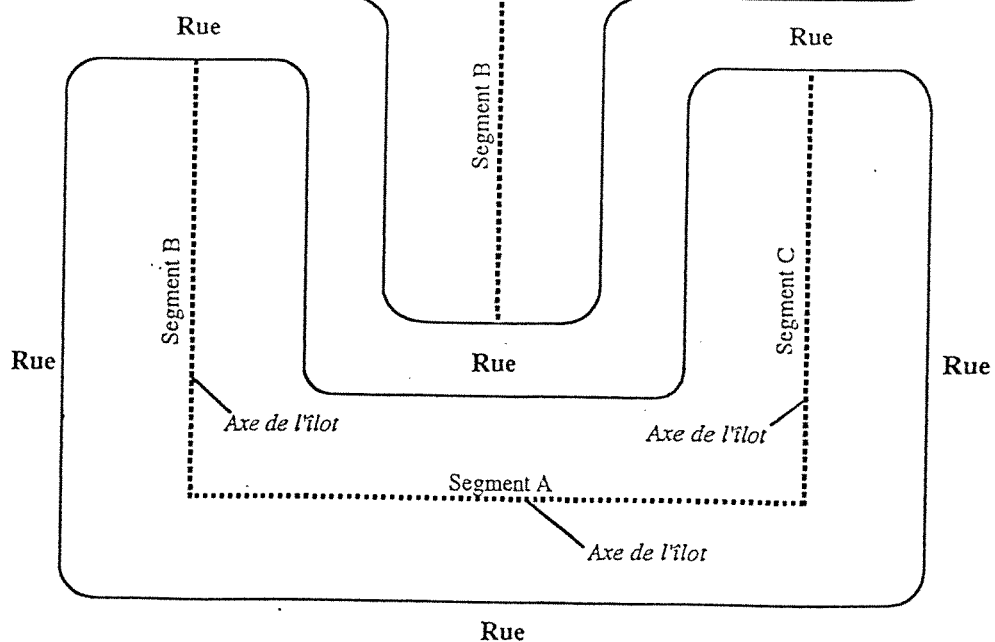
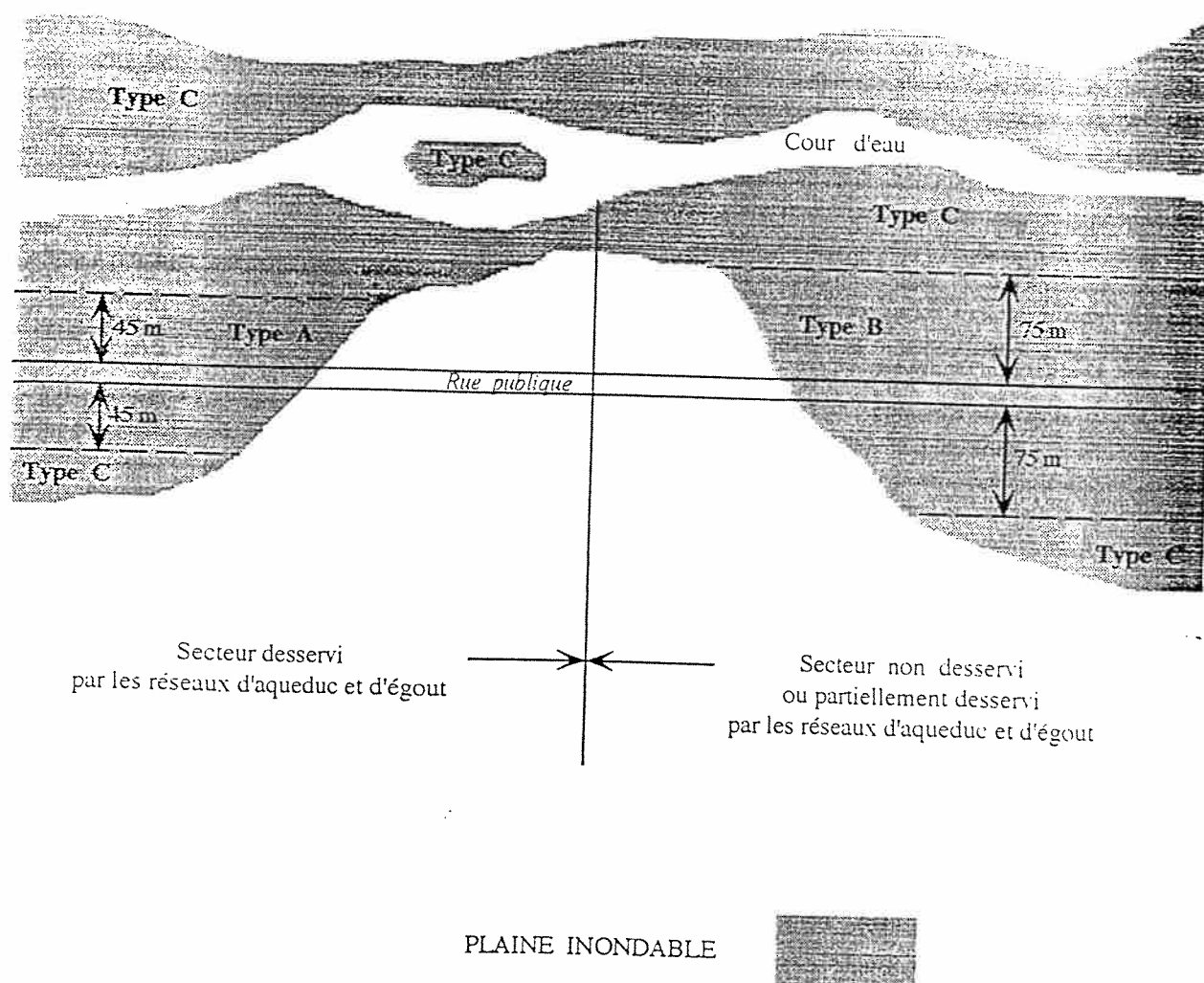


ILLUSTRATION VIII

TYPOLOGIE DES PLAINES INONDABLES



CHAPITRE II

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

SECTION I

CONDITIONS PRÉALABLES

4. **PRÉSENTATION D'UN PLAN D'UNE OPÉRATION CADASTRALE :** Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation du *fonctionnaire désigné* tout plan d'une *opération cadastrale*, que ce plan prévoit ou non des *rues*.
5. **CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION :** Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une *opération cadastrale*, le propriétaire du terrain doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la *Ville*, au moment où celle-ci l'exigera, l'assiette des *voies de circulation* montrées sur le plan et destinées à être publiques.
6. **SERVITUDES EXISTANTES ET REQUISES :** Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, doivent être indiquées sur un plan annexé montrant les *lots* en faisant l'objet les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.
7. **PRÉSENTATION D'UN PLAN ADDITIONNEL :** Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation doit être présenté.
8. **PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES :** 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.

SECTION II

DISPOSITIONS SUR LES PARCS, TERRAIN DE JEUX ET ESPACES NATURELS

9. **CONDITION PRÉALABLE À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE :** Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une *opération cadastrale*, le propriétaire doit, aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, s'engager par écrit à céder gratuitement à la *Ville* un terrain 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. Le *conseil* peut exiger du propriétaire, au lieu d'un tel engagement, le

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

versement d'une somme à la *Ville*, ou encore, qu'il prenne un tel engagement et effectue un tel versement.

Toutefois, aucune condition prévue au premier alinéa n'est imposée dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de *lots* n'entraînant aucune augmentation du nombre de *lots*.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la *Ville* et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la municipalité, qui n'est pas compris sur le site.

Pour l'application de la présente section, on entend par « site » le terrain compris dans le plan visé au premier alinéa.

10. RÈGLES DE CALCUL : La superficie du terrain devant être cédée et la somme devant être versée en vertu de l'article 9 sont égales à 10 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du site. Toutefois, si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme devant être versée est égal à 10 % de la valeur du site.

Les règles prévues au premier alinéa doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une *opération cadastrale* antérieure concernant tout ou partie du site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du troisième alinéa de l'article 9, prime toute règle de calcul établie aux premier et deuxième alinéas.

11. ÉVALUATION DE LA VALEUR DU TERRAIN : Pour l'application du premier alinéa de l'article 10, la valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de réception par la *Ville* du plan relatif à l'*opération cadastrale* et est établie à l'aide du rôle d'évaluation foncière de la *Ville*.

Toutefois, le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie doit constituer, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Dans ce cas, la valeur du terrain devant être cédé ou du site est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondante au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date visée au premier alinéa et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Dans ce cas, cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la *Ville*.

12. UTILISATION D'UN TERRAIN CÉDÉ OU D'UNE SOMME VERSÉE : Un terrain cédé en application de l'article 9 ne peut, tant qu'il appartient à la *Ville*, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application de l'article 9, ainsi que toute somme reçue par la *Ville* en contrepartie de la cession d'un terrain visé au premier alinéa, font partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter et aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la *Ville*. Pour l'application du premier alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

CHAPITRE III

OPÉRATION CADASTRALE

SECTION I

CHAMP D'APPLICATION ET RÈGLE GÉNÉRALE

13. **CHAMP D'APPLICATION :** Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, toute *opération cadastrale* doit respecter les exigences de ce règlement.

Malgré le premier alinéa, les dispositions de ce règlement ne s'appliquent pas à une *opération cadastrale* destinée exclusivement à l'implantation d'un édicule de service d'utilité publique.

14. **CRÉATION D'UN SEUL LOT PAR TERRAIN :** Une *opération cadastrale* doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul *lot par terrain*.

Malgré le premier alinéa, l'immatriculation des parties privatives et des parties communes d'une copropriété divise faite en vertu du *Code civil du Québec* est permise.

15. **TERRAINS ENCLAVÉS :** Une *opération cadastrale* ayant pour effet d'enclaver cadastralement ou naturellement un *terrain* est interdite sauf dans les cas suivants :

1° lorsque le *terrain enclavé* est adjacent à une *aire de stationnement hors-rue* commune et à un *accès au terrain* commun, à condition que cette *aire de stationnement hors-rue* commune et cet *accès au terrain* commun font l'objet d'une servitude dûment constituée et inscrite au registre foncier en faveur du *terrain enclavé* ou font l'objet d'une déclaration de copropriété; toutefois, cette *aire de stationnement hors-rue* commune et cet *accès au terrain* commun doit donner au *terrain enclavé* une issue suffisante, facile et praticable;

2° pour les *services d'utilité publique*.

16. **TERRAINS CONSTRUITS :** Une *opération cadastrale* ayant pour effet de rendre *dérogatoire* ou d'accroître le caractère *dérogatoire* d'une construction est prohibée, sauf dans le cas d'une *opération cadastrale* effectuée à des fins publiques.

SECTION II

VOIES DE CIRCULATION

17. CARACTÈRE PUBLIC DES VOIES DE CIRCULATION : Seules les *rues publiques* sont autorisées.

18. OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE : Toute *opération cadastrale* relative aux *rues*, *sentiers de piétons*, pistes cyclables ou places publiques et à leur emplacement qui ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues à ce règlement et le tracé projeté des *voies de circulation* prévues au *Plan d'urbanisme* est prohibée.

19. TYPOLOGIE DES RUES : Les *rues* collectrices sont identifiées au Plan d'urbanisme.

20. LARGEUR DES RUES, SENTIERS DE PIÉTONS ET PISTES CYCLABLES :
La largeur minimum de l'emprise :

1° d'une *rue* locale est de 15 mètres;

2° d'une *rue* collectrice est de 20 mètres;

3° d'une *rue* à sens unique est de 9,5 mètres;

4° d'un *sentier de piétons* et d'une piste cyclable est de 4 mètres.

21. LARGEUR DES RUES DANS CERTAINES ZONES : Malgré l'article 21, la largeur minimum de l'emprise d'une *rue* locale est de :

1° 12 mètres dans la zone H-129;

2° 11 mètres dans la zone H-450.

22. CUL-DE-SAC (illustration IX) : Seules les *rues* locales peuvent être aménagées en cul-de-sac.

Le cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage, régulier ou en retrait, dont le diamètre minimum est de 30 mètres.

La longueur d'une *rue* en cul-de-sac, mesurée jusqu'au cercle de virage, ne doit pas excéder 150 mètres. Dans le cas où un *sentier de piétons* est aménagé entre le cercle de virage et une autre *rue*, la longueur d'une *rue* en cul-de-sac ne doit pas excéder 230 mètres.

Le troisième alinéa ne s'applique pas dans la zone H-128.

23. RUE EN TÊTE DE PIPE (illustration X) : Seules les *rues* locales peuvent être aménagées en tête de pipe.

Le parcours d'une tête de pipe, à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 mètres. De plus, il faut prévoir un *sentier de piétons* reliant la tête de pipe à d'autres secteurs adjacents urbanisés ou à être urbanisés de façon à avoir accès à une *voie de circulation* existante ou projetée au *Plan d'urbanisme* ou à un parc.

Le deuxième alinéa ne s'applique pas à la zone H-128.

24. DÉCLIVITÉ DES RUES : La déclivité maximum d'une *rue* est fixée de la manière suivante :

1° *rue* locale : 10 %;

2° *rue* collectrice : 8 %.

Dans le cas où la topographie très accidentée ou une autre contrainte physique rend impossible l'atteinte des normes prescrites au premier alinéa, la déclivité maximum d'une *rue* est fixé de la manière suivante :

1° *rue* locale : 13 % sur une distance maximum de 150 mètres;

2° *rue* collectrice : 11 % sur une distance maximum de 150 mètres.

Malgré le premier et second alinéas, la déclivité maximum d'une *rue* ne doit pas excéder 7 % à une distance moindre que 35 mètres du centre d'une intersection;

25. ANGLE DES INTERSECTIONS (illustration XI) : L'angle d'une intersection doit avoir entre 75° et 105° et garder cet alignement sur une longueur minimale de 35 mètres à partir du centre de l'intersection.

26. RAYON DE COURBURE AUX INTERSECTIONS (illustration XI) : La longueur minimum du rayon de courbure à l'intersection de deux *rues* est la suivante :

1° intersection de deux *rues* locales : 6 mètres;

2° intersection d'une *rue* locale avec une *rue* collectrice : 7,6 mètres;

3° intersection de deux *rues* collectrices : 7,6 mètres.

27. DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS (illustration XI) : La distance minimum entre deux intersections et la suivante :

1° sur une *rue* locale, les centres de deux intersections ne doivent pas être à une distance moindre que 60 mètres l'un de l'autre;

2° sur une *rue* collectrice, les centres de deux intersections ne doivent pas être à une distance moindre que 100 mètres l'un de l'autre;

3° sur une route régionale ou nationale, les centres de deux intersections ne doivent pas être à une distance moindre que 300 mètres l'un de l'autre.

28. INTERSECTION AVEC UNE RUE COURBE (illustration XI) : Une intersection avec une *rue* courbe doit avoir une distance de visibilité mesurée de la manière suivante :

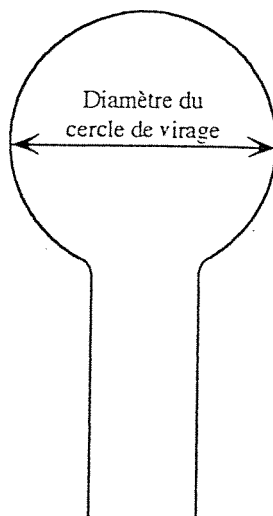
1° dans le cas d'une *rue* locale, on doit pouvoir tracer, selon un angle de 90° mesuré à partir de l'axe des deux *rues*, des lignes droites d'une longueur minimum de 45 mètres chacune sans empiéter en dehors de l'emprise des *rues*;

2° dans le cas d'une *rue* collectrice, on doit pouvoir tracer, selon un angle de 90° mesuré à partir de l'axe des deux *rues*, des lignes droites d'une longueur minimum de 55 mètres chacune sans empiéter en dehors de l'emprise des *rues*.

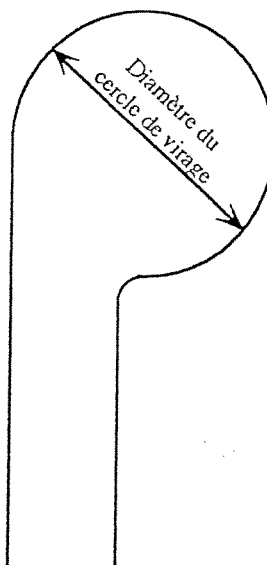
29. ÎLOTS RÉSIDENTIELS (illustration XII) : Dans le cas d'un *îlot* résidentiel, la *longueur de l'îlot* minimum est de 150 mètres et la *longueur de l'îlot* maximum est de 250 mètres.

Malgré le premier alinéa, la *longueur de l'îlot* maximum est de 350 mètres si un *sentier de piétons* est aménagé dans le tiers central de l'*îlot*.

ILLUSTRATION IX
LES CULS-DE-SAC



CUL-DE-SAC RÉGULIER



CUL-DE-SAC EN RETRAIT

ILLUSTRATION X
LES ÎLOTS EN TÊTE DE PIPE

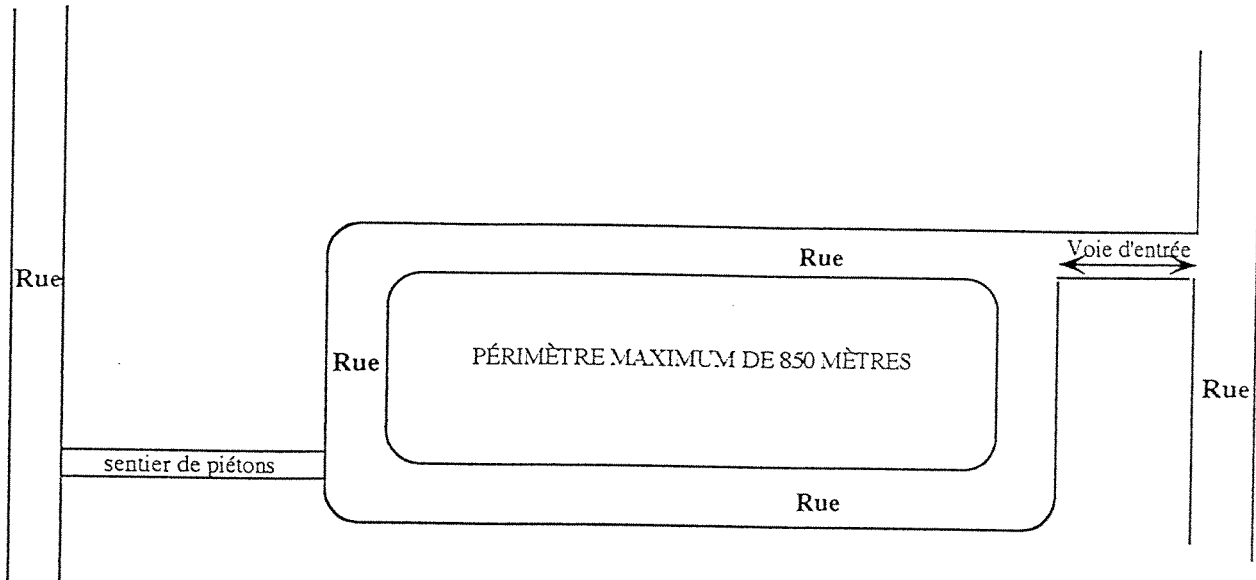
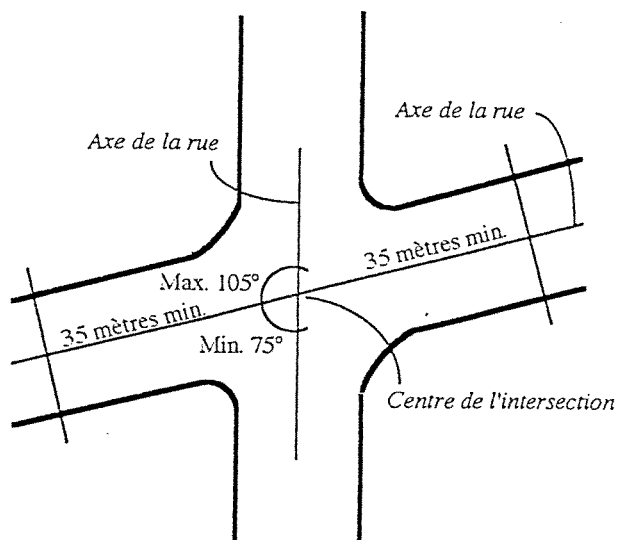
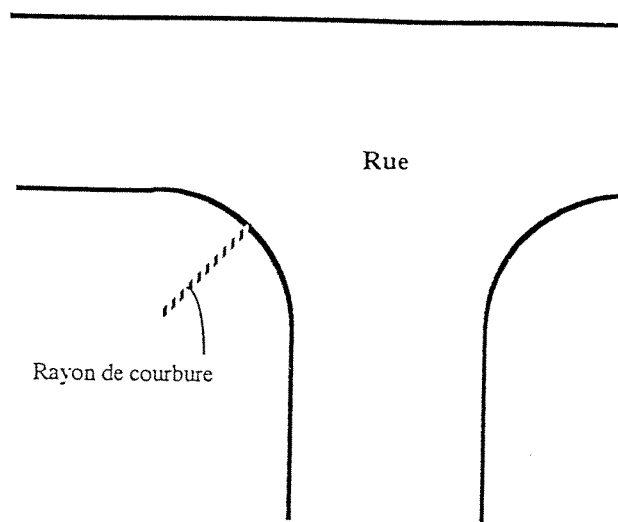


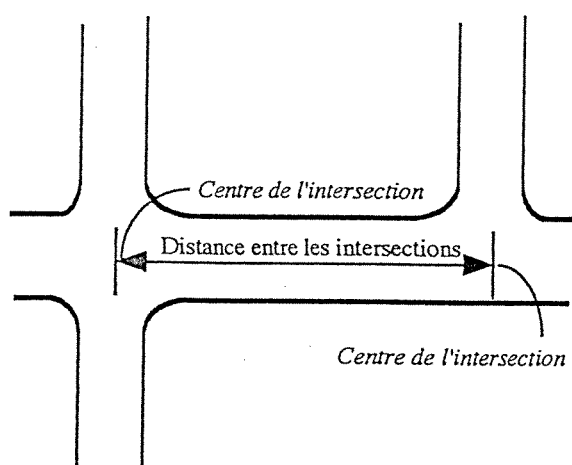
ILLUSTRATION XI
LES INTERSECTIONS



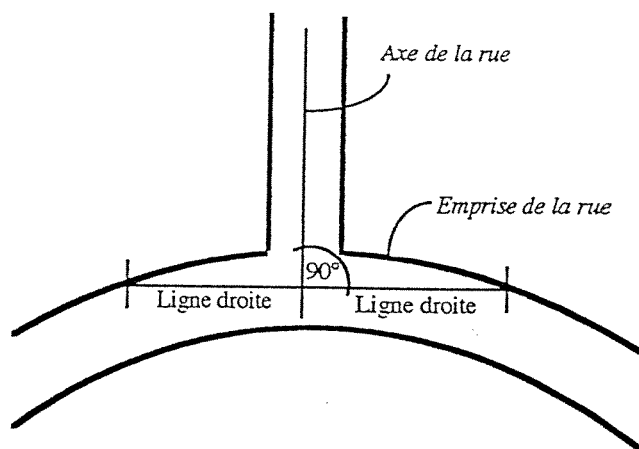
ANGLE DES INTERSECTIONS



RAYON DE COURBURE AUX INTERSECTIONS

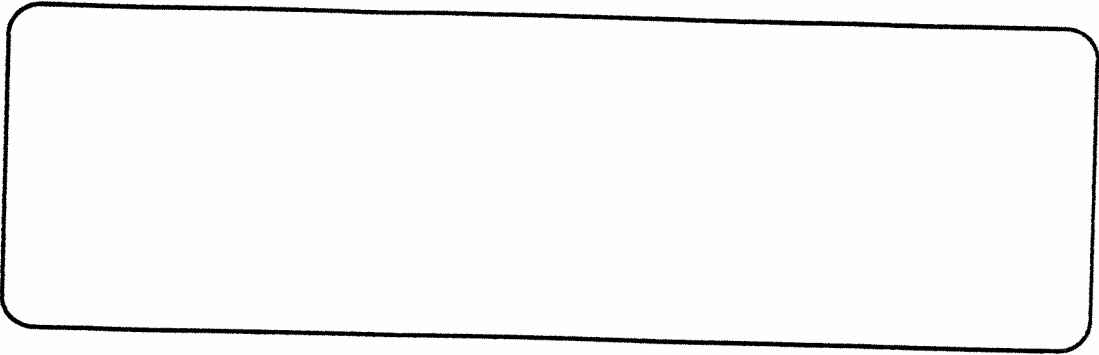


DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS



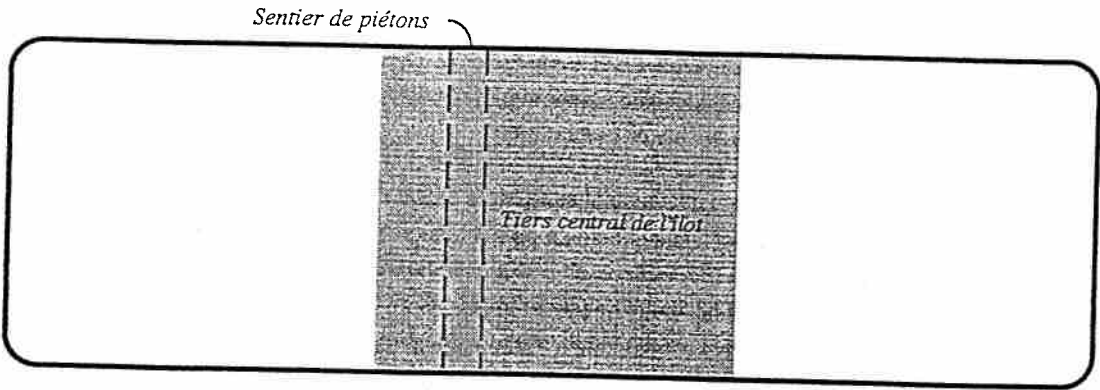
INTERSECTION AVEC UNE RUE COURBE

ILLUSTRATION XII
LES ÎLOTS



Minimum = 150 m.
Maximum pour un îlot résidentiel = 250 m.

ÎLOT SANS SENTIER DE PIÉTONS



Minimum = 150 m.
Maximum pour un îlot résidentiel = 350 m.

ÎLOT AVEC SENTIER DE PIÉTONS

SECTION III

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES TERRAINS

30. **TERRAIN DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE - RÈGLE GÉNÉRALE :** Dans le cas d'un *terrain* desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la superficie minimale et les dimensions minimales applicables à toute nouvelle *opération cadastrale* sont spécifiées au tableau I, par catégorie de *terrain* et par type d'*usage*.

TABEAU I
SUPERFICIE MINIMALE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE, PAR USAGE

USAGE	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES					
	Terrain intérieur			Terrain d'angle		
	Largeur (m)	Profondeur (m)	Superficie (m ²)	Largeur (m)	Profondeur (m)	Superficie (m ²)
Habitation unifamiliale isolée (cf. 111)	20	30	600	23	30	690
Habitation unifamiliale jumelée (cf. 112)	11,5	30	330	13,5	30	405
Habitation unifamiliale en rangée (cf. 113)						
a) entre 2 bâtiments	6	30	180	-	-	-
b) situé à une extrémité	10	30	300	13	30	390
Habitation unifamiliale quadrupl. (cf. 114)	13,5	21	283	15	21	315
Habitation bifamiliale isolée (cf. 121)	20	30	600	23	30	690
Habitation bifamiliale jumelée (cf. 122)	12	30	360	15	30	450
Habitation bifamiliale en rangée (cf. 123)						
a) entre 2 bâtiments	6,7	30	200	-	-	-
b) situé à une extrémité	10	30	300	13,5	30	405
Habitation multifamiliale (cf. 13)						
a) 3 logements	22	30	660 (1)	25	30	750 (1)
b) 4 logements et plus	24	32	768 (1)	27	30	810 (1)
Habitation en commun (cf. 15)	22	30	660	30	30	900
Maison mobile (cf. 16)	13,7	30	410	18	30	540
Industrie (cf. 2)	40	50	2 000	40	50	2 000
Poste d'essence (cf. 44)	40	40	1 600 (2)	40	40	1 600 (2)
Autre usage	35	40	1 400	40	40	1 600

(1) Ne doit jamais être inférieure à 110,0 mètres carrés par *logement*.
(2) Lorsque plus d'un *usage* est cumulé (ex. poste d'essence et dépanneur, ou lave-auto, ou restaurant), la superficie minimum du *terrain* doit être augmentée de 500,0 mètres carrés.

31. TERRAIN DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE - NORMES RELATIVES À CERTAINES ZONES : Malgré l'article 30, la superficie minimale et les dimensions minimales de terrain minimales applicables à toute nouvelle *opération cadastrale* dans certaines zones sont les suivantes :

1° Zone H-450 :

- a) *largeur du terrain* minimum : 15 mètres;
- b) *profondeur du terrain* minimum : 50 mètres;
- c) superficie minimum : 750,0 mètres carrés;

2° Zones H-305, H-309, H-323, H-327, H-334, H-133 et H-129 :

- a) *largeur du terrain* minimum : 30 mètres;
- b) *profondeur du terrain* minimum : 30 mètres;

3° Zone H-614 : *largeur du terrain* minimum : 30 mètres;

4° Zone H-125 : *largeur du terrain* minimum : 60 mètres;

5° Zone H-809 : *profondeur du terrain* minimum : 25 mètres;

6° Zone H-217 : *profondeur du terrain* minimum : 26 mètres;

7° Zone C-823 : *profondeur du terrain* minimum : 40 mètres;

8° Zones C-601, C-721, C-801 et C-804 :

- a) *largeur du terrain* minimum : 50 mètres;
- b) superficie minimum : 3 000,0 mètres carrés;

9° Zones H-451 et Ex-402 :

- a) *largeur du terrain* minimum : 60 mètres;
- b) superficie minimum : 3 000,0 mètres carrés;

10° Zones In-704, In, 705 et In-706 : la superficie minimum : 3 000,0 mètres carrés;

11° Zones C-610 et C-613 : la superficie minimum : 5 000,0 mètres carrés;

12° Zones In-707 et In-710 : la superficie minimum : 6 000,0 mètres carrés.

32. TERRAIN DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE SITUÉ DU CÔTÉ EXTÉRIEUR D'UNE RUE COURBE : Dans le cas d'un *terrain intérieur* situé du côté extérieur d'une *rue* courbe, la *largeur du terrain* minimum prescrite aux articles 30 et 31 peut être réduite de :

1° 35 % lorsque le rayon, mesuré du côté extérieur de la courbe, a une longueur moindre que 25 mètres;

2° 25 % lorsque le rayon, mesuré du côté extérieur de la courbe, a une longueur de 25 à 49,99 mètres;

3° 15 % lorsque le rayon, mesuré du côté extérieur de la courbe, a une longueur de 50 à 75 mètres.

33. TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI PAR L'AQUEDUC OU PAR L'ÉGOUT SANITAIRE : Dans le cas d'un *terrain* partiellement desservi par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire, les normes de lotissement applicables à une *opération cadastrale* sont les suivantes :

1° la superficie du *terrain* ne doit pas être moindre que 1 500,0 mètres carrés;

2° la *largeur du terrain* ne doit pas être moindre que 25 mètres.

34. TERRAIN NON DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE : Dans le cas d'un *terrain* non desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, les normes de lotissement applicables à une *opération cadastrale* sont les suivantes :

1° la superficie du *terrain* ne doit pas être moindre que 3 000,0 mètres carrés;

2° la *largeur du terrain* ne doit pas être moindre que 50 mètres; toutefois, la *largeur du terrain* peut être réduite à 29 mètres dans le cas d'un *terrain* situé du côté extérieur d'une *rue* courbe dont le rayon, mesuré du côté extérieur de la courbe, est moindre que 75 mètres.

SECTION IV

OPÉRATIONS CADASTRALES À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

35. LOTS ASSUJETTIS : Les articles 36 à 39 s'appliquent aux *lots* situés à moins de 300 mètres d'un lac protégé ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau protégé identifié à au plan de zonage.

Les articles 37 à 39 ne s'appliquent pas aux *terrains* séparés du lac ou du cours d'eau par une *rue*.

36. RUE SITUÉE À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU : Une *rue* située à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau protégé doit respecter les distances minimums suivantes :

1° dans le cas d'un milieu desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire : 45 mètres de la *ligne naturelle des hautes eaux*;

2° dans le cas d'un milieu non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire : 75 mètres de la *ligne naturelle des hautes eaux*.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux cas suivants :

1° une *rue* donnant accès à des traverses de cours d'eau relatifs aux passages à gué, aux ponceaux et ponts;

2° l'élargissement ou le redressement d'une *rue* existante;

3° le prolongement, sur une distance moindre que 50 mètres, d'une *rue* existante et *dérrogatoire* aux dispositions du premier alinéa afin que le prolongement futur de cette *rue* soit conforme à ces dispositions;

4° une *rue* projetée et dont le tracé a été approuvé par la *Ville* avant le 2 mai 1991; toutefois, ce paragraphe ne s'applique pas à une *rue* située à proximité du fleuve Saint-Laurent.

37. TERRAIN SITUÉ À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU ET DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE : Dans le cas d'un *terrain* situé à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau et desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la *profondeur du terrain* applicable à une *opération cadastrale* ne doit pas être moindre que 45 mètres.

Dans le cas où la *ligne naturelle des hautes eaux* constitue une *ligne latérale de terrain*, la *largeur du terrain* prescrite à l'article 30 doit être majorée de 15 mètres.

Malgré le premier alinéa, dans le cas où une bande de terrain d'une largeur minimum de 15 mètres, mesurée à partir de la *ligne naturelle des hautes eaux*, est cadastrée à des fins récréatives et de loisirs, la *profondeur du terrain* applicable à une *opération cadastrale* peut être réduite à 30 mètres.

38. TERRAIN SITUÉ À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU ET PARTIELLEMENT DESSERVI PAR L'AQUEDUC OU PAR L'ÉGOUT SANITAIRE : Dans le cas d'un *terrain* situé à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau et partiellement desservi par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire, les normes de lotissement applicables à une *opération cadastrale* sont les suivantes :

1° la superficie du *terrain* ne doit pas être moindre que 2 000,0 mètres carrés;

2° la *largeur du terrain* ne doit pas être moindre que 25 mètres;

3° la *profondeur du terrain* ne doit pas être moindre que 75 mètres.

39. TERRAIN SITUÉ À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU ET NON DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE : Dans le cas d'un *terrain* situé à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau et non desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, les normes de lotissement applicables à une *opération cadastrale* sont les suivantes :

1° la superficie du *terrain* ne doit pas être moindre que 4 000,0 mètres carrés;

2° la *largeur du terrain* ne doit pas être moindre que 50 mètres; toutefois, la *largeur du terrain* peut être réduite à 29 mètres dans le cas d'un *terrain* situé du côté extérieur d'une *rue* courbe dont le rayon, mesuré du côté extérieur de la courbe, est moindre que 75 mètres;

3° la *profondeur du terrain* ne doit pas être moindre que 75 mètres.

SECTION V

OPÉRATIONS CADASTRALES DANS LA PLAINE INONDABLE

40. LOTS ASSUJETTIS : Les articles 41 et 42 s'appliquent aux *lots* situés dans la *plaine inondable* délimitée au plan de zonage.

41. VOIE DE CIRCULATION SITUÉE DANS UNE PLAINE INONDABLE : Une *opération cadastrale* relative à une *voie de circulation* est prohibée dans une *plaine inondable* de type C (voir illustration VIII).

Le premier alinéa ne s'applique pas aux cas suivants qui doivent faire l'objet d'une demande de dérogation adressée au ministre de l'Environnement et de la Faune :

1° un élargissement, une entrée ou une sortie, un contournement, une réaligement dans l'axe actuel d'une *voie de circulation* existante, y compris les voies ferrées;

2° une *voie de circulation* donnant accès à des traverses de plans d'eau;

3° une *rue* sur les lots 18-P et 19-P du Rang 1 du cadastre de la Paroisse de Saint-Nicolas sur la servitude du collecteur d'égout existant et dans le prolongement de la rue des Violettes.

42. TERRAIN SITUÉ DANS UNE PLAINE INONDABLE : Une *opération cadastrale* relative à un *terrain* est prohibée dans une *plaine inondable* de type C (illustration VIII).

Le premier alinéa ne s'applique pas aux cas suivants :

1° l'immatriculation cadastrale d'un *terrain* déjà occupé par un *usage principal* ou par un *bâtiment principal*;

2° un *terrain* relatif aux installations de *services d'utilité publique*; toutefois, les conduites d'aqueduc et d'égout sanitaire ne doivent comporter aucune entrée de service;

3° un *terrain* utilisé à des fins agricoles ou récréatives;

4° une partie de *terrain* faisant partie intégrante d'un *terrain* situé dans une *plaine inondable* de type A ou de type B, ou situé en dehors d'une *plaine inondable*; toutefois, la superficie et les dimensions de la partie de *terrain* située dans la *plaine inondable* de type C ne doivent pas être comptabilisées dans le calcul de la superficie minimum et des dimensions minimum prescrites aux articles 30 à 39;

5° aux cas suivants qui doivent faire l'objet d'une demande de dérogation adressée au ministère de l'Environnement et de la Faune :

a) un *terrain* relatif à un puits communautaire servant au captage d'eau souterraine;

b) un *terrain* relatif à une station d'épuration des eaux;

c) un *terrain* totalement protégé au niveau de la cote de la crue par des travaux autres que le remblayage.

SECTION VI

OPÉRATIONS CADASTRALES DANS UNE ZONE À FORTS RISQUES D'ÉROSION

43. LOTS ASSUJETTIS : Les articles 44 et 45 s'appliquent aux *lots* situés dans les zones à forts risques d'érosion identifiées au plan de zonage.

44. VOIE DE CIRCULATION SITUÉE DANS UNE ZONE À FORTS RISQUES D'ÉROSION : Une *opération cadastrale* relative à une *voie de circulation* est prohibée dans une zone à forts risques d'érosion.

Malgré le premier alinéa, une *opération cadastrale* relative à une *voie de circulation* peut être autorisée. Une demande de dérogation doit être adressée au *fonctionnaire désigné* et doit être accompagnée d'une étude réalisée par un professionnel habilité en la matière approuvant les calculs relatifs à la stabilité du talus.

45. TERRAIN SITUÉ DANS UNE ZONE À FORTS RISQUES D'ÉROSION : Dans le cas d'une *opération cadastrale* relative à un *terrain* situé dans une zone à forts risques d'érosion, la superficie et les dimensions du talus dont la pente excède 30 % et dont la hauteur excède 3 mètres ne doivent pas être comptabilisées dans le calcul de la superficie minimum et des dimensions minimum prescrites aux articles 30 à 49.

SECTION VII

OPÉRATIONS CADASTRALES DANS UNE ZONE À RISQUES D'ÉCROULEMENT ROCHEUX

46. LOTS ASSUJETTIS : Les articles 47 et 48 s'appliquent aux *lots* situés dans les zones à risques d'écroulement rocheux identifiées au plan de zonage.

47. VOIE DE CIRCULATION SITUÉE DANS UNE ZONE À RISQUES D'ÉCROULEMENT ROCHEUX : Une *opération cadastrale* relative à une *voie de circulation* est prohibée dans une zone à risques d'écroulement rocheux.

Malgré le premier alinéa, une *opération cadastrale* relative à une *voie de circulation* peut être autorisée. Une demande de dérogation doit être adressée au *fonctionnaire désigné* et doit être accompagnée d'une étude réalisée par un professionnel habilité en la matière approuvant les calculs relatifs à la stabilité du talus.

48. TERRAIN SITUÉ DANS UNE ZONE À RISQUES D'ÉCROULEMENT ROCHEUX : Dans le cas d'une *opération cadastrale* relative à un *terrain* situé dans une zone à risques d'écroulement rocheux, la superficie et les dimensions du talus dont la pente excède 30 % et dont la hauteur excède 3 mètres ne doivent pas être comptabilisées dans le calcul de la superficie minimum et des dimensions minimum prescrites aux articles 30 à 39.

SECTION VIII

OPÉRATIONS CADASTRALES LE LONG DU RÉSEAU ROUTIER CLASSÉ

49. RESTRICTIONS AU LOTISSEMENT : Dans les zones H-125, Ex-402, H-450 et H-451, le *lotissement* doit faire en sorte qu'aucun *accès au terrain* ne se fasse à partir de la route Marie-Victorin.

SECTION IX

OPÉRATIONS CADASTRALES POUR UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE

50. **OPÉRATION D'ENSEMBLE :** Dans le cas d'un *terrain* destiné à une *opération d'ensemble*, la superficie minimum du *terrain* applicable à une *opération cadastrale* est de 5 000,0 mètres carrés.

SECTION X

LOTS DÉROGATOIRES

51. **SUBDIVISION D'UN LOT DÉROGATOIRE DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE :** Malgré les articles 30 à 32 et 37, la subdivision d'un *lot dérogatoire* protégé par des *droits acquis* desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire est autorisé à condition que le caractère *dérogatoire*, soit la *largeur du terrain* ou soit la *profondeur du terrain*, ne soit pas aggravé et que les dispositions de ce règlement concernant la superficie du *terrain* soient respectées.

52. **SUBDIVISION D'UN LOT DÉROGATOIRE PARTIELLEMENT DESSERVI PAR L'AQUEDUC OU PAR L'ÉGOUT SANITAIRE :** Malgré les articles 33 et 38, la subdivision d'un *lot dérogatoire* protégé par des *droits acquis* partiellement desservi par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire est autorisée aux conditions suivantes :

1° les dispositions de ce règlement concernant la superficie du *terrain* doivent être respectées;

2° les dispositions de ce règlement concernant la *profondeur du terrain* doivent être respectées, sauf dans le cas d'un *terrain* compris entre une *rue* et un lac ou un cours d'eau à condition que le caractère *dérogatoire* de la *profondeur du terrain* ne soit pas aggravé;

3° le caractère *dérogatoire* de la *largeur du terrain* ne doit pas être aggravé et celle-ci ne doit pas être moindre que 18 mètres, ou moindre que 15 mètres dans le cas d'un *terrain* situé du côté extérieur d'une *rue* courbe dont le rayon de courbure est moindre que 75 mètres;

4° pour chaque *lot dérogatoire* protégé par des *droits acquis*, un maximum de 2 *terrains* doit résulter de l'*opération cadastrale*.

53. **SUBDIVISION D'UN LOT DÉROGATOIRE NON DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE :** Malgré les articles 34 et 39, la subdivision d'un *lot dérogatoire* protégé par des *droits acquis* non desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire est autorisé aux conditions suivantes :

1° les dispositions de ce règlement concernant la superficie du *terrain* doivent être respectées;

2° les dispositions de ce règlement concernant la *profondeur du terrain* doivent être respectées sauf dans le cas d'un *terrain* compris entre une *rue* et un lac ou un cours d'eau à condition que le caractère *dérogatoire* de la *profondeur du terrain* ne soit pas aggravé;

3° le caractère *dérogatoire* de la *largeur du terrain* ne doit pas être aggravé et celle-ci ne doit pas être moindre que 30 mètres, ou moindre que 18 mètres dans le cas d'un *terrain* situé du côté extérieur d'une *rue* courbe dont le rayon de courbure est moindre que 75 mètres;

4° pour chaque *lot dérogatoire* protégé par des *droits acquis*, un maximum de 2 *terrains* doit résulter de l'*opération cadastrale*.

54. AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE : Malgré les articles 32 à 51, une *opération cadastrale* ayant pour objet l'agrandissement d'un *lot dérogatoire* protégé par des *droits acquis* est autorisée.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PÉNALES

55. PEINES ATTACHÉES AU RÈGLEMENT : Une infraction au présent règlement est sanctionnée par une peine d'amende. Le montant d'amende, pour une première infraction, est d'au moins 250,00 \$ et d'au plus 1 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique ou d'au moins 500,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ s'il est une personne morale. Pour une récidive, le montant d'amende est d'au moins 500,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique ou d'au moins 1 000,00 \$ et d'au plus 4 000,00 \$ s'il est une personne morale.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS FINALES

56. REMPLACEMENT DE RÈGLEMENTS : Ce règlement remplace le règlement numéro 510 et ses amendements concernant le lotissement de la Ville de Saint-Nicolas, et le règlement numéro 390 et ses amendements concernant le lotissement de la Municipalité de Bernières.