

VILLE DE SAINT-JEAN-CHRYSTOSTOME

REGLEMENT NO ... V90-609

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

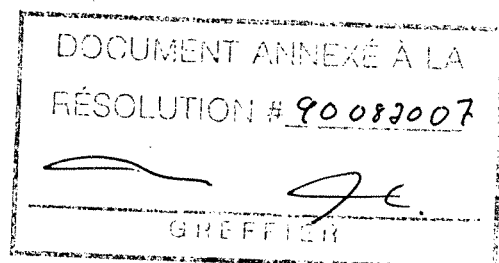


TABLE DES MATIERES

	<u>Page</u>
CHAPITRE 1	
DISPOSITIONS INTERPRETATIVES	1
1.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTERPRETATION	1
1.2. PRINCIPES D'INTERPRETATION DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS	1
1.3. UNITE DE MESURE	1
1.4. TERMINOLOGIE	1
CHAPITRE 2	
OPERATION CADASTRALE	2
SECTION I	
CHAMP D'APPLICATION ET APPROBATION	2
2.1. CHAMP D'APPLICATION	2
2.2. NECESSITE DE L'APPROBATION	2
SECTION II	
PLAN-PROJET D'OPERATION CADASTRALE	3
2.3. DISPOSITIONS GENERALES	3
2.4. CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE VOIES DE CIRCULATION ET DES SENTIERS-PIETONS	4
2.5. CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX	5

	<u>Page</u>
2.6. SERVITUDES REQUISES	6
2.7. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES	6
SECTION III	
OPERATIONS CADASTRALES PROHIBEES	7
2.8. PLAN D'URBANISME	7
2.9. DIMENSIONS D'UN TERRAIN	7
2.10. CONSTRUCTION, TERRAIN ET USAGE	7
2.11. ZONE INONDABLE	8
2.12. LOT ENCLAVE OU PARTIELLEMENT ENCLAVE	8
2.13. CAS D'EXCEPTION	8
CHAPITRE 3	
LES NORMES DE LOTISSEMENT	9
SECTION I	
LES RUES	9
3.1. CHAMP D'APPLICATION	9
3.2. EMPRISE DES RUES	9
3.3. NIVEAU DES RUES	9
3.4. L'ASSIETTE DE RUE	10
3.5. PENTE LONGITUDINALE DES RUES	10
3.6. CULS-DE-SAC	11

	<u>Page</u>
3.7. LES INTERSECTIONS	11
SECTION II	
LES ILOTS RESIDENTIELS	14
3.8. LONGUEUR D'UN ÎLOT	14
3.9. LARGEUR D'UN ÎLOT	14
3.10. ILOT EN TÊTE-DE-PIPE	16
3.11. SENTIER PIETON	16
3.12. SERVITUDE	16
SECTION III	
DIMENSIONS MINIMALES ET SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS	17
3.13. SUPERFICIE MINIMALE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'EGOUT SANITAIRE - DISPOSITIONS GENERALES	17
3.14. SUPERFICIE MINIMALE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'EGOUT SANITAIRE - DISPOSITIONS PARTICULIERES	20
3.15. SUPERFICIE MINIMALE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI PAR L'AQUEDUC OU PAR L'EGOUT SANITAIRE	21
3.16. SUPERFICIE MINIMALE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN NON DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'EGOUT SANITAIRE	21

SECTION IV

LES NORMES DE LOTISSEMENT A L'INTERIEUR
D'UN COULOIR RIVERAIN

22

- 3.17. TERRAIN SITUE À L'INTERIEUR D'UN COULOIR
RIVERAIN 22
- 3.18. DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE OU CHEMIN
ET LA LIGNE NATURELLE DES HAUTES EAUX
D'UN COURS D'EAU PROTEGE 22
- 3.19 DISTANCE ENTRE UNE RUE OU UN CHEMIN ET
LA LIGNE NATURELLE DES HAUTES EAUX D'UN
COURS D'EAU PROTEGE - CAS D'EXCEPTION 23
- 3.20 PROFONDEUR OU LARGEUR MINIMALE D'UN TER-
RAIN SITUE À L'INTERIEUR D'UN COULOIR RIVE-
RAIN ET DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR
L'EGOUT SANITAIRE 23
- 3.21. SUPERFICIE MINIMALE ET DIMENSIONS MINIMALES
D'UN TERRAIN SITUE À L'INTERIEUR D'UN COU-
LOIR RIVERAIN ET PARTIELLEMENT DESSERVI PAR
L'AQUEDUC OU PAR L'EGOUT SANITAIRE 24
- 3.22. SUPERFICIE MINIMALE ET DIMENSIONS MINIMALES
D'UN TERRAIN SITUE À L'INTERIEUR D'UN COU-
LOIR RIVERAIN ET NON DESSERVI PAR L'AQUE-
DUC ET PAR L'EGOUT SANITAIRE 25

SECTION V

LES NORMES DE LOTISSEMENT EN BORDURE
D'UNE VOIE FERREE

25

- 3.23. DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN SITUE EN
BORDURE D'UNE VOIE FERREE 25

SECTION VI

TERRAINS NON CONFORMES AU REGLEMENT DE LOTISSEMENT	26
--	----

3.24. TERRAINS NON CADASTRES NON CONSTRUITS	26
---	----

3.25. TERRAINS CONSTRUITS NON CADASTRES	27
---	----

3.26. LOTISSEMENT D'UN RESIDU DE TERRAIN SUITE À UNE EXPROPRIATION	27
--	----

3.27. AUGMENTATION DE LA SUPERFICIE D'UN TERRAIN DEROGATOIRE	28
--	----

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS GENERALES, TRANSITOIRES ET FINALES	29
---	----

SECTION I

DISPOSITIONS GENERALES	29
------------------------	----

4.1. PENALITES	29
----------------	----

4.2. PROCEDURES EN CAS DE CONTRAVENTION	29
---	----

4.3. SANCTIONS ET RECOURS	30
---------------------------	----

SECTION II

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	30
--------------------------------------	----

4.4. ABROGATION DE RÈGLEMENT	30
------------------------------	----

4.5. DISPOSITION TRANSITOIRE	30
------------------------------	----

4.6. ENTREE EN VIGUEUR	31
------------------------	----

VILLE DE SAINT-JEAN-CHRYSTOSTOME

REGLEMENT NO ...V90-609

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

A une assemblée régulière du Conseil de la Ville de Saint-Jean-Chrysostome, tenue le 20 août 1990 à 20:00 heures, à l'endroit ordinaire des réunions du Conseil, tous les membres présents formant quorum;

ATTENDU QUE la Ville est tenue, en vertu de l'article 102 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de modifier, dans les quatre-vingt-dix jours de l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme ou de la délivrance de certificat de conformité, son règlement de lotissement pour le rendre conforme au Plan d'urbanisme et aux objectifs du Schéma d'aménagement de la Municipalité régionale de Comté Les Chutes-de-la-Chaudière et aux dispositions du document complémentaire;

ATTENDU QUE ce règlement a été soumis à la consultation prévue à l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

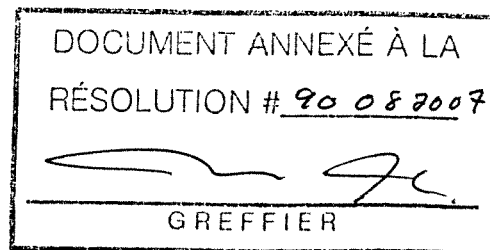
ATTENDU QU'un avis de motion a été régulièrement donné par M. Michel Patry à la séance du Conseil tenue le 18 juin 1990;

EN CONSEQUENCE, il est décrété par règlement de la Ville ce qui suit:

Sur proposition de: Monsieur Jean Lafontaine

Secondé par: Madame Lise B. Lamothe

Et accepté: à l'unanimité



CONSTRUCTION - DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

1.1 PRINCIPES GENERAUX D'INTERPRETATION

La Loi d'interprétation (L.R.Q., chapitre I-16) avec ses modifications présentes et futures s'applique au présent règlement.

1.2 PRINCIPES D'INTERPRETATION DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS

Les tableaux et illustrations reproduits aux différents titres de ce règlement en font partie intégrante. Cependant, en cas de conflit entre le contenu de ces tableaux et illustrations et le texte de ce règlement, le texte prévaut.

1.3 UNITE DE MESURE

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unité (SI).

1.4 TERMINOLOGIE

L'article 1.4 du règlement de zonage s'applique intégralement au présent règlement.

LOTISSEMENT - OPERATION CADASTRALE

CHAPITRE 2

OPERATION CADASTRALE

SECTION I

CHAMP D'APPLICATION ET APPROBATION

2.1 CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement s'applique à toutes les zones.

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre a-19.1), toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

Ce règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour fins d'utilité publique.

2.2 NECESSITE DE L'APPROBATION

Tout propriétaire qui désire procéder ou faire procéder à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots doit au préalable soumettre pour approbation au Directeur un plan d'opération cadastrale, que celui-ci prévoit ou non des rues.

Lorsqu'une rue ou un parc est prévu, le requérant doit d'abord présenter un plan-projet; ce plan-projet doit être conforme aux dispositions du présent règlement et dans le cas contraire, le Directeur devra aviser le propriétaire des modifications à apporter pour le rendre conforme. Si le plan-projet est conforme, le Directeur avise le propriétaire ou le requérant qu'il peut présenter une demande de permis de lotissement, conformément au règlement des permis et certificats de la Ville.

LOTISSEMENT - OPERATION CADASTRALE

SECTION II

PLAN-PROJET D'OPERATION CADASTRALE

2.3 DISPOSITIONS GENERALES

Le plan-projet d'opération cadastrale devra être produit à une échelle d'au moins 1:2 500 et contenir les informations suivantes:

- 1° nom, prénom, adresse du (des) propriétaire(s) ou du (des) représentant(s) autorisé(s);
- 2° nom, prénom, adresse du professionnel qui a préparé le plan;
- 3° la date, le nord, l'échelle;
- 4° les limites du territoire faisant l'objet de la demande;
- 5° les niveaux du terrain en fonction d'un repère géodésique approuvé, les pentes de 30 pour-cent et plus et les caractéristiques naturelles telles que les boisés, cours d'eau, etc.;
- 6° le tracé et l'emprise des rues existantes ou projetées, et leur rattachement aux rues existantes ou projetées à l'extérieur du projet, s'il y a lieu;
- 7° les terrains réservés aux divers types d'habitation, aux commerces, à des parcs ou autres fins publiques, et à tout autre usage;
- 8° l'énumération des lots ou parties de lots devant former chaque terrain;

LOTISSEMENT - OPERATION CADASTRALE

- 9° les dimensions, la superficie, les lignes approximatives et la numérotation projetée des lots;
- 10° l'emplacement, l'identification et les dimensions des constructions existantes;
- 11° l'identification des tenants et aboutissants;
- 12° les servitudes existantes ou à réserver pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications, s'il y a lieu;
- 13° les sentiers-piétons, s'il y a lieu;
- 14° si requis, un plan-type d'implantation du bâtiment principal et secondaire, ainsi que des accès à la propriété;
- 15° un tableau indiquant la superficie totale du terrain et les superficies de terrain pour chaque type d'usage;
- 16° si requis, un plan illustrant un projet de morcellement portant sur un territoire plus large que le terrain visé par la demande et appartenant au requérant;
- 17° l'échéancier de réalisation.

2.4 CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE VOIES DE CIRCULATION ET DES SENTIERS-PIETONS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la Ville, au moment où celle-ci l'exigera, l'emprise des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques ainsi que les sentiers-piétons requis.

2.5 CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder à la municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain égalant 10 pour-cent du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux.

Au lieu de la superficie de terrain ci-haut mentionnée, le Conseil peut exiger du propriétaire le paiement d'une somme représentant 10 pour-cent de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1), multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi.

De plus, le Conseil peut exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

Cette condition préalable ne s'applique toutefois pas aux cas suivants:

- 1° la nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 2174 b) du Code civil;
- 2° les opérations cadastrales visant des terrains à l'égard desquels le pourcentage en terrain ou en argent a déjà été versé à la Ville;
- 3° les opérations cadastrales rendues nécessaires par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation.

LOTISSEMENT - OPERATION CADASTRALE

Le produit de ce paiement est versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux et les terrains cédés à la municipalité en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux. La Corporation peut toutefois disposer de la manière prévue par la Loi sur les cités et villes (L.R.Q, chapitre C-19) des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article, s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et le produit sera versé dans ce fonds spécial.

2.6 SERVITUDES REQUISES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer sur un plan annexé les lots faisant l'objet de servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.7 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

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

LOTISSEMENT - OPERATION CADASTRALE

SECTION III

OPERATIONS CADASTRALES PROHIBEES

2.8 PLAN D'URBANISME

Toute opération cadastrale qui ne respecte pas le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme de la Ville est prohibée.

2.9 DIMENSIONS D'UN TERRAIN

Toute opération qui a pour effet de réduire la superficie ou les dimensions d'un terrain à bâtir de façon à le rendre non-conforme aux normes d'implantation, de stationnement, de chargement ou de déchargement de véhicules définies dans le règlement de zonage de la Ville est prohibée.

2.10 CONSTRUCTION, TERRAIN ET USAGE

Toute opération cadastrale qui rend dérogatoire ou qui accroît le caractère dérogatoire d'une construction, d'un usage ou d'un terrain est prohibée.

LOTISSEMENT - OPERATION CADASTRALE

2.11. ZONE INONDABLE

Toute opération cadastrale qui porte sur un terrain situé en zone inondable est prohibée, à l'exception de l'identification cadastrale d'un terrain sur lequel existe au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement un bâtiment ou un usage principal, d'un terrain visé par le programme de réforme cadastrale du Québec ou d'un terrain utilisé à des fins publiques.

2.12. LOT ENCLAVE OU PARTIELLEMENT ENCLAVE

Toute opération cadastrale qui a pour effet de créer un lot enclavé ou partiellement enclavé est prohibée.

2.13. CAS D'EXCEPTION

Malgré les dispositions des articles 2.9 et 2.10, une opération cadastrale est autorisée afin de permettre l'élargissement d'une emprise de rue publique ou l'accomplissement d'obligations légales relatives au règlement d'une succession, à l'exécution d'un jugement, ou à une créance hypothécaire.

LOTISSEMENT - LES NORMES DE LOTISSEMENT

CHAPITRE 3

LES NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION I

LES RUES

3.1. CHAMP D'APPLICATION

Toutes les rues de la Ville doivent être publiques.

3.2. EMPRISE DES RUES

Dans tout projet de lotissement impliquant l'ouverture de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes devant être cédées à la Ville, la largeur minimum de l'emprise doit être de 15 mètres pour une rue de desserte locale, de 20 mètres pour une rue collectrice ou principale.

Cependant, dans les zones 224.3 et 224.4 telles qu'identifiées au plan de zonage, la largeur minimum de l'emprise est de 12 mètres.

3.3. NIVEAU DES RUES

Tous les niveaux de rue doivent être déterminés par la Ville.

LOTISSEMENT - LES NORMES DE LOTISSEMENT

3.4. L'ASSIETTE DE RUE

Avant d'être acceptée par la Ville, l'assiette de toute nouvelle rue devra satisfaire aux conditions suivantes:

- 1° les arbres et souches de toutes dimensions, isolées ou non, les arbustes, arbrisseaux, branches, broussailles, le bois, la terre arable ou végétale et les débris végétaux devront avoir été préalablement enlevés dans l'emprise du pavage et du trottoir jusqu'à une profondeur de 1 mètre;
- 2° être réalisée selon les règles de l'art tant pour la fondation que le drainage;
- 3° le tracé de la rue doit être facilement repérable sur le terrain et des piquets de fer doivent être posés de chaque côté de la rue à intervalle maximum de 150 mètres dans les lignes droites et à tous les points nécessaires dans une rue courbe, de même qu'à chaque intersection, s'il en est;
- 4° les lots riverains doivent être conformes aux dispositions des règlements de la Ville en vigueur au moment de l'opération cadastrale.

3.5. PENTE LONGITUDINALE DES RUES

1° Rue principale ou collectrice

La pente d'une rue principale ou collectrice ne doit pas être inférieure à 0,5 pour-cent, ni supérieure à 8 pour-cent.

2° Rue de desserte locale résidentielle

La pente d'une rue de desserte locale ne doit pas être inférieure à 0,5 pour-cent, ni supérieure à 10 pour-cent, sauf pour une longueur maximum de 60 mètres où elle peut atteindre 12 pour-cent.

LOTISSEMENT - LES NORMES DE LOTISSEMENT

3° Pente longitudinale aux intersections

La pente d'une rue ne doit pas être supérieure à 5 pour-cent dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

3.6. CULS-DE-SAC (voir illustration 3.1)

Règle générale, tout cul-de-sac devra être évité. Cependant, dans le cas d'impossibilité, l'aménagement peut être réalisé selon les normes suivantes:

- 1° un cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise ne doit pas être inférieure à 30 mètres dans les zones à dominance résidentielle et à 35 mètres dans les autres zones;
- 2° la longueur maximum d'un cul-de-sac est de 250 mètres si un sentier piéton donnant accès à une voie publique ou un parc est prévu sur la périphérie du cercle de virage, et de 190 mètres dans les autres cas.

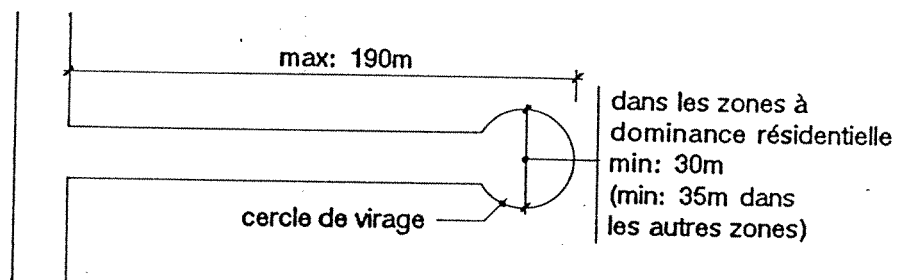
3.7. LES INTERSECTIONS (voir illustration 3.2)

- 1° Une intersection doit être entre 80 degrés et 100 degrés sur une longueur minimale de 30 mètres.
- 2° Sur une même rue, les centres de 2 intersections doivent être à une distance minimum de 60 mètres.
- 3° Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres.

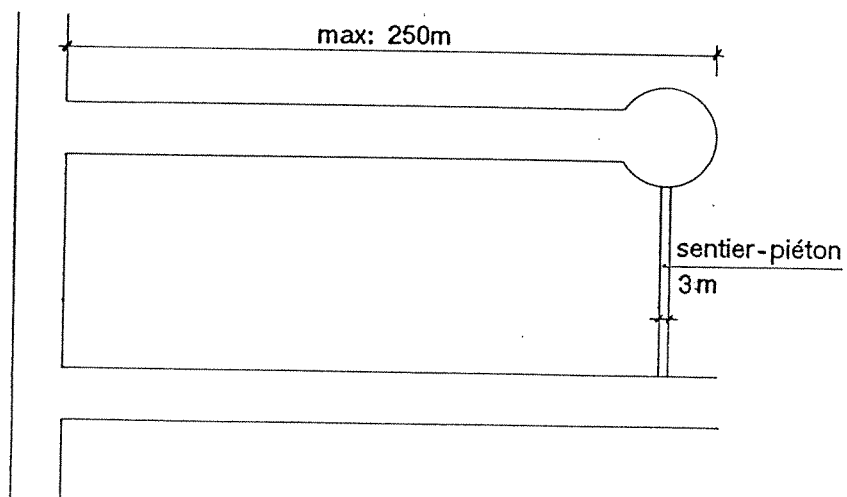
Les culs-de-sac

ILLUSTRATION 3.1

cul-de-sac

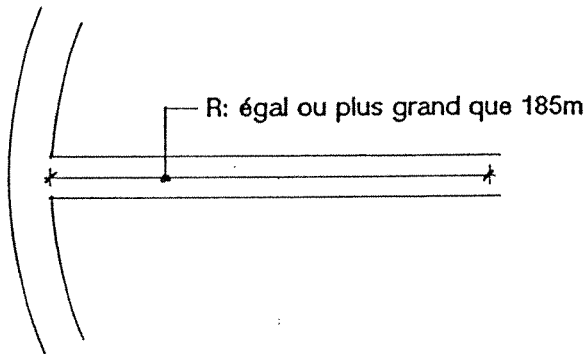


cul-de-sac avec sentier-piéton

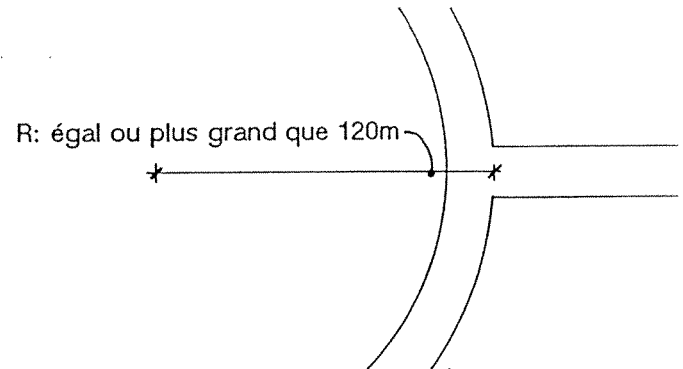


Les intersections

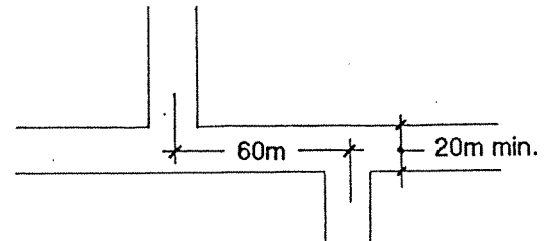
intersection du côté
intérieur d'une courbe



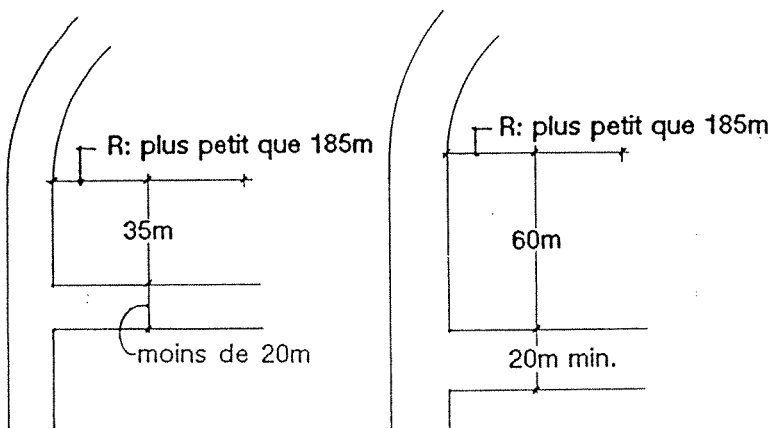
intersection du côté
extérieur d'une courbe



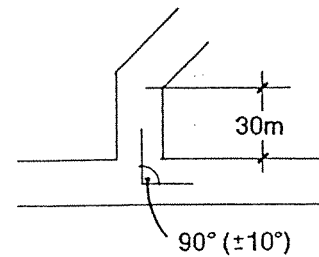
distance entre
deux intersections



distance minimale
d'une courbe



angle d'une
intersection



LOTISSEMENT - LES NORMES DE LOTISSEMENT

- 4° Une intersection sur une rue de 20 mètres d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 60 mètres d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres.
- 5° Une intersection sur une rue de 15 mètres d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 35 mètres d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres.

SECTION II

LES ILOTS RESIDENTIELS (voir illustration 3.3)

3.8. LONGUEUR D'UN ÎLOT

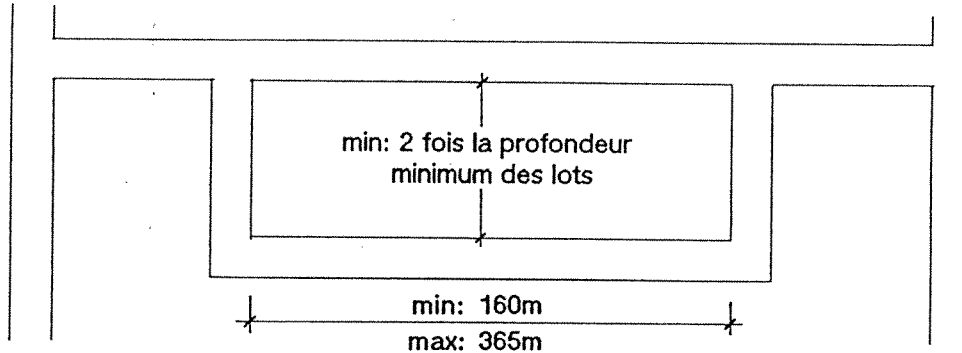
La longueur d'un îlot résidentiel ne doit pas être inférieure à 160 mètres ni supérieure à 365 mètres. La longueur maximum peut être portée à 485 mètres si un sentier-piéton est prévu dans le tiers central de l'îlot.

3.9. LARGEUR D'UN ÎLOT

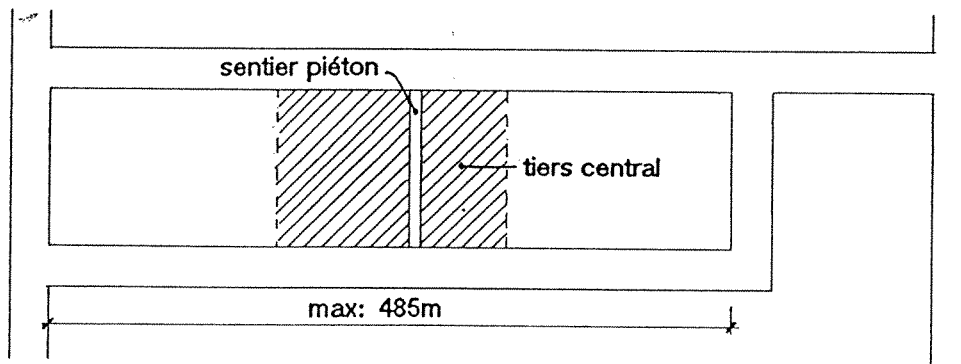
La largeur minimum d'un îlot résidentiel doit correspondre à 2 fois la profondeur minimum des lots à des fins résidentielles.

Les îlots résidentiels

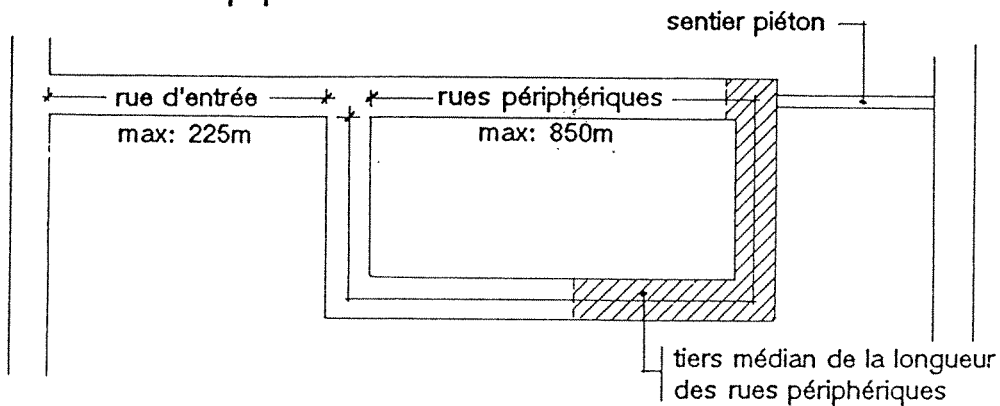
longueur minimum et maximum et largeur minimum



longueur maximum avec sentier piéton



îlots en tête-de-pipe



LOTISSEMENT - LES NORMES DE LOTISSEMENT

3.10. ILOT EN TÊTE-DE-PIPE

Les normes applicables à un îlot résidentiel en tête-de-pipe sont les suivantes:

1° Longueur maximum de la rue d'entrée

La longueur maximum de la rue d'entrée doit être de 225 mètres.

2° Longueur maximum des rues périphériques

La longueur maximum des rues périphériques de l'aménagement est de 850 mètres et on doit aménager un sentier-piéton, pouvant servir de voie de secours, conduisant à une rue et situé dans le tiers médian de la longueur de la rue périphérique.

3.11. SENTIER PIETON

La largeur minimum d'un sentier piéton est de 3 mètres.

Lorsque le seul accès public à un parc ou espace vert est un sentier piétonnier, la largeur minimum de ce sentier est de 5 mètres.

3.12. SERVITUDE

Si une servitude est requise pour le passage des services d'utilité publique le long d'une ligne latérale ou arrière d'un lot ou d'un terrain, elle ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

La superficie du terrain affecté au droit de passage ou à la servitude est comprise dans le calcul des dimensions du terrain aux fins des sections III, IV et V.

SECTION III

DIMENSIONS MINIMALES ET SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

3.13. SUPERFICIE MINIMALE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'EGOUT SANITAIRE - DISPOSITIONS GENERALES

Dans le cas d'un terrain desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la superficie minimale et les dimensions minimales applicables à une opération cadastrale sont indiquées au tableau 3.13 par type d'usage. Au moins 2 des 3 exigences relatives à la largeur, la profondeur et la superficie doivent être respectées intégralement, la troisième peut être réduite jusqu'à concurrence de 10 pour-cent.

Lorsqu'un terrain est situé du côté extérieur d'une courbe de rue, la largeur du terrain peut être réduite à 50 pour-cent de la largeur minimale prescrite, sans toutefois être inférieure à:

- 1° 6 mètres dans le cas des résidences unifamiliales et bifamiliales;
- 2° 9 mètres dans le cas des résidences multifamiliales et collectives, des commerces de détail et des services, des usages communautaires;
- 3° 15 mètres dans tous les autres cas.

Sauf dans le cas d'une maison mobile, une addition de 7,50 mètres à la largeur prescrite est exigée pour chaque terrain d'angle et chaque terrain situé à une extrémité de bâtiment en rangée. La superficie équivalente exigée est le produit de cette largeur additionnelle par la profondeur minimale exigée.

LOTISSEMENT - LES NORMES DE LOTISSEMENT

TABLEAU 3.13

DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'EGOUT SANITAIRE - DISPOSITIONS GENERALES

	Superficie (mètres carrés)	Largeur (mètres)	Profondeur (mètres)
. Unifamiliales isolées	386	13	27
. Unifamiliales isolées cour latérale zéro et unifamiliales jumelées	297	11	27
. Unifamiliales en rangée	163	6	27
. Bifamiliales isolées	594	18	30
. Bifamiliales jumelées	396	12	30
. Bifamiliales en rangée	330	8	30
. Multifamiliales:			
- 6 logements et moins par bâtiment	594	22	30
- plus de 6 logements par bâti- ment	825	25	30
. Collectives:			
- 9 chambres et moins par bâtiment	594	18	30
- plus de 9 chambres par bâti- ment	825	25	30

LOTISSEMENT - LES NORMES DE LOTISSEMENT

TABEAU 3.13

DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'EGOUT SANITAIRE - DISPOSITIONS GENERALES

	Superficie (mètres carrés)	Largeur (mètres)	Profondeur (mètres)
. Maisons mobiles			
- terrain intérieur	462	12	30
- terrain d'angle	462	15	30
. Activités industrielles et para-industrielles	990	22	30
. Commerces de gros	726	22	30
. Commerces de détail ou services			
- isolés	726	22	30
- jumelés	594	18	30
. Restaurants-minute, restaurants avec service à l'auto et restaurants sans consommation sur place	990	30	30
. Postes d'essence	1 320(1)	40	30
. Loisirs	825	25	30
. Usages communautaires	495	15	30
. Autres usages	495	15	30

(1) Lorsque plus d'un usage est cumulé (ex. poste d'essence et dépanneur ou lave-auto), la superficie minimum du lot doit être augmentée de 500 mètres carrés.

LOTISSEMENT - LES NORMES DE LOTISSEMENT

3.14. SUPERFICIE MINIMALE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'EGOUT SANITAIRE - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les dimensions minimales des lots desservis par l'aqueduc et l'égout peuvent varier selon certaines zones prévues dans le règlement de zonage de la Ville. Le tableau 3.14 identifie les dimensions minimales applicables dans certaines zones au lieu de celles prescrites au tableau 3.13.

TABLEAU 3.14 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'EGOUT SANITAIRE - DISPOSITIONS PARTICULIERES

	Superficie (mètres carrés)	Largeur (mètres)	Profondeur (mètres)
Zone 115	1 500	50	30
- tous les usages autorisés			
Zones 132 et 133			
- tous les usages autorisés	10 560	80	120
Zones 127 et 131			
- tous les usages autorisés	4 400	50	80
Zone 229			
- tous les usages autorisés sauf poste d'essence	2 640	40	60

3.15. SUPERFICIE MINIMALE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI PAR L'AQUEDUC OU PAR L'EGOUT SANITAIRE

Dans le cas d'un terrain desservi soit par l'aqueduc, soit par l'égout sanitaire, la largeur minimale mesurée sur la ligne avant et la superficie minimale applicables à une opération cadastrale sont les suivantes:

1° largeur minimale mesurée sur la ligne avant de terrain: 25 mètres;

2° superficie minimale: 1 500 mètres carrés.

Lorsqu'un doute existe sur la qualité du sol, un test de percolation doit être effectué avant l'opération cadastrale. Si la superficie d'un terrain conforme aux normes du premier alinéa ne permet pas de satisfaire les normes des règlements édictés sous l'empire de la Loi sur la qualité de l'environnement, le terrain devra être agrandi afin de rencontrer ces normes.

3.16. SUPERFICIE MINIMALE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN NON DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'EGOUT SANITAIRE

Dans le cas d'un terrain non desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la largeur minimale mesurée sur la ligne avant et la superficie minimale applicables à une opération cadastrale sont les suivantes:

1° largeur minimale mesurée sur la ligne avant de terrain: 50 mètres;

2° superficie minimale: 3 000 mètres carrés.

Lorsqu'un doute existe sur la qualité du sol, un test de percolation doit être effectué avant l'opération cadastrale. Si la superficie d'un terrain conforme aux normes du premier alinéa ne permet pas de satisfaire les normes des règlements édictés sous l'empire de la Loi sur la qualité de l'environnement, le terrain devra être agrandi afin de rencontrer ces normes.

SECTION IV

LES NORMES DE LOTISSEMENT A L'INTERIEUR D'UN COULOIR RIVERAIN

3.17. TERRAIN SITUE À L'INTERIEUR D'UN COULOIR RIVERAIN

Un terrain est réputé être à l'intérieur d'un couloir riverain lorsque 75 pour-cent et plus de sa superficie est effectivement située à l'intérieur d'un couloir riverain.

3.18. DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE OU CHEMIN ET LA LIGNE NATURELLE DES HAUTES EAUX D'UN COURS D'EAU PROTEGE

1° Secteur desservi

Dans le cas d'un secteur desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la distance minimale entre une rue ou chemin et la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau est de 45 mètres.

2° Secteur non-desservi ou partiellement desservi

Dans le cas d'un secteur non-desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la distance minimale entre une rue ou un chemin et la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau protégé est de 75 mètres.

LOTISSEMENT - LES NORMES DE LOTISSEMENT

3.19. DISTANCE ENTRE UNE RUE OU UN CHEMIN ET LA LIGNE NATURELLE DES HAUTES EAUX D'UN COURS D'EAU PROTEGE - CAS D'EXCEPTION

Les dispositions de l'article 3.18 ne s'appliquent pas dans les cas suivants:

- 1° lorsque le tracé d'une rue ou chemin projeté sur un plan d'ensemble est déjà approuvé par la Ville lors de l'entrée en vigueur de ce règlement;
- 2° l'élargissement d'une rue ou chemin existant lors de l'entrée en vigueur de ce règlement, incluant l'aménagement d'un cul-de-sac, sans toutefois empiéter sur la rive d'un cours d'eau protégé telle que définie dans le règlement de zonage;
- 3° le prolongement, sur une courte distance, d'une rue permettant le raccordement d'une rue dérogatoire à une rue conforme;
- 4° une rue ou chemin conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau;
- 5° lorsque la présence d'une contrainte naturelle majeure ne permet pas l'atteinte des normes prescrites à l'article 3.18, sans toutefois empiéter sur la rive d'un cours d'eau protégé telle que définie dans le règlement de zonage;
- 6° lorsque le tracé d'une rue ou chemin projeté doit éviter un milieu bâti et que les normes prescrites à l'article 3.18 ne peuvent être atteintes.

3.20. PROFONDEUR OU LARGEUR MINIMALE D'UN TERRAIN SITUE À L'INTERIEUR D'UN COULOIR RIVERAIN ET DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'EGOUT SANITAIRE

Dans le cas d'un terrain situé à l'intérieur d'un couloir riverain et desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la profondeur minimale est de 45 mètres.

LOTISSEMENT - LES NORMES DE LOTISSEMENT

Toutefois, la profondeur minimale d'un tel terrain peut être réduite à 30 mètres lorsqu'une bande riveraine d'une profondeur minimale de 15 mètres, mesurée depuis la ligne naturelle des hautes eaux, est réservée à des fins récréatives et de loisirs, ou à d'autres fins municipales.

Lorsque la ligne latérale d'un terrain est parallèle à la ligne naturelle des hautes eaux, cette profondeur minimale de 45 mètres doit être remplacée par l'obligation de majorer de 15 mètres la largeur du terrain tel qu'exigé au tableau 3.13.

Le présent article ne s'applique pas aux terrains adjacents à une rue ou chemin existant et non conforme aux dispositions de l'article 3.18, ni aux terrains adjacents à une rue ou chemin décrit à l'article 3.19.

3.21. SUPERFICIE MINIMALE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN SITUÉ À L'INTERIEUR D'UN COULOIR RIVERAIN ET PARTIELLEMENT DESSERVI PAR L'AQUEDUC OU PAR L'EGOUT SANITAIRE

Dans le cas d'un terrain situé à l'intérieur d'un couloir riverain et partiellement desservi par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire, la superficie minimale et les dimensions minimales sont les suivantes:

- 1° superficie minimale: 2 000 mètres carrés;
- 2° largeur minimale mesurée sur la ligne avant: 25 mètres;
- 3° profondeur minimale: 75 mètres.

Le paragraphe 3° du premier alinéa ne s'applique pas aux terrains adjacents à une rue ou chemin existant et non conforme aux dispositions de l'article 3.19, ni aux terrains adjacents à une rue ou chemin décrit à l'article 3.20.

Lorsqu'un doute existe sur la qualité du sol, un test de percolation doit être effectué avant l'opération cadastrale. Si la superficie d'un terrain conforme aux normes du premier alinéa ne permet pas de satisfaire les normes des règlements édictés sous l'empire de la Loi sur la qualité de l'environnement, le terrain devra être agrandi afin de rencontrer ces normes.

3.22. SUPERFICIE MINIMALE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN SITUE À L'INTERIEUR D'UN COULOIR RIVERAIN ET NON DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'EGOUT SANITAIRE

Dans le cas d'un terrain situé à l'intérieur d'un couloir riverain et non desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la superficie minimale et les dimensions minimales sont les suivantes:

- 1° superficie minimale: 4 000 mètres carrés;
- 2° largeur minimale mesurée sur la ligne avant: 50 mètres;
- 3° profondeur minimale: 75 mètres.

Le paragraphe 3° du premier alinéa ne s'applique pas aux terrains adjacents à une rue ou chemin existant et non conforme aux dispositions de l'article 3.19, ni aux terrains adjacents à une rue ou chemin décrit à l'article 3.20.

Lorsqu'un doute existe sur la qualité du sol, un test de percolation doit être effectué avant l'opération cadastrale. Si la superficie d'un terrain conforme aux normes du premier alinéa ne permet pas de satisfaire les normes des règlements édictés sous l'empire de la Loi sur la qualité de l'environnement, le terrain devra être agrandi afin de rencontrer ces normes.

SECTION V

LES NORMES DE LOTISSEMENT EN BORDURE D'UNE VOIE FERREE

3.23. DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN SITUE EN BORDURE D'UNE VOIE FERREE

Dans tous les cas d'un terrain situé en bordure d'une voie ferrée, la profondeur minimum doit être augmentée de 6 mètres, sauf en bordure de la voie ferrée de la subdivision Monk telle qu'identifiée au plan de zonage.

SECTION VI

TERRAINS NON CONFORMES AU REGLEMENT DE LOTISSEMENT

3.24. TERRAINS NON CADASTRES NON CONSTRUITS

L'autorisation de déposer un plan d'une opération cadastrale au ministère de l'Energie et des Ressources pour enregistrement ne peut être refusée à l'égard d'un terrain qui, le 1^{er} août 1980, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et les aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement si les conditions suivantes sont respectées:

- 1° si au 1^{er} août 1980, la superficie et les dimensions du terrain étaient conformes à une réglementation relative alors aux opérations cadastrales en vigueur dans la Ville, ou
- 2° si 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, et
- 3° si le propriétaire n'est pas également propriétaire de terrains adjacents non construits permettant de satisfaire aux exigences des règlements.

LOTISSEMENT - LES NORMES DE LOTISSEMENT

3.25. TERRAINS CONSTRUITS NON CADASTRES

Cette même autorisation de cadastrer ne peut être refusée si le terrain est l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur au moment de sa construction ou protégée par des droits acquis si:

- 1° le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes enregistrés au moment de l'entrée en vigueur du règlement;
- 2° le requérant n'est pas également propriétaire de terrains adjacents non construits permettant de satisfaire aux exigences des règlements;
- 3° un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaux auquel cas un seul lot par lot original est autorisé.

3.26. LOTISSEMENT D'UN RESIDU DE TERRAIN SUITE À UNE EXPROPRIATION

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:

- 1° 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;
- 2° et, qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article précédent.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaux, d'un seul lot par lot original.

3.27. AUGMENTATION DE LA SUPERFICIE D'UN TERRAIN DEROGATOIRE

L'autorisation de procéder à une opération cadastrale ne peut être refusée pour un terrain dérogatoire si les conditions suivantes sont respectées:

- 1° si l'opération cadastrale a pour but d'augmenter la superficie d'un terrain dérogatoire ou si l'opération cadastrale a pour but de se conformer au présent règlement;
- 2° si 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;
- 3° si l'opération cadastrale n'a pas pour effet de rendre dérogatoire, ou davantage dérogatoire, un terrain adjacent.

LOTISSEMENT - DISPOSITIONS GENERALES, TRANSITOIRES ET FINALES

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS GENERALES, TRANSITOIRES ET FINALES

SECTION I

DISPOSITIONS GENERALES

4.1. PENALITES

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas aux dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible des condamnations suivantes:

- 1° pour la première infraction, d'une amende de 50,00\$ à 100,00\$ et des frais;
- 2° pour une deuxième infraction au cours des 12 mois subséquents, d'une amende de 100,00\$ à 200,00\$ et des frais;
- 3° pour toute autre infraction dans les 12 mois subséquents, d'une amende de 200,00\$ à 300,00\$ et des frais;
- 4° et, à défaut du paiement de l'amende et des frais, dans chacun des cas ci-haut mentionnés, d'un emprisonnement n'excédant pas 2 mois, ledit emprisonnement devant cesser dès que l'amende et les frais ont été payés.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

4.2. PROCEDURES EN CAS DE CONTRAVENTION

Lorsque le Directeur constate une infraction au présent règlement, il doit immédiatement en aviser le contrevenant en lui signifiant un avis à cet effet.

LOTISSEMENT - DISPOSITIONS GENERALES, TRANSITOIRES ET FINALES

La signification peut être faite par huissier ou par courrier recommandé. Dans le cas d'une signification par courrier recommandé, elle est réputée avoir été faite à la date de l'expédition.

4.3. SANCTIONS ET RECOURS

Le Conseil peut se prévaloir des sanctions et recours prévus aux articles 227, 232 et 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) si les dispositions du présent règlement ne sont pas respectées.

SECTION II

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

4.4. ABROGATION DE RÈGLEMENT

Ce règlement remplace et abroge toutes les dispositions portant sur des matières semblables contenues dans les règlements antérieurs. Il abroge plus particulièrement les règlements V80-340, V87-488, V89-561 et V90-603.

4.5. DISPOSITION TRANSITOIRE

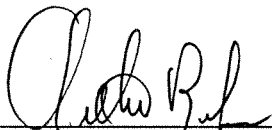
L'abrogation de règlements n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées; les droits acquis peuvent être exercés, les infractions peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées et ce, malgré l'abrogation.

LOTISSEMENT - DISPOSITIONS GENERALES,
TRANSITOIRES ET FINALES

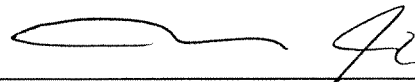
4.6. ENTREE EN VIGUEUR

Ce règlement de lotissement entre en vigueur selon les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Fait et adopté par le Conseil de la Ville de Saint-Jean-Chrysostome au cours de sa séance rég. tenue le 20-08 1990.

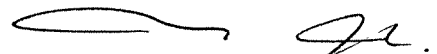


Arthur ROBERGE,
maire



J. Denis JACOB,
greffier

DOCUMENT ANNEXÉ À LA
RÉSOLUTION # 90082007



GREFFIER

