

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

RÈGLEMENT NUMÉRO 602-18

VILLE DE SHANNON
M.R.C. DE LA JACQUES-CARTIER
PROVINCE DE QUEBEC





Le présent règlement de lotissement a été réalisé par :

L'Atelier Urbain inc.

Adopté le : _____

Dernière mise à jour le : _____

Modifications incluses dans ce document :

Numéro du règlement	Objet du règlement	Date d'entrée en vigueur



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES	2
1.1	Préambule	2
1.2	Titre et numéro du règlement.....	2
1.3	But du règlement.....	2
1.4	Abrogation	2
1.5	Territoire assujetti	2
1.6	Validité	2
1.7	Interrelation entre les règlements d'urbanisme	2
1.8	Principes généraux d'interprétation	3
1.9	Interprétation des titres, tableaux, croquis, annexes, symboles et du texte	3
1.10	Interprétation du texte	3
1.11	Unités de mesure.....	4
1.12	Terminologie	4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PENALES	5
2.1	L'administration et l'application du règlement.....	5
2.2	Les procédures, les sanctions et les recours.....	5
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS RELATIVES A L'APPROBATION D'UNE OPERATION CADASTRAL	6
3.1	Domaine d'application.....	6
3.2	Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.....	6
3.2.1	Présentation d'un plan d'une opération cadastrale	6
3.2.2	Cession de rues	6
3.2.3	Cession ou versement pour l'établissement de parcs, terrains de jeux et espaces naturels	7
3.2.4	Cas d'exception	7
3.2.5	Modalités de la cession ou du versement	8
3.2.6	Établissement de la valeur	9
3.2.7	Publication du contrat notarié.....	9
3.2.8	Territoire rénové	9
3.2.9	Indication des servitudes.....	9
3.2.10	Projet de morcellement plus vaste	9
3.2.11	Paiement des taxes.....	9
3.2.12	Modification à un plan déjà approuvé.....	9
3.3	Effet de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou d'une émission d'un permis de lotissement	10
3.4	Cas d'exceptions aux normes de lotissement.....	10



3.5	Opération cadastrale prohibée	11
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX SENTIERS ET AUX ILOTS	12
4.1	Caractère public d'une rue	12
4.2	Ouverture de nouvelles rues	12
4.3	Dispositions relatives au lotissement des rues.....	12
4.4	Localisation d'une voie de circulation routière à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac	13
4.5	Distance minimale entre deux voies de circulation	14
4.6	Conception des rues	14
4.6.1	La nature du sol doit être analysée et évaluée dans la conception des tracés de rues.....	14
4.6.2	L'environnement naturel (sol, soleil, vent, boisé) doit être analysé et optimisé lors de la conception des nouvelles rues	14
4.6.3	Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à favoriser une circulation fonctionnelle et sécuritaire	15
4.6.4	Les nouvelles rues doivent répondre à des critères de rentabilité.....	15
4.6.5	Les nouvelles rues doivent être intégrées au réseau existant et être hiérarchisées	16
4.6.6	Les nouvelles rues doivent avoir une largeur adaptée aux caractéristiques du milieu	17
4.6.7	Intersections	17
4.6.8	Le bouclage des réseaux publics	20
4.7	Conception des sentiers pédestres	20
4.8	Conception des îlots.....	20
4.8.1	Orientation d'un îlot.....	20
4.8.2	Longueur d'un îlot.....	20
4.8.3	Largeur d'un îlot.....	21
4.8.4	Îlot en tête-de-pipe.....	21
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS	22
5.1	Normes de lotissement s'appliquant à l'ensemble du territoire	22
5.2	Normes de lotissement s'appliquant aux lots à l'intérieur du corridor riverain	22
5.3	Lotissement d'u terrain ayant une pente moyenne supérieure à 30 %	23
5.4	Assouplissement des normes de lotissement	24
5.5	Normes particulières relatives aux zones forestières.....	24
5.6	Normes de lotissement pour les lots pour des fins d'utilité publique.....	24
5.7	Normes de lotissement pour un lot adjacent à une route du réseau routier supérieur.....	24
5.8	Normes de lotissement pour un terrain destiné à un usage de meublé touristique	25
5.9	Normes de lotissement pour un terrain destiné à un usage résidentiel unifamilial jumelé.....	26
CHAPITRE 6	PRIVILEGES AU LOTISSEMENT ET LOTS DEROGATOIRES	27
6.1	Terrain enregistré.....	27



6.2	Terrain construit	27
6.3	Partie de terrain cédée pour fins d'utilité publique	27
6.4	Modification d'un terrain (situation de fait)	28
6.5	Modification d'un terrain dérogatoire.....	28
6.6	Construction sur un terrain dérogatoire	28
CHAPITRE 7	DISPOSITIONS FINALES	29
7.1	Entrée en vigueur.....	29



TABLE DES FIGURES

Figure 1 – Développement type prohibé et autorisé	15
Figure 2 – Cul-de-sac	16
Figure 3 – Angle d'intersection.....	18
Figure 4 – Distance entre deux intersections.....	18
Figure 5 – Intersections dans une courbe.....	19
Figure 6 – Longueur d'un îlot	21
Figure 7 – Îlot avec lots transversaux	21

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 – Distance minimale entre deux voies de circulation	14
Tableau 2 – Superficie et dimensions pour les lots non desservis ou partiellement desservis situés à l'extérieur du corridor riverain.....	22
Tableau 3 – Superficie et dimensions, en fonction de la pente, pour les lots qui sont situés à proximité d'un lac (300 m) ou d'un cours d'eau (100 m)	23
Tableau 4 – Dimension de lot adjacent à une route du réseau routier supérieur	24
Tableau 5 – Dimension de lot pour un usage de meublé touristique	25
Tableau 6 – Dimension de lot pour un usage résidentiel unifamilial jumelé	26

**VILLE DE SHANNON
PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE LA JACQUES-CARTIER**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 602-18

RÈGLEMENT ABROGEANT ET REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT #350 ET SES AMENDEMENTS

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), le Conseil peut adopter un Règlement de lotissement pour l'ensemble du territoire de la Ville sous sa juridiction;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Shannon procède à la refonte globale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement doit être conforme au nouveau plan d'urbanisme de la Ville ainsi qu'au schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Jacques-Cartier en vigueur et à son document complémentaire;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement a été soumis à la consultation prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1);

CONSIDÉRANT QUE ce règlement a été soumis à la consultation des personnes habiles à voter prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1);

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été préalablement donné à la séance de ce Conseil tenue le 3 décembre 2018;

CONSIDÉRANT l'avis public annonçant la séance de la consultation publique publiée le 13 décembre 2018;

CONSIDÉRANT la tenue de l'assemblée publique de consultation le 10 janvier 2019

CONSIDÉRANT la tenue d'une période d'enregistrement pour l'approbation des personnes habiles à voter tenue le _____ et le dépôt du certificat des résultats;

CONSIDÉRANT QU'une copie du présent règlement a été remise aux membres du Conseil au plus tard 72 heures préalablement à la séance d'adoption du présent règlement et que tous les membres présents déclarent avoir lu le règlement et qu'ils renoncent à sa lecture, séance tenante;

CONSIDÉRANT QUE le règlement était disponible pour consultation à la mairie 72 heures préalablement à la séance d'adoption dudit règlement, conformément à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes;

CONSIDÉRANT QUE le règlement a été mis en ligne sur le site Internet de la Ville 72 heures préalablement à la séance d'adoption dudit règlement;

CONSIDÉRANT QUE des copies du règlement étaient à la disposition du public pour consultation dès le début de la séance d'adoption, conformément à l'article 356 Loi sur les cités et villes;

CONSIDÉRANT QUE M. le Maire mentionne l'objet dudit Règlement, la portée, les coûts associés et les mécanismes de financement, séance tenante le cas échéant;

EN CONSÉQUENCE, il est PROPOSÉ par le conseiller _____, APPUYÉ par le conseiller _____;

QU'un règlement de ce Conseil portant le numéro 602-18 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement comme suit :



CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives

1.1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement numéro 602-18 ».

1.3 But du règlement

Le but du présent règlement vise principalement à obtenir une forme du lotissement optimale, fonctionnelle, sécuritaire et adaptée aux réseaux de circulation, aux types d'infrastructures et aux caractéristiques naturelles et anthropiques du milieu, tout en reconnaissant les caractéristiques particulières du développement initial.

1.4 Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 185 ainsi que ses amendements.

1.5 Territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Shannon.

1.6 Validité

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.7 Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique d'aménagement de la Ville. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

Le Règlement de lotissement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Ville dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

1.8 Principes généraux d'interprétation

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles de la Loi d'interprétation (c. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.9 Interprétation des titres, tableaux, croquis, annexes, symboles et du texte

Les titres, tableaux, croquis, symboles, annexes et tout autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles, annexes et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.10 Interprétation du texte

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

- a) L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
- b) L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
- c) L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- d) Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:
 - 1) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - 2) La disposition la plus contraignante prévaut.
- e) Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;
- f) Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
- g) La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;
- h) Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;



- i) Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

1.11 Unités de mesure

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques selon le système international d'unité (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètres) valent comme si ils étaient au long récités.

1.12 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués à l'article intitulé « Terminologie » du Règlement relatif aux permis et certificats. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.



CHAPITRE 2 Dispositions administratives et pénales

2.1 L'administration et l'application du règlement

Les dispositions en matière d'administration et d'application des règlements d'urbanisme contenues dans le Règlement de gestion des permis et des certificats s'appliquent ici comme si elles étaient ici au long reproduites.

2.2 Les procédures, les sanctions et les recours

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours contenues dans le Règlement relatif permis et certificats s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.



CHAPITRE 3 Dispositions relatives à l'approbation d'une opération cadastrale

3.1 Domaine d'application

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A 19.1), toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

Malgré le premier alinéa, une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment principal nécessitée par une déclaration de copropriété divise faite en vertu des articles 1038 et 3030 du Code civil du Québec (L.R.Q., 1991, c.64) n'est pas soumise aux dispositions de ce règlement. L'application de la présente disposition ne doit pas avoir pour effet de modifier l'usage de l'immeuble en cause et ne doit en aucun cas permettre de déroger aux usages prescrits par le Règlement de zonage.

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

3.2.1 Présentation d'un plan d'une opération cadastrale

Toute opération cadastrale sur un terrain doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de lotissement, conformément au présent règlement, au Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux, au Règlement relatif aux permis et des certificats et à tout autre règlement comprenant des dispositions liées au lotissement. Lorsque conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'opération cadastrale présentée, l'inspecteur municipal émet le permis de lotissement.

Cependant, lorsque l'opération cadastrale comprend la création de rues, de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, le Conseil municipal doit approuver préalablement à l'émission du permis de lotissement, la localisation de ces rues, de ces parcs, de ces terrains de jeux ou de ces espaces naturels et appliquer les modalités de leur cession selon les dispositions du présent règlement.

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt, l'enregistrement ou la publication au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec.

Toute modification à un projet de lotissement déposé, enregistré au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec est autorisée à condition de défrayer les coûts associés prévus au présent règlement.

3.2.2 Cession de rues

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager envers la Ville de Shannon à céder gratuitement l'assiette des rues (emprise) montrées sur le plan de lotissement et destinées à être publiques. Cet engagement doit être fait par écrit dans une lettre adressée au Conseil municipal et la cession se fait par acte notarié, aux frais du propriétaire.



La réception de cet engagement n'oblige pas la Municipalité à accepter la cession des rues, ni à en décréter la construction ou l'ouverture. De même, elle ne l'oblige pas à prendre à sa charge les frais de construction ainsi que de l'entretien de la rue avant sa cession.

3.2.3 Cession ou versement pour l'établissement de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale entraînant une augmentation ou la création d'un ou plusieurs lots à bâtir ou constructibles, mais à l'exception des cas mentionnés ci-après, le propriétaire de tout terrain doit s'engager à :

- a) Céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ou
- b) Verser une somme à la Ville; ou qu'à la fois, il prenne un tel engagement et effectue un tel versement. Le Conseil municipal décide dans chaque cas, laquelle des conditions s'appliquent.

Toutefois demande d'opération cadastrale effectuée par la réforme cadastrale non autorisée par une demande de lotissement dûment approuvée par l'inspecteur municipal, avant l'entrée en vigueur de la réforme cadastrale, doit verser une somme à la Ville; ou qu'à la fois, il prenne un tel engagement et effectue un tel versement.

3.2.4 Cas d'exception

L'obligation de cession ou de versement ne s'applique pas aux types d'opérations cadastrales suivantes, ni aux cas suivants :

- a) Une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, sauf dans le cas d'un lot rénové où ce lot n'y a jamais fait l'objet d'une demande de lotissement et fait l'objet d'une partie de lot avant la réforme cadastrale du 16 février 2011.;
- b) Le cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée;
- c) Le terrain à l'égard duquel l'espace ou l'argent exigé pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels a déjà été fourni lors d'une opération cadastrale antérieure;
- d) La subdivision est effectuée non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une main levée d'un créancier hypothécaire;
- e) La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir (ex. : relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins);
- f) À l'identification cadastrale d'un terrain comportant une construction principale, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants; à condition qu'il n'y ait aucune modification dans les dimensions du terrain;



- g) À l'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques;
- h) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par suite d'une expropriation;
- i) Lorsque l'opération cadastrale a pour objet une partie de terrain que la Ville, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada, acquière;
- j) Aux opérations cadastrales effectuées par une personne physique ou une personne morale lorsqu'elles sont liées directement et exclusivement à une acquisition par le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec ou la Ville;
- k) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par suite d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès;
- l) Lorsque l'opération cadastrale est contiguë à une rue existante et construite, avant l'entrée en vigueur du présent règlement, seule la partie construite est exemptée. S'il y a la création d'un lot à même ce lot construit, la partie non construite doit verser une somme à la Ville.

3.2.5 Modalités de la cession ou du versement

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 Ville, qui n'est pas compris dans le site.

Pour l'application du présent article, on entend par site le terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale projetée.

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée sont fixées à 10 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et la somme versée est fixée également à 10 % de la valeur du site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du présent article, prime le 10 % prévu aux deux alinéas précédents.

Un terrain cédé en application d'une disposition édictée en vertu du présent article peut, tant qu'il appartient à la Ville, être utilisé pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel. La Ville peut également disposer de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et le produit doit être versé dans ce fonds spécial.

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par la Ville en contrepartie de la cession d'un terrain visé, font partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou 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 présent 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.



3.2.6 Établissement de la valeur

La valeur du terrain aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant 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 (c. F-2.1) (valeur taxable du terrain X taux du marché X 10%).

Le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, doit constituer, à la date de réception par la Ville de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale ou du permis de construction, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur est établie selon les pouvoirs législatifs conférés à cet égard.

3.2.7 Publication du contrat notarié

Les frais de publication du contrat notarié de cession de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du cédant.

3.2.8 Territoire rénové

Dans le cas d'un terrain ou d'un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, lorsqu'exigible en vertu du présent règlement, l'obligation de cession de terrain ou de versement d'une somme d'argent à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, s'applique lors de la délivrance du permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal, en faisant les adaptations nécessaires.

3.2.9 Indication des servitudes

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer, 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, d'installations d'utilité privée ou publique.

3.2.10 Projet de morcellement plus vaste

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le Conseil peut exiger la présentation d'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.

3.2.11 Paiement des taxes

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.

3.2.12 Modification à un plan déjà approuvé

Tout plan déjà approuvé, et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement, devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement si l'on veut y apporter des modifications ou l'intégrer à un nouveau plan.

3.3 Effet de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou d'une émission d'un permis de lotissement

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou l'émission d'un permis de lotissement a pour seul effet d'autoriser le dépôt pour inscription au cadastre officiel d'un plan approuvé en vertu du présent règlement.

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou l'émission d'un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la Ville, et notamment :

- a) L'approbation ou l'émission n'entraîne aucune obligation d'émettre un permis de construction ou un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés et ne signifie en aucun temps la possibilité de construction.
- b) L'approbation ou l'émission n'entraîne aucune obligation pour la Ville d'accepter la cession de l'assiette d'une rue destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.
- c) L'approbation ou l'émission n'entraîne aucune obligation d'installer ou d'approuver l'installation des services publics d'aqueduc ou d'égout.

3.4 Cas d'exceptions aux normes de lotissement

Des exceptions aux normes de lotissement prévues aux sections 5.1 et 5.2 s'appliquent de manière à permettre une opération cadastrale même si les normes minimales ne sont pas respectées, dans les cas suivants :

- a) Dans le cadre des privilèges reconnus par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1);
- b) Dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, de rue privée ou publique;
- c) Dans le cas d'un terrain destiné à l'implantation d'un projet relié à des fins d'utilité publique qui ne comporte aucune installation visant à l'évacuation et le traitement des eaux usées ou l'alimentation en eau;
- d) Lorsqu'une opération cadastrale vise à modifier un lot dérogatoire ou un terrain dérogatoire protégé par droits acquis dans les situations suivantes :
 - 1) L'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire du lot ou du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur;
 - 2) L'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogatoire (superficie, largeur ou profondeur) du lot ou du terrain;
 - 3) L'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre lot ou un autre terrain non conforme au présent règlement ou d'augmenter la dérogation d'un terrain adjacent.



- e) Dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification d'un bâtiment rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seuls le ou les bâtiments font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune;
- f) Dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification d'une partie d'un terrain devenue nécessaire par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain situé immédiatement au-dessous de celui-ci;
- g) Dans le cas d'un terrain constituant le résidu d'un terrain, mais qui ne peut être destiné à des constructions :
 - 1) Dont une partie du terrain a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et;
 - 2) Qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale;
 - 3) L'opération cadastrale doit, pour pouvoir être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

3.5 Opération cadastrale prohibée

Toute opération cadastrale relative aux rues, aux sentiers et aux îlots est interdite si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions recommandées ou avec les principes de base spécifiés au présent règlement. Cette interdiction n'a pas pour effet de prohiber une opération cadastrale relative à une rue existante ou un sentier existant lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les normes de dimensions prescrites.

Sous réserve de dispositions particulières prévues au présent règlement, toute opération cadastrale ayant pour effet de créer une rue en impasse (cul-de-sac) ou en tête-de-pipe est prohibée.

Toute opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogoire ou d'accroître le caractère dérogoire d'une rue ou d'un sentier est interdite.

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal est prohibée sauf si le terrain bénéficie de droits acquis.



CHAPITRE 4 Dispositions applicables aux rues, aux sentiers et aux îlots

4.1 Caractère public d'une rue

Toute nouvelle rue créée sur le territoire de Shannon doit avoir un caractère public.

Toutefois, les accès privés à des zones agricoles, forestières, militaires, récréatives ainsi que de villégiature sont autorisés.

4.2 Ouverture de nouvelles rues

L'ouverture de nouvelles rues publiques ou le prolongement de celles existantes doit se faire à l'intérieur du périmètre urbain, tel que défini au Plan d'urbanisme. L'ouverture de nouvelle rue à l'extérieur du périmètre urbain est prohibée.

Il est possible d'ouvrir une nouvelle rue à l'extérieur du périmètre urbain dans le but de boucler un réseau routier pour des raisons de sécurité publique ou la nécessité d'implanter un service public.

Il est également permis d'ouvrir une nouvelle rue à l'intérieur de l'affectation récréative (tel que présenté dans le plan d'urbanisme en vigueur) de manière à permettre la desserte et la rentabilisation des infrastructures récréatives en place. Étant donné la nature de ces équipements, la mise en place et l'extension des réseaux de services sont autorisées dans cette affectation, et ce, aux fins spécifiques de desserte des usages récréatifs qui y sont prévus et autres usages connexes.

Toute ouverture de rue à l'extérieur du périmètre d'urbanisation doit se faire en conformité avec le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et en conformité avec le plan d'urbanisme en vigueur.

4.3 Dispositions relatives au lotissement des rues

Toute nouvelle rue publique ou privée doit être cadastrée et être conforme aux normes de lotissement en vigueur. Dans le cas d'une rue privée, l'assiette de la rue privée soit cadastrée ou grevée d'une servitude réelle et perpétuelle par laquelle cette voie de circulation est accessible en tout temps par les propriétaires qui y sont adjacents. De plus, toute nouvelle rue doit se raccorder à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement.

Toute nouvelle rue devra répondre aux normes minimales suivantes :

- a) La largeur d'emprise minimale des rues ne pourra être inférieure à 15 mètres.
- b) Avoir un rayon de courbure minimal de 12 mètres.
- c) Aucune partie de rue ne devra comporter une rupture de pente de plus de 12 % sur une distance de 15 mètres.

4.4 Localisation d'une voie de circulation routière à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

Dans le cas où les dispositions du présent article s'appliquent de manière concomitante avec les dispositions relatives aux bassins versants des prises d'eau potable prescrites au règlement de zonage en vigueur, la norme la plus sévère prévaut.

La distance minimale entre une voie de circulation routière (incluant un chemin forestier) et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac doit être de 45 m pour les secteurs qui sont desservis et de 60 m pour les secteurs qui sont partiellement desservis ou qui ne sont pas desservis du tout. Sont exemptes les voies de circulation routière conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Toutefois, dans la perspective d'un lotissement comportant des lots à construire, la distance entre la route et un plan d'eau peut être réduite à 30 m si et seulement si, des contraintes physiques particulières l'exigent (p. ex. : présence d'une falaise ou d'une voie ferrée, situation parcellaire). Des cas exceptionnels peuvent exiger que la distance entre la route et le plan d'eau soit réduite, mais l'espace résiduel ne peut permettre aucun lotissement destiné à des constructions :

- a) La distance peut être réduite jusqu'à 20 m si l'espace compris entre cette voie et le plan d'eau est zoné à des fins de parc public. La distance peut être réduite à une profondeur imposée par des contraintes physiques particulières (p. ex. la présence d'une voie ferrée, falaise, état du parcellaire).
- b) Dans le cas d'un parachèvement d'un réseau routier, la jonction doit s'effectuer à la même distance que les tronçons existants dans la mesure où des contraintes de géométrie de la route le justifient.
- c) En aucun cas la distance ne peut être inférieure à 15 m, pour la protection de la bande riveraine.
- d) Dans le cas de route perpendiculaire au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traversent pas, la distance peut être réduite jusqu'à 15 m.

Les présentes normes ne s'appliquent pas aux infrastructures de circulation routière mises en place dans le cadre de la Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier (c. A-18.1) et du Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine public.

4.5 Distance minimale entre deux voies de circulation

Pour les accès consistant en des voies de circulation routière (route locale, rue, chemins forestiers) ou en d'autres types de voies de circulation de véhicules (sentiers de motoneiges, sentiers de VTT, pistes cyclables), les normes à respecter figurent au tableau suivant :

Tableau 1 – Distance minimale entre deux voies de circulation

Type de route	Voie de circulation routière	Autre type de voie de circulation
Route nationale	450 m	5 km
Route régionale	325 m	2 km
Route collectrice	200 m	1 km

Note : Les distances ne s'appliquent pas aux traverses souterraines ou aménagées sur des viaducs. Les distances se calculent toujours par rapport à la ligne centrale d'une voie de circulation.

4.6 Conception des rues

Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à respecter les principes de base suivants. Les normes spécifiées au présent règlement doivent être respectées tout en tenant compte des particularités du milieu.

4.6.1 La nature du sol doit être analysée et évaluée dans la conception des tracés de rues

Le tracé des rues doit éviter, dans la mesure du possible, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, 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 les tranchées nécessaires au passage des infrastructures d'utilité publique.

4.6.2 L'environnement naturel (sol, soleil, vent, boisé) doit être analysé et optimisé lors de la conception des nouvelles rues

En général, le tracé des rues doit favoriser un rendement énergétique optimal (ensoleillement et vent). De plus, le couvert boisé et les arbres doivent être préservés au maximum lors de la planification et de l'aménagement des nouvelles rues et à ses abords tel que prescrit au Règlement de zonage.

L'implantation des poteaux et des fils, s'ils ne sont pas enfouis, doit se faire en arrière-lots, tout en conservant le couvert forestier et les arbres existants. Il faut éviter de déboiser un corridor pour implanter ces infrastructures.

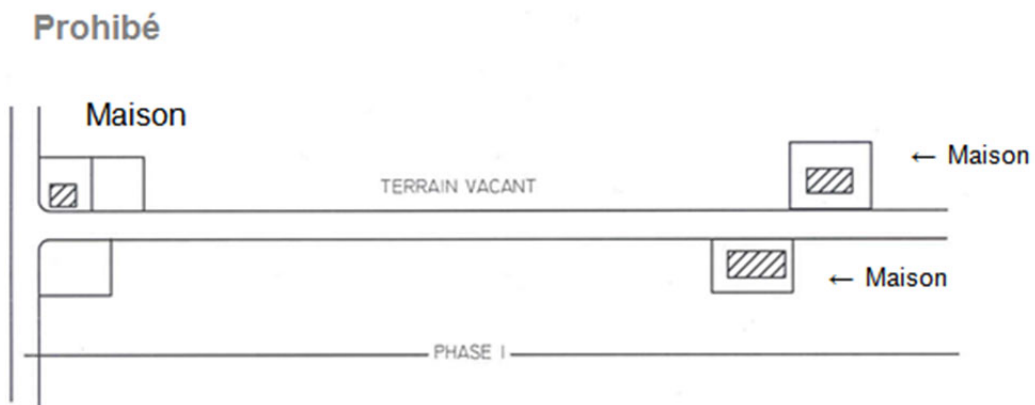
4.6.3 Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à favoriser une circulation fonctionnelle et sécuritaire

Il faut réduire notamment les grands corridors routiers, linéaires et larges, sans encadrement visuel en bordure (marge de recul éloignée, absence d'arbres, faible hauteur, etc.).

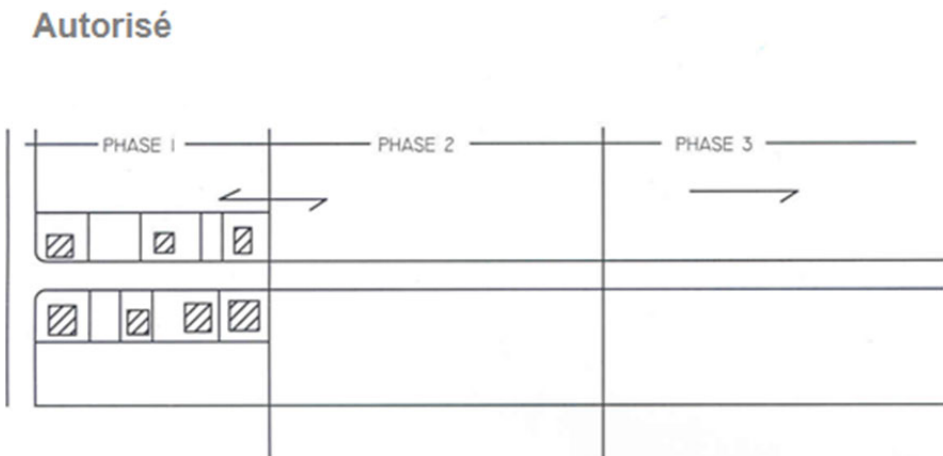
4.6.4 Les nouvelles rues doivent répondre à des critères de rentabilité

Il faut privilégier un développement graduel par phase dans la réalisation des rues planifiées, de manière à éviter des coûts de desserte et d'entretien démesurés par rapport aux nombres de constructions érigées en bordure (voir la Figure 1 – Développement type prohibé et autorisé).

Figure 1 – Développement type prohibé et autorisé



Éviter les phases trop grandes



4.6.5 Les nouvelles rues doivent être intégrées au réseau existant et être hiérarchisées

Toute nouvelle rue doit être classifiée selon une des trois catégories de rue prévues ci-après :

a) Rue locale (flot ou cul-de-sac)

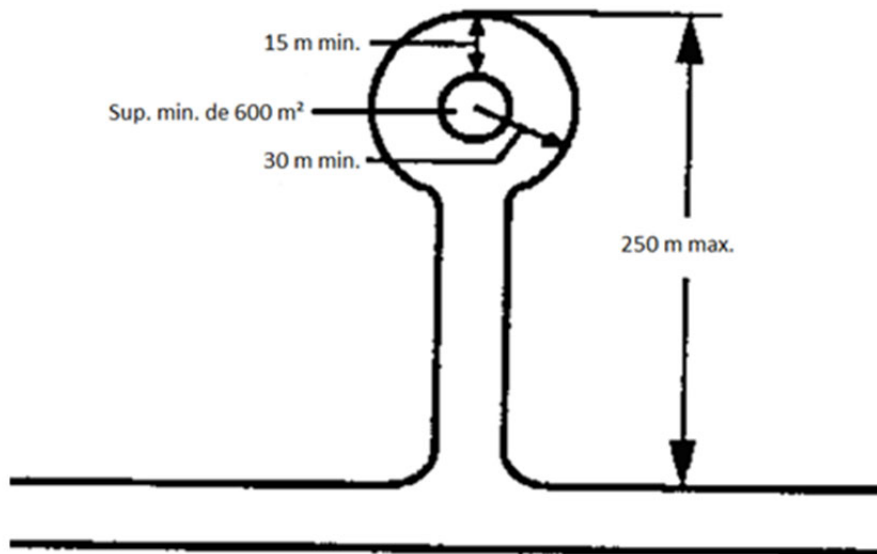
Rue dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé original ou courbé visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile.

La rue en impasse (cul-de-sac) est prohibée. Toutefois, les rues en forme de cul-de-sac peuvent être autorisées pour une rue locale, dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme ne se prêtent pas à l'ouverture d'un autre type de rues.

Ces rues en forme de cul-de-sac ne doivent pas excéder une longueur de 250 m, et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 30 m. Un terre-plein d'une superficie minimale de 600 m² doit être prévu en leur centre, à condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile soit de 15 m minimum (Voir le croquis suivant).

Les rues en formes de cul-de-sac sont également autorisées dans le cas d'un développement par phase. Dans ce cas, chaque phase doit être terminée par l'aménagement d'un rond de virée temporaire d'un rayon de 15 m minimum.

Figure 2 – Cul-de-sac





b) Rue collectrice

Rue dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues locales en reliant celles-ci aux artères, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général, par un tracé plus rectiligne et plus continu que celui de rues locales.

c) Artère

Rue importante, c'est-à-dire, devant recevoir les volumes de circulation les plus intenses, sa fonction prépondérante étant de permettre un écoulement le plus rapide et le moins interrompu possible du flot de circulation, soit d'un secteur à un autre du territoire de la Municipalité vers l'extérieur ou vice-versa; les artères relient généralement les rues collectrices entre elles.

4.6.6 Les nouvelles rues doivent avoir une largeur adaptée aux caractéristiques du milieu

L'emprise des nouvelles rues ainsi que la largeur du pavage varieront principalement selon le type de rue (locale, collectrice ou artère), les aménagements en bordure (ex. : trottoir, terre-plein, bande cyclable, etc.), la présence d'un égout pluvial ou d'un fossé, un alignement d'arbres, etc.

Les largeurs minimales d'emprise sont précisées selon leur classification :

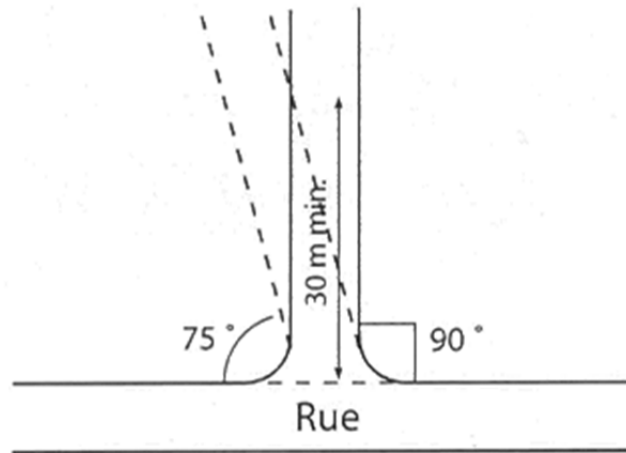
- a) 15 m minimum d'emprise pour une rue locale sans fossé;
- b) 15 m minimum pour une rue locale avec fossé;
- c) 15 m minimum d'emprise pour une rue collectrice;
- d) 20 m minimum pour une rue artérielle.

4.6.7 Intersections

Les nouvelles rues doivent se raccorder entre elles de manière à être fonctionnelles et sécuritaires.

Les intersections de rues doivent se faire autant que possible avec un angle de 90°. Toutefois, dans des cas particuliers (ex. : configuration actuelle des lieux), l'angle d'intersection peut varier de 15°. L'angle (90° avec la variante de 15°) doit être respecté sur une longueur minimale de 30 m et doit être rectiligne sur une distance minimale également de 30 m.

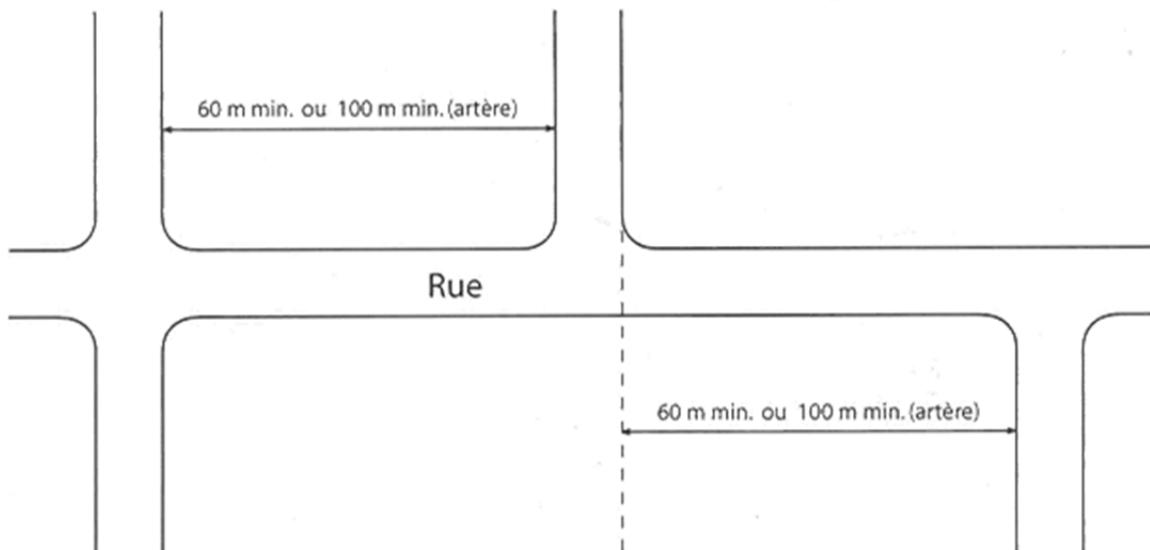
Figure 3 – Angle d’intersection



Il faut éviter les intersections trop rapprochées ou légèrement décalées. Soit qu’on aménage une intersection en croix ou qu’on les distance selon les distances minimales suivantes :

- a) Sur une même rue, les deux intersections des rues à desserte locale doivent être à une distance minimum de 60 m;
- b) Sur une même rue, les deux intersections de rues collectrices ou artères doivent être à une distance minimum de 100 m;
- c) Dans le cas d’impossibilité due à la configuration ou à la topographie du terrain, cette distance minimum peut être réduite de 50 %.

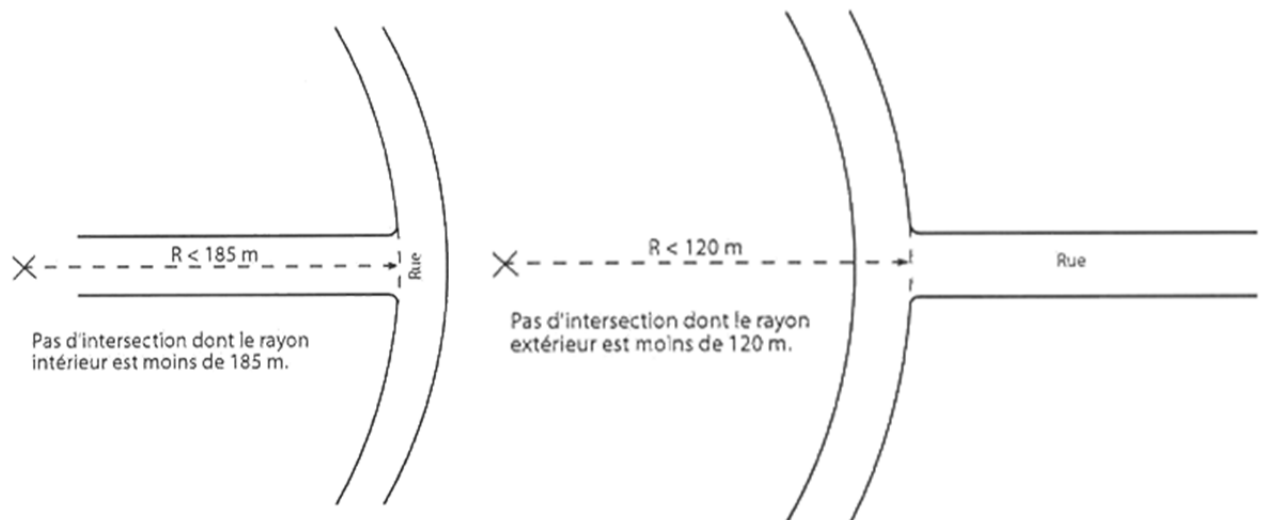
Figure 4 – Distance entre deux intersections



Il faut éviter d'aménager des intersections dans les courbes prononcées. Toute intersection doit respecter les distances suivantes :

- Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185 m, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 m (voir les croquis 4 et 5);
- Une intersection sur une rue de 20 m d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 60 m d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 m;
- Une intersection sur une rue de 15 m d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 35 m d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 m.

Figure 5 – Intersections dans une courbe



Enfin, les dispositions applicables au réseau supérieur, tel que défini au schéma d'aménagement révisé de la MRC, doivent être prises en considération dans la planification des nouveaux lotissements adjacents à la Route 369. Plus précisément, en bordure de la Route 369, les distances minimales entre deux voies de circulation de véhicules qui permettent d'accéder ou de traverser cette route sont fixées à :

- 325 m pour une voie de circulation routière;
- 2 km pour les autres types de voies de circulation de véhicules (ex. Sentiers de VTT, de motoneiges, etc.).

Ces distances ne s'appliquent pas aux traverses souterraines ou aménagées sur les viaducs.

Une demande de permis de lotissement déposée à la Ville doit toujours être accompagnée d'un avis écrit du MTQ pour les projets suivants :

- Tout projet de développement prenant place dans un corridor routier et comprenant 10 lots et plus, peu importe la localisation éventuelle des entrées qui desserviraient ces lots;



- b) Tout projet de morcellement d'un terrain dont les entrées éventuelles se feraient directement à partir de la Route 369.

Le droit d'accès délivré par le MTQ en vertu de la Loi sur la voirie (c. V-9) doit toujours accompagner une demande qui est déposée à la Municipalité pour un permis de lotissement inhérent à toute opération cadastrale ayant pour effet de créer des rues et des chemins se raccordant à la Route 369.

4.6.8 Le bouclage des réseaux publics

Le tracé des nouvelles rues doit favoriser le bouclage des réseaux publics lorsqu'applicable (ex : aqueduc).

4.7 Conception des sentiers pédestres

Les sentiers pédestres permettent l'accès aux terrains de jeux, aux parcs, aux espaces publics ainsi qu'aux espaces naturels (ex. : rivière) etc. Lorsque planifiés dans un développement existant ou nouveau, on doit tenir compte des critères d'aménagement reconnus en la matière. Une emprise minimale de 3 m est généralement nécessaire pour pouvoir aménager l'infrastructure pédestre de manière à être fonctionnelle et sécuritaire.

4.8 Conception des îlots

Les nouveaux îlots résidentiels doivent être conçus de manière à respecter les principes de base suivants. Les normes spécifiées au présent règlement doivent être respectées tout en tenant compte des particularités du milieu.

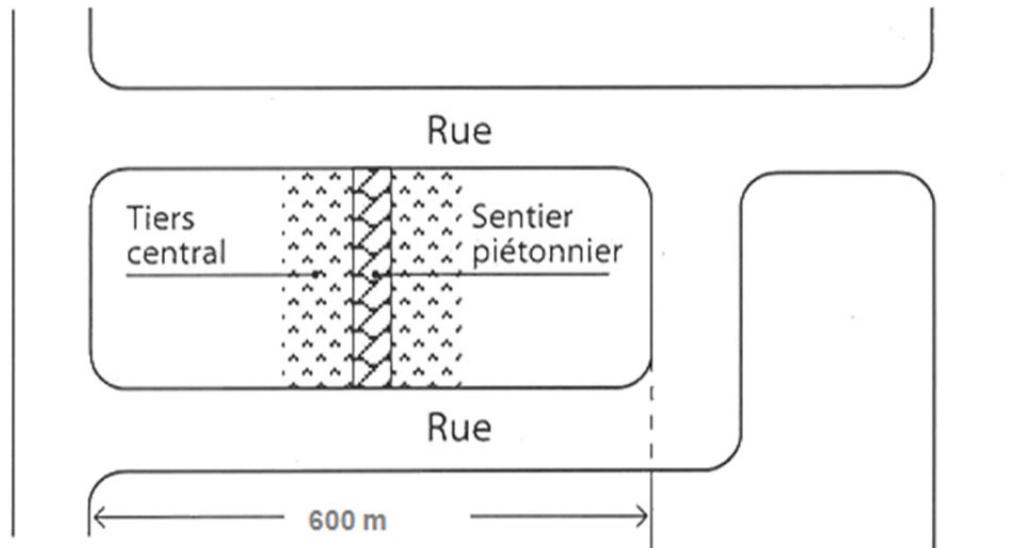
4.8.1 Orientation d'un îlot

L'orientation d'un îlot adjacent à une route provinciale numérotée (réseau supérieur du MTQ) doit être parallèle à celle-ci, de manière à réduire au minimum le nombre d'intersections sur cette voie.

4.8.2 Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot résidentiel doit être entre 150 m et 500 m. La longueur maximum peut être portée à plus de 500 m si un sentier piétonnier est prévu dans le tiers central de l'îlot. Dans ce cas, la longueur minimale d'un îlot peut être portée à 1 000 m.

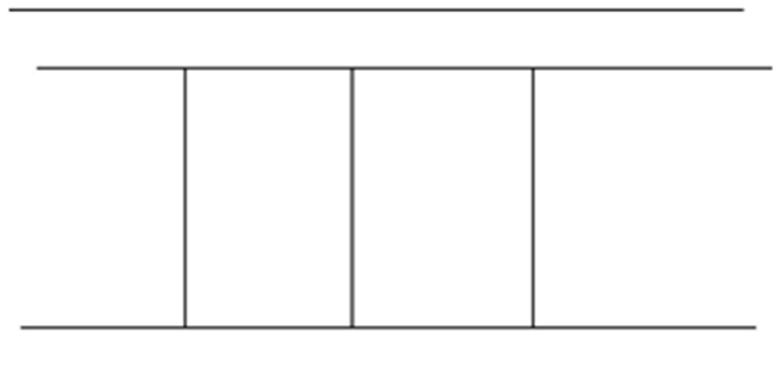
Figure 6 – Longueur d'un îlot



4.8.3 Largeur d'un îlot

La largeur d'un îlot doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des terrains, et ce afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux.

Figure 7 – Îlot avec lots transversaux



4.8.4 Îlot en tête-de-pipe

Les rues en tête-de-pipe sont prohibées.

CHAPITRE 5 Dispositions applicables aux terrains

5.1 Normes de lotissement s'appliquant à l'ensemble du territoire

Les lots qui ne sont pas desservis ou qui sont partiellement desservis doivent respecter les dimensions et les superficies qui apparaissent au tableau suivant :

Tableau 2 – Superficie et dimensions pour les lots non desservis ou partiellement desservis situés à l'extérieur du corridor riverain

	Lot desservi	Lot non desservi		Lot partiellement desservi (aqueduc seulement)		Lot partiellement desservi (égout sanitaire seulement)		
		Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain (réseau d'égout municipal conforme à la LQE)	Périmètre urbain (réseau d'égout privé)	Hors périmètre urbain
Superficie minimale	1 500 m ²	3 000 m ²	4 000 m ²	2 000 m ²	2 500 m ²	1 500 m ²	1 500 m ²	2 000 m ²
Largeur avant minimale	30 m	50 m	50 m	30 m	35 m	30 m	30 m	30 m
Profondeur minimale	30 m	40 m	40 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m

5.2 Normes de lotissement s'appliquant aux lots à l'intérieur du corridor riverain

Les lots qui sont situés en tout ou en partie à l'intérieur du corridor riverain doivent respecter les dimensions et les superficies qui apparaissent dans le tableau suivant. Les normes minimales de lotissement sont applicables pour tous les cours d'eau à débit régulier et à tous les lacs se trouvant sur le territoire de la Ville. Dans le cas de route perpendiculaire au cours d'eau ou lac, la profondeur du lot pourra être réduite si son alignement est parallèle à la rive et dans l'éventualité où la largeur du lot sera assez grande pour assurer la protection de la rive. Dans ces cas, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit alors être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande riveraine.

Par ailleurs, dans le cas d'une nouvelle section de route bouclant un réseau existant, la profondeur minimale d'un lot situé entre ladite section et le plan d'eau peut être diminuée à 60 m. Dans le cas d'une route existante en bordure d'un plan d'eau au moment de l'adoption du présent règlement, la profondeur minimale d'un lot peut correspondre à la distance entre l'emprise de la route et la ligne des hautes eaux, sans toutefois être inférieure à 30 m.

Tableau 3 – Superficie et dimensions, en fonction de la pente, pour les lots qui sont situés à proximité d'un lac (300 m) ou d'un cours d'eau (100 m)

	Lot non desservi	Lot partiellement desservi (aqueduc seulement)	Lot partiellement desservi (égout seulement)	Lot desservi
Pente inférieure à 16 %				
Superficie minimale	4 000 m ²	2 000 m ²	2 000 m ²	2 000 m ²
Largeur avant minimale	50 m	30 m	30 m	20 m
Largeur minimale à la rive	35 m	20 m	30 m	15 m
Profondeur moyenne minimale	75 m	75 m	60 m	45 m
Pente égale ou supérieure à 16%				
Superficie minimale	4 000 m ²	3 000 m ²	2 000 m ²	1 500 m ²
Largeur avant minimale	50 m	30 m	30 m	25 m
Largeur minimale à la rive	35 m	30 m	30 m	20 m
Profondeur moyenne minimale	75 m	75 m	60 m	45 m

Toutefois des normes particulières s'appliquent spécifiquement aux situations suivantes :

- a) Pour les lots non riverains qui sont partiellement desservis, la largeur avant minimale est de 25 m, peu importe la pente, les autres normes minimales apparaissant au Tableau 3 devant par ailleurs être conservées.

5.3 Lotissement d'un terrain ayant une pente moyenne supérieure à 30 %

Sur un terrain présentant une pente moyenne supérieure à 30%, aucun lotissement ne peut être réalisé sauf si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- a) La superficie minimale du terrain est fixée à 5 000 m²;
- b) Le terrain doit présenter un plateau constructible dont la pente naturelle est inférieure à 30% et dont la superficie permet l'implantation du bâtiment principal et de l'installation septique.

5.4 Assouplissement des normes de lotissement

Dans le cas particulier d'un lot en bordure d'une courbe, la largeur avant peut être mesurée à l'endroit où l'implantation d'une construction est prévue (marge de recul avant).

5.5 Normes particulières relatives aux zones forestières

Malgré toute disposition inconciliable, les normes suivantes s'appliquent sur un terrain situé à l'intérieur de la zone F-80 identifiée au plan de zonage.

Toute nouvelle construction, à l'exception des constructions à être érigées dans les territoires non organisés et les territoires sans désignation cadastrale, ne peut être érigée que sur un lot ayant une superficie minimale de 20 hectares.

Toutefois, la présente disposition ne s'applique pas à une construction érigée sur un lot adjacent à une rue publique ou privée conforme à la réglementation en vigueur. De plus, afin de ne pas brimer les droits des propriétaires de terrain loti avant l'entrée en vigueur des nouvelles normes prescrites et dont les dimensions sont inférieures à ces normes, un droit acquis aux propriétés foncières déjà existantes est reconnu.

5.6 Normes de lotissement pour les lots pour des fins d'utilité publique

Les normes de lotissement prescrites aux articles 5.1 et 5.2 ne s'appliquent pas dans le cas d'un lot ou d'un emplacement qui est utilisé à des fins d'utilité publique et qui ne nécessite pas la mise en place d'équipements sanitaires.

5.7 Normes de lotissement pour un lot adjacent à une route du réseau routier supérieur

Les lots ou emplacements qui sont adjacents à une route du réseau routier supérieur doivent respecter les dimensions et les superficies qui apparaissent au tableau suivant :

Tableau 4 – Dimension de lot adjacent à une route du réseau routier supérieur

Numéro de la route	Largeur avant minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
Route 369	70 m (1)	40 m	4 000 m ²

(1) La norme s'applique à l'extérieur du périmètre urbain

Lorsqu'il est totalement impossible de respecter la largeur avant minimale prescrite par le présent article en raison de la topographie ou de la sinuosité d'une route du réseau routier supérieur, celle-ci peut être réduite d'au plus 20% à la condition que la superficie minimale exigée soit toujours respectée.

Par contre, afin de rentabiliser les investissements déjà consentis, les normes du présent article ne s'appliquent pas aux lots, emplacements ou secteurs du territoire qui, tout en étant situés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, sont tout de même desservis par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire, ou par un seul de ces services, en place lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.

5.8 Normes de lotissement pour un terrain destiné à un usage de meublé touristique

Tout terrain loti pour accueillir un usage «meublé touristique» doit respecter les dimensions et les superficies suivantes :

Tableau 5 – Dimension de lot pour un usage de meublé touristique

	Superficie minimale	Façade minimale	Pour chaque regroupement de :
Partiellement desservi	10 000 m ²	50 m	4 meublés
Non desservi	10 000 m ²	50 m	3 meublés

À titre d'exemple :

- La superficie minimale d'un lot partiellement desservi accueillant 1 à 4 meublés touristiques est de 10 000 m² ;
- La superficie minimale d'un lot partiellement desservi accueillant 5 à 8 meublés touristiques est de 20 000 m² ;
- La superficie minimale d'un lot non desservi accueillant 1 à 3 meublés touristiques est de 10 000 m² ;
- La superficie minimale d'un lot non desservi accueillant 4 à 6 meublés touristiques est de 20 000 m² ;
- La superficie minimale d'un lot non desservi accueillant 7 à 9 meublés touristiques est de 30 000 m² ;

Lorsque le terrain comprend plusieurs regroupements de meublés touristiques, la superficie totale doit refléter le nombre total de meublés touristiques à être bâtis selon les dispositions précédentes et conformément au plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé par le Conseil.

5.9 Normes de lotissement pour un terrain destiné à un usage résidentiel unifamilial jumelé

Tout terrain loti pour accueillir un usage résidentiel « unifamilial jumelé », pour chacune des unités de logement, doit respecter les dimensions et les superficies suivantes :

Tableau 6 – Dimension de lot pour un usage résidentiel unifamilial jumelé

	Terrain non desservi		Terrain partiellement desservi	
	<u>Intérieur du périmètre unifamilial Jumelé</u>	<u>Hors du périmètre unifamilial Jumelé</u>	<u>Intérieur du périmètre unifamilial Jumelé</u>	<u>Hors du périmètre unifamilial Jumelé</u>
Superficie minimale	3 000 m ²	4 000 m ²	1 500 m ²	2 000 m ²
Façade minimale	45 m	50 m	25 m	35 m
Profondeur minimale	40 m	40 m	30 m	30 m

CHAPITRE 6 Privilèges au lotissement et lots dérogatoires

6.1 Terrain enregistré

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui ne forme pas 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, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences du présent règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- a) Au 2 avril 1984, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et
- b) 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.

6.2 Terrain construit

Un permis de lotissement ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences du présent règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- a) Le 2 avril 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- b) À la même date, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégé par des droits acquis.

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 originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 2 avril 1984.

6.3 Partie de terrain cédée pour fins d'utilité publique

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

- a) Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique ou pour le réseau routier, par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et



- b) Qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 6.1 et 6.2.

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 originaires, d'un seul lot par lot originaire.

6.4 Modification d'un terrain (situation de fait)

Les limites d'un terrain pouvant bénéficier d'un privilège au lotissement en vertu des articles 6.1, 6.2 ou 6.3 peuvent être modifiées pour régulariser une situation de fait (par exemple, l'empiètement d'un bâtiment).

6.5 Modification d'un terrain dérogatoire

Une modification d'un terrain dérogatoire quant à ses dimensions ou à sa superficie est autorisée à condition de ne pas aggraver ou accroître le caractère dérogatoire du terrain ou des terrains concernés, et ce, même si le terrain qui résultera de la modification demeurera encore dérogatoire. Cette modification ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire ou d'aggraver le caractère dérogatoire d'une construction, d'un usage ou d'un terrain.

L'agrandissement d'un lot dérogatoire ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un autre lot qui, avant l'opération cadastrale, était conforme au présent règlement, ou d'aggraver son caractère dérogatoire, sauf dans le cas où un tel agrandissement résulterait d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.

La modification de la configuration d'un lot dérogatoire ne doit pas avoir pour effet d'en diminuer sa superficie initiale, sauf dans le cas où la modification de la configuration ou des dimensions d'un lot résulte d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.

6.6 Construction sur un terrain dérogatoire

Tout terrain cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement ou tout terrain cadastré après l'entrée en vigueur du présent règlement, qui ne possède pas la superficie ou les dimensions requises par le Règlement de lotissement et qui bénéficie des droits et privilèges au lotissement, peut néanmoins être construit, si le projet de construction est conforme à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme.



CHAPITRE 7 Dispositions finales

7.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À SHANNON, QUÉBEC CE _____ JOUR DU MOIS DE _____

Maire

Directeur général