



RÈGLEMENT SUR LE LOTISSEMENT NUMÉRO URB 401



Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal

LE RÈGLEMENT SUR LE LOTISSEMENT ET SES AMENDEMENTS

Codification administrative

Date de la dernière mise à jour du document :

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement numéro 401 par les règlements suivants :

Règlement	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur

MISE EN GARDE : La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.1.	TITRE DU RÈGLEMENT.....	1
1.2.	BUT.....	1
1.3.	DOMAINE D'APPLICATION.....	1
1.4.	REMPLACEMENT.....	1
1.5.	CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS.....	1
1.6.	MODE D'AMENDEMENT.....	1
1.7.	MISE À JOUR.....	2
1.8.	TERRITOIRE ASSUJETTI ET PERSONNES TOUCHÉES.....	2
1.9.	VALIDITÉ.....	2
1.10.	PERMIS ET CERTIFICATS.....	2
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	2
1.11.	INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	2
1.12.	DIVERGENCES ET CONTRADICTIONS.....	3
1.13.	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX.....	3
1.14.	MESURES.....	3
1.15.	TERMINOLOGIE.....	3
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
SECTION 1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	4
2.1.	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	4
2.2.	AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	4
2.3.	OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT.....	4
SECTION 2	PROCÉDURE CONCERNANT UN AMENDEMENT AU RÈGLEMENT.....	4
2.4.	GÉNÉRALITÉS.....	4
2.6.	DOCUMENTS REQUIS.....	4
2.7.	PROCÉDURES D'APPROBATION.....	5
2.8.	TARIFICATION.....	5
2.9.	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR UN AMENDEMENT CONCERNANT LES DIMENSIONS DE TERRAINS.....	5
SECTION 3	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE....	5
2.10.	CESSION DE RUE.....	5
2.11.	PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES.....	6
SECTION 4	DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	6
2.12.	EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE.....	6
2.13.	TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	6
2.14.	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSION DE VOIES DE CIRCULATION ET AVEC CESSION DE LOTS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS.....	6
2.15.	MODIFICATION DE LA DEMANDE.....	6
2.16.	NOUVELLE RUE.....	7
2.17.	OPÉRATION CADASTRALE DE COPROPRIÉTÉ.....	7
2.18.	ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE.....	7
2.19.	EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	7
SECTION 4	INFRACTIONS ET SANCTIONS.....	8
2.20.	INFRACTIONS.....	8
2.21.	AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	8
2.22.	INITIATIVE DE POURSUITE.....	8
2.23.	ANNULLATION.....	9
2.24.	SANCTIONS.....	9
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES.....	10
3.1.	GÉNÉRALITÉS.....	10
SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION.....	10
3.2.	GÉNÉRALITÉS.....	10
3.3.	PROLONGEMENT D'UNE RUE EXISTANTE.....	11
3.4.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL.....	11
3.5.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU.....	12
3.6.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE.....	12
3.7.	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION.....	12
3.8.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VIRAGES, ANGLES, VISIBILITÉ ET INTERSECTIONS.....	12
3.9.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS.....	14
3.10.	RUE SANS ISSUE DE TYPE "CUL DE SAC" OU DE TYPE « TÊTE DE PIPE ».....	15
3.11.	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE ADJACENTE À UNE AUTOROUTE, ROUTE RÉGIONALE, VOIE FERRÉE, LIGNE DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ DE HAUTE TENSION.....	16
3.12.	AMÉNAGEMENT DES TROTTOIRS.....	16
3.13.	SENTIERS PIÉTONNIERS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES.....	16
3.14.	NIVEAU DES VOIES PUBLIQUES.....	17
SECTION 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS.....	17
3.15.	ORIENTATION DES LOTS.....	17
3.16.	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS.....	17
3.17.	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS.....	17

3.18.	EXCEPTIONS.....	18
3.19.	LARGEUR D'UN LOT DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE.....	19
3.20.	LOT TRANSITOIRE ET RÉNOVATION CADASTRALE	19
3.21.	ACCÈS DIRECT	20
3.22.	DIMENSIONS DES ÎLOTS	20
3.23.	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX STATIONS-SERVICE	20
3.24.	RESTRICTIONS APPLICABLES AUX ZONES POTENTIELLEMENT EXPOSÉES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN	20
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE LOT OU PAIEMENT DE SOMMES D'ARGENT À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL	21
4.1	GÉNÉRALITÉS	21
4.2	EXEMPTION	21
4.3	SUPERFICIE À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER	21
4.4	VALEUR DU TERRAIN	22
4.5	TERRAIN HORS SITE	22
4.6	FONDS SPÉCIAL.....	22
4.7	ENREGISTREMENT DU CONTRAT	22
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES	23
5.1	LOTS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT	23
5.2	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE.....	23
5.3	PRIVILÈGES AU DROIT DE LOTISSEMENT	23
5.4	AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE	24
5.5	MODIFICATION DE LA CONFIGURATION D'UN LOT DÉROGATOIRE.....	24
5.6	AUTRES OPÉRATIONS CADASTRALES PERMISES SUR DES LOTS DÉROGATOIRES	24
5.7	MODIFICATIONS DE LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	25
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS FINALES	26
6.1.	ENTRÉE EN VIGUEUR	26

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement de lotissement URB 401* » de la Ville de Coteau-du-Lac.

1.2. BUT

Le présent règlement vise à assurer à la ville tous les pouvoirs et moyens légaux pouvant lui permettre de régir les opérations cadastrales effectuées sur son territoire.

1.3. DOMAINE D'APPLICATION

Tout projet d'opération cadastrale, que ce projet comprenne des rues ou non et que les rues soient publiques ou privées et que le projet prévoit le lotissement d'un ou plusieurs lots, doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné, ne libère aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.4. REMPLACEMENT

Le présent règlement abroge, à toutes fins que de droit, toutes les dispositions du règlement URB 301 de la Ville de Coteau-du-Lac et tous ses amendements à ce jour.

Ce remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements remplacés jusqu'à jugement et exécution.

Ce remplacement n'affecte également pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

1.5. CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS

Le respect du présent règlement ne dispense pas une intervention d'être faite en conformité avec les dispositions des règlements fédéraux, provinciaux ou de la Municipalité Régionale de Comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges qui peuvent s'appliquer.

1.6. MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et du code municipal. La procédure d'amendement est détaillée au chapitre 2 du présent règlement.

1.7. MISE À JOUR

La mise à jour du présent texte et de ses amendements ou des autres formes d'expressions, leur codification et leur numérotation sont permises sans que ces corrections constituent un amendement.

1.8. TERRITOIRE ASSUJETTI ET PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Ville de Coteau-du-Lac et touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.9. VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeureraient en vigueur.

1.10. PERMIS ET CERTIFICATS

Les dispositions relatives à l'émission des permis et des certificats sont prescrites par le Règlement des permis et certificats et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long écrites.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.11. INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- a) Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- b) Le masculin comprend les deux genres (masculin et féminin) à moins que le contexte n'indique le contraire;
- c) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- d) L'emploi du mot "doit" ou "devra" indique une obligation absolue alors que le mot "peut" ou "pourra" indique un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- e) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;
- f) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.
- g) Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;

- h) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

1.12. DIVERGENCES ET CONTRADICTIONS

Dans l'interprétation du présent règlement, si une divergence se produit avec les textes des règlements de zonage et de construction, les dispositions de chacun de ces règlements prévaudront comme suit :

- a) S'il s'agit d'une question de localisation dans la ville, d'une construction ou de la catégorie à laquelle cette construction appartient ou de l'usage qu'on en fait, par rapport aux zones déterminées dans le plan de zonage, le Règlement de zonage s'appliquera;
- b) S'il s'agit d'une question de contrôler la qualité, la durabilité et le caractère sécuritaire de la structure d'un bâtiment en régissant la nature des matériaux autorisés et la façon de les assembler, le règlement de construction s'appliquera;

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il n'y ait indication contraire.

1.13. INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

1.14. MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

1.15. TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre traitant de la terminologie du règlement de zonage, en vigueur, de la Ville de Coteau-du-Lac.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

2.1. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal.

2.2. AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « fonctionnaire désigné » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente ».

2.3. OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale, que celle-ci prévoie ou non des rues, doit soumettre une demande et obtenir un permis à cet effet émis par le fonctionnaire désigné avant de procéder. L'émission du permis doit satisfaire la procédure décrite au règlement sur les permis et certificats.

SECTION 2 PROCÉDURE CONCERNANT UN AMENDEMENT AU RÈGLEMENT

2.4. GÉNÉRALITÉS

Les démarches entreprises en vue d'amender le présent règlement sont soumises aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1). Le présent règlement doit être modifié ou abrogé selon les dispositions de cette loi ainsi que les dispositions de la présente section.

2.5. DISPOSITIONS VISÉES PAR LA PRÉSENTE SECTION

Toute modification portant sur les articles du règlement dont la teneur est de portée générale ou toute modification provenant d'une initiative de la Ville afin de corriger ou d'améliorer le règlement ne sont pas soumises à la présente section.

2.6. DOCUMENTS REQUIS

Quiconque demande une modification au présent règlement doit déposer au Service de l'urbanisme, les documents suivants :

- a) le formulaire intitulé « formulaire de demande de modification au règlement de lotissement » dûment rempli et signé par le propriétaire concerné ou son agent dûment autorisé;
- b) 3 copies du plan projet de subdivision des lots visés;
- c) copies du plan de subdivision du secteur environnant la où les zone(s) concernée(s) par la modification;
- d) un chèque libellé à l'ordre de la Ville de Coteau-du-Lac, pour couvrir les frais d'étude de la demande tel que prescrit à la présente section;

- e) tout autre document exigé par le Service de l'urbanisme et jugé nécessaire pour l'étude de la demande.

2.7. PROCÉDURES D'APPROBATION

La demande de modification au règlement de lotissement doit être transmise au Service de l'urbanisme. Celui-ci vérifie si la demande ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation et indique au requérant les modifications à faire s'il y a lieu. Aucune demande ne sera traitée si elle est incomplète. Lorsqu'elle est conforme et accompagnée de tous les renseignements et documents requis, le Service de l'urbanisme transmet le dossier au Comité consultatif d'urbanisme.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit étudier la demande et recommander son acceptation, son refus ou formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le conseil approuve ou désapprouve la demande. Dans le cas d'une désapprobation, le Conseil peut formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Sur approbation de la demande par le Conseil, et sur réception du paiement des frais relatifs aux avis de publication, tel que prescrit à la présente section, le Service de l'urbanisme prépare le règlement et débute les procédures légales requises pour mettre en vigueur le règlement.

2.8. TARIFICATION

Les frais exigés pour une demande de modification au règlement de lotissement sont fixés au *Règlement no. 325 relatif à la tarification des biens, services et activités* de la Ville de Coteau-du-Lac.

2.9. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR UN AMENDEMENT CONCERNANT LES DIMENSIONS DE TERRAINS

Lorsqu'un amendement modifie les dimensions des terrains pour une ou des zones déterminées, cet amendement modifie la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain et constitue un amendement au règlement de zonage, en vigueur, de la Ville de Coteau-du-Lac.

SECTION 3 **CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

2.10. CESSION DE RUE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, les propriétaires sont tenus de céder à la ville par un acte notarié enregistré, aux frais du cédant, les lots formant l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques. La ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas dans le cas d'opérations cadastrales pour des fins agricoles sur des terres en culture.

2.11. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

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

SECTION 4 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.12. EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

Un plan d'opération cadastrale doit être préparé par un arpenteur-géomètre et doit préciser la liste des coordonnées géodésiques des arêtes des lots ou parties de lots pour le rattachement géodésique.

2.13. TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Un plan relatif à une opération cadastrale doit être transmis au fonctionnaire désigné. Celui-ci vérifie si la demande ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation et indique au requérant les modifications à faire s'il y a lieu. Aucune demande ne sera traitée si elle est incomplète.

2.14. PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSIION DE VOIES DE CIRCULATION ET AVEC CESSIION DE LOTS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale comportant une cession de voies de circulation ou une cession de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, est conforme aux dispositions du présent règlement et accompagné de tous les renseignements et documents requis, le Service de l'urbanisme transmet le dossier au Comité consultatif d'urbanisme.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit étudier la demande et recommander son acceptation, son refus ou formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le conseil approuve ou désapprouve la demande. Dans le cas de désapprobation, le conseil peut formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Sur l'approbation de la demande par le Conseil, le Service de l'urbanisme délivre le permis de lotissement conformément au règlement sur les permis et certificats.

2.15. MODIFICATION DE LA DEMANDE

Toute modification aux plans et aux documents après leurs approbations nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

Tout plan déjà approuvé et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

2.16. NOUVELLE RUE

L'ouverture d'une nouvelle rue nécessite au préalable l'obtention d'un permis de lotissement. L'émission du permis doit satisfaire les dispositions décrites au règlement des permis et certificats et le requérant devra enregistrer son lotissement au service du cadastre du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles dans un délai de douze (12) mois suivant la date d'émission du permis.

Ces formalités ne constituent pas pour la ville une obligation d'accepter la cession de la voirie proposée paraissant aux plans, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

2.17. OPÉRATION CADASTRALE DE COPROPRIÉTÉ

Dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec, l'opération cadastrale pour chacune des unités prévues peut être réalisée après la construction du bâtiment.

Toutefois, le projet d'opération cadastrale doit illustrer les projets de subdivision et comprendre l'engagement écrit du requérant à déposer les déclarations de copropriété lors de la vente des unités.

2.18. ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Seul le permis de lotissement constitue une autorisation de soumettre au Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, l'opération cadastrale en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., c.C-1) ou des articles 3021, 3029, 3043 et 3045 du Code civil du Québec.

Si entre le temps de la délivrance du permis de lotissement et le dépôt du plan du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, le requérant procède à des changements au niveau des numéros de lots attribués, le service de l'urbanisme doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivent l'enregistrement au Ministère, une nouvelle demande de permis de lotissement doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la ville.

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles dans les douze (12) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet. Le requérant doit alors en aviser le fonctionnaire désigné et soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la ville, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

2.19. EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale, ne peut constituer d'aucune sorte, une obligation quelconque pour la ville.

L'approbation par le fonctionnaire désigné d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la ville, une obligation d'accepter la cession proposée apparaissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

SECTION 4 INFRACTIONS ET SANCTIONS

2.20. INFRACTIONS

Est coupable d'une infraction, quiconque:

- a) Omet de se conformer à l'une quelconque des dispositions du présent règlement;
- b) Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis par le présent règlement;
- c) Entrave l'application du présent règlement;
- d) Fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis en vertu du présent règlement.

2.21. AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Lorsque quiconque commet une infraction au Règlement de lotissement, le fonctionnaire désigné doit produire une signification par courrier recommandé ou par huissier, avisant le propriétaire de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à la réglementation. Copie de cette signification doit être déposée au dossier de propriété.

Le fonctionnaire désigné peut ordonner la suspension des travaux ou de l'usage.

2.22. INITIATIVE DE POURSUITE

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite à un avis écrit de se conformer au présent règlement dans le délai indiqué, le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre un constat d'infraction.

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite audit constat d'infraction dans les délais exigés et selon les modalités prescrites, le conseil peut intenter les recours appropriés contre la personne concernée devant la Cour municipale ou devant tout autre tribunal compétent. Tout tribunal compétent peut, sur requête de la ville, ordonner la cessation d'une utilisation du sol, d'une construction incompatible avec tout règlement d'urbanisme.

Le Conseil peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile, tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19-1).

Dans un cas d'urgence ou lorsqu'une contravention constitue un danger public, si le contrevenant ne donne pas suite dans l'immédiat à l'avis, le fonctionnaire désigné doit, dans les plus brefs délais, faire cesser les travaux par l'intermédiaire du corps policier. Aussi, en cas de refus de la part du

contrevenant d'obtempérer à la demande du fonctionnaire désigné, et au besoin, celui-ci peut faire exécuter les travaux correctifs requis pour assurer dans l'immédiat la sécurité publique; les coûts de ces travaux seront chargés par la suite au contrevenant.

2.23. ANNULATION

Un lotissement ou une opération cadastrale fait à l'encontre du présent règlement est annulable. La ville peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire prononcer cette nullité.

2.24. SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 1 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction.

Pour une récidive, le montant minimal de cette amende est de 600 \$ et le montant maximal est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale, plus les frais se rattachant à l'exécution de ce jugement.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Les frais ci-dessus mentionnés comprennent dans tous les cas les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

La ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la ville peut exercer tous les recours prévus aux articles concernés de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

3.1. GÉNÉRALITÉS

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- a) elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du règlement de zonage;
- b) elle doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus;
- c) elle doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la Ville;
- d) elle doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place;
- e) elle doit assurer l'affectation de certains espaces à des fins de récréation publique;
- f) elle doit assurer la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers;
- g) elle doit assurer une rationalisation économique des services d'utilité publique existants et proposés.

SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

3.2. GÉNÉRALITÉS

Le tracé des voies de circulation lors de l'aménagement d'un nouveau développement devra être réalisé, dans la mesure du possible, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place.

L'ouverture de toute nouvelle voie de circulation est interdite à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et des zones IPFL-1 et IPFL-2.

Il est également possible de procéder à l'ouverture d'une nouvelle rue dans les zones RTE et RTP situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sous réserve du respect de la condition suivante :

- a) L'ouverture de nouvelles rues est autorisée conditionnellement à ce que la planification de celles-ci soit inscrite au plan d'urbanisme. Le plan d'urbanisme doit minimalement contenir les éléments suivants :
 - a. la justification du besoin d'ouverture de rues et de développement en considérant, de façon non limitative, l'atteinte des orientations et des objectifs de gestion optimale du territoire, les espaces vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les mesures de densification et le potentiel d'accueil (évaluation selon le territoire de la municipalité visée et le secteur d'affinité régional auquel elle appartient);
 - b. une évaluation de l'impact sur les équipements publics (éducation, services municipaux, etc.) et infrastructures municipales (réseau routier, circulation, transport en

- commun, desserte en services, etc.) et l'impact fiscal du développement;
- c. les mesures supplémentaires pour prioriser le développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation avant le développement de ces zones;
- d. la séquence de développement projetée.

Dans le cas d'une rue cadastrée avant le 25 octobre 2004 et non construite, l'ouverture de la rue est interdite dans une zone située à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et où l'habitation est autorisée.

Le prolongement d'une rue existante pour l'aménagement d'un rayon de virage ou le raccordement de deux rues existantes sous certaines conditions est toutefois permis conformément à l'article 3.3.

Conformément au deuxième et cinquième paragraphe du deuxième alinéa de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, toutes nouvelles rues, ruelles, publiques ou privées devront être canalisées principalement vers le réseau routier local.

3.3. PROLONGEMENT D'UNE RUE EXISTANTE

Le prolongement d'une rue existante est permis, selon les deux cas suivants :

- a) Rayon de virage : aménagement d'un rayon de virage à l'extrémité d'une rue existante, d'une longueur maximale de 150 mètres (de la fin de la rue existante jusqu'à l'extrémité du rayon) :
 - a. Pour les zones A, et ADC, l'aménagement du rayon de virage ne doit pas entraîner un développement, soit l'ajout de nouvelles constructions principales en bordure de cette portion de rue;
 - b. Ils sont interdits dans les zones CONS
- b) Raccordement : aménagement d'un tronçon de rue, d'une longueur maximale de 300 mètres, permettant de raccorder deux rues existantes :
 - a. Pour les zones A, ADC et CONS, le raccordement est interdit

Dans le cas des rues privées existantes le 10 mai 1990, seul l'aménagement d'un rayon de virage est autorisé.

3.4. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues, routes et voies de circulation, doit, pourvu que cela soit possible, éviter les tourbières, les lots marécageux, les lots instables et tout lot impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout lot qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique. Pourvu que cela soit possible, le tracé des rues doit respecter les espaces boisés et les rangées d'arbres.

3.5. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU

Les normes à respecter pour le tracé des voies de circulation en fonction des cours d'eau sont établies au tableau 3.4 de l'article 3.17 du présent règlement.

Les voies de circulation conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ne sont pas assujetties aux exigences du présent article.

3.6. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente de toute rue ou voie de circulation ne doit pas être inférieure à 0,50 % ni supérieure à 5 %.

3.7. EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

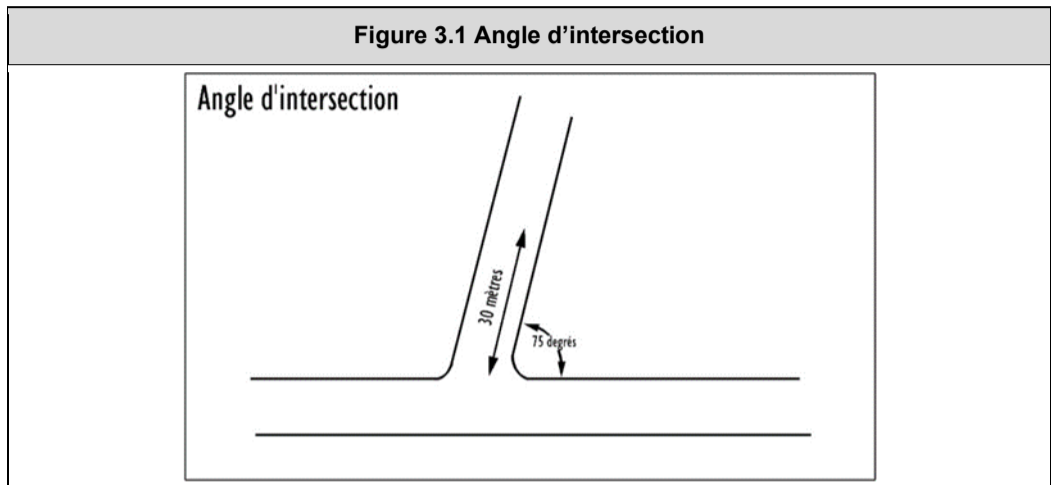
Les voies de circulation publiques ou privées doivent avoir les largeurs minimales suivantes :

Tableau 3.1 Largeur minimale des emprises		
Type d'emprise	Largeur (mètres)	
Artère	30 ⁽¹⁾	
Voie collectrice	20 ⁽¹⁾	
Voie locale en zone commerciale ou industrielle	20 ⁽¹⁾	
Voie locale en zone résidentielle multifamiliale	15 ⁽¹⁾	
Voie locale en zone résidentielle unifamiliale, bifamiliale et trifamiliale	15 ⁽¹⁾	
Bande polyvalente unidirectionnelle	Sans stationnement sur rue	1,5
	Avec stationnement sur rue	1,75
Bande polyvalente bidirectionnelle	Sans stationnement sur rue	2,75
	Avec stationnement sur rue	3
Sentier pour piétons	3 sans service	
	5 avec services	
⁽¹⁾ La largeur de ces emprises doit avoir 2 mètres supplémentaires par bande unidirectionnelle lorsqu'une voie cyclable est prévue.		

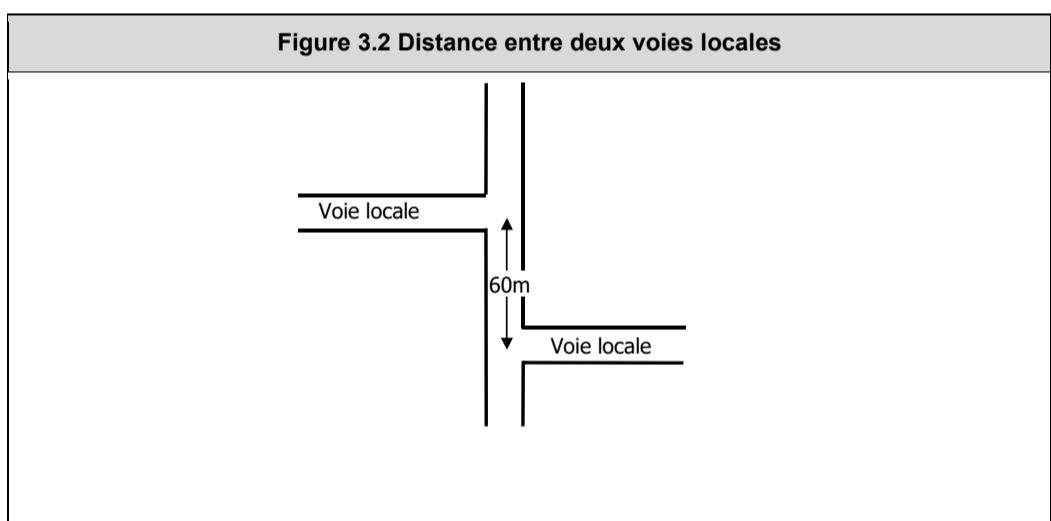
3.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VIRAGES, ANGLES, VISIBILITÉ ET INTERSECTIONS

Une intersection doit former un palier horizontal ou incliné à 5 degrés sur une distance minimale de 30 mètres.

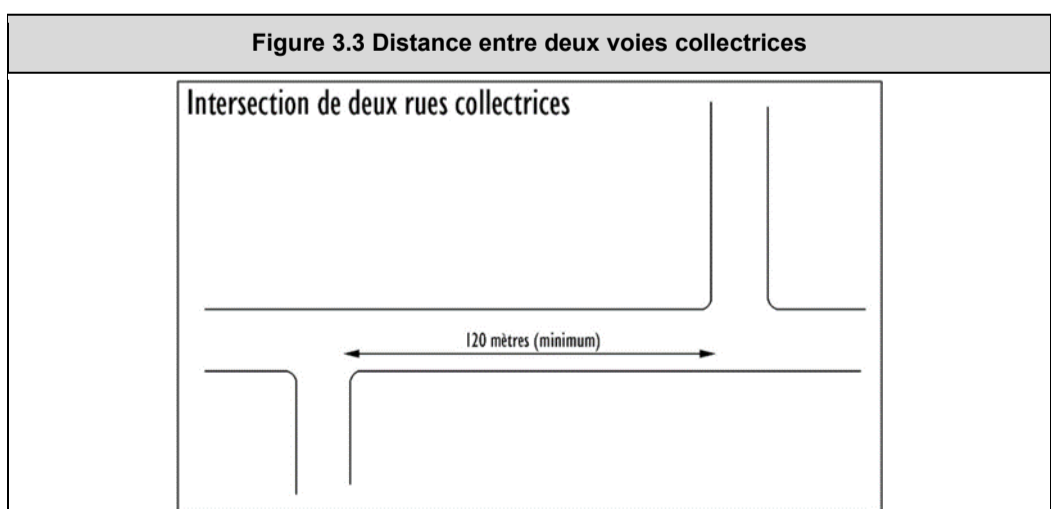
L'intersection de deux (2) rues doit être en forme de T. Aux intersections des voies publiques, l'angle d'intersection privilégié doit être de 90 degrés. Toutefois, lorsqu'il sera réputé être impossible de faire autrement, l'angle d'intersection pourra être abaissé mais sans jamais être inférieur à 75 degrés ou être augmenté sans qu'en aucun temps il ne dépasse 100 degrés et ce, sur une distance minimale de 30 mètres.



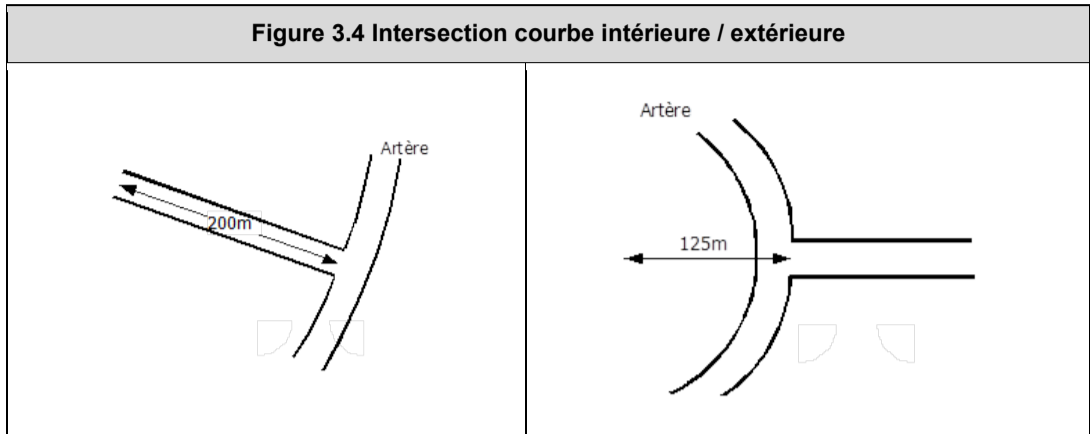
Deux intersections de deux voies locales et d'une troisième voie locale ou d'une voie collectrice doivent être espacées d'au moins 60 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise.



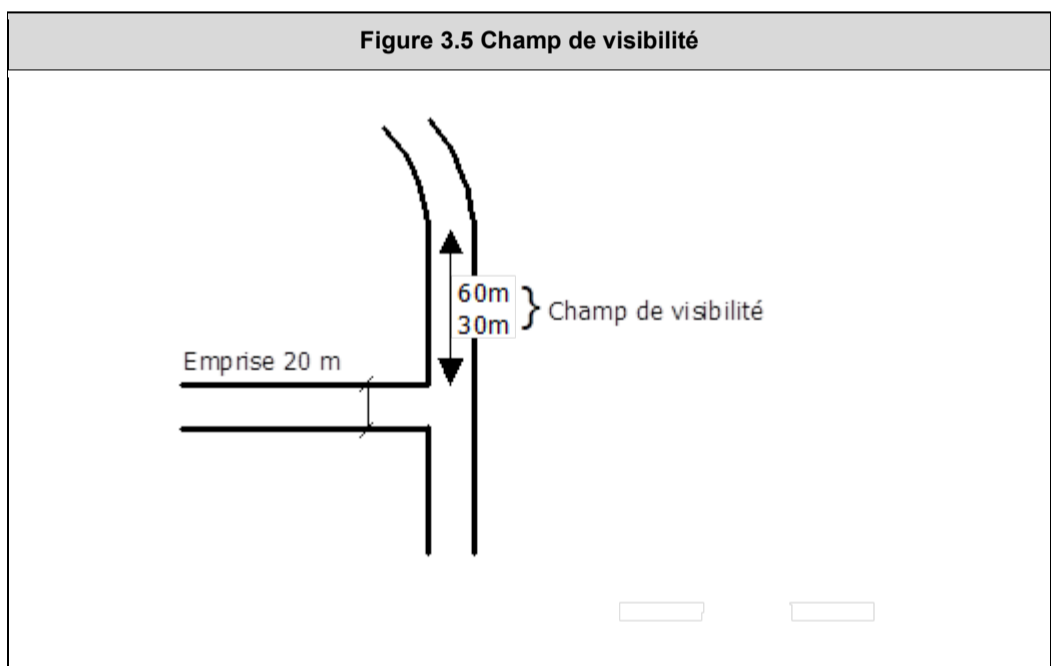
Deux intersections de deux voies collectrices et d'une troisième voie artérielle doivent être espacées d'au moins 120 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise.



Aucune intersection ne doit être localisée sur la courbe intérieure d'une rue dont le rayon est de 200 mètres ni sur la courbe extérieure d'une rue dont le rayon est inférieur à 125 mètres.



Toute intersection avec une rue publique de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres alors que toute intersection avec une rue publique dont l'emprise est inférieure à 20 mètres doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 36 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres.



Aucune courbe ne peut avoir un rayon intérieur qui soit moindre que 100 mètres, lorsqu'elle est située à moins de 35 mètres d'une intersection.

3.9.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Les courbes de raccordement minimales à respecter aux intersections sont celles édictées au tableau suivant :

Tableau 3.2 Courbes de raccordement	
Type d'intersection	Rayon (mètres)
Rencontre de 2 artères	30
Rencontre d'une artère et d'une voie collectrice	12
Rencontre de 2 voies collectrices	12

Rencontre d'une voie locale et de toute autre voie de circulation	6
Intersection dont l'angle est inférieur à 90°	9
Intersection de tout type de rue localisée dans une zone industrielle	12

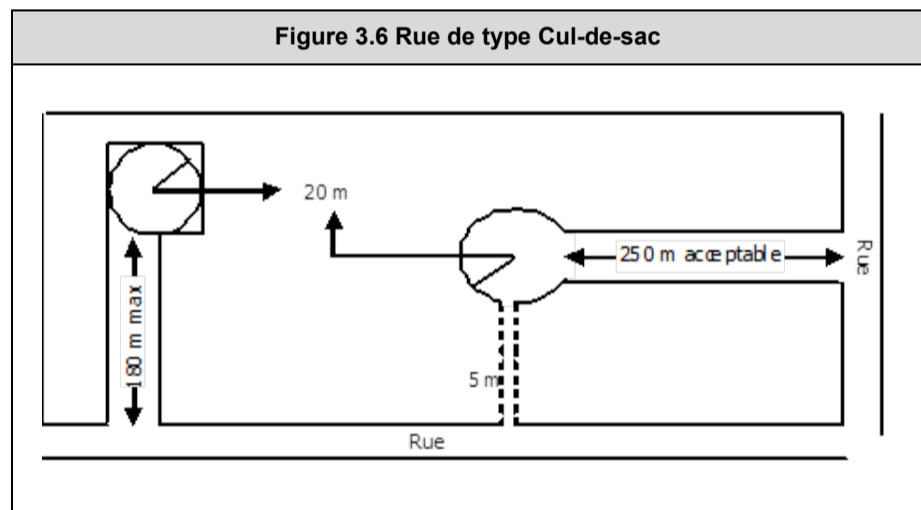
3.10. RUE SANS ISSUE DE TYPE "CUL DE SAC" OU DE TYPE « TÊTE DE PIPE »

a) Cul-de-sac :

Une rue de type cul-de-sac doit être d'au plus 180 mètres, mesurés jusqu'au cercle de virage.

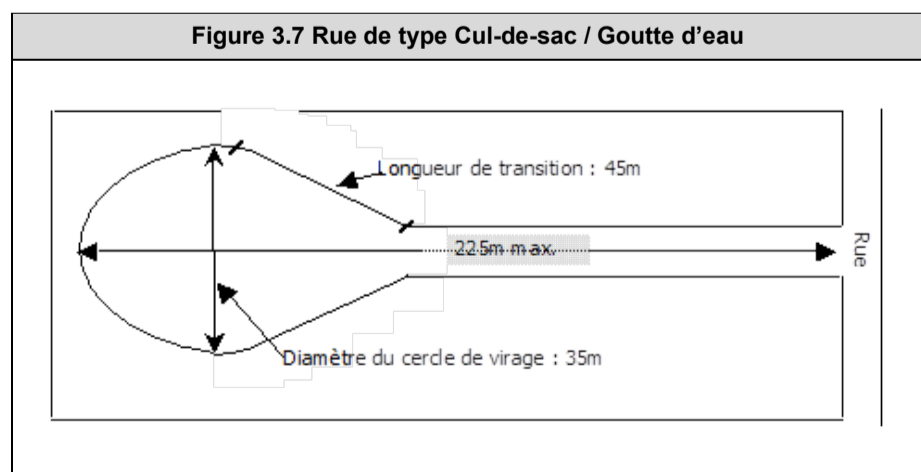
Toutefois, cette longueur peut être augmentée à 250 mètres lorsqu'il est prévu un sentier piétonnier d'une largeur minimale de 5 mètres débutant au cercle de virage et aboutissant à une rue voisine.

Dans tous les cas, elle doit se terminer par un îlot de rebroussement ou cercle de virage dont le rayon est d'au moins 20 mètres.



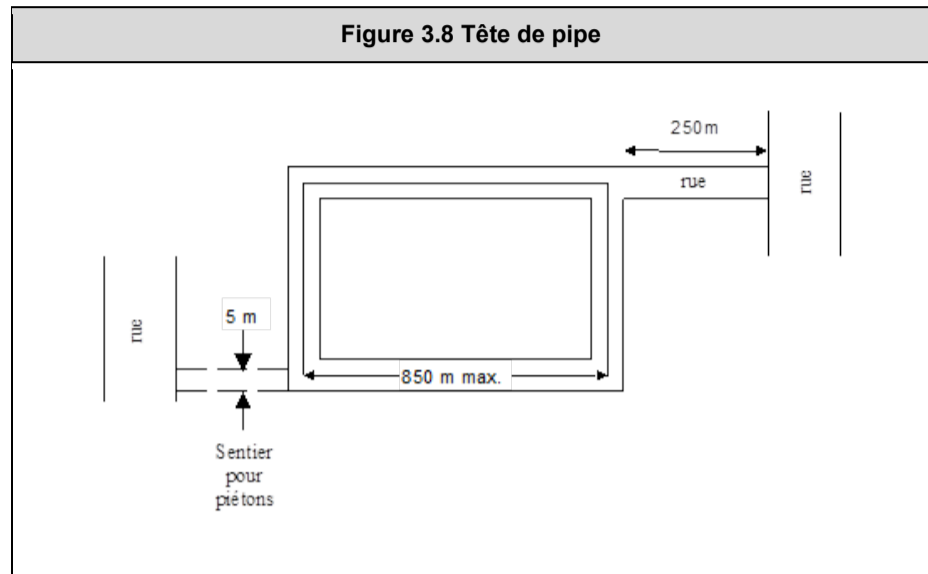
b) Cul-de-sac / Goutte d'eau :

Une rue en cul-de-sac/goutte d'eau peut être centrée ou non. La longueur maximale de cette rue ne doit pas excéder 225 mètres jusqu'à l'extrémité du cercle du virage et le diamètre du cercle de virage ne peut être inférieur à 35 mètres. Une longueur de transition de 45 mètres tangente au cercle de virage doit être respectée.



c) Tête-de-pipe

Les têtes-de-pipe doivent avoir une voie d'entrée d'au plus 250 mètres et un sentier piétonnier reliant la boucle à une rue voisine d'une largeur minimale de 5 mètres. Le parcours total de la boucle, à l'exclusion de la voie d'entrée, doit être d'au plus 850 mètres;



3.11. DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE ADJACENTE À UNE AUTOROUTE, ROUTE RÉGIONALE, VOIE FERRÉE, LIGNE DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ DE HAUTE TENSION

Si une rue est adjacente à une autoroute, route régionale, voie ferrée ou à la ligne de transport d'électricité de haute tension, leurs emprises doivent être distantes d'au moins 18 mètres.

3.12. AMÉNAGEMENT DES TROTTOIRS

Le Conseil peut ordonner, par règlement, la confection des trottoirs, où il le juge nécessaire, et le coût total est défrayé selon les stipulations des règlements de la Ville.

Sur les voies publiques où des trottoirs sont exigés, ceux-ci doivent être construits avant que la voie puisse être aménagée et avant que l'asphalte puisse être installé.

3.13. SENTIERS PIÉTONNIERS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

Des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de 5 mètres doivent être prévus lorsque la longueur des îlots destinés à des usages commerciaux, résidentiels ou institutionnels, excède 200 mètres et pour faciliter tant du point de vue économique qu'esthétique l'écoulement dans les réseaux d'alimentation en eau, réseaux d'égouts et de faciliter la circulation des piétons. Le terrain réservé aux sentiers pour piétons n'est pas compris dans le calcul de la superficie de terrain qui doit être cédée pour fins de parcs et terrains de jeux. Cependant, si un sentier constitue un accès à un parc, il doit être cédé à la Ville comme rue.

La Ville se réserve le droit d'exiger des sentiers pour piétons ou des liens récréatifs partout où elle le juge à propos pour favoriser la circulation des piétons ou des cyclistes, notamment lorsqu'il s'agit de leur faciliter l'accès aux écoles, aux parcs ou aux équipements communautaires.

La Ville de Coteau-du-Lac se réserve également le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun lorsqu'ils s'avèrent être une solution avantageuse économiquement, esthétiquement ou pour fins d'utilité publique. La largeur de ces servitudes ne peut en aucun cas être inférieure à 1,5 mètre pour le passage de services aériens et de 5 mètres pour le passage de services souterrains.

3.14. NIVEAU DES VOIES PUBLIQUES

Tous les niveaux des voies publiques doivent être définis par la ville.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

3.15. ORIENTATION DES LOTS

Les lignes latérales d'un terrain doivent être perpendiculaires à la ligne de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir les pentes, de rééquilibrer la superficie de 2 ou plusieurs lots ou dans le cas de parcs de maisons mobiles, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas cette situation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue. Les lignes latérales d'un lot doivent être perpendiculaires à la ligne de la rue.

3.16. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS

Toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un terrain à bâtir doit respecter les dimensions minimales prescrites à cet effet à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrains identifiée comme « Annexe B » et faisant partie intégrante du règlement de zonage en vigueur de la Ville de Coteau-du-Lac.

Cependant, un terrain d'angle doit toujours respecter une largeur supplémentaire de 4,5 mètres.

Dans des cas exceptionnels, tels que des terrains de formes irrégulières, terrains affectés par la présence d'une contrainte physique qui ne permettrait pas de respecter les largeur et profondeur minimales exigées à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrains, ces dimensions peuvent être réduites jusqu'à 15%. Cependant, la superficie minimale de terrain exigée à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain doit être respectée. Dans le cas des terrains de formes irrégulières, l'opération cadastrale doit permettre d'assurer une cour arrière qui représente 30% de la superficie totale du terrain.

3.17. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS

Dans le cas d'un terrain non desservi ou partiellement desservi situé à l'extérieur du corridor riverain, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant. Il est à noter qu'aucune profondeur minimale n'est exigée pour ces terrains.

Tableau 3.3. Dimensions minimales des lots situés à l'extérieur d'un corridor riverain		
Localisation et types de services	Superficie (m²)	Largeur sur la ligne avant (m) ⁽¹⁾
Non desservi	2 800	48,7
Partiellement desservi	1 400 ⁽¹⁾	24,4
⁽¹⁾ Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente au deux tiers (2/3) de la largeur minimale prescrite.		

Dans le cas d'un terrain situé à proximité d'un cours d'eau, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant :

Tableau 3.4. Dimensions minimales des lots situés à l'intérieur du corridor riverain				
Localisation et types de services	Superficie (m²)	Largeur sur la ligne avant (m) ⁽¹⁾	Profondeur ⁽²⁾ (m)	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac ^{(2) (6)}
Lot riverain non desservi	3 700	45	75	75
Lot non riverain ⁽³⁾ et non desservi (aucun service)	3 700	45	-	-
Lot riverain partiellement desservi (1 service)	1 875	30	75	75
Lot non riverain et partiellement desservi (1 service)	1 875	25	-	-
Lot riverain desservi (2 services)	-	-	45 ⁽⁴⁾	45 ⁽⁵⁾
⁽¹⁾ Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente au deux tiers (2/3) de la largeur minimale prescrite. ⁽²⁾ Ces distances doivent être calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux. ⁽³⁾ Uniquement pour les lots non riverains à l'intérieur d'un corridor riverain d'une branche principale d'un bassin versant de 20 km ² (Annexe A du présent règlement). Dans les autres cas, les normes de lotissement du tableau 3.3 s'appliquent. ⁽⁴⁾ Dans le cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout étaient déjà en place le 13 avril 1983, la profondeur minimale des lots peut être réduite à 30 mètres. ⁽⁵⁾ La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne doit en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres. ⁽⁶⁾ La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public et qui sont adjacents au plan d'eau.				

3.18. EXCEPTIONS

Toutefois, un permis de lotissement pourra être délivré sans satisfaire aux normes des articles 3.16 et 3.17 dans les cas suivants:

- a) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles concernés du Code Civil du Québec ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du lot sur lequel il est situé;
- b) Lorsque l'opération cadastrale vise un lot déterminant l'emplacement d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un projet intégré. Elle doit être cohérente avec l'article 15.5 du règlement de zonage;

- c) Aux réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques ne requérant pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées;
- d) Lorsque l'opération cadastrale prévoit l'agrandissement d'un terrain contigu, lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droits acquis. Le terrain résultant de l'opération cadastrale doit former un seul lot. Cet agrandissement ne doit pas avoir pour effet de réduire la dimension (largeur ou profondeur prescrite) et la superficie prescrites ;
- e) Lorsque l'opération cadastrale est effectuée en conformité aux dispositions du paragraphe 1.1 de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19-1)* et qu'elle ne permet pas la diminution des dimensions. Cette opération ne doit cependant pas avoir pour effet de réduire la superficie;
- f) Lorsque l'opération cadastrale est destinée à des fins d'utilité publique, de récréation extensive, de conservation ou à des fins agricoles ne nécessitant pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées.

3.19. LARGEUR D'UN LOT DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE.

La largeur d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres peut être réduit à la ligne de l'emprise de la rue, jusqu'à un maximum de 50% par rapport à la largeur prescrite à la grille des usages et des normes et des dimensions de terrains annexée au règlement de zonage, sans toutefois être inférieure à 12 mètres pour les résidences unifamiliales isolées et jumelées et 6 mètres pour les résidences unifamiliales contigües.

Dans tous les cas, la largeur arrière de ces lots doit être augmentée de telle sorte que la superficie du terrain soit conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrains annexée au règlement de zonage.

Cet article ne s'applique pas aux lots localisés dans un corridor riverain, ni aux terrains desservis et non desservis à l'extérieur d'un corridor riverain.

3.20. LOT TRANSITOIRE ET RÉNOVATION CADASTRALE

En territoire rénové, en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., chapitre C-1) ou de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., chapitre R-3.1) toute modification des dimensions et de la superficie d'un terrain doit faire l'objet d'une opération cadastrale afin d'identifier le nouveau lot ainsi créé.

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

3.21. ACCÈS DIRECT

Tout lot doit être adjacent à une rue publique conforme aux normes de lotissement et doit posséder un accès direct à la voie de circulation.

3.22. DIMENSIONS DES ÎLOTS

a) Largeur des îlots

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions concernant la dimension des terrains du présent règlement. Toutefois, dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, cette largeur doit être suffisante pour permettre 2 rangées de terrains constructifs.

b) Orientation des îlots

L'orientation des îlots adjacents à une autoroute, route régionale, boulevard ou artère, doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces routes.

Les îlots doivent être orientés vers les espaces réservés pour les usages publics. Les îlots doivent être orientés de manière à privilégier un maximum d'économie d'énergie.

3.23. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX STATIONS-SERVICE

Malgré les dimensions minimales prescrites à la grille des usages, des normes et des dimensions de lots, les dimensions minimales d'un terrain pour une station-service sont établies au tableau suivant :

Tableau 3.5 Dimensions minimales des lots pour station-service			
Type de bâtiment	Superficie (m²)	Largeur (m)	Profondeur (m)
Station-service	1 200	45	30
Station-service et lave-auto	2 500	50	50
Station-service et dépanneur	2 000	50	45

Lorsqu'un poste d'essence fait partie intégrante d'un centre commercial, ces dimensions doivent être respectées et elles doivent être identifiées par des bordures continues de béton.

Les normes de lotissement prévues aux tableaux 3.3 et 3.4 du présent règlement ont préséance sur les normes indiquées au tableau du présent article.

3.24. RESTRICTIONS APPLICABLES AUX ZONES POTENTIELLEMENT EXPOSÉES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN

Des restrictions s'appliquent aux opérations cadastrales effectuées dans les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain, telles qu'identifiées à l'annexe E du règlement de zonage. Ces restrictions figurent aux tableaux de la section 6 du chapitre 13 du règlement de zonage.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE LOT OU PAIEMENT DE SOMMES D'ARGENT À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL

4.1 GÉNÉRALITÉS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement à la Ville, une superficie de terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel. Au lieu d'une superficie de terrain, le Conseil peut exiger du propriétaire de ce terrain le paiement d'une somme d'argent à la Ville. Le Conseil peut aussi décider que le propriétaire du terrain cède une partie en argent et une partie en terrain.

4.2 EXEMPTION

L'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- b) une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure;
- c) une opération cadastrale pour fins agricoles;
- d) une opération cadastrale qui vise à identifier par un lot distinct, un terrain déjà construit et occupé par un bâtiment principal;
- e) une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- f) la nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec;
- g) la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer ou permettre que soit créé un nouveau lot dont la superficie et les dimensions seraient conformes aux exigences prévues à la grille des usages et des normes applicables au secteur, ainsi qu'à tout autre règle prévue aux règlements d'urbanisme qui s'appliquent dans le cas de la création d'un lot, autre que celle prévue au paragraphe 6 du présent article;
- h) en territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale.

4.3 SUPERFICIE À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER

Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un territoire ayant déjà fait l'objet d'une opération cadastrale mais pour laquelle aucun terrain ou versement en argent n'a été cédé, la superficie du terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 10% de la superficie ou de la valeur d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale.

Dans tous les autres cas, la superficie du terrain à céder ou la somme à verser doit correspondre à 10% de la superficie ou de la valeur de l'ensemble du territoire visé par le projet d'opération cadastrale du terrain.

Dans tous les cas, si le propriétaire doit céder une partie en terrain et une partie en argent, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme devant être versée ne doit pas excéder 10% de la valeur du terrain visé par la cession ou le versement.

4.4 VALEUR DU TERRAIN

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de lotissement, et correspond au 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 (chapitre F-2.1)*.

4.5 TERRAIN HORS SITE

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Ville et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville mais qui n'est pas compris dans le site visé. Une telle entente peut être supérieure à 10% de la superficie du terrain de l'opération cadastrale en considération d'opération cadastrale future.

4.6 FONDS SPÉCIAL

Toute somme reçue par la Ville vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels.

Les terrains cédés à la Ville en vertu de la présente section ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels. La Ville peut toutefois disposer à titre onéreux 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 de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

4.7 ENREGISTREMENT DU CONTRAT

Tout contrat notarié devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire.

Les frais du contrat notarié occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Ville, de la superficie du terrain compris ou non dans le plan d'opération cadastrale sont à la charge du propriétaire.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

5.1 LOTS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Dans toutes les zones, les normes concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des lots cadastrés, avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ne s'appliquent pas. Toutefois, l'usage de tels lots est sujet à toute autre disposition des règlements de zonage, de construction et de tout autre règlement connexe.

Lorsqu'un lot, qui a fait l'objet d'une opération cadastrale avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ou qui bénéficie d'un privilège au droit de lotissement, est dérogatoire quant à une ou plusieurs de ses dimensions (superficie, largeur et profondeur), un permis de construction peut être émis pourvu que le bâtiment et l'usage du lot respectent toutes les dispositions du présent règlement et celles des autres règlements en vigueur.

5.2 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis s'il satisfait une ou plusieurs des conditions suivantes :

- a) au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur;
- b) au moment où une demande de permis de lotissement complète a été déposée à la Ville, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur;
- c) le lot peut se prévaloir des privilèges aux droits de lotissement prévus aux articles 230, 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

5.3 PRIVILÈGES AU DROIT DE LOTISSEMENT

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un lot qui, le 13 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce lot ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, dans les cas suivants :

- a) Il s'agit d'un lot dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés le 13 avril 1983, la superficie et les dimensions de ce lot lui permettraient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation antérieure relative aux opérations cadastrales, applicables à cette date dans le territoire où est situé ce lot;
- b) Le 13 avril 1983, ce lot était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis;
- c) Il s'agit d'un lot qui constitue le résidu d'un lot, dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation 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 du présent article;

- d) Le 13 avril 1983, ce lot ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent même dans le cas d'une reconstruction ou réfection de toute construction détruite ou devenue dangereuse par suite d'un incendie ou quelque autre cause que ce soit.

5.4 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, qui a pour but d'augmenter la superficie ou les dimensions d'un lot dérogatoire ou d'un lot pouvant répondre aux exigences de l'article 256.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, est délivré aux conditions suivantes :

- a) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le lot est compris dans un ou plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- b) L'agrandissement du lot dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogatoire un lot adjacent (relativement à la superficie) ou de rendre dérogatoire un lot adjacent conforme;
- c) Lors de l'opération cadastrale, une partie du lot dérogatoire peut se détacher dudit lot à la condition que cette superficie, qui se détache du lot dérogatoire existant, soit inférieure à une partie de lot, qui se greffe au lot dérogatoire existant.

5.5 MODIFICATION DE LA CONFIGURATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, qui a pour but de modifier la configuration d'un lot dérogatoire, est délivré uniquement si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- a) Le lot existait avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- b) La superficie résultante du lot, dont la configuration est modifiée, est supérieure ou égale à celle existante avant la modification;
- c) Un seul lot distinct par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- d) La modification à la configuration du lot dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogatoire un lot adjacent (relativement à la superficie) ou de rendre dérogatoire un lot adjacent conforme.

5.6 AUTRES OPÉRATIONS CADASTRALES PERMISES SUR DES LOTS DÉROGATOIRES

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, dont la superficie et les dimensions du lot ne lui permettent pas de respecter les exigences du présent règlement, est délivré dans les cas suivants :

- a) une opération cadastrale effectuée pour les fins d'implantation ou d'identification, par un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, d'une rue publique, d'une rue privée ou d'un réseau d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de communication ou de câblodistribution;
- b) une opération cadastrale à des fins d'utilité publique, de récréation extensive, de conservation ou à des fins agricoles ne nécessitant pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées;
- c) une annulation de lot;
- d) une correction de lot.

5.7 MODIFICATIONS DE LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis, qui a été modifié de manière à le rendre conforme aux dispositions du présent règlement, ne peut plus être modifié à nouveau de manière à le rendre dérogatoire.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

6.1. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

DONNÉE à Coteau-du-Lac, le 1er octobre 2025







Andrée Brosseau, mairesse



Chantal Paquette, greffière

ANNEXE A – BASSINS VERSANTS DE 20 KILOMÈTRES CARRÉS ET PLUS



-  Branche principale
-  Hydrographie linéaire
-  Bassin versant de 20 km² et plus
-  Limite des bassins versants