

VILLE DE GASPÉ

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

N° 1157-11

SERVICE DE L'URBANISME, DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE
L'ENVIRONNEMENT

VILLE DE GASPÉ

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	2
1.1	PREAMBULE	2
1.2	TITRE	2
1.3	TERRITOIRE* VISE	2
1.4	PRINCIPE GENERAL D'INTERPRETATION	2
1.5	INTERPRETATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES	2
1.6	INTERRELATION ENTRE LES REGLEMENTS D'URBANISME*	2
1.7	UNITE DE MESURE	3
1.8	TERMINOLOGIE.....	3
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE*	4
2.1	CHAMP D'APPLICATION.....	4
2.2	NECESSITE DE L'APPROBATION	4
2.3	CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION*	4
2.4	CESSION POUR L'ETABLISSEMENT DE PARCS, TERRAINS* DE JEUX ET ESPACES NATURELS	4
2.5	INDICATION DES SERVITUDES	6
2.6	PROJET DE MORCELLEMENT PLUS VASTE.....	6
2.7	PAIEMENT DES TAXES.....	6
2.8	CAUSE D'INVALIDITE DE L'APPROBATION	6
2.9	EFFET DE L'APPROBATION D'UN PLAN PRELIMINAIRE DE LOTISSEMENT OU D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	6
2.10	OPERATION CADASTRALE* PROHIBEE.....	7
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION*	8
3.1	TRACE DES RUES*	8
3.2	CLASSIFICATION ET LARGEUR DES RUES*	8
3.3	PENTE* DES RUES*	9
3.4	INTERSECTION* DES RUES*	9
3.5	RUE* EN IMPASSE	10
3.6	SENTIER PIÉTONNIER*	10-1

3.7	DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE* ET UN COURS D'EAU*	11
3.8	OPERATION CADASTRALE* PROHIBEE.....	11
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS*		12
4.1	LONGUEUR DES ÎLOTS*	12
4.2	LARGEUR DES ÎLOTS*	12
4.3	ÎLOTS* EN TETE-DE-PIPE*	12
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS*....		13
5.1	ANGLE DES TERRAINS*	13
5.2	EXEMPTION DES DIMENSIONS MINIMALES.....	13
5.3	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS*	14
5.4	COPROPRIETE	19
CHAPITRE 6 LOTS* DÉROGATOIRES*		20
6.1	AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT* DEROGATOIRE* PROTEGE PAR DES DROITS ACQUIS*	20
6.1.1	L'AGRANDISSEMENT D'UN LOT*	20
6.1.2	LA MODIFICATION D'UN LOT*	20
CHAPITRE 7 SANCTIONS ET RECOURS EN CAS DE CONTRAVENTION		22
7.1	SANCTIONS	22
7.2	RECOURS	22
CHAPITRE 8 DISPOSITIONS FINALES		23
8.1	REMPLACEMENT	23
8.2	ENTREE EN VIGUEUR.....	23

REGLEMENT N° 1157-11

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), le conseil* peut adopter un règlement de lotissement pour l'ensemble du territoire* de la municipalité* ;

ATTENDU QUE la MRC de La Côte-de-Gaspé a adopté un schéma d'aménagement révisé ;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), la Ville de Gaspé doit, suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Côte-de-Gaspé, adopter tout règlement de concordance ;

ATTENDU QUE la Ville de Gaspé procède à la révision complète de sa réglementation d'urbanisme ;

ATTENDU QUE ce règlement doit être conforme au Plan d'urbanisme ainsi qu'au schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Côte-de-Gaspé et à son document complémentaire ;

ATTENDU QU'un avis de motion de la présentation de ce règlement a régulièrement été donné à la séance ordinaire de ce conseil*, tenue le 11 juillet 2011.

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Charles Aspirault,

Et résolu,

QU'un règlement de ce conseil* portant le numéro 1157-11 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit, savoir :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 PREAMBULE

Le préambule de ce règlement en fait partie intégrante.

1.2 TITRE

Le présent règlement porte le titre de "*Règlement de lotissement*".

1.3 TERRITOIRE* VISE

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

1.4 PRINCIPE GENERAL D'INTERPRETATION

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 62 de la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., c. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.5 INTERPRETATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis et symboles 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 et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.6 INTERRELATION ENTRE LES REGLEMENTS D'URBANISME*

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle 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* (L.R.Q., c. A-19.1).

1.7 UNITE DE MESURE

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques (Système international d'unités, S.I.).

1.8 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues dans le *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme* n° 1170-12* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE*

2.1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à tout le territoire* de la ville. Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), toute opération cadastrale* doit respecter les exigences du présent règlement.

2.2 NECESSITE DE L'APPROBATION

Le propriétaire de tout terrain* doit soumettre, au préalable, pour approbation par le fonctionnaire désigné*, tout plan d'une opération cadastrale*, que ce plan prévoit ou non des rues*. De plus, lorsque l'opération cadastrale* comprend la création de quatre (4) lots* constructibles et plus, ou lorsqu'elle comprend une ou des nouvelles rues*, le plan de l'opération cadastrale* doit être acheminé au CCU* pour recommandation et au conseil* pour approbation.

Cette approbation obligatoire précède le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles et de la Faune.

2.3 CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION*

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale*, le propriétaire doit s'engager auprès de la Ville* à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation* montrées sur le plan et destinées à être publiques. Cet engagement doit être fait par écrit dans une lettre adressée au conseil*.

2.4 CESSION POUR L'ETABLISSEMENT DE PARCS, TERRAINS* DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale* (autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots* n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots*), uniquement si l'opération cadastrale* a pour effet de créer ou prolonger une rue*, s'engager à céder gratuitement à la Ville* un terrain* qui, de l'avis du conseil*, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain* de jeux ou au maintien d'un espace naturel ; ou verser une somme à la Ville* ; ou qu'à la fois, il prenne un tel engagement et effectue un tel versement. Le conseil* décide dans chaque cas, laquelle des conditions s'applique.

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 dix pour cent (10 %) de la superficie et de la valeur, respectivement, du site. Les superficies du site incluses à l'intérieur d'une emprise* d'utilités publiques (Hydro-Québec, Telus, etc.) ne doivent pas être comptées dans le calcul du dix pour cent (10 %).

Toutefois, si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain* devant être cédé et de la somme versée est fixé à dix pour cent (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 dix pour cent (10 %) prévu aux deux (2) alinéas précédents.

Un terrain* cédé en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne peut, tant qu'il appartient à la Ville*, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, ou d'un terrain* de jeux, ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application 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.

Une somme versée en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour toute cession ou tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale* antérieure concernant tout le site ou une partie du site.

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* (L.R.Q., c. F-2.1). 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*, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle.

2.5 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.

2.6 PROJET DE MORCELLEMENT PLUS VASTE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale*, tout propriétaire doit présenter un plan préliminaire de lotissement portant sur un territoire* plus large que le terrain*. Ce plan doit démontrer que le projet de lotissement ne rendra aucune construction* ou terrain* dérogatoire* suite au lotissement proposé.

2.7 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.

2.8 CAUSE D'INVALIDITE DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par l'inspecteur* et le conseil* s'il y a lieu, devient nulle et sans effet lorsque le plan de cadastre déposé pour enregistrement au Service du cadastre (Bureau de la publicité des droits) n'est pas conforme au plan approuvé.

2.9 EFFET DE L'APPROBATION D'UN PLAN PRELIMINAIRE DE LOTISSEMENT OU D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

L'approbation d'un plan préliminaire de lotissement 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 ou l'émission d'un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la Ville*, et notamment :

1. D'émettre un permis de construction ou un certificat d'autorisation sur le ou les lots* concernés ;
2. D'accepter la cession de l'assiette d'une voie de circulation* 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 ;
3. D'installer ou d'approuver l'installation de réseaux d'aqueduc* ou d'égouts*.

2.10 OPERATION CADASTRALE* PROHIBEE

Toute opération cadastrale* ayant pour effet de rendre dérogatoire* ou d'accroître le caractère dérogatoire* d'une construction*, d'un usage* ou d'un terrain* est prohibée.

Toute opération cadastrale* dans un marécage ou une tourbière est également prohibée.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION*

3.1 TRACE DES RUES*

Le tracé des rues* doit prendre avantage du terrain* le plus propice en évitant 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 aussi éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain* qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser, à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilités publiques.

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

3.2 CLASSIFICATION ET LARGEUR DES RUES*

Toute rue* apparaissant sur un plan préliminaire cadastral doit être classifiée selon une des trois (3) catégories de rue* prévues ci-après :

RUE* LOCALE : 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 discontinu ou courbé visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile.

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 rectiligne et plus continu que celui de rues* locales.

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* municipal, de la municipalité* vers l'extérieur ou vice-versa. Les artères* relient généralement les rues* collectrices entre elles.

Toute rue* apparaissant sur un plan relatif à une opération cadastrale* doit être d'une largeur minimale d'emprise* rattachée à la classification suivante :

TYPE	LARGEUR
rue* locale	15 mètres
rue* collectrice	18 mètres
artère*	20 mètres

La largeur minimale d'une rue* locale peut aussi être réduite lorsqu'il s'agit du prolongement d'une rue* existante n'ayant pas la largeur minimale de quinze mètres (15 m), pourvu qu'elle soit de la même largeur que la rue* existante à prolonger, sans jamais être moindre que douze mètres (12 m). Cette exception ne s'applique que dans la mesure où il ne peut en être autrement.

3.3 PENTE* DES RUES*

La pente* maximale de toute rue* apparaissant sur un plan relatif à une opération cadastrale* doit respecter la norme suivante :

TYPE	PENTE*
rue* locale	12 %
rue* collectrice	10 %
artère*	8 %

À trente mètres (30 m) du centre de toute intersection*, la pente* maximale autorisée est de cinq pour cent (5 %).

Dans des cas exceptionnels, en raison de à la topographie très accidentée d'un site et autres contraintes, la pente* maximale autorisée pour une rue* peut être augmentée de deux pour cent (2 %) sur une longueur n'excédant pas cent cinquante mètres (150 m).

3.4 INTERSECTION* DES RUES*

Les intersections* de rues* doivent se faire autant que possible avec un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°). L'angle d'intersection* le plus faible ne doit jamais être inférieur à soixante-quinze degrés (75°). (Voir le croquis n° 1 en annexe)

Aux intersections*, les lignes de rue* doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal (Voir le croquis n° 1 en annexe) est fixé comme suit :

1. Lorsqu'il s'agit de deux (2) rues* locales : cinq mètres (5 m) ;
2. Lorsque l'une des rues* est une collectrice : sept mètres (7 m) ;
3. Lorsque l'une des rues* est une artère* : dix mètres (10 m).

Les premiers trente mètres (30 m) mesurés à partir des points d'intersection* des lignes de rue* doivent être rectilignes.

La distance entre les intersections* est mesurée à partir des lignes de rue*, ou leur prolongement, les plus rapprochées.

La distance minimale entre deux (2) intersections* sur un même côté de rue* est fixée à cinquante mètres (50 m) et la distance minimale entre deux (2) intersections* sur un côté opposé d'une rue* est fixée à vingt-cinq mètres (25 m). (Voir le croquis n° 2 en annexe)

3.5 RUE* EN IMPASSE

Les rues* en impasse (cul-de-sac*) doivent être évitées. Toutefois, l'impasse peut être prévue pour une rue* locale lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un terrain* dont la forme, le relief ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue* continue.

La rue* en impasse ne doit pas excéder une longueur de cent quatre-vingts mètres (180 m) et doit se terminer par un cercle dont le rayon minimal est fixé à quinze mètres (15 m). (Voir le croquis n° 3 en annexe) La longueur maximale d'un cul-de-sac* peut être portée à deux cent cinquante mètres (250 m) si un sentier piétonnier*, d'une largeur minimale de cinq mètres (5 m), donnant accès à une rue publique* ou privée*, ou à un parc (si ce dernier donne lui-même accès à une rue publique* ou privée*), est prévu sur la périphérie du cercle de virage. (voir le croquis n° 3 en annexe)

Toutefois, dans le cas d'une rue* existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la rue* en impasse peut se faire sans être obligée de respecter la longueur maximale prescrite à l'alinéa précédent.

Un terre-plein peut être prévu au centre du cercle de virage à la condition toutefois que la portion de l'emprise* destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de dix mètres (10 m).

Dans le cas d'un développement par phase, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire.

1157-11-01 *Dans le cas d'un terrain* localisé à l'intérieur de la zone* PA-147, sur lequel est autorisé un développement domiciliaire qui est traversé par la ligne électrique de haute tension d'Hydro-Québec, la rue* en impasse peut se faire sans être obligée de respecter la longueur maximale prescrite précédemment.*

3.6 SENTIER PIÉTONNIER*

Sous réserve de dispositions particulières, la largeur minimale d'un sentier piétonnier* est de quatre mètres (4 m).

3.7 DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE* ET UN COURS D'EAU*

La distance minimale entre une rue* et la ligne naturelle des hautes eaux* d'un cours d'eau* est de quarante-cinq mètres (45 m) en milieu desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire. Cette distance minimale est fixée à soixante mètres (60 m) en milieu non desservi ou en milieu desservi soit par l'un ou l'autre de ces services.

Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Pour l'élargissement et le redressement d'une rue* existante ;
2. Pour l'aménagement d'une rue* ou autre voie de circulation* conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée du cours d'eau*.

3.8 OPERATION CADASTRALE* PROHIBEE

Toute opération cadastrale* relative aux rues* et aux sentiers piétonniers* est interdite si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement. Cette interdiction n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale* relative à une rue* existante ou un sentier piétonnier* existant lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les normes de dimensions prescrites.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS*

4.1 LONGUEUR DES ÎLOTS*

La longueur d'un îlot* ne doit pas être supérieure à quatre cent quatre-vingts mètres (480 m). Cette longueur maximale peut toutefois être portée à six cents mètres (600 m) si un sentier piétonnier* public d'une largeur minimale de cinq mètres (5 m) pouvant servir également de voie de secours est prévu dans le tiers central de l'îlot* pour permettre un accès direct à une rue* voisine. (Voir le croquis n° 4 en annexe)

4.2 LARGEUR DES ÎLOTS*

La largeur d'un îlot* ceinturé par des rues* et destiné à la construction d'habitations* doit équivaloir à au moins deux (2) 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 (2) rangées de terrains* et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux*.

4.3 ÎLOTS* EN TÊTE-DE-PIPE*

La longueur maximale de la rue* d'entrée est de deux cent cinquante mètres (250 m). La longueur maximale de la rue* périphérique est de huit cent cinquante mètres (850 m). Dans le cas d'une rue* en forme de tête-de-pipe, un sentier piétonnier* public d'une largeur minimale de cinq mètres (5 m) conduisant à une rue* et pouvant servir de voie de secours doit être prévu à une distance minimale de cent mètres (100 m) de l'intersection* de la rue* d'accès avec la rue* périphérique.

(Voir le croquis n° 5 en annexe)

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS*

5.1 ANGLE DES TERRAINS*

Les lignes latérales* des lots* doivent former un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°) avec la ligne de rue*.

Toutefois, dans le but d'assurer un rendement optimal de l'ensoleillement, d'adoucir des pentes*, d'égaliser des superficies de terrain*, de dégager des perspectives et de préserver les vues panoramiques et les attraits visuels du milieu, les lignes latérales* peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue*, sans jamais être inférieures à soixante-cinq degrés (65°).

Nonobstant le paragraphe précédent, les lots* ayant des lignes latérales* inférieures à soixante-cinq degrés (65°) avant l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent être lotis en conservant cet angle.

5.2 EXEMPTION DES DIMENSIONS MINIMALES

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi que la superficie des terrains* établies par le présent chapitre ne s'appliquent pas aux cas suivants :

1. Opération cadastrale* requise pour des fins d'utilité publique (exemple : sous-station électrique, centrale de communication ou de câblodistribution, station de pompage, poste de contrôle de pression, etc.) ;
2. Opération cadastrale* effectuée à l'égard d'un terrain* destiné à toutes les catégories d'immeubles ne nécessitant pas d'alimentation en eau et l'épuration des eaux usées, et n'étant pas l'objet d'une construction ou usage principal* (lot* résiduel) ;
3. Opération cadastrale* ayant comme objet de régulariser des titres de propriété ;
4. Opération cadastrale* rendue nécessaire par suite d'une expropriation ;
5. Opération cadastrale* ayant comme objet de faire l'acquisition d'une partie de terrain* par la Ville* ou une autre instance gouvernementale ;
6. Opération cadastrale* destinée aux constructions* pour fins agricoles sur des terres en culture ;

7. Opération cadastrale* destinée aux presbytères et aux églises dans le but d'en changer l'usage* ;

5.3 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS*

La superficie et les dimensions minimales des terrains* sont spécifiées dans les tableaux suivants, par type de terrain* et d'usage*.

A) Normes générales

Type de terrain*	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
1 - Terrain desservi*	15 m ⁽¹⁾ ⁽²⁾	28 m	500 m ² ⁽¹⁾
2 - Terrain partiellement desservi* (aqueduc)	22.5 m	28 m	1 400 m ²
3 - Terrain partiellement desservi* (égout sanitaire)	20 m	28 m	1 000 m ²
4 - Terrain* non desservi	45 m	60 m	2 800 m ² ⁽³⁾

⁽¹⁾ Dans le cas d'une habitation jumelée* ou en rangée*, la largeur minimale est fixée à sept mètres (7 m) et la superficie minimale est fixée à deux cents mètres carrés (200 m²) pour chaque unité d'habitation*.

⁽²⁾ Dans le cas d'un terrain* situé sur la ligne extérieure d'une courbe dans un développement domiciliaire, la largeur minimale est fixée à sept mètres (7 m).

⁽³⁾ Dans le cas d'un terrain* situé à l'intérieur de la zone* A-179, la superficie minimale d'un terrain* est fixée à dix mille mètres carrés (10 000 m²).

B) Normes particulières pour les postes d'essence et les stations-service

Type de terrain*	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
1 - Terrain desservi* - Station-service avec ou sans lave-auto* - Poste d'essence avec ou sans lave-auto*	21 m 15 m	30 m 25 m	1 000 m ² 400 m ²
2 - Terrain partiellement desservi* (aqueduc)	21 m	45 m	1 500 m ²
3 - Terrain partiellement desservi* (égout sanitaire)	21 m	45 m	1 500 m ²
4 - Terrain* non desservi	50 m	60 m	3 000 m ²

C) Normes particulières pour les habitations multifamiliales*, les projets intégrés* et les ensembles immobiliers*

Type de terrain*	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
1 - Terrain desservi*	24 m	28 m	700 m ²
2 - Terrain partiellement desservi* (aqueduc)	30 m	28 m	1 500 m ²
3 - Terrain partiellement desservi* (égout sanitaire)	30 m	28 m	1 000 m ²
4 - Terrain* non desservi	50 m	50 m	5 000 m ²

D) Normes particulières pour les usages* para-industriels et industriels autorisés à l'intérieur d'une zone* industrielle

Type de terrain*	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
1 - Terrain desservi*	30 m	30 m	900 m ²
2 - Terrain partiellement desservi* (aqueduc)	30 m	45 m	1 500 m ²
3 - Terrain partiellement desservi* (égout sanitaire)	30 m	45 m	1 500 m ²
4 - Terrain* non desservi	50 m	60 m	3 000 m ²

E) Normes pour les lots* situés à l'intérieur d'un corridor riverain (terrain* localisé à moins de cent mètres (100 m) d'un cours d'eau*¹ ou à moins de trois cents mètres (300 m) d'un lac*, mesuré à partir de la ligne des hautes eaux*)

Type de terrain*	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
1 - Terrain desservi*	15 m ⁽²⁾	45 m	1 000 m ² ⁽²⁾
2 - Terrain partiellement desservi* (aqueduc)	30 m ⁽³⁾	60 m ⁽³⁾	2 000 m ²
3 - Terrain partiellement desservi* (égout sanitaire)	30 m ⁽³⁾	60 m ⁽³⁾	2 000 m ²
4 - Terrain* non desservi	45 m	60 m	3 700 m ² ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ Cette norme ne s'applique pas aux cours d'eau* intermittents.

⁽²⁾ Dans le cas d'une habitation jumelée* ou en rangée*, la largeur minimale est fixée à sept mètres (7 m) et la superficie minimale est fixée à deux cents mètres carrés (200 m²) pour chaque unité d'habitation*.

⁽³⁾ Dans le cas d'un lot* non riverain qui est situé à l'intérieur du corridor riverain, pour un terrain partiellement desservi*, la largeur minimale est fixée à vingt-cinq mètres (25 m) et la profondeur minimale à quarante-cinq mètres (45 m).

⁽⁴⁾ Dans le cas d'un terrain* situé à l'intérieur de la zone* A-179, la superficie minimale d'un terrain* est fixée à dix mille mètres carrés (10 000 m²).

F) Normes particulières de lotissement pour certains secteurs

Sur la route 197

Entre les périmètres d'urbanisation* de Rivière-au-renard et St-Majorique, soit plus précisément les terrains* situés entre les lots* 3 618 558 et 3 619 563, cadastre du Québec, inclusivement, la largeur minimale d'un lot* doit être de cent mètres (100 m).

Sur la route 198

Dans le secteur Wakeham à Gaspé, à l'ouest de la ligne hydro-électrique, la largeur minimale d'un lot* doit être de cent mètres (100 m).

5.4 COPROPRIETE

Lorsqu'un immeuble ou une partie d'un immeuble est acquis en copropriété* et nécessite une déclaration de copropriété*, ou lorsque l'aliénation d'une partie de bâtiment* requiert la partition du terrain* sur lequel il est situé, les opérations cadastrales* requises préparées en conformité avec la *Loi sur le cadastre* (L.R.Q., c. C-1) et les dispositions du Code civil du Québec sont autorisées par le présent règlement aux conditions suivantes :

1. Les aires libres, les allées, les stationnements* et toute autre superficie en commun, de même que les aires privées, sont clairement identifiés sur le plan ;
2. La superficie totale du projet à l'étude est égale ou supérieure à la somme des superficies requises pour chaque bâtiment principal* de cette zone* et prescrites par le présent règlement.

CHAPITRE 6

LOTS* DÉROGATOIRES*

6.1 AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT* DEROGATOIRE* PROTEGE PAR DES DROITS ACQUIS*

6.1.1 L'AGRANDISSEMENT D'UN LOT*

L'agrandissement d'un lot* dérogatoire* protégé par des droits acquis* est autorisé aux conditions suivantes :

1. L'agrandissement ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire* le lot* à partir duquel s'effectuera l'agrandissement ;
2. Les normes d'implantation* applicables aux usages* et aux constructions* doivent être respectées.

6.1.2 LA MODIFICATION D'UN LOT*

Dans le cas d'un lot* dont la superficie est dérogatoire*

La modification d'un lot* dont la superficie est dérogatoire* et protégé par des droits acquis* est autorisée aux conditions suivantes :

1. La modification ne doit rendre dérogatoire* la largeur et la profondeur du lot*. Si la largeur ou la profondeur du lot* est dérogatoire* et protégée par des droits acquis*, la modification ne doit pas avoir pour effet d'accentuer la ou les dérogations ;
2. La modification ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire* le lot* à partir duquel s'effectuera cette modification et si ce lot* est dérogatoire* et protégé par des droits acquis*, la modification ne doit pas avoir pour effet d'accentuer le ou les éléments dérogatoires* de ce lot* ;
3. Après la modification d'un lot* dérogatoire* protégé par des droits acquis*, la superficie doit être égale ou supérieure à la superficie initiale du lot* ;
4. Les normes d'implantation* applicables aux usages* et aux constructions* doivent être respectées.

Dans le cas d'un lot* dont la largeur ou la profondeur est dérogoaire*

La modification d'un lot* dont la largeur ou la profondeur est dérogoaire* et protégé par des droits acquis* est autorisée aux conditions suivantes :

1. La modification d'un lot* dérogoaire* protégé par des droits acquis* est autorisée à la condition que le caractère dérogoaire*, soit la largeur ou la profondeur, ne soit pas aggravé ;
2. La modification ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoaire* le lot* quant à la superficie minimale ;
3. Les normes d'implantation* applicables aux usages* et aux constructions* doivent être respectées.

CHAPITRE 7

SANCTIONS ET RECOURS EN CAS DE CONTRAVENTION

7.1 SANCTIONS

Toute contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue une infraction et le contrevenant est passible d'une amende avec ou sans les frais. Le montant de cette amende est fixé à la discrétion de la cour de la juridiction compétente qui entend la cause.

Cette amende doit être, pour une première infraction, d'un minimum de cinq cents dollars (500,00 \$) et d'un maximum de mille dollars (1 000,00 \$) si le contrevenant est une personne physique, et de deux mille dollars (2 000,00 \$) si le contrevenant est une personne morale. En cas de récidive, l'amende maximale est portée à deux mille dollars (2 000,00 \$) si le contrevenant est une personne physique et à quatre mille dollars (4 000,00 \$) si le contrevenant est une personne morale.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une infraction distincte.

L'amende est recouvrée selon la loi.

7.2 RECOURS

L'article 7.1 n'empêche pas la Ville* d'intenter tout autre recours contre le contrevenant.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS FINALES

8.1 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace le *Règlement de lotissement n° 666-97* adopté le 10 février 1997 ainsi que ses amendements.

8.2 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

MAIRE

GREFFIÈRE

ADOPTÉ le 5 décembre 2011

ENTRÉ EN VIGUEUR le 18 avril 2012