

MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES

MUNICIPALITÉ DES COTEAUX

**Règlement
de
lotissement
N° 17**

Mise à jour : Le 4 juillet 2013

Dépôt du dossier (PL-9446) : Le 12 avril 1995
Avis de motion : Le 20 mars 1995
Adoption : Le 12 avril 1995
Entrée en vigueur : Le 24 juin 1995

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
MUNICIPALITÉ DES COTEAUX

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N^o 17

ATTENDU QUE les anciennes municipalités du village de Coteau-Landing et du village de Coteau-Station sont regroupées depuis le 18 mai 1994 et ont formé la municipalité des Coteaux;

ATTENDU QUE le Conseil municipal des Coteaux juge opportun d'uniformiser la réglementation d'urbanisme des deux (2) anciennes municipalités;

ATTENDU QUE, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil municipal de la municipalité des Coteaux peut adopter un règlement de lotissement;

ATTENDU QU'UNE assemblée publique de consultation sur le projet de règlement de lotissement a été tenue le 12 avril 1995;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné à une séance du Conseil municipal des Coteaux tenue le 20 mars 1995.

Il est

PROPOSÉ PAR : Monsieur Yves Bériault, conseiller

APPUYÉ PAR : Madame Lorraine Grenier, conseillère

ET RÉSOLU

IL EST, EN CONSÉQUENCE, ORDONNÉ ET STATUÉ PAR RÈGLEMENT ET LE CONSEIL MUNICIPAL DES COTEAUX ORDONNE ET STATUE COMME SUIT:

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
CHAPITRE 1 : <i>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i>	1
1.1 RÈGLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS ET DE RÉGIE INTERNE.....	3
1.2 PRINCIPES DE CONCEPTION RELATIFS AU LOTISSEMENT	3
CHAPITRE 2 : <i>DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION</i>	4
2.1 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION	6
2.1.1 Services d'utilité publique, boisé, cours d'eau et lac.....	6
2.1.2 Topographie	6
2.1.3 Emprise des rues	6
2.1.4 Angle d'intersection et courbe de raccordement.....	7
2.1.5 Culs-de-sac.....	7
2.1.6 «Tête de pipe».....	7
2.1.7 Autoroute, route à grande circulation à accès limité et profondeur des terrains	8
2.1.8 Chemin de fer et profondeur des terrains	8
2.1.8 Chemin de fer et profondeur des terrains	8
2.1.10 Généralités	8
CHAPITRE 3 : <i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS, AUX ÎLOTS, AUX LOTS, AUX SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES</i>	12
3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS, AUX ÎLOTS, AUX LOTS, AUX SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES	14
3.1.1 Orientation des terrains	14
3.1.2 Largeur des îlots.....	14
3.1.3 Longueur des îlots.....	14
3.1.4 Orientation des îlots.....	15
3.1.5 Superficie, frontage et profondeur des lots	15
3.1.5.1 Terrains non riverains	15
3.1.5.1.1 Terrains desservis.....	15
3.1.5.1.2 Terrains partiellement desservis	17
3.1.5.1.3 Les dimensions minimales des terrains pour les secteurs non desservis ou partiellement desservis à l'extérieur du corridor riverain	17
3.1.5.1.4 Les dimensions minimales des terrains situés à l'intérieur du corridor riverain.....	18
3.1.5.2 Terrains riverains	19
3.1.5.2.1 Terrains riverains desservis.....	20
3.1.5.2.2 Terrains riverains partiellement desservis.....	22

3.1.5.2.3	Terrains riverains non desservis	22
3.1.5.3	Sentiers pour piétons et servitudes	23
3.1.6	Intégrité des terrains.....	24
CHAPITRE 4 : <i>CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN</i>		
<i>RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE</i>		
4.1	CESSION DES VOIES DE CIRCULATION	27
4.2	CESSION DE TERRAINS POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	27
4.3	TAXES MUNICIPALES	29
CHAPITRE 5 : <i>DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS</i>		
<i>DE LOTISSEMENT</i>		
5.1	CONDITIONS DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT .	32
5.2	DISPOSITIONS D'EXCEPTION.....	32

LISTE DES CROQUIS

	PAGE
CROQUIS 1 : Dispositions applicables au tracé des voies de circulation.....	10
CROQUIS 2 : Dispositions applicables aux voies de circulation.....	11
CROQUIS 3 : Dispositions applicables aux terrains, îlots et lots	25

CHAPITRE 1 : *DISPOSITIONS GÉNÉRALES*

1.1 RÈGLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS ET DE RÉGIE INTERNE

Le chapitre 1, l'article 2.3 et l'annexe «Définitions» du règlement des permis et certificats et de régie interne en vigueur font partie intégrante, à toute fin que de droit, du présent règlement.

1.2 PRINCIPES DE CONCEPTION RELATIFS AU LOTISSEMENT

La conception d'un lotissement doit s'effectuer sur la base des principes suivants:

- 1.2.1** Permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du zonage.
- 1.2.2** Assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus.
- 1.2.3** Assurer le respect du tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme.
- 1.2.4** Assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la municipalité.
- 1.2.5** Assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place, s'il y a lieu.
- 1.2.6** Assurer l'affectation de certains espaces à des fins de parcs publics conformément aux dispositions du présent règlement.
- 1.2.7** Assurer que le lotissement soit planifié sur des terrains aptes à recevoir la construction projetée.

CHAPITRE 2 : *DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACÉ
DES VOIES DE CIRCULATION*

2.1 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

2.1.1 Services d'utilité publique, boisé, cours d'eau et lac

Lorsque certains services d'utilité publique sont en place lors de l'ouverture d'un nouveau secteur de développement, le tracé des rues devra s'effectuer, en général, en utilisant à cette fin l'emprise de ces services d'utilité publique. Dans le cas où le tracé des voies de circulation à même les servitudes des utilités publiques n'apparaît pas la solution la plus profitable, lesdites emprises devront être réservées à des fins d'espaces verts linéaires et, dans la mesure du possible, s'intégrer aux espaces verts prévus pour le secteur.

En autant que cela est possible, le tracé des voies de circulation doit éviter les boisés.

Toute nouvelle voie de circulation doit être située à une distance minimale de soixante-quinze mètres (75 m) d'un cours d'eau ou d'un lac, dans le cas des terrains non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc ou l'égout, et à une distance minimale de quarante-cinq mètres (45 m) dans le cas des terrains desservis par l'aqueduc et l'égout. À l'intérieur d'un rayon de quarante-cinq mètres (45 m), calculé à partir du centre du pont, ces distances ne s'appliquent toutefois pas dans le cas de voies de circulation conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac ou se rabattant sur une autre voie de circulation existante. Ces nouvelles voies de circulation ne devront pas se situer entre la berge et la voie de circulation publique existante.

Les distances sont calculées horizontalement par rapport au niveau moyen des hautes eaux du cours d'eau.

2.1.2 Topographie

Dans un rayon de trente mètres (30 m) d'une intersection, la pente d'une rue ne devrait pas dépasser cinq pour cent (5%).

2.1.3 Emprise des rues

L'emprise des nouvelles voies locales doit avoir une largeur minimale de quinze mètres (15 m).

Règlement n° 78
(30-08-2002)

L'emprise des voies collectrices doit avoir une largeur minimale de vingt mètres (20 m).

L'emprise de la route collectrice parallèle à la servitude d'Hydro-Québec (zone H-3-203) doit avoir une largeur de quinze mètres (15 m).

2.1.4 Angle d'intersection et courbe de raccordement

L'angle d'intersection doit être à quatre-vingt-dix degrés (90°). Cependant, un angle d'intersection peut être moins de quatre-vingt-dix degrés (90°) mais jamais inférieur à soixante-quinze degrés (75°). Cet alignement devrait être maintenu sur une distance de trente mètres (30 m) mesurée à partir du centre de l'intersection.

Sur une même rue, la distance minimale entre deux (2) intersections est de vingt-cinq mètres (25 m).

Les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon intérieur minimum de six mètres (6 m). Toutefois, dans les zones industrielles, ce rayon intérieur minimum est fixé à douze mètres (12 m).

Le croquis 1 illustre ces normes.

2.1.5 Culs-de-sac

De façon générale, tout cul-de-sac doit être évité. Toutefois, dans le cas où il est nécessaire, un cul-de-sac ne doit pas dépasser cent cinquante mètres (150 m) mesurée jusqu'au cercle de virage et doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à quinze mètres (15 m).

La nécessité d'un cercle de virage n'est pas obligatoire dans le cas de rues, à poursuivre, incluses dans un projet de développement résidentiel dont le développement est prévu en phase.

Le croquis 1 illustre ces normes.

2.1.6 «Tête de pipe»

Une «tête de pipe» doit avoir une voie d'entrée ne mesurant pas plus de deux cent cinquante mètres (250 m). Une voie servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit relier directement la boucle à une

voie de circulation voisine et cette voie doit avoir une largeur minimale de trois mètres (3 m).

Cette largeur doit être portée à six mètres (6 m) si cette voie est également utilisée pour l'implantation des services d'aqueduc et d'égouts. Le parcours d'une «tête de pipe», à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser huit cent cinquante mètres (850 m).

Le croquis 1 illustre quelques unes de ces normes.

2.1.7 Autoroute, route à grande circulation à accès limité et profondeur des terrains

Dans les zones Habitations, s'il n'y a pas de rues parallèles et adjacentes à une autoroute et qu'il est prévu une rangée de terrains entre celles-ci et les premières rues, on doit donner à ces terrains une profondeur minimale de quarante-cinq mètres (45 m).

Le croquis 2 illustre cette norme.

2.1.8 Chemin de fer et profondeur des terrains

Dans les zones Habitations, s'il n'y a pas de rue parallèle et adjacente à un chemin de fer et qu'il est prévu une rangée de terrains entre la voie ferrée et les premières rues, on doit donner à ces terrains une profondeur minimale de quarante-cinq mètres (45 m) ou, dans le cas où une piste cyclable d'une largeur minimale de cinq mètres (5 m) est prévue, la profondeur du terrain, excluant la piste cyclable, peut être réduite à un minimum de quarante mètres (40 m).

Le croquis 2 illustre cette norme.

2.1.9 Servitude d'Hydro-Québec et profondeur des terrains

Règlement n° 78
(30-08-2002)

Dans la zone H-3-203, on doit donner à ces terrains une profondeur perpendiculaire de quarante mètres (40 m) entre la rue collectrice et la servitude d'Hydro-Québec.

2.1.10 Généralités

Règlement n° 178
(04-07-2013)

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement.

L'ouverture de toute nouvelle voie de circulation est interdite dans les zones A : Agricole.

CROQUIS 1 : Dispositions applicables au tracé des voies de circulation

CROQUIS 2 : Dispositions applicables aux voies de circulation

CHAPITRE 3 : ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS,
AUX ÎLOTS, AUX LOTS, AUX SENTIERS POUR
PIÉTONS ET AUX SERVITUDES***

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS, AUX ÎLOTS, AUX LOTS, AUX SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES

3.1.1 Orientation des terrains

De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives ou dans le cas de développements comportant une marge latérale nulle, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. Mais, en aucun cas cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

Le croquis 3 illustre quelques unes de ces normes.

3.1.2 Largeur des îlots

La largeur minimale des îlots est déterminée par la profondeur minimale des terrains, contenues dans les dispositions du règlement de zonage à la grille des usages et normes, du règlement de zonage. Cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés. Cette disposition ne s'applique toutefois pas dans le cas d'une rangée de terrains adossés à une voie de circulation, à un chemin de fer, à un cours d'eau ou à un lac.

Le croquis 3 illustre quelques unes de ces normes.

3.1.3 Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à soixante-quinze mètres (75 m) ni supérieure à trois cent soixante mètres (360 m).

Dans les zones industrielles, la longueur maximale d'un îlot peut être portée à cinq cent cinquante mètres (550 m). Dans les autres zones, la longueur maximale d'un îlot peut être portée à cinq cent cinquante mètres (550 m) si un sentier pour piétons d'une largeur minimale de trois mètres (3 m) est prévu pour permettre un accès direct à une voie de circulation voisine.

Le croquis 3 illustre quelques unes de ces normes.

3.1.4 Orientation des îlots

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

3.1.5 Superficie, frontage et profondeur des lots

La superficie, le frontage et la profondeur des lots doivent être conformes aux dispositions du règlement de zonage, à la grille des usages et normes du règlement de zonage sous réserve des dispositions d'exception prévues au présent règlement.

3.1.5.1 Terrains non riverains

Toutefois, dans le cas des terrains non riverains desservis, partiellement desservis et non desservis, les normes suivantes s'appliquent:

3.1.5.1.1 Terrains desservis

Le frontage des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe peut être diminuée à la ligne de l'emprise de la voie de circulation jusqu'à cinquante pour cent (50%) du frontage minimal prescrit à la grille des usages et normes du règlement de zonage. Toutefois, le frontage ne doit jamais être moindre que six mètres (6 m) et ce pourvu que la largeur arrière de ces lots soit augmentée de telle sorte que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des usages et normes du règlement de zonage.

Le frontage des lots situés sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminué à la ligne arrière du lot pourvu que le frontage avant de ces lots soit augmenté afin que la superficie contenue entre la ligne avant et la ligne arrière du lot soit conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des usages et normes du règlement de zonage.

Le croquis 3 illustre ces normes.

Le frontage des lots de forme irrégulière peut être diminué à la ligne de l'emprise de la voie de circulation jusqu'à un minimum de neuf mètres (9 m). Toutefois, les dispositions prévues à la grille des usages et normes du règlement de zonage (superficie minimale du terrain, marge, etc.) doivent être respectées.

La profondeur des lots de forme irrégulière peut être diminuée jusqu'à quinze pour cent (15%) de la profondeur minimale prescrite à la grille des usages et normes du règlement de zonage. Toutefois, la profondeur du lot ne doit jamais être moindre que vingt-cinq mètres (25 m). De plus, la norme de superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des usages et normes du règlement de zonage.

Le frontage minimum d'un lot de coin utilisé par les classes d'usages du groupe d'usages Habitation (H), doit respecter les minimums fixés ci-dessous. Toutefois, en aucun cas le frontage minimum ne doit être inférieur au frontage prescrit à la grille des usages et normes. Le frontage minimum d'un lot de coin est fixé à:

- pour une habitation unifamiliale isolée, une habitation bi-trifamiliale isolée ou une habitation multifamiliale isolée : dix-neuf mètres (19 m);
- pour une habitation unifamiliale jumelée, une habitation bi-trifamiliale jumelée ou une habitation bi-trifamiliale contiguë : treize mètres (13 m);
- pour une habitation unifamiliale contiguë : onze mètres et cinq dixième (11,5 m).

Dans le cas des habitations non-mentionnées ci-dessus et, dans le cas des autres groupes d'usages, le frontage minimum fixé à la grille des usages et normes s'applique.

Toutefois, les opérations cadastrales à des fins qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et l'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par ces normes minimales.

3.1.5.1.2 Terrains partiellement desservis

Les terrains partiellement desservis doivent avoir une superficie minimale de mille trois cent quatre-vingt-treize mètres carrés (1 393 m²) et une largeur minimale mesurée sur la ligne avant de vingt-quatre mètres et quatre dixième (24,4 m).

Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°) peuvent avoir une largeur à la voie de circulation équivalente à soixante-six et deux tiers pour cent (66 2/3%) de la largeur minimale prescrite à la grille des usages et normes du règlement de zonage.

Toutefois, les opérations cadastrales à des fins qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par ces normes minimales.

3.1.5.1.3 Les dimensions minimales des terrains pour les secteurs non desservis ou partiellement desservis à l'extérieur du corridor riverain

Règlement n° 178
(04-07-2013)

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 des normes minimales des terrains situés à l'extérieur du corridor riverain

Type de terrain	Superficie minimale (mètres carrés)	Largeur minimale (mètres) *
Terrain non desservi	2 800	48,7
Terrain partiellement desservi	1 400	24,4

* Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66 2/3% de la largeur minimale prescrite.

3.1.5.1.4 Les dimensions minimales des terrains situés à l'intérieur du corridor riverain

Règlement n° 178
(04-07-2013)

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 :

Normes minimales des terrains situés à l'intérieur du corridor riverain

Localisation et types de services	Superficie (m ²)	Largeur sur la ligne avant (m) ⁽ⁱ⁾	Profondeur (m) ⁽ⁱⁱ⁾	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac (m) ⁽ⁱⁱ⁾
Lot riverain sans aqueduc et égout	3 700	45	75	---
Lot non riverain sans aqueduc et sans égout	3 700	45	---	---
Lot riverain avec aqueduc ou égout	1 875	30	75	75
Lot non riverain avec aqueduc ou égout	1 875	25	---	---
Lot riverain avec aqueduc et égout	---	---	45 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	45 ^(iv)

(i) Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°) peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66 2/3% de la largeur minimale prescrite.

- (ii) Ces distances doivent être calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.
- (iii) 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.
- (iv) 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.

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.

- Les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ne sont pas assujetties aux dimensions minimales des terrains situés à l'intérieur du corridor riverain.
- Pour les terrains situés en bordure d'un cours d'eau ou d'un lac, le projet d'opération cadastrale doit indiquer la délimitation des zones inondables apparaissant sur les cartes officielles de la Convention Canada-Québec et sur les plans 28 et 29 du schéma révisé de la MRC Vaudreuil-Soulanges et respecter les dimensions prescrites au tableau du présent article.

3.1.5.2 Terrains riverains

Dans le cas de terrains riverains desservis, partiellement desservis et non desservis les normes suivantes s'appliquent:

3.1.5.2.1 Terrains riverains desservis

Les terrains riverains desservis doivent avoir une profondeur moyenne minimale de quarante-cinq mètres (45 m).

Le frontage des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe peut être diminuée à la ligne de l'emprise de la voie de circulation jusqu'à cinquante pour cent (50%) du frontage minimal requis. Toutefois, le frontage ne doit jamais être moindre que six mètres (6 m) et ce pourvu que la largeur arrière de ces lots soit augmentée de telle sorte que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale requise.

Le frontage des lots situés sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminué à la ligne arrière du lot pourvu que le frontage avant de ces lots soit augmenté afin que la superficie contenue entre la ligne avant et la ligne arrière du lot soit conforme à la superficie minimale requise.

Le croquis 3 illustre ces normes.

Le frontage des lots de forme irrégulière peut être diminué à la ligne de l'emprise de la voie de circulation jusqu'à un minimum de neuf mètres (9 m). Toutefois, les exigences du présent article relatives à la profondeur minimale des lots ainsi que les dispositions prévues à la grille des usages et normes du règlement de zonage (superficie minimale du terrain, marge, etc.) doivent être respectées.

Le frontage minimum d'un lot de coin utilisé par les classes d'usages du groupe d'usages Habitation (H), doit respecter les minimums fixés ci-dessous. Toutefois, en aucun cas le frontage minimum ne doit être inférieur au frontage prescrit à la grille des usages et normes. Le frontage minimum d'un lot de coin est fixé à:

- pour une habitation unifamiliale isolée, une habitation bi-trifamiliale isolée ou une habitation multifamiliale isolée : dix-neuf mètres (19 m);
- pour une habitation unifamiliale jumelée, une habitation bi-trifamiliale jumelée ou une habitation bi-trifamiliale contiguë : treize mètres (13 m);
- pour une habitation unifamiliale contiguë : onze mètres et cinq dixième (11,5 m).

Dans le cas des habitations non-mentionnées ci-dessus et, dans le cas des autres groupes d'usages, le frontage minimum fixé à la grille des usages et normes s'applique.

Dans le cas où la distance entre une voie de circulation publique ou privée existante le 10 mai 1990 et un cours d'eau ou un lac ne permet pas de respecter la profondeur moyenne minimale prévue, cette dernière est alors fixée à la distance entre cette voie de circulation et le cours d'eau ou le lac mais ne doit jamais être inférieure à trente mètres (30 m).

Ces distances doivent être calculées horizontalement par rapport au niveau moyen des hautes eaux du cours d'eau ou du lac.

Toutefois, les opérations cadastrales à des fins qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par ces normes minimales.

3.1.5.2.2 Terrains riverains partiellement desservis

Les terrains riverains partiellement desservis doivent avoir une superficie minimale de mille trois cent quatre-vingt-treize mètres carrés (1 393 m²), une largeur minimale mesurée sur la ligne avant de vingt-quatre mètres et quatre dixième (24,4 m) et une profondeur moyenne minimale de soixante-quinze mètres (75 m).

Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°) peuvent avoir une largeur à la voie de circulation équivalente à soixante-six et deux tiers pour cent (66 2/3%) de la largeur minimale prescrite à la grille des usages et normes du règlement de zonage.

Dans le cas où la distance entre une voie de circulation publique ou privée existante le 10 mai 1990 et un cours d'eau ou un lac ne permet pas de respecter la profondeur moyenne minimale prévue, cette dernière est alors fixée à la distance entre cette voie de circulation et le cours d'eau ou le lac mais ne doit jamais être inférieure à trente mètres (30 m).

Ces distances doivent être calculées horizontalement par rapport au niveau moyen des hautes eaux du cours d'eau ou du lac.

Toutefois, les opérations cadastrales à des fins qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par ces normes minimales.

3.1.5.2.3 Terrains riverains non desservis

Les terrains riverains non desservis doivent avoir une superficie minimale de deux mille sept cent quatre-vingt-sept mètres carrés, (2 787 m²) une largeur minimale mesurée sur la ligne avant de quarante-huit mètres et sept dixième (48,7 m) et une profondeur moyenne minimale de soixante-quinze mètres (75 m).

Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°) peuvent avoir une largeur à la voie de circulation équivalente à soixante-six et deux tiers pour cent ($66 \frac{2}{3}\%$) de la largeur minimale prescrite.

Dans le cas où la distance entre une voie de circulation publique ou privée existante le 10 mai 1990 et un cours d'eau ou un lac ne permet pas de respecter la profondeur moyenne minimale prévue, cette dernière est alors fixée à la distance entre cette voie de circulation et le cours d'eau ou le lac mais ne doit jamais être inférieure à trente mètres (30 m).

Ces distances doivent être calculées horizontalement par rapport au niveau moyen des hautes eaux du cours d'eau ou du lac.

Toutefois, les opérations cadastrales à des fins qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par ces normes minimales.

3.1.5.3 Sentiers pour piétons et servitudes

Sur tout plan relatif à une opération cadastrale, là où des sentiers pour piétons sont prévus, ces derniers doivent avoir une largeur minimale de trois mètres (3 m) pour faciliter la circulation des piétons. Cette largeur doit être portée à six mètres (6 m) si le sentier est également utilisé pour l'implantation des services d'aqueduc et d'égouts.

Les superficies ainsi cédées font partie intégrante du dix pour cent (10%) des superficies cédées pour fins de parcs, de terrains de jeux ou de maintien d'espaces naturels.

Le plan relatif à une opération cadastrale doit également indiquer les servitudes existantes et requises pour fins d'utilité publique, telle que les réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égouts, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

3.1.6 Intégrité des terrains

Aussi longtemps qu'un permis de construction émis en vertu du présent règlement est en vigueur ou que subsiste le bâtiment construit en vertu d'un tel permis, une nouvelle opération cadastrale ne peut être accordée si elle a pour effet de rendre dérogatoire ou davantage dérogatoire un terrain adjacent.

CROQUIS 3 : Dispositions applicables aux terrains, îlots et lots

CHAPITRE 4 : ***CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION
D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION
CADASTRALE***

4.1 CESSION DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la municipalité l'assiette de toute voie de circulation montrée sur le plan et destinées à être publique.

4.2 CESSION DE TERRAINS POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Lors de toute opération cadastrale, le ou les propriétaire(s) doit (doivent) céder gratuitement à la Municipalité, 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, que des voies de circulation y soient prévues ou non, à des fins de parcs ou de terrains de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel, une superficie de terrain de dix pour cent (10%) du terrain et situé à un endroit 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, au lieu de cette superficie de terrain, verser une somme de dix pour cent (10%) de la valeur du site, ou encore, une partie en terrain et une partie en argent, et ce, au choix du Conseil municipal.

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

Pour les besoins du présent article, on entend par «site», le terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Les terrains cédés à la Municipalité en vertu du présent article ne peuvent, tant qu'ils appartiennent à la Municipalité, être utilisés 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 ainsi que toute somme reçue par la Municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain 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 municipalité. Pour l'application du présent article, 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.

La valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale et est établie aux frais du propriétaire.

Si le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au paragraphe précédent, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent article, est la valeur uniformisée.

Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur est établie par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Sont toutefois exclus du paiement de cette somme et de la cession d'une superficie de terrain:

- toute opération cadastrale ayant comme résultat la création de trois (3) terrains et moins;
- toute opération cadastrale pour des fins agricoles ou publiques;
- toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un cadastre vertical lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée;
- l'identification cadastrale d'un emplacement existant, construit ou non, décrit par tenants et aboutissants dans un acte notarié avant le 13 avril 1983;
- la nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts conformément aux articles 3043 et 3045 du Code civil;
- la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir (ex. : relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins);
- l'opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation;

- la subdivision effectuée non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une mainlevée d'un créancier hypothécaire;
- le terrain, à l'égard duquel le dix pour cent (10%) en superficie de terrain ou en argent a déjà été versé à la Municipalité. Le propriétaire doit céder la différence entre la somme déjà payée et la somme due suite à l'augmentation de la valeur des terrains à resubdiviser.

Les zones tampons et les pistes cyclables font partie du dix pour cent (10%) de parcs ou de terrains de jeux.

4.3 TAXES MUNICIPALES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer toute taxe municipale exigible et impayée à l'égard de tout immeuble compris dans le plan.

CHAPITRE 5 : *DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉLIVRANCE
D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT*

5.1 CONDITIONS DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Les conditions de délivrance d'un permis de lotissement sont mentionnées au règlement des permis et certificats et de régie interne.

5.2 DISPOSITIONS D'EXCEPTION

Le permis de lotissement ne peut être refusé dans les cas suivants:

- 5.2.1** Les opérations cadastrales sont effectuées à des fins qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évaluation des eaux usées. Ces opérations cadastrales ne sont pas visées par les normes minimales sur la superficie et les dimensions des terrains du présent règlement.
- 5.2.2** Les opérations cadastrales visent l'agrandissement d'un terrain contigu, lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droit acquis. Le terrain résultant de l'opération cadastrale doit alors former un seul lot à moins que le terrain soit situé sur des lots originaires différents, auquel cas un maximum d'un seul lot par lot originaire est permis.
- 5.2.3** L'identification de terrains construits.
- 5.2.4** Les terrains qui bénéficient des exceptions prévues aux articles 256.1 à 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

MUNICIPALITÉ DES COTEAUX

Monsieur Réal Boisvert, maire

Monsieur Claude Madore, secrétaire-trésorier