

# REGLEMENT 520-1989

## Règlement de lotissement

### – VERSION ADMINISTRATIVE

Adopté le : 8 janvier 1990

### MODIFICATIONS

| NUMERO DU REGLEMENT | DATE D'ENTREE EN VIGUEUR |
|---------------------|--------------------------|
| 530-1990            | 2 avril 1990             |
| 588-1992            | 2 mars 1992              |
| 652-1994            | 3 octobre 1994           |
| 682-1995            | 5 juin 1995              |
| 735-1997            | 16 juin 1997             |
| 771-1998            | 19 août 1998             |
| 961-2007            | 2 avril 2007             |
| 970-2007            | 3 décembre 2007          |
| 1053-2011           | 22 mai 2012              |
| 2007-2014           | 5 mai 2014               |
| 2100-2018           | 19 février 2018          |
| 2176-2021           | 27 mai 2021              |

### MISE EN GARDE

La version administrative du présent règlement intègre tous les amendements y ayant été apportés depuis l'entrée en vigueur de son texte original. La version administrative n'a aucune valeur légale et est présentée à titre informatif et consultatif seulement. Seule une copie conforme de la version originale du règlement et de chacune de ses modifications, s'il y a lieu, émanant du Service du greffe de la Ville de Saint-Charles-Borromée, ont un caractère officiel et une valeur légale. En cas de contradiction entre la version administrative et les textes légaux officiels, les textes légaux officiels prévalent.



## Table des matières

|            |   |    |
|------------|---|----|
| CHAPITRE 1 | DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....  | 19 |
| SECTION I  | DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....  | 19 |
| 1.         | Titre du règlement .....  | 19 |
| 2.         | Remplacement de règlements antérieurs .....   | 19 |
| 3.         | Domaine d'application .....   | 19 |
| 4.         | Territoire assujetti par ce règlement .....   | 19 |
| 5.         | Personnes touchées par ce règlement .....   | 19 |
| 6.         | Validité .....  | 19 |
| 7.         | Respect des règlements.....   | 19 |
| 8.         | Entrée en vigueur.....  | 20 |
| SECTION II | DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....   | 20 |
| 10.        | Principes d'interprétation des tableaux et des illustrations .....                              | 20 |
| 11.        | Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques .....  | 20 |
| 12.        | Unité de mesure .....   | 21 |
| 13.        | Terminologie .....  | 21 |
| CHAPITRE 2 | DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....   | 35 |
| SECTION I  | ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....  | 35 |
| 14.        | Responsabilité administrative.....  | 35 |
| 15.        | Fonctions et pouvoirs de l'officier responsable.....  | 35 |
| SECTION II | CONTRAVENTION, PÉNALITÉS, RECOURS .....   | 36 |
| 16.        | Contraventions au présent règlement .....   | 36 |
| 17.        | Initiatives des poursuites judiciaires.....   | 36 |
| CHAPITRE 3 | OPÉRATION CADASTRALE .....  | 37 |
| SECTION I  | DÉPÔT D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE ET OBTENTION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT..... | 37 |
| 18.        | Assujettissement .....  | 37 |
| SECTION II | CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....         | 37 |
| 19.        | Approbation finale par le conseil municipal.....  | 37 |
| 20.        | Terrain cédé à des fins de parcs ou de terrains de jeux .....                                   | 37 |
| 21.1       | Cession de rues .....   | 38 |
| 21.2       | Lot construit.....  | 38 |
| 21.3       | Contributions antérieures.....  | 39 |

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| 21.4        | Établissement de la valeur du site.....  | 39 |
| 22.         | Servitudes requises .....  | 40 |
| 23.         | Présentation d'un plan additionnel .....   | 40 |
| 24.         | Paiement des taxes municipales .....   | 40 |
| 24.1        | Enregistrement de l'opération cadastrale .....   | 40 |
| 24.2        | Effet de l'approbation d'une opération cadastrale.....   | 40 |
| SECTION III | LE TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION .....  | 41 |
| 25.         | Tracé projeté au plan d'urbanisme .....  | 41 |
| 26.         | Emprise des rues.....  | 41 |
| 27.         | Angles d'intersection et visibilité.....   | 41 |
| 28.         | Cul de sac .....   | 42 |
| 28.1        | Talus .....  | 45 |
| 29.         | Les îlots résidentiels .....   | 46 |
| 30.         | Sentier piéton.....  | 46 |
| SECTION IV  | DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS DES TERRAINS .....   | 48 |
| 31.         | Orientation des terrains.....  | 48 |
| 32.         | Largeur minimale d'un terrain.....   | 48 |
| 33.         | Terrains situés sur la ligne extérieure d'une courbe de rue .....  | 48 |
| 34.         | Terrains situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe.....  | 48 |
| 35.         | Assouplissement des dimensions des terrains .....  | 49 |
| 36.         | Superficie minimale et dimensions minimales d'un terrain desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire.....  | 49 |
| 37.         | Superficie minimale et dimensions minimales d'un terrain partiellement desservi par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire .....   | 50 |
| 38.         | Superficie minimale et dimensions minimales d'un terrain non desservi par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire .....   | 50 |
| SECTION V   | LES NORMES DE LOTISSEMENT RELATIVES À CERTAINES ZONES ...  | 51 |
| 39.         | Tracé de rues en fonction d'un couloir riverain .....  | 51 |
| 40.         | Distance entre une rue ou un chemin et la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau protégé - cas d'exception .....                                   | 51 |
| 41.         | Profondeur minimale d'un terrain situé à l'intérieur d'un couloir riverain et desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire .....                                      | 51 |
| 42.         | Superficie minimale et dimensions minimales d'un terrain situé à l'intérieur d'un couloir riverain et partiellement desservi par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire..... | 52 |

|  |   |    |
|--|---|----|
| 43.  | Superficie minimale et dimensions minimales d'un terrain situé à l'intérieur d'un couloir riverain et non desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire ... | 52 |
| 44.  | Terrains situés aux abords d'un point de captage en eau potable.....  | 52 |
| 44.1   | Terrains situés en zone agricole .....  | 53 |
| SECTION VI LES NORMES DE LOTISSEMENT À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE INONDABLE..... |   | 53 |
| 45.  | Les normes de lotissement à l'intérieur d'une zone inondable .....  | 53 |
| SECTION VII TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS .....           |   | 53 |
| 46.  | Permis autorisant une opération cadastrale .....  | 53 |
| 47.  | Agrandissement d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis.....  | 54 |
| 48.  | Exceptions .....  | 54 |

# CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

## SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

### 1. Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».

### 2. Remplacement de règlements antérieurs

Le présent règlement remplace tout règlement ou disposition de règlement ayant trait aux normes relatives au lotissement, entre autre le règlement numéro 232-1977 et ses amendements.

### 3. Domaine d'application

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

Ce règlement n'est toutefois pas applicable à une opération cadastrale entreprise par la Ville pour des fins d'utilité publique.

[Reg 2176-2021, 27-05-2021]

### 4. Territoire assujetti par ce règlement

Le présent règlement de lotissement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville.

### 5. Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement de construction touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

### 6. Validité

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

### 7. Respect des règlements

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'officier responsable ne libèrent 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.

## **8. Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.).

## SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

### **9. Interprétation du texte**

- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose.
- L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue; le verbe « pouvoir » indique un sens facultatif.
- Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.
- Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.
- L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

D'autre part, ce règlement est rédigé en égard aux principes énoncés aux articles 38 à 63 de la Loi d'interprétation (L.R.Q.).

### **10. Principes d'interprétation des tableaux et des illustrations**

Les tableaux, illustrations et toute forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement de lotissement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction avec le texte du règlement, c'est le texte qui prévaut.

### **11. Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et 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 y ait indication contraire.

## **12. Unité de mesure**

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

## **13. Terminologie**

Dans ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

### Alignement

Lignes sur la propriété déterminant les limites des marges de recul avant, arrière et latérales.

### Artère

Voie de circulation dans laquelle se déverse la circulation routière des rues collectrices; elle sert principalement à la circulation de transit.

### Bâtiment

Toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses. Lorsque la construction est délimitée ou séparée par des murs mitoyens ou coupe-feu du sous-sol jusqu'au toit, chaque partie est considérée comme un bâtiment distinct, à condition qu'elle soit ou qu'elle puisse être rattachée à une parcelle de terrain cadastrée et indépendante formant une propriété distincte.

### Cadastré

Immeuble ayant fait l'objet d'une opération cadastrale.

### Collectrice

Voie de circulation dans laquelle se déverse la circulation routière des rues locales; la voie collectrice sert à la fois à la desserte des terrains riverains et à la circulation de transit.

### Comité

Le Comité consultatif d'urbanisme de la Ville.

### Conseil

Le conseil municipal de la Ville de Saint-Charles-Borromée.

### Construction

Terme générique correspondant à l'assemblage, l'édification ou l'érection de matériaux constituant un ensemble construit ou bâti. De façon non limitative une

construction, au sens du présent règlement, peut désigner un bâtiment, une structure, un ouvrage, etc.

#### Couloir riverain

Bande de terrain de cent mètres (100 m) de profondeur calculé à partir de la ligne naturelle des hautes eaux des cours d'eau et une bande de terrain de trois cents mètres (300 m) de profondeur calculée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux des lacs.

#### Cours d'eau

Plan d'eau ayant un écoulement continu durant toute l'année.

#### Cul-de-sac

Le mot « cul-de-sac » désigne une rue sans issue se terminant par un cercle de virage.

#### Dérogatoire

Non conforme au présent règlement lors de son entrée en vigueur.

#### Dérogatoire par droits acquis

Droit reconnu à un terrain existant avant l'entrée en vigueur d'une loi ou d'un règlement qui, dorénavant, prohibe ou régit différemment le lotissement.

#### Desserte locale (rue de)

Voie de circulation servant à la desserte du niveau local.

#### Division

Opération cadastrale qui consiste à créer un nouveau lot issu d'un territoire non cadastré.

#### Emprise

Largeur d'un terrain destiné à recevoir une voie de circulation, automobile ou ferroviaire, un trottoir et les divers réseaux de service public.

#### En rangée (bâtiment)

Trois (3) bâtiments ou plus dont les murs sont mitoyens.

#### Frontage

Dimension d'un terrain calculée à la ligne de rue.

#### Îlot

Surface de terrain limitée par des rues.

#### Immeuble

Désigne toute terre ou un terrain possédé ou occupé et comprend les constructions, bâtiments et ouvrages qui s'y trouvent.



### Implantation

Endroit sur un terrain où est placé un usage, une construction ou un bâtiment.

### Officier responsable

Tel que défini à l'article 14 du présent règlement.

### Intersection des rues

Signifie les points où deux (2) rues ou plus se croisent ou se rencontrent.

### Isolé (bâtiment)

Bâtiment érigé sur un terrain et dégagé de tout autre bâtiment.

### Jumelé (bâtiment)

Deux (2) bâtiments attenants reliés par un mur mitoyen ou pouvant le devenir (en tout ou en partie). Chaque bâtiment séparé par un mur mitoyen soit être situé sur lot distinct.

### Largeur d'un terrain

Mesure de la ligne avant pour un terrain intérieur ou transversal. Dans le cas d'un terrain d'angle, cette mesure est calculée à partir du point d'intersection des deux (2) lignes d'emprise de rue ou leur prolongement.

### Ligne arrière de terrain

Ligne séparant un terrain d'un autre terrain, sans être une ligne avant de terrain ou une ligne latérale de terrain.

Dans le cas d'un terrain irrégulier où la ligne arrière de terrain a moins de trois mètres (3 m) de largeur ou dont les lignes latérales se rejoignent, il faut assumer :

- que la ligne arrière a au moins trois mètres (3 m);
- qu'elle est entièrement sise à l'intérieur du terrain;
- qu'elle est parallèle à la ligne avant ou;
- qu'elle est parallèle à la corde de l'arc de la ligne avant si celle-ci est courbée.

Dans le cas d'un terrain d'angle, il s'agit de la ligne opposée à la façade principale d'un bâtiment

### Ligne avant de terrain (ligne de rue)

Ligne de séparation d'un terrain marquant la limite d'une rue publique ou privée. Dans le cas d'un terrain partiellement enclavé, la ligne avant correspond aussi à la ligne séparant un terrain d'un autre terrain la plus rapprochée de la voie publique et parallèle ou sensiblement parallèle à celle-ci.

### Ligne de lot

Ligne de démarcation entre des lots adjacents ou entre un ou des lots et l'emprise d'une voie publique ou privée.

### Ligne de terrain

Ligne de démarcation entre un terrain et l'emprise de la voie publique.

### Ligne latérale de terrain

Ligne séparant un terrain d'un autre terrain et qui rejoint la ligne avant de terrain. Dans le cas d'un terrain d'angle, une des lignes latérales de terrain doit être considérée comme une ligne arrière de terrain.

### Ligne naturelle des hautes eaux

La ligne arbustive ou la ligne où la végétation passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres.

### Lot

Fond de terre identifié et délimité sur un plan de cadastre officiel, déposé au ministère des Ressources naturelles et de la Faune, en vertu de la Loi sur le cadastre ou du Code civil.

### Lot originaire

Lot tel que figurant sur le plan du cadastre d'origine.

### Lotissement

Opération cadastrale selon les normes prévues au règlement de lotissement.

### Opération cadastrale

Une division, une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot fait en vertu de la Loi sur le cadastre ou du Code civil.

### Opération d'ensemble

Un projet de construction d'un ensemble de bâtiments devant être érigée sur un terrain contigu à une rue publique, pouvant être réalisé par phase, ne comprenant pas de rues publiques, ayant en commun certains espaces extérieurs, services ou équipements, et dont la planification, la promotion et la réalisation sont d'initiative unique.

### Parc

Superficie aménagée et utilisée ou destinée à l'être pour la promenade, le repos et le jeu comprenant ou non des bâtiments nécessaires à ces fins.

### Périmètre d'urbanisation

La limite prévue de l'expansion future de l'habitat de type urbain, peu importe que ces concentrations soient considérées comme une ville ou un village. Le périmètre

d'urbanisation est établi au schéma d'aménagement et de développement en vigueur.

#### Plan d'opération cadastrale

**Plan** qui illustre une opération cadastrale selon les dispositions du règlement de lotissement.

#### Remplacement

**Opération** cadastrale qui consiste à créer à partir de lots existants un nouveau ou plusieurs lots au cadastre actuel.

#### Rive

Une bande de terre qui borde un lac ou un cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne naturelle des hautes eaux.

La rive a dix mètres (10 m) de profondeur lorsque la pente est égale ou inférieure à trente pour cent (30 %) ou lorsque la pente est supérieure à trente pour cent (30 %) et présente un talus de cinq mètres (5 m) ou moins de hauteur.

La rive a quinze mètres (15 m) de profondeur lorsque la pente est continue et supérieure à trente pour cent (30 %) ou lorsque la pente est supérieure à trente pour cent (30 %) et présente un talus de cinq mètres (5 m) de hauteur.

#### Ruelle

Voie privée ou publique où peuvent circuler les véhicules donnant accès à l'arrière ou au côté d'un ou de plusieurs terrains.

#### Rue privée (projet d'ensemble)

Voie de circulation de propriété privée et servant de moyen d'accès (à partir d'une rue publique) aux propriétés adjacentes et dont le tracé et l'ouverture ont été approuvés par la Ville.

#### Rue publique (voie publique)

Terrain cadastré appartenant au gouvernement fédéral, provincial ou municipal et servant à la circulation des véhicules automobiles.

#### Rue privée

Toute voie de communication n'appartenant pas à une corporation municipale ou au gouvernement.

#### Sentier-piéton

Terrain cadastré servant à la circulation des piétons.



### Services d'utilité publique

Comprend le réseau d'alimentation en eau potable, les réseaux d'égout ainsi que les réseaux locaux de distribution électrique, de distribution de gaz naturel, d'éclairage, de téléphone et de câblo-distribution ou autre.

### Structure

Désigne l'arrangement d'objets ou de matériaux joints les uns aux autres qui servent ou serviront au routier d'une construction quelconque, qui nécessitent un emplacement quelconque sur le sol ou qui sont attachés à un objet dont l'extérieur nécessite un tel emplacement.

### Terrain

**E**space de terre formé d'un ou plusieurs lots constituant une même propriété.

### Terrain d'angle

Terrain situé à l'intersection interne de deux (2) rues dont l'angle d'intersection est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°).

### Terrain d'angle transversal

Terrain d'angle bordé sur trois (3) rues.

### Terrain dérogatoire

**L**ot dont sa largeur et/ou sa profondeur et/ou sa superficie ne sont pas conformes au règlement de lotissement en vigueur.

### Terrain desservi

Terrain situé en bordure d'un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire privé ou public.

### Terrain enclavé

Terrain non adjacent à une rue.

### Terrain intérieur

Tout autre terrain qu'un terrain d'angle, qu'un terrain enclavé ou qu'un terrain partiellement enclavé.

### Terrain intérieur transversal

Terrain intérieur bordé par deux rues.

### Terrain partiellement desservi

Terrain situé en bordure d'un réseau d'aqueduc ou d'un réseau d'égout sanitaire privé ou public.

### Terrain partiellement enclavé

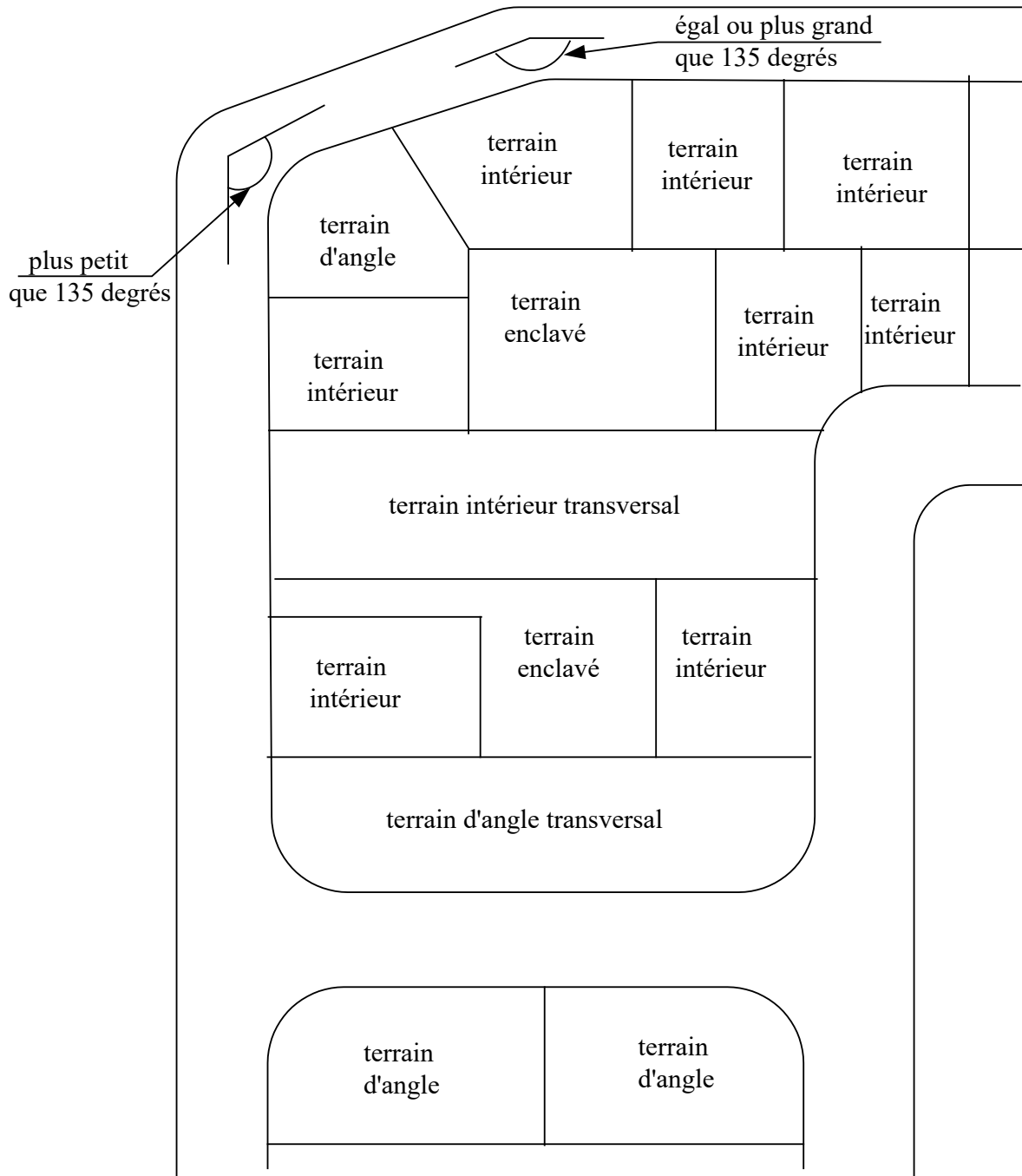
Terrain situé à l'intérieur d'un lot ayant contact limité avec une ligne de rue.

### Terrain profondeur

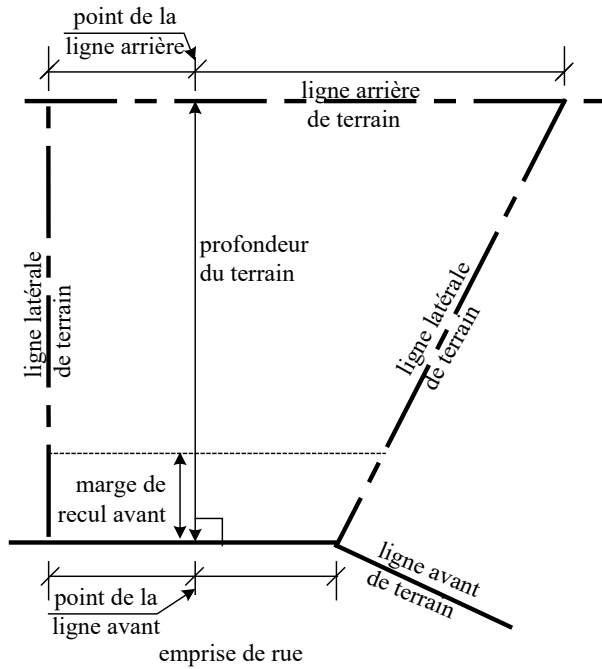
Distance mesurée perpendiculairement du point de la ligne avant avec l'intersection d'un point de la ligne arrière. Dans le cas d'un terrain partiellement enclavé, cette perpendiculaire est mesurée à partir de la ligne avant la plus longue. Dans le cas d'une ligne arrière composée de segments parallèles ou sensiblement parallèles à la ligne avant. La profondeur est déterminée selon les cas suivants :

- si la longueur d'un segment correspond à au moins cinquante pour cent (50 %) de la longueur de la ligne avant, la profondeur correspond à la distance par une perpendiculaire à la ligne avant qui joint ce segment.
- si aucun segment ne correspond à au moins cinquante pour cent (50 %) de la longueur de la ligne avant, la profondeur est mesurée par le point milieu d'une diagonale qui rejoint la ligne avant, selon un angle de quatre-vingt-dix degrés ( $90^\circ$ ), cette diagonale correspondant à la jonction des extrémités d'un ensemble de segments successifs totalisant au moins cinquante pour cent (50 %) de la longueur de la ligne avant. Lorsque plusieurs ensembles de segments totalisent au moins cinquante pour cent (50 %) de la longueur de la ligne avant, la diagonale est tracée à l'intérieur de l'ensemble le plus long à partir du début d'un segment jusqu'à la fin d'un autre segment.

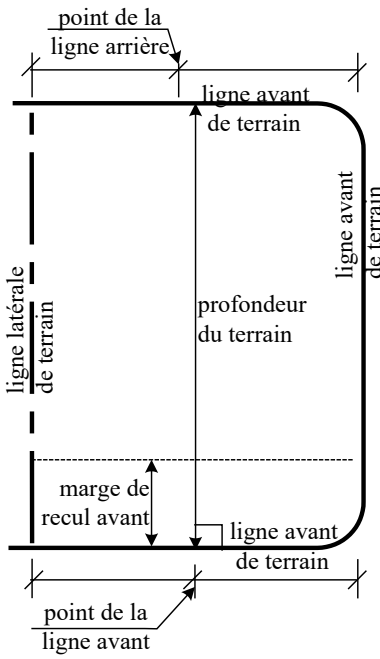
Dans le lot d'angle transversal, la profondeur correspond à la plus grande distance mesurée perpendiculairement à partir d'une ligne avant.



**terrain intérieur**

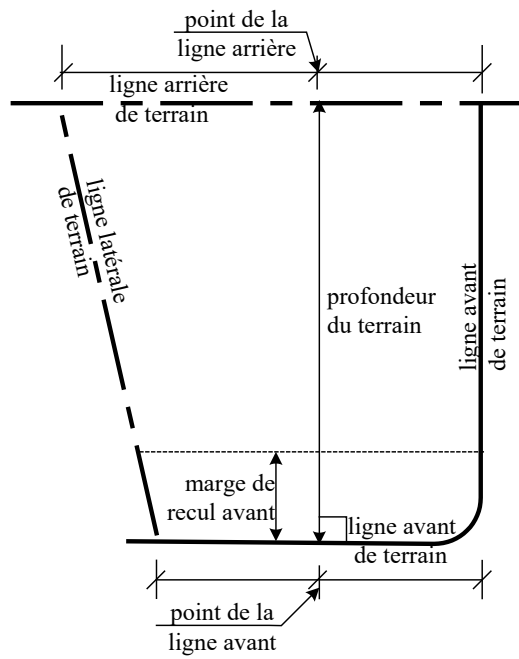


**terrain d'angle transversal**

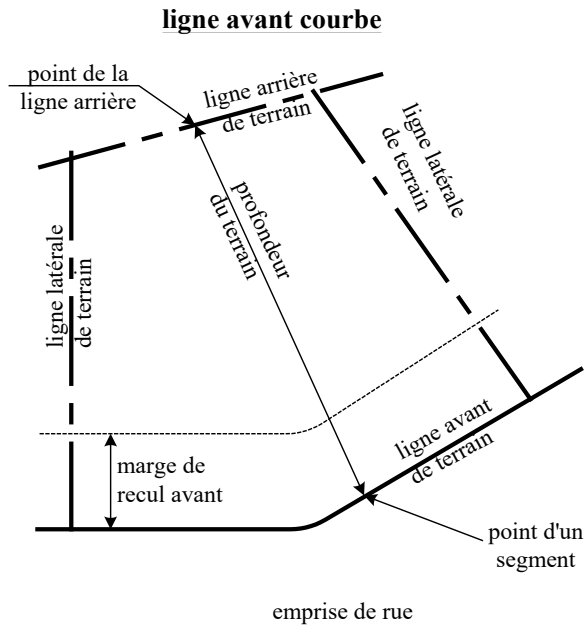


emprise de rue

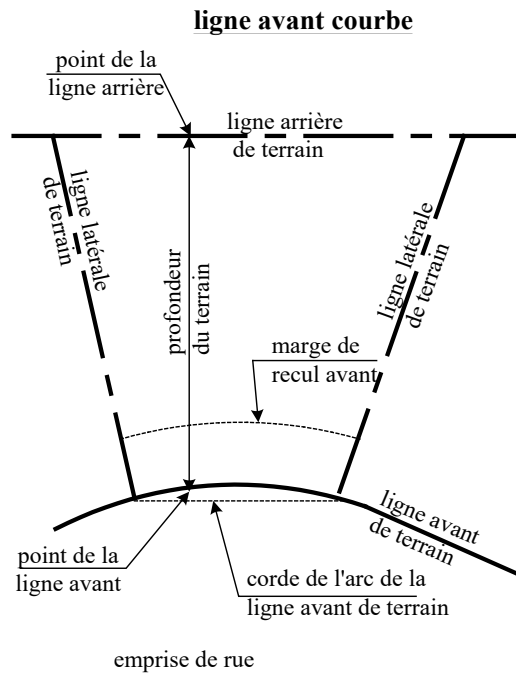
**terrain d'angle transversal**



emprise de rue



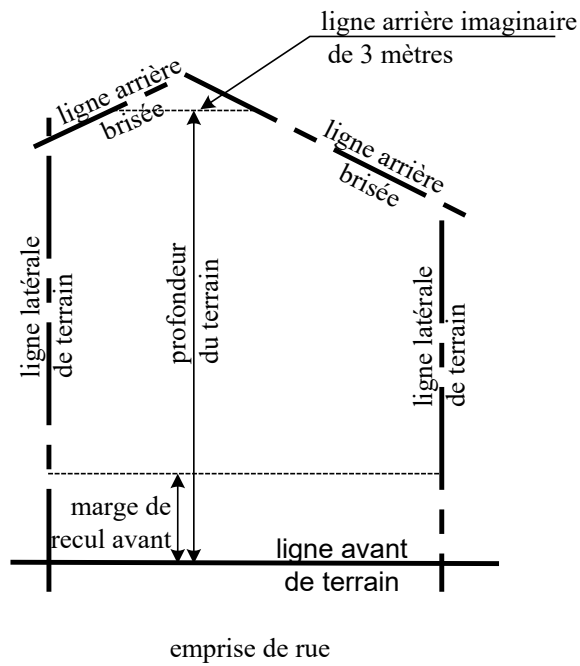
La profondeur du terrain correspond à la ligne droite la plus distante entre la ligne arrière de terrain et l'un des segments de la ligne avant de terrain.



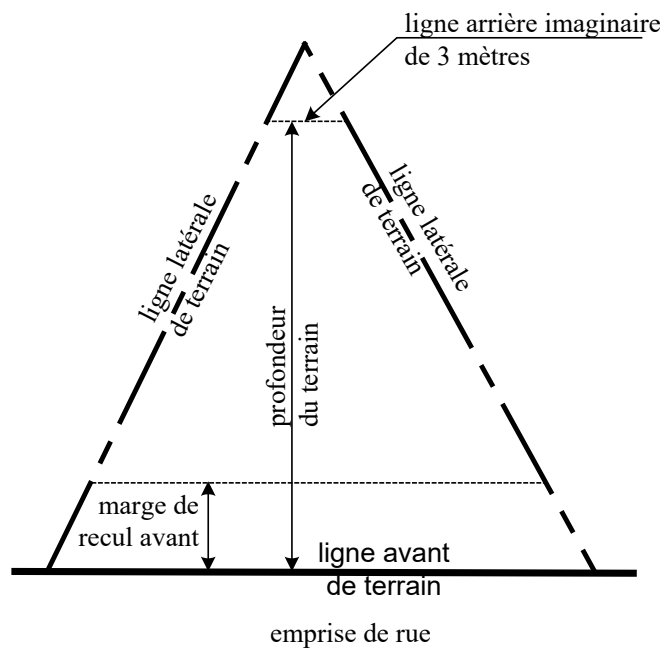
lorsque la rue est courbe, la ligne de rue correspond à la corde de l'arc joignant les lignes latérales du terrain à l'avant.



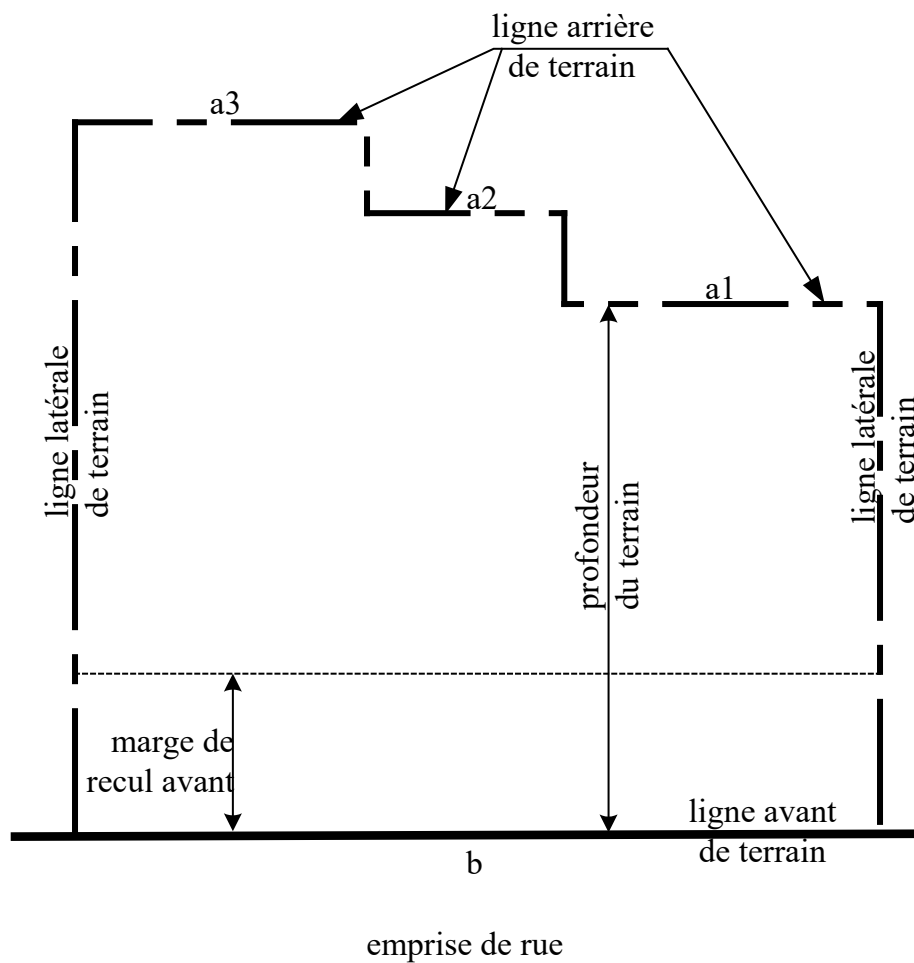
**ligne arrière brisée**



**absence de ligne arrière**



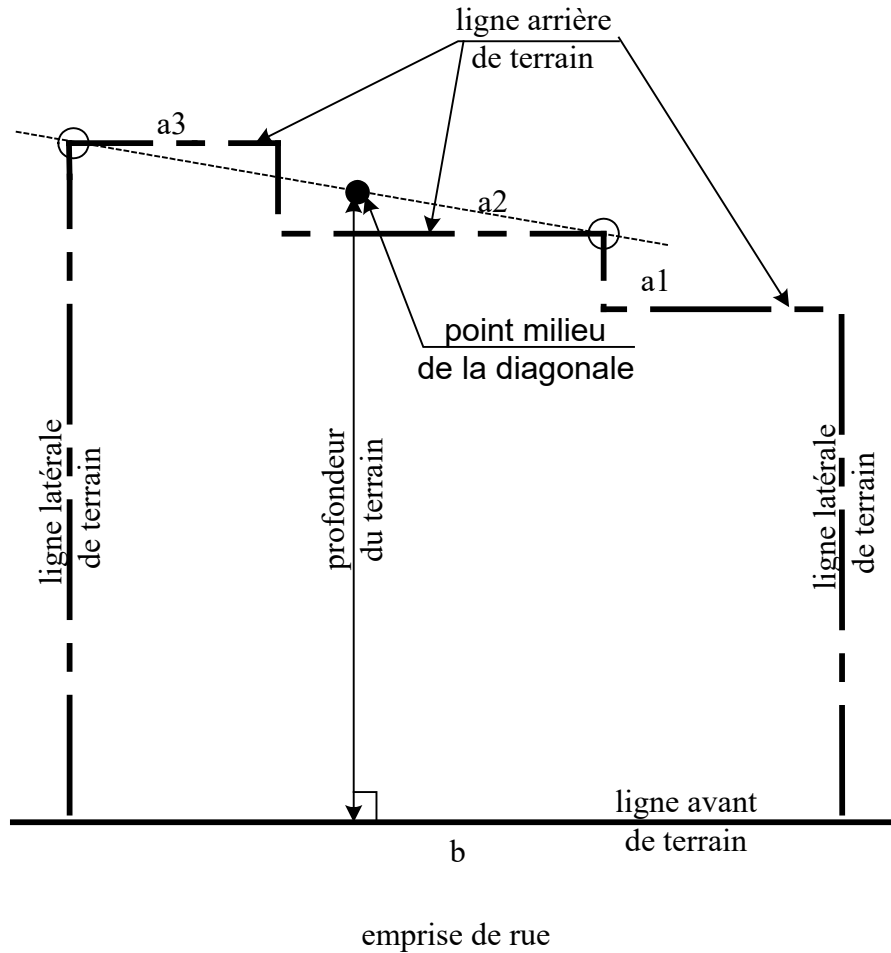
terrain avec une ligne arrière segmentée dont la longueur d'un des segments représente au moins 50% de la longueur du segment avant



$a_1 = \text{égale au moins } 50\% \text{ de la longueur de la ligne avant (b)}$

$a_2 + a_3 = \text{inférieur } 50\% \text{ de la longueur de la ligne (b)}$

terrain avec une ligne arrière segmentée dont la longueur d'aucun des segments n'équivaut à 50% de la longueur du segment avant



$$a1 = a2$$

$$a3 = a1 - a2$$

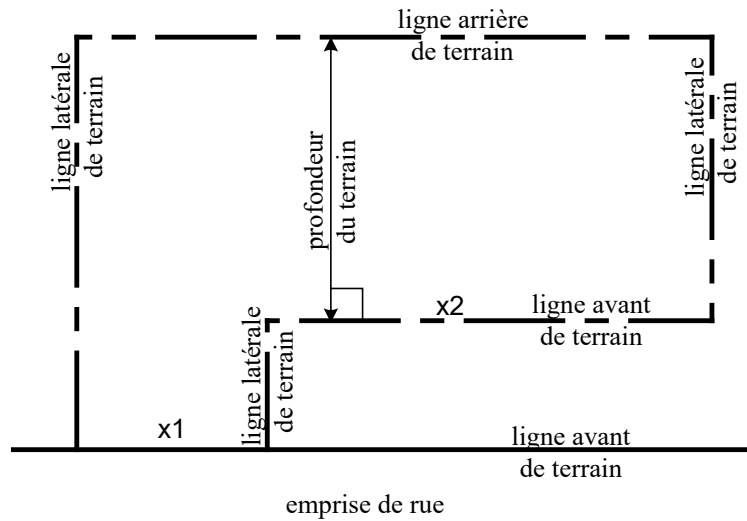
Si l'addition de deux segments consécutifs équivaut à l'addition de deux autres segments consécutifs, la profondeur du terrain sera calculée à partir du point milieu de la diagonale plus éloigné de la ligne avant du terrain

## Dimensions d'un terrain partiellement enclavé

## Illustration 7

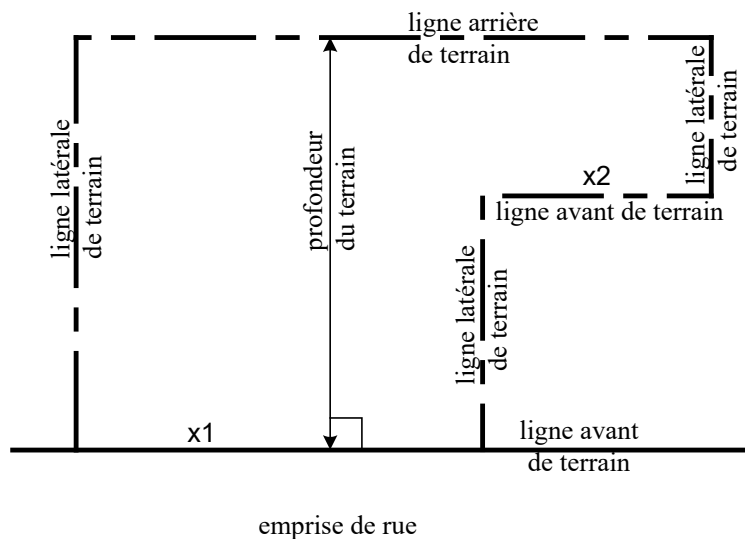
terrain partiellement enclavé dont la longueur du segment donnant sur la rue est moins grande que celle de l'autre segment

$$x1 < x2$$



terrain partiellement enclavé dont la longueur du segment donnant sur la rue est plus grande que celle de l'autre segment

$$x1 > x2$$



### Voie de circulation

L'expression « voie de circulation » signifie tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

### Zone agricole

Partie d'une villedécrite aux plan et description technique élaborés et adoptés conformément à la section VI de la Loi sur la protection du territoire agricole.

### Zone de glissement de terrain

Portion du territoire sujette aux glissements de terrain.

### Zone inondable

Portion de territoire sujette aux inondations (se référer à la convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation).

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **SECTION I ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

#### **14. Responsabilité administrative**

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées au directeur du Service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Le conseil municipal peut également autoriser un ou des adjoints chargés d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité du directeur du Service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en prévoyant ces tâches et pouvoirs à l'intérieur même de leurs descriptions d'emplois. Ceux-ci sont collectivement désignés au présent règlement comme étant l'« **officier responsable** » de l'administration et de l'application de ce règlement.

[Reg 2176-2021, 27-05-2021]

#### **15. Fonctions et pouvoirs de l'officier responsable**

L'officier responsable exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment :

1. il peut visiter et examiner toute propriété immobilière pour constater si ce règlement est respecté;
2. le propriétaire, locataire ou occupant de la propriété immobilière visitée ou examinée doit laisser pénétrer l'officier responsable;
3. il peut émettre un avis au propriétaire, à l'occupant ou à leur mandataire prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;

4. il émet les permis prévus à ce règlement;
5. il fait rapport au Conseil des permis émis et refusés;
6. il recommande au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;
7. il est mandaté et spécifiquement autorisé à intenter une poursuite pénale au nom de la Ville pour une contravention à ce règlement, sur résolution à cet effet.

## SECTION II CONTRAVENTION, PÉNALITÉS, RECOURS

### 16. **Contraventions au présent règlement**

Lorsque quiconque contrevient au présent règlement, l'officier responsable doit aviser le contrevenant de la nature de la contravention et l'enjoindre de se conformer au présent règlement.

### 17. **Initiatives des poursuites judiciaires**

Sans préjudice aux autres recours de la Ville, quiconque, propriétaire, locataire, occupant ou entrepreneur, personne physique ou morale, contrevient à quelque une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 300,00 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 500,00 \$ si le contrevenant est une personne morale, et ce, pour une première infraction; d'une amende minimale de 500,00 \$ si le contrevenant est une personne physique et d'une amende de 1 000,00 \$ si le contrevenant est une personne morale, et ce, en cas de récidive; dans tous les cas, l'amende maximale qui peut être imposée est de 1 000,00 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 2 000,00 \$ si le contrevenant est une personne morale; pour une récidive, l'amende maximale est de 2 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 4 000,00 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de poursuite sont en sus.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits, sont établis conformément au **Code de procédure pénale du Québec** (L.R.Q., c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

Outre les recours à caractère pénal, la Ville peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, contre tout propriétaire, locataire, occupant ou entrepreneur, personne physique ou morale, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

## **CHAPITRE 3 OPÉRATION CADASTRALE**

### **SECTION I DÉPÔT D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE ET OBTENTION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT**

#### **18. Assujettissement**

Quiconque désirant effectuer une opération cadastrale doit déposer auprès de l'officier responsable tout plan de cette opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non une rue, et doit obtenir de celui-ci un « permis de lotissement » conformément aux dispositions de ce règlement.

Nonobstant le précédent paragraphe, quiconque qui désire effectuer une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété faite en vertu du *Code civil du Québec*, ou par une correction, doit préalablement fournir à l'officier responsable une déclaration de lotissement. Cependant cette opération n'est pas soumise à l'obtention d'un permis de lotissement.

[Reg 2176-2021, 27-05-2021]

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

#### **19. Approbation finale par le conseil municipal**

Nonobstant toute disposition à l'effet contraire prévue au présent règlement, tout plan relatif à une opération cadastrale est sujet à approbation finale par le conseil municipal.

[Reg 2176-2021, 27-05-2021]

#### **20. Terrain cédé à des fins de parcs ou de terrains de jeux**

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 rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit céder gratuitement à la Ville une superficie de terrain égale à 10% de la superficie du site et située dans un endroit

qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel.

Le conseil et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie de la Ville, mais qui n'est pas compris dans le site. Dans ce cas, la règle du 10% ne s'applique pas.

Malgré les paragraphes précédents, le conseil peut convenir que le propriétaire verse à la Ville une somme égale à 10% de la valeur du site ou encore, une partie en terrain et une partie en argent dans les proportions que détermine le conseil.

Avant d'être cédée à la Ville, la superficie de terrain, à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale aux frais du propriétaire.

Pour l'application de la présente section, on entend par « **site** », l'ensemble des terrains visés par l'opération cadastrale, et pas seulement les lots destinés à être développés ou vendus.

[Reg 652-1994, 03-10-1994; Reg 2176-2021, 27-05-2021]

## **21.1 Cession de rues**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement l'assiette de toute voie de circulation, ou une catégorie de celle-ci (par exemple, sentiers multifonctionnels), de même que toute pointe de terre formant l'encoignure de toute rue telle que montrée sur le plan et destinée à être publique.

Avant d'être cédée à la Ville, l'assiette de toute voie de circulation cédée, ou une catégorie de celle-ci (par exemple, sentiers multifonctionnels), de même que toute pointe de terre formant l'encoignure de toute rue telle que montrée sur le plan et destinée à être publique, doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale aux frais du propriétaire.

[Reg 652-1994, 03-10-1994; Reg 771-1998, 19-08-1998; Reg 2176-2021, 27-05-2021]

## **21.2 Lot construit**

Lorsqu'une opération cadastrale a pour but d'identifier au plan officiel du cadastre un lot déjà construit, les exigences des articles 20 et 21.1 sont alors inapplicables à la superficie de ce lot déjà construit; toutefois, la demande de permis de lotissement doit alors être accompagnée d'un certificat de localisation à jour,



préparé par un arpenteur-géomètre, décrivant l'état actuel des lieux au moment de la demande et qui soit conforme au plan soumis.

[Reg 652-1994, 03-10-1994; Reg 1053-2011, 22-05-2012 ; Reg 2176-2021, 27-05-2021]

### **21.3 Contributions antérieures**

Le conseil municipal doit tenir compte, au crédit du propriétaire ou d'un acquéreur subséquent, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement, à l'égard de tout ou partie du site, en se basant sur les critères ci-après établis :

- a) Toute partie du site visé qui a déjà fait l'objet d'une contribution antérieure sous forme de cession de terrain est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur actuelle du site;
- b) Toute somme versée à titre de contribution antérieure à l'égard d'une partie du site visé est déduite de la valeur de la contribution exigée ; et
- c) Lorsqu'une contribution antérieure a pris la forme d'une cession de terrain et du versement d'une somme, l'exclusion et la déduction sont calculées proportionnellement.

[Reg 652-1994, 03-10-1994; Reg 1053-2011, 22-05-2012 ; Reg 2176-2021, 27-05-2021]

### **21.4 Établissement de la valeur du site**

La valeur du site est considérée à la date de la réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la Ville et est établie selon l'une des deux méthodes suivantes :

- a) Dans le cas d'un site dont la superficie est de moins de 3000 mètres carrés, et lorsqu'à la date de réception de la demande, ce site constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, alors, sa valeur représente le produit que l'on obtient en multipliant la valeur du site inscrite au rôle, par le facteur comparatif du rôle établi conformément aux dispositions de l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1)*.
- b) Dans tous les autres cas, la valeur du site est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

[Reg 652-1994, 03-10-1994; Reg 1053-2011, 22-05-2012 ; Reg 2176-2021, 27-05-2021]

## **22. Servitudes requises**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit au surplus :

- a) S'engager envers la Ville à lui consentir les servitudes d'utilité publique requises pour l'installation et le raccordement de ses services d'utilité publique s'il y a lieu; et
- b) Joindre à sa demande un plan indiquant le passage des installations de transport d'énergie et de transmission des communications, tels que projetés par les fournisseurs de ces services. Ce plan doit également indiquer les servitudes d'utilité publique existantes ou celles qui sont requises en fonction des projections de passage de ces services.

[Reg 2176-2021, 27-05-2021]

## **23. Présentation d'un plan additionnel**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit présenter, lorsqu'exigé par l'officier responsable, un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et lui appartenant.

## **24. Paiement des taxes municipales**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit acquitter en totalité les taxes municipales dues et exigibles à l'égard de tout immeuble compris dans le site.

[Reg 2176-2021, 27-05-2021]

### **24.1 Enregistrement de l'opération cadastrale**

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré auprès du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles dans les six (6) mois de la délivrance du permis de lotissement par la Ville, celui-ci devient caduc et de nul effet. Dans ce dernier cas, le propriétaire doit soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la Ville s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

[Reg 2176-2021, 27-05-2021]

### **24.2 Effet de l'approbation d'une opération cadastrale**

L'émission d'un permis de lotissement relativement à une opération cadastrale ne peut en aucun cas constituer une obligation quelconque de la part de la Ville.

L'approbation d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter la cession de toute rue et voie de circulation proposée paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de toute rue ou voie de circulation, 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.

[Reg 2176-2021, 27-05-2021]

### SECTION III LE TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

#### 25. **Tracé projeté au plan d'urbanisme**

Une opération cadastrale ne concordant pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme est prohibée.

#### 26. **Emprise des rues**

##### 1. Rues publiques

Dans un projet de lotissement impliquant l'ouverture de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes, et devant être cédées à la Ville, la largeur minimum de l'emprise doit être de vingt mètres (20 m) pour une rue de desserte locale et une rue collectrice et de vingt-quatre mètres (24 m) pour une artère.

Toutefois, suite à l'approbation du Conseil, la largeur minimale des rues de desserte locale peut être réduite à quinze mètres (15 m) si la topographie, les servitudes publiques, les dimensions du cadastre original ou la présence des terrains déjà cadastrés empêchent une organisation rationnelle des terrains.

##### 2. Rues privées dans une opération d'ensemble

Dans une opération d'ensemble résidentiel impliquant l'ouverture de rues privées, la largeur minimum de l'emprise de telles rues privées doit être de dix mètres (10 m).

#### 27. **Angles d'intersection et visibilité** (voir illustration 9)

1. Une intersection doit être entre quatre-vingt degrés (80°) et cent degrés (100°) sur une longueur minimale de trente mètres (30 m);
2. sur une même rue, les centres de deux (2) intersections des rues à desserte locale doivent être à une distance minimum de soixante mètres (60 m); sur une même rue, les centres de deux (2) intersections des rues collectrices ou artères doivent être à une distance minimum de cent mètres (100 m); dans le cas d'impossibilité due à la configuration ou la topographie du terrain, cette distance minimum peut être réduite de cinquante pour cent (50 %);
3. une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à cent quatre-vingt-cinq mètres (185 m); ni du côté

extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à cent-vingt mètres (120 m);

4. une intersection sur une rue de vingt mètres (20 m) d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que soixante mètres (60 m) d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à cent quatre-vingt-cinq mètres (185 m);
5. une intersection sur une rue de quinze mètres (15 m) d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que trente-cinq mètres (35 m) d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à cent quatre-vingt-cinq mètres (185 m).

## **28. Cul de sac** (voir illustration 8)

Seules les rues à desserte locale peuvent se terminer en cul-de-sac.

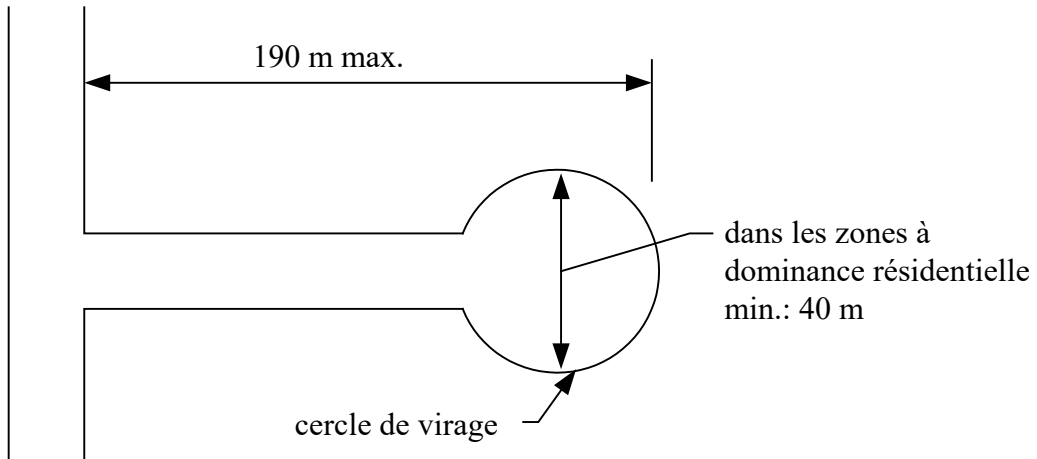
### 1. Cercle de virage

Un cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise ne doit pas être inférieure à quarante mètres (40 m).

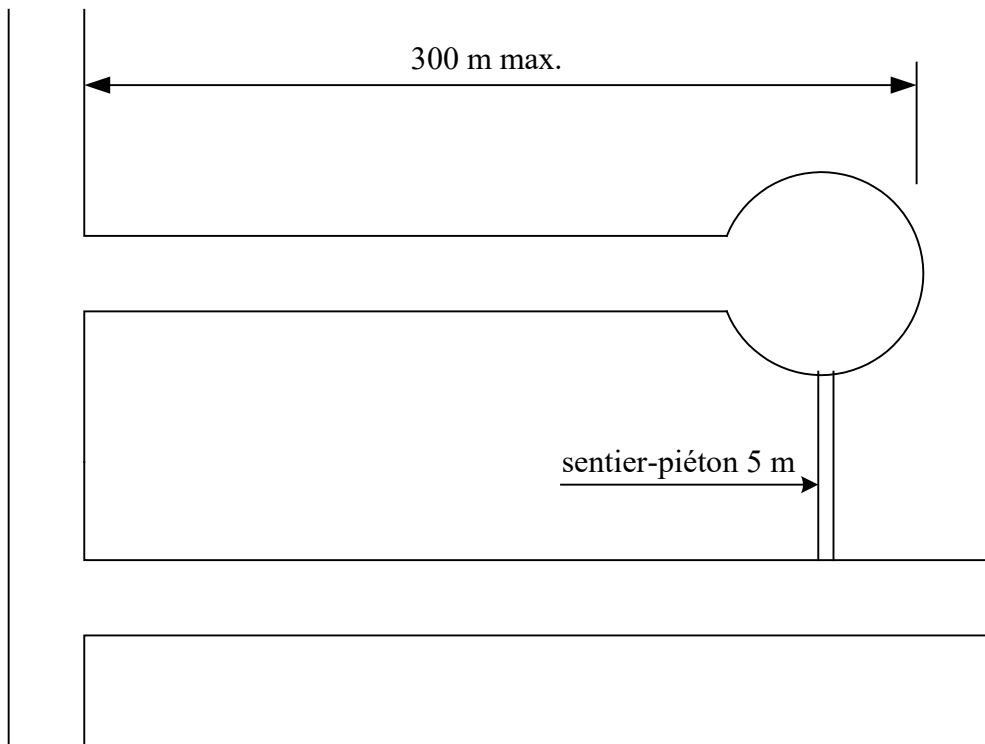
### 2. Longueur maximum

La longueur maximum d'un cul-de-sac de l'intersection jusqu'au point central du cercle de virage est de trois cents mètres (300 m) si un sentier piéton donnant accès à une voie publique ou un parc est prévu sur la périphérie du cercle de virage, et de cent quatre-vingt-dix mètres (190 m) dans les autres cas.

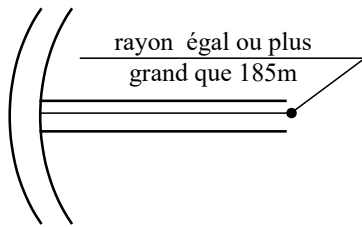
cul-de-sac



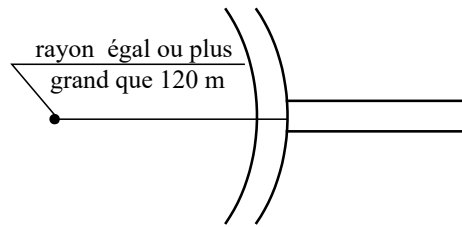
cul-de-sac avec sentier-piéton



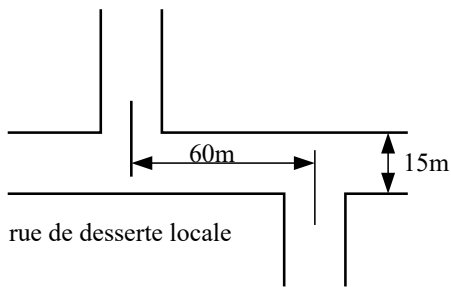
intersection du côté intérieur d'une courbe



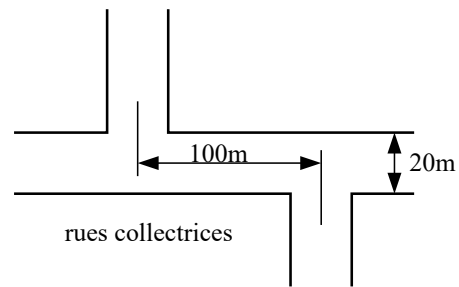
intersection du côté extérieur d'une courbe



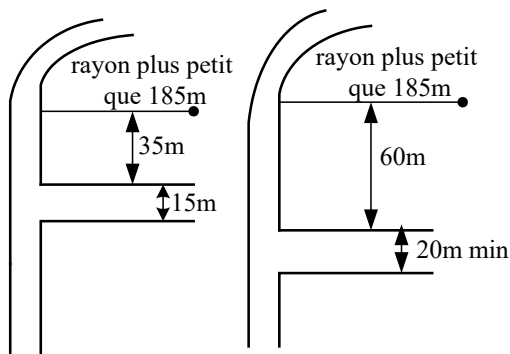
distance entre deux intersections



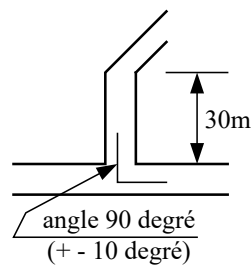
distance entre deux intersections



distance minimale d'une courbe



angle d'une intersection



## 28.1 Talus

Aucune route, rue ou voie ne peut être construite au sommet d'un talus de vingt-cinq pour cent (25 %) et plus de pente moyenne et ce, sur une bande de terrain large de cinq (5) fois la hauteur du talus.

De même, aucune route, rue ou voie ne peut être construite au pied d'un talus de vingt-cinq pour cent (25 %) et plus de pente moyenne et ce, sur une bande de terrain large de deux (2) fois la hauteur du talus.

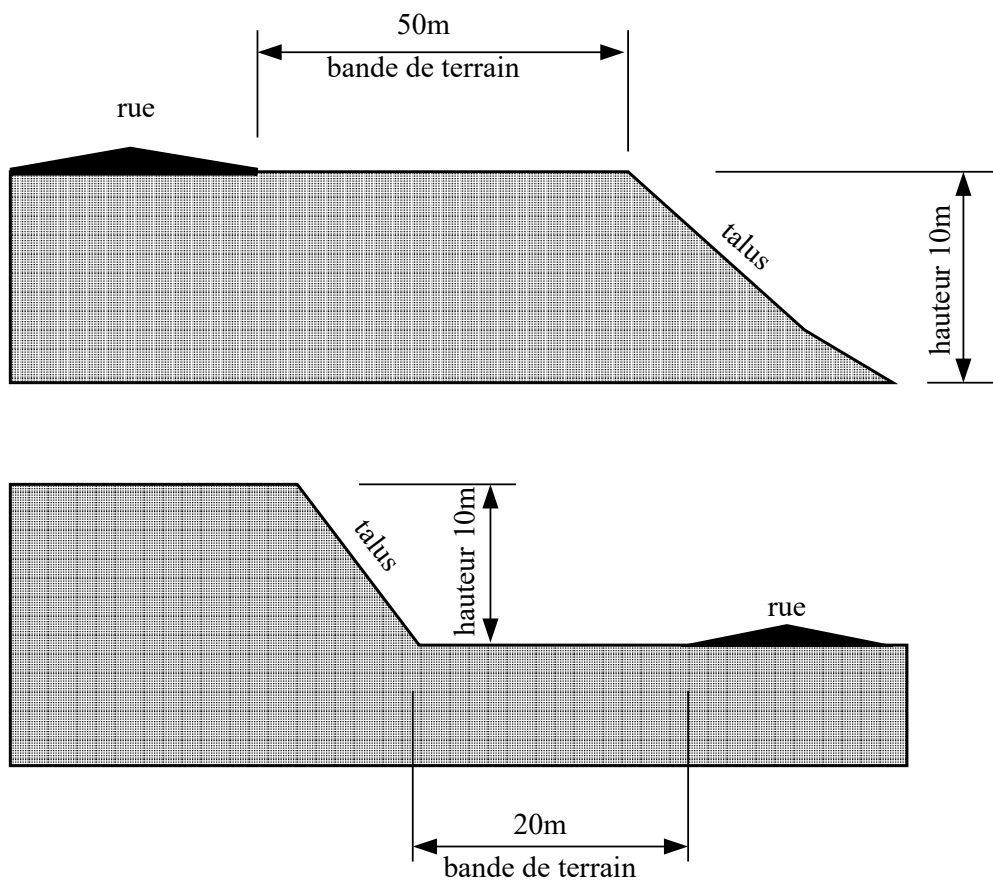
Est permis cependant :

- le prolongement d'une rue, route ou voie conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée éventuelle d'un cours d'eau.

Le tout tel que montré à l'illustration 8.1.

**Les talus**

**Illustration 8.1**



## 29. Les îlots résidentiels (voir illustration 10)

### 1. Longueur d'un îlot :

La longueur d'un îlot résidentiel ne doit pas être inférieure à cent vingt mètres (120 m) ni supérieure à quatre cent soixante mètres (460 m). La longueur maximum peut être portée à cinq cents mètres (500 m) si un sentier piéton est prévu dans le tiers central de l'îlot.

### 2. Largeur d'un îlot :

La largeur d'un îlot résidentiel doit correspondre à deux (2) fois la profondeur minimum des terrains à des fins résidentielles.

### 3. Îlot en tête-de-pipe :

Un îlot en tête-de-pipe est celui dont l'accès ou la portée ne peut s'effectuer que par une seule rue.

a) longueur maximum de la rue d'entrée : la longueur maximum de la rue d'entrée doit être de deux cent vingt-cinq mètres (225 m);

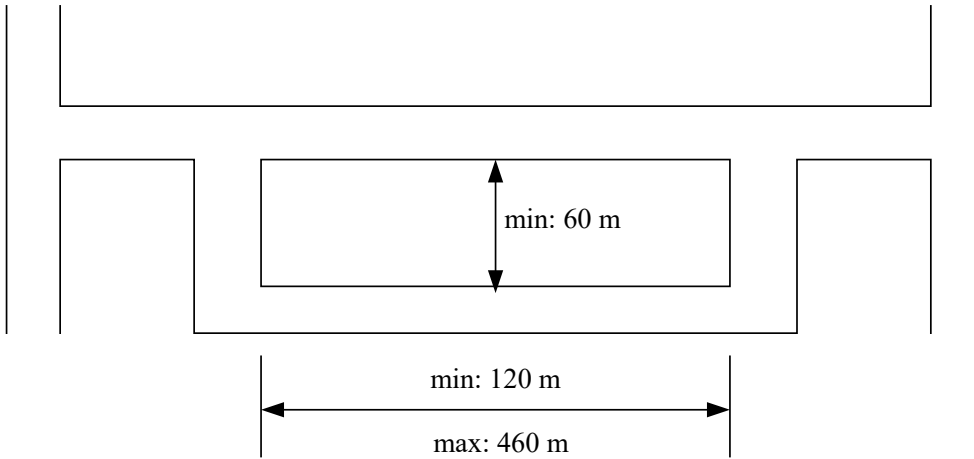
b) longueur maximum des rues périphériques : la longueur maximum des rues périphériques de l'aménagement est de huit cent cinquante mètres (850 m) et on doit aménager un sentier piéton conduisant à la rue voisine et situé dans le tiers médian de la longueur de la rue périphérique.

## 30. Sentier piéton

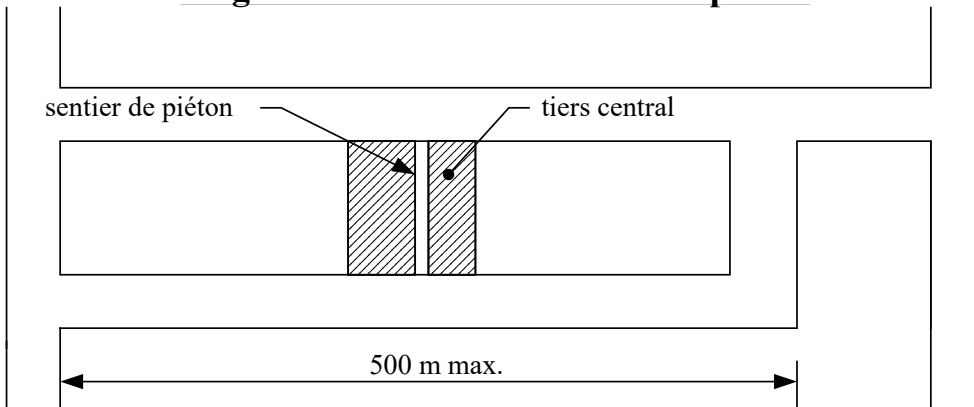
La largeur minimum d'un sentier piéton est de six mètres (6 m).



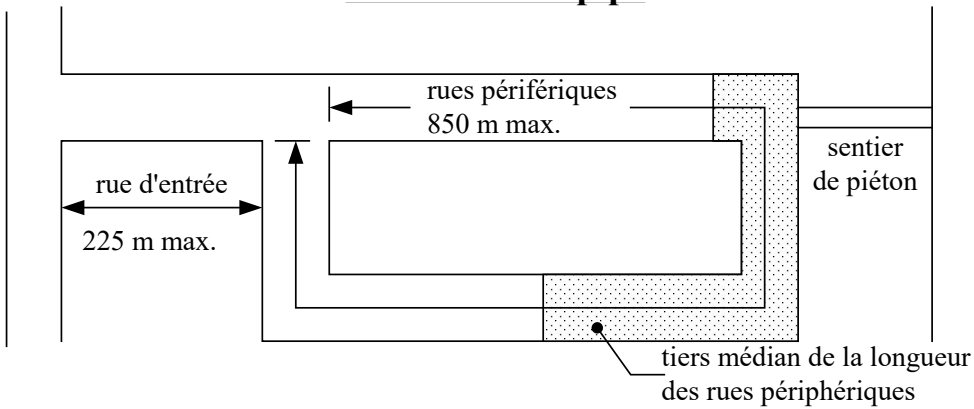
**longueurs minimums et maximums et largeur minimum**



**longueur maximum avec sentier piéton**



**îlot en tête-de-pipe**



## SECTION IV DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS DES TERRAINS

### 31. Orientation des terrains

Les lignes latérales des terrains doivent généralement former un angle de quatre-vingt-dix degrés ( $90^\circ$ ) avec la ligne d'emprise de la rue. Cet angle ne doit jamais être moindre que soixante-quinze degrés ( $75^\circ$ ).

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, ou de dégager des perspectives, les 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.

### 32. Largeur minimale d'un terrain

La largeur moyenne d'un terrain doit être égale ou supérieure à son frontage sauf pour les terrains à bâtir donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue ou sur la ligne intérieure d'une courbe d'une rue.

### 33. Terrains situés sur la ligne extérieure d'une courbe de rue (voir illustration 9)

Le frontage des terrains situés sur la ligne extérieure d'une rue courbe peut être diminué à la ligne de rue jusqu'aux deux tiers ( $2/3$ ) du minimum prévu au règlement de lotissement, pourvu que la largeur arrière de ces terrains soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prévue. Ce frontage se mesure à partir de la corde de l'arc.

De plus, la largeur du terrain calculée à la ligne de recul avant prescrite doit être égale ou supérieure à soixante-dix pour cent (70 %) de la largeur exigée au règlement de lotissement.

Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments en rangée.

### 34. Terrains situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe (voir illustration 9)

La ligne arrière des terrains situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe peut être diminuée pourvu que le frontage soit augmenté à la ligne avant pour rendre le terrain conforme à la superficie minimum requise au règlement de lotissement.

Dans les cas extrêmes, et lorsque la forme de lotissement l'exige, la ligne arrière peut être réduite à zéro (terrain triangulaire), si l'angle formé à l'intersection des lignes latérales est égal ou supérieur à cinquante degrés ( $50^\circ$ ).

### 35. Assouplissement des dimensions des terrains

La profondeur et la largeur minimales des terrains peuvent être diminuées de dix pour cent (10 %) si la topographie, les servitudes publiques, les dimensions du cadastre original ou la présence de terrains déjà cadastrés empêchent une organisation rationnelle des terrains. Dans tous les cas où des réductions sont appliquées, la superficie minimum ne peut être réduite de plus de vingt pour cent (20 %).

### 36. Superficie minimale et dimensions minimales d'un terrain desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire

Dans le cas d'un terrain desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la superficie minimale et les dimensions minimales applicables à une opération cadastrale sont indiquées dans le tableau suivant par type d'usage. Dans le cas d'un bâtiment à usage mixte (résidence avec commerces ou services), les normes minimales les plus élevées doivent s'appliquer.

| TYPE D'USAGE                      | Largeur minimum (mètres) |             | Profondeur minimum (mètres) |             | Superficie minimum (mètres) |             |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|
|                                   | lot intérieur            | lot d'angle | lot intérieur               | lot d'angle | lot intérieur               | lot d'angle |
| Habitation unifamiliale isolée    | 15,5                     | 27,4        | 27,4                        | 27,4        | 425                         | 751         |
| Habitation unifamiliale jumelée   | 12,0                     | 18,0        | 27,4                        | 27,4        | 329                         | 494         |
| Habitation unifamiliale en rangée | 7,0                      | 15,0        | 27,4                        | 27,4        | 192                         | 411         |
| Habitation bifamiliale isolée     | 15,5                     | 27,4        | 27,4                        | 27,4        | 425                         | 751         |
| Habitation bifamiliale jumelée    | 13,0                     | 21,0        | 27,4                        | 27,4        | 357                         | 576         |
| Habitation trifamiliale isolée    | 15,5                     | 27,4        | 27,4                        | 27,4        | 425                         | 751         |
| Habitation trifamiliale jumelée   | 13,0                     | 21,0        | 27,4                        | 27,4        | 357                         | 576         |

|                                   |      |      |      |      |     |       |
|-----------------------------------|------|------|------|------|-----|-------|
| Habitation multifamiliale isolée  | 24,0 | 28,0 | 38,0 | 38,0 | 912 | 1 064 |
| Habitation multifamiliale jumelée | 21,0 | 25,0 | 38,0 | 38,0 | 798 | 950   |
| Habitation communautaire          | 24,0 | 28,0 | 38,0 | 38,0 | 912 | 1 064 |
| Commercial                        | 18,0 | 27,4 | 27,4 | 27,4 | 494 | 751   |
| Industriel                        | 24,0 | 28,0 | 38,0 | 38,0 | 912 | 1 064 |
| Institutionnel                    | 18,0 | 27,4 | 27,4 | 27,4 | 494 | 751   |

**37. Superficie minimale et dimensions minimales d'un terrain partiellement desservi par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire**

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

1. largeur minimale mesurée sur la ligne avant de terrain : vingt-cinq mètres (25 m);
2. superficie minimale : mille cinq cents mètres carrés (1 500 m<sup>2</sup>);
3. profondeur minimale : quarante-cinq mètres (45 m).

**38. Superficie minimale et dimensions minimales d'un terrain non desservi par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire**

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

1. largeur minimale mesurée sur la ligne avant de terrain : cinquante mètres (50 m);
2. superficie minimale : trois mille mètres carrés (3 000 m<sup>2</sup>);
3. profondeur minimale : quarante-cinq mètres (45 m).

## SECTION V LES NORMES DE LOTISSEMENT RELATIVES À CERTAINES ZONES

### 39. Tracé de rues en fonction d'un couloir riverain

Distance minimale entre une rue ou chemin et la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau protégé :

1. Secteur desservi : dans le cas d'un secteur desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la distance minimale entre une rue ou chemin et la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau est de quarante-cinq mètres (45 m);
2. Secteur non desservi ou partiellement desservi : dans le cas d'un secteur non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire, la distance minimale entre une rue ou un chemin et la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau protégé est de soixante-quinze mètres (75 m).

### 40. Distance entre une rue ou un chemin et la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau protégé - cas d'exception

Les dispositions de l'article 39 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. lorsque le tracé d'une rue ou chemin projeté sur un plan d'ensemble est déjà approuvé par la Ville lors de l'entrée en vigueur de ce règlement;
2. l'élargissement d'une rue ou chemin existant lors de l'entrée en vigueur de ce règlement, incluant l'aménagement d'un cul-de-sac, sans toutefois empiéter sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau protégé telle que définie dans le règlement de zonage;
3. le prolongement d'une rue permettant le raccordement d'une rue dérogatoire à une rue conforme;
4. une rue ou chemin conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau.

5.

6.

### 41. Profondeur minimale d'un terrain situé à l'intérieur d'un couloir riverain et desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire

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

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

Le présent article ne s'applique pas aux terrains adjacents à une rue ou chemin existant et non conforme aux dispositions de l'article 39.

**42. Superficie minimale et dimensions minimales d'un terrain situé à l'intérieur d'un couloir riverain et partiellement desservi par l'aqueduc ou par l'égout sanitaire**

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

1. superficie minimale : deux mille mètres carrés (2 000 m<sup>2</sup>);
2. largeur minimale mesurée sur la ligne avant : vingt-cinq mètres (25 m);
3. profondeur minimale : soixante-quinze mètres (75 m).

Le paragraphe 3. du premier alinéa ne s'applique pas aux terrains adjacents à une rue ou chemin existant et non conforme aux dispositions de l'article 39, ni aux terrains adjacents à une rue ou chemin décrit à l'article 40.

**43. Superficie minimale et dimensions minimales d'un terrain situé à l'intérieur d'un couloir riverain et non desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire**

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

1. superficie minimale : quatre mille mètres carrés (4 000 m<sup>2</sup>);
2. largeur minimale mesurée sur la ligne avant : cinquante mètres (50 m);
3. profondeur minimale : soixante-quinze mètres (75 m).

Le paragraphe 3. du premier alinéa ne s'applique pas aux terrains adjacents à une rue ou chemin existant et non conforme aux dispositions de l'article 39, ni aux terrains adjacents à une rue ou chemin décrit à l'article 40.

**44. Terrains situés aux abords d'un point de captage en eau potable**

Toute opération cadastrale ayant pour objet de former un ou plusieurs lots distincts à l'intérieur ou avec une bande de terrain situé à moins de trente mètres (30 m) d'un point de captage en eau potable est prohibée, sauf pour fins publiques.

#### **44.1 Terrains situés en zone agricole**

Toute opération cadastrale en zone agricole afin de créer un emplacement résidentiel doit prévoir qu'un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne puisse être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

### **SECTION VI LES NORMES DE LOTISSEMENT À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE INONDABLE**

#### **45. Les normes de lotissement à l'intérieur d'une zone inondable**

Tout lotissement destiné à recevoir un bâtiment ou un usage sans bâtiment ouvert au public tel un terrain de camping, de caravanage, et autres localisé dans une zone inondable est interdit.

### **SECTION VII TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS**

#### **46. Permis autorisant une opération cadastrale**

Un terrain dérogatoire protégé par droits acquis peut être bâti si la construction projetée respecte toutes les normes d'implantation prévues à la réglementation en vigueur.

Cependant, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard :

1. d'un terrain qui, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :
  - a) à la date d'enregistrement de l'acte notarié, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation de lotissement, alors en vigueur;
  - b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire;
2. d'un terrain qui, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis;

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

Les deux (2) paragraphes précédents s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée

3. d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :
  - a) dont une partie à été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne morale possédant un pouvoir d'expropriation, et :
  - b) qui, au moment de cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des paragraphes 1. et 2. du présent article.

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

#### **47. Agrandissement d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis**

Un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis peut être modifié à l'égard de ses dimensions et de sa superficie, à la condition que la ou les modifications apportées n'aient pas pour effet :

- a) d'accroître une dérogation déjà existante en regard du lot ou terrain visé;
- b) de créer une nouvelle dérogation en regard dudit lot ou terrain;
- c) de rendre dérogatoire un lot ou terrain adjacent au lot ou terrain visé.

Un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis qui a été modifié en vue de le rendre conforme en tout ou en partie ou de réduire une ou des dérogations ne peut être modifié de nouveau si cette action le rend non conforme ou accentue la non-conformité.

#### **48. Exceptions**

Il est permis de créer un ou des lots à des dimensions autres que celles prévues au présent règlement seulement si une des conditions suivantes est respectée :

- a) l'opération cadastrale a pour but de créer un lot aux fins d'agrandir un terrain contigu, sans créer un résidu non conforme aux règlements de lotissement et de zonage en vigueur;



- b) l'opération cadastrale résulte d'un bornage, d'un jugement et/ou d'une correction faite par le ministère concerné;
- c) l'opération cadastrale vise l'acquisition d'un terrain à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation;
- d) l'opération cadastrale vise une déclaration de copropriété verticale ou horizontale faite en vertu du Code civil;
- e) l'opération cadastrale concerne la transmission pour cause de décès;
- f) l'opération cadastrale vise une vente forcée selon le Code civil, y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation;
- g) l'opération cadastrale concerne la dation en paiement dans la mesure où elle constitue une clause accessoire à un acte de vente ou à un acte d'hypothèque;
- h) l'opération cadastrale vise la cession à une Ville ou à un ministère, d'un terrain à des fins de parcs, de terrain de jeux, de chemins ou de rues.

