

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT URB-L2017

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	16 janvier 2017
AVIS DE MOTION :	3 juillet 2017
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	4 décembre 2017
ENTRÉE EN VIGUEUR :	26 mars 2018

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement a pour objectif de définir les normes ainsi que les conditions à respecter lors du découpage et de l'identification des lots sur le territoire. Ce règlement remplace le Règlement URB-L2009 sur le lotissement.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
ARTICLE 1	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
ARTICLE 2	OBJET.....	1
ARTICLE 3	LOI OU RÈGLEMENT DU GOUVERNEMENT DU CANADA OU DU QUÉBEC	1
ARTICLE 4	RENVOI GÉNÉRAL À UN RÈGLEMENT D'URBANISME	1
ARTICLE 5	CONCORDANCE RÉGLEMENTAIRE.....	1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	2
ARTICLE 6	RÈGLES DE PRÉÉANCE DES DISPOSITIONS.....	2
ARTICLE 7	TERMINOLOGIE	2
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
ARTICLE 8	FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	3
ARTICLE 9	DEVOIRS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	3
ARTICLE 10	CONTRAVENTION OU INFRACTION.....	3
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	4
SECTION 1	DISPOSITION RELATIVE À LA CESSION DE VOIE DE CIRCULATION..	4
ARTICLE 11	GÉNÉRALITÉ.....	4
SECTION 2	DISPOSITION RELATIVE À LA CESSION DE TERRAIN OU AU VERSEMENT D'UNE SOMME D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	5
ARTICLE 12	OBLIGATION DE CESSION DE TERRAIN OU DE VERSEMENT D'UNE SOMME D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	5
ARTICLE 13	VALEUR DU SITE FAISANT L'OBJET D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
ARTICLE 14	EXEMPTION DE CESSION DE TERRAIN OU DE VERSEMENT D'UNE SOMME D'ARGENT AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	6
ARTICLE 15	CONTRAT NOTARIÉ	7
SECTION 3	DISPOSITION RELATIVE AU PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES AU TERRAIN.....	8
ARTICLE 16	GÉNÉRALITÉ.....	8
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	9
ARTICLE 17	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE SANS CESSION DE RUE ET SANS CESSION DE TERRAIN AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	9
ARTICLE 18	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSION DE RUE OU CESSION DE TERRAIN AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES	9
CHAPITRE 4	OPÉRATION CADASTRALE	10
SECTION 1	RESTRICTION À UNE OPÉRATION CADASTRALE	10
ARTICLE 19	NON-CONFORMITÉ D'UN LOT OU D'UNE CONSTRUCTION.....	10
SECTION 2	RUE.....	11
ARTICLE 20	GÉNÉRALITÉ.....	11

ARTICLE 21	TRACÉ D'UNE RUE EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL.....	11
ARTICLE 22	TRACÉ D'UNE RUE EN FONCTION D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC	11
ARTICLE 23	TRACÉ D'UNE RUE EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE	11
ARTICLE 24	EMPRISE D'UNE RUE OU D'UNE ALLÉE DE CIRCULATION	12
ARTICLE 25	INTERSECTION.....	12
ARTICLE 26	COURBE DE RACCORDEMENT D'UNE INTERSECTION	15
ARTICLE 27	RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL-DE-SAC ».....	15
ARTICLE 28	RUE SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE »	16
SECTION 3	SENTIER POUR PIÉTONS.....	17
ARTICLE 29	SENTIER POUR PIÉTONS	17
SECTION 4	ÎLOT	18
ARTICLE 30	LONGUEUR ET LARGEUR D'UN ÎLOT	18
ARTICLE 31	ORIENTATION D'UN ÎLOT.....	18
SECTION 5	LOT	19
ARTICLE 32	LOT SITUÉ DANS PLUS D'UNE ZONE	19
ARTICLE 33	LOT DEVENU NON CONFORME DES SUITES DE LA RÉFORME CADASTRALE	19
ARTICLE 34	ORIENTATION D'UN LOT.....	19
ARTICLE 35	DIMENSIONS ET SUPERFICIE D'UN LOT.....	19
ARTICLE 36	MESURE DE LA LARGEUR D'UN LOT	19
ARTICLE 37	LONGUEUR DE LA LIGNE AVANT D'UN LOT	20
ARTICLE 38	LARGEUR D'UN LOT SITUÉ SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE.....	20
ARTICLE 39	MESURE DE LA PROFONDEUR D'UN LOT	20
ARTICLE 40	PROFONDEUR D'UN LOT ADJACENT À UNE AUTOROUTE, UNE ROUTE NATIONALE, UNE ROUTE RÉGIONALE, UNE VOIE FERRÉE OU UNE LIGNE DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ DE HAUTE TENSION	20
SECTION 6	MESURES D'EXCEPTION	21
ARTICLE 41	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI SITUÉ À L'EXTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN	21
ARTICLE 42	LOT SITUÉ À L'INTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN.....	21
ARTICLE 43	LOT NE NÉCESSITANT AUCUN SERVICE.....	22
SECTION 7	LOT DÉROGATOIRE	23
ARTICLE 44	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE ...	23
ARTICLE 45	MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE	23
ARTICLE 46	DIMINUTION DE LA SUPERFICIE D'UN LOT À DES FINS PUBLIQUES	23
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	24
ARTICLE 47	REMPLACEMENT.....	24
ARTICLE 48	PERMIS DE LOTISSEMENT DÉJÀ DÉLIVRÉ.....	24
ARTICLE 49	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	24

ATTENDU qu'un avis de motion a été dûment donné par la conseillère Marilou Alarie lors de la séance du 3 juillet 2017;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TERRITOIRE ASSUJETTI

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

ARTICLE 2 OBJET

Tout projet de lotissement ou d'opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception :

- 1° De l'identification cadastrale d'un terrain découlant d'un plan de rénovation cadastrale préparé en application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.R.Q., c. R-3.1);
- 2° D'une opération cadastrale relative à l'annulation, au remplacement, à la modification ou à la correction de l'identification cadastrale d'un lot ou à l'ajout de l'identification cadastrale d'un lot omis, dans la mesure où aucun nouveau lot ni modification à la superficie et aux dimensions d'un lot existant ne résulte de l'opération cadastrale;
- 3° D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec* (L.Q., 1991, c.64), ou pour aliéner la partie du bâtiment requérant la partition de la portion de lot au-dessus de laquelle elle est érigée;
- 4° D'une implantation d'un équipement, d'une infrastructure ou de la construction d'un usage d'utilité publique, y compris un bâtiment, dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements.

ARTICLE 3 LOI OU RÈGLEMENT DU GOUVERNEMENT DU CANADA OU DU QUÉBEC

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement du Canada ou du Québec.

ARTICLE 4 RENVOI GÉNÉRAL À UN RÈGLEMENT D'URBANISME

Dans le présent règlement, un renvoi à un règlement d'urbanisme est un renvoi ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend à toutes les modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, une disposition des règlements d'urbanisme à laquelle fait référence le présent règlement.

ARTICLE 5 CONCORDANCE RÉGLEMENTAIRE

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

En cas d'incompatibilité entre 2 dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement d'urbanisme, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

Dans le présent règlement, en cas de contradiction entre le texte et un titre ou une autre forme d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 7 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, un mot ou une expression a le sens et la signification attribués à l'index terminologique constituant l'annexe A du *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il faut se référer au sens commun attribué à ce mot ou à cette expression dans le dictionnaire.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 8 FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal.

ARTICLE 9 DEVOIRS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Sans restreindre les pouvoirs et les devoirs dévolus à un fonctionnaire municipal par la loi régissant la ville, les devoirs et les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

ARTICLE 10 CONTRAVENTION OU INFRACTION

Les dispositions relatives à une contravention ou une infraction à l'égard du présent règlement sont celles prévues au *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 DISPOSITION RELATIVE À LA CESSION DE VOIE DE CIRCULATION

ARTICLE 11 GÉNÉRALITÉ

Une condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale est que le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la ville l'emprise de toutes les voies de circulation indiquées sur le plan. L'emprise d'une rue doit être conforme aux dispositions du présent règlement et elle doit faire l'objet d'une opération cadastrale préalablement à la cession.

Dans le cas où la rue destinée à être publique serait visée par le règlement en vigueur concernant les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Ville, l'engagement doit être pris en fonction des conditions convenues par ce règlement.

Dans tous les autres cas, l'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée devant témoin, par le propriétaire du site faisant l'objet de l'opération cadastrale et la ville.

Le cessionnaire doit fournir, avant la cession, une évaluation environnementale du terrain ou de l'assiette des voies de circulation cédé en vertu du présent règlement démontrant que le sol et les eaux souterraines ne sont pas contaminés.

Avant d'être cédée à la Ville, toute assiette de voies de circulation doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale et être libérée de toute charge, priorité ou hypothèque.

L'émission d'un permis de lotissement ou l'approbation d'une opération cadastrale ne crée aucune obligation pour la Ville quant à la cession des voies de circulation paraissant au plan, à leur construction, à leurs frais de construction et d'entretien et quant à la fourniture des services d'utilité publique.

SECTION 2 DISPOSITION RELATIVE À LA CESSION DE TERRAIN OU AU VERSEMENT D'UNE SOMME D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

ARTICLE 12 OBLIGATION DE CESSION DE TERRAIN OU DE VERSEMENT D'UNE SOMME D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

Une condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale est que le propriétaire doit céder gratuitement à la ville un terrain qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc et d'un terrain de jeux ou assure le maintien d'un espace naturel.

La superficie du terrain devant être cédé doit équivaloir à 10 % de la superficie totale du site faisant l'objet de l'opération cadastrale. Les bassins de rétention pluviale ne sont pas inclus dans le 10 %. Dans certains cas, la ville peut convenir avec le propriétaire que la cession ou que l'engagement de céder un lot, touche un terrain qui n'est pas compris dans le site faisant l'objet de l'opération cadastrale. Dans ces circonstances, le lot devant être cédé doit être situé à l'intérieur des limites administratives de la ville. Dans ce cas, l'engagement entre la ville et le propriétaire a priorité sur toutes les règles du présent article.

Au lieu de la cession d'un terrain, le Conseil municipal peut exiger du propriétaire du site faisant l'objet de l'opération cadastrale le versement d'une somme d'argent à la ville. La somme d'argent versée à la ville doit équivaloir à 10 % de la valeur du site faisant l'objet de l'opération cadastrale.

Le Conseil municipal peut aussi décider que le propriétaire du site faisant l'objet de l'opération cadastrale cède un terrain et verse une somme d'argent à la ville. La valeur totale du terrain cédé et de la somme d'argent versée à la ville doit équivaloir à 10 % de la valeur du site faisant l'objet de l'opération cadastrale.

Dans tous les cas, l'engagement à céder un terrain doit être spécifié dans une lettre d'entente signée devant témoin, par le propriétaire du site faisant l'objet de l'opération cadastrale et la ville.

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

Le cessionnaire doit fournir, avant la cession, une évaluation environnementale du terrain cédé en vertu du présent règlement démontrant que le sol et les eaux souterraines ne sont pas contaminés.

Avant d'être cédé à la Ville, tout terrain doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale et être libéré de toute charge, priorité ou hypothèque.

Le produit des sommes d'argent recueillies doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou l'aménagement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels. Les terrains cédés à la ville en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels. La ville peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article.

ARTICLE 13 VALEUR DU SITE FAISANT L'OBJET D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Dans le cas d'un versement d'une somme d'argent aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, la valeur du site faisant l'objet de l'opération cadastrale ou la délivrance d'un permis de construction est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande et elle est déterminée de la façon suivante :

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 selon l'usage projeté.

La règle de calcul doit également tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou d'une partie du site.

La validité du rapport d'évaluation de la valeur du site ne peut excéder six (6) mois. Le cas échéant, un nouveau rapport d'évaluation devra être produit aux frais du propriétaire.

(R. URB-L2017-001, a. 1, 25/05/2022)

ARTICLE 14 EXEMPTION DE CESSION DE TERRAIN OU DE VERSEMENT D'UNE SOMME D'ARGENT AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

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

- 1° Une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de l'identification cadastrale d'un lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot;
- 2° Une opération cadastrale qui vise un site sur lequel une cession d'un terrain ou un versement d'une somme d'argent a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure. Cette exemption s'applique même si le pourcentage fixé par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le présent règlement;
- 3° Une opération cadastrale pour des fins agricoles;
- 4° Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 5° Une opération cadastrale nécessaire à la suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- 6° Une opération cadastrale qui vise un lot utilisé aux fins d'un usage d'utilité publique;
- 7° Une opération cadastrale qui vise l'ajout de l'identification cadastrale d'un lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot;
- 8° Une opération cadastrale qui vise l'identification cadastrale d'un lot sur lequel un bâtiment principal est construit;
- 9° Une opération cadastrale qui vise l'identification cadastrale d'un lot sur lequel la construction d'un bâtiment est prohibée par le Règlement de zonage;
- 10° Lorsqu'une cession ou un versement a déjà été effectué pour l'immeuble visé par l'opération cadastrale et que celle-ci n'a pour seul objet que de

rétablir le lotissement de l'immeuble tel qu'il était avant la rénovation cadastrale;

- 11° Une opération cadastrale visant la création d'un lot dérogatoire transitoire provenant de la division d'un lot adjacent et devant permettre l'agrandissement d'un autre lot adjacent par le remembrement des terrains.

ARTICLE 15 CONTRAT NOTARIÉ

Un contrat notarié nécessaire en vertu de la présente section le sera devant un notaire désigné et nommé par la ville.

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

**SECTION 3 DISPOSITION RELATIVE AU PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES
EXIGIBLES AU TERRAIN**

ARTICLE 16 GÉNÉRALITÉ

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

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

ARTICLE 17 PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE SANS CESSIION DE RUE ET SANS CESSIION DE TERRAIN AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale ne comportant pas de cession de rue, ni de cession de terrain à des fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels, est conforme aux dispositions du présent règlement et qu'il est accompagné de tous les renseignements et documents requis spécifiés au Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme, le fonctionnaire désigné délivre le permis demandé conformément au Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 18 PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSIION DE RUE OU CESSIION DE TERRAIN AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale, comportant une cession de rue ou une cession de terrain aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou un versement d'une somme d'argent, est conforme aux dispositions du présent règlement et qu'il est accompagné de tous les renseignements et documents requis spécifiés au *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme*, le fonctionnaire désigné transmet le dossier au Comité consultatif d'urbanisme afin qu'il délivre un rapport de consultation sur le plan de l'opération cadastrale.

Suite au dépôt du rapport de consultation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal délivre une résolution qui stipule si le plan de l'opération cadastrale est accepté ou refusé. Dans le cas d'un refus, le Conseil municipal peut spécifier les modifications requises au plan de l'opération cadastrale qui permettrait d'accepter ultérieurement la demande.

Suite à l'acceptation de la demande par le Conseil municipal, le fonctionnaire désigné délivre le permis de lotissement conformément au Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 4 OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 RESTRICTION À UNE OPÉRATION CADASTRALE

ARTICLE 19 NON-CONFORMITÉ D'UN LOT OU D'UNE CONSTRUCTION

Une opération cadastrale n'est pas autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1° Elle rend un lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2° Elle laisse un lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 3° Elle accentue la non-conformité de la superficie ou d'une des dimensions d'un lot;
- 4° Elle rend un bâtiment, une construction, un équipement ou un ouvrage non conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de construction* en vigueur.

SECTION 2 RUE

ARTICLE 20 GÉNÉRALITÉ

Le tracé d'une rue projetée doit respecter le tracé d'une rue prévue au *Plan d'urbanisme* et les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 21 TRACÉ D'UNE RUE EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé d'une rue projetée doit éviter, dans la mesure du possible, les éléments suivants :

- 1° Les éléments marécageux;
- 2° Les tourbières;
- 3° Les terrains instables;
- 4° Tout terrain impropre au drainage;
- 5° Les terrains à forte pente;
- 6° Un affleurement rocheux.

ARTICLE 22 TRACÉ D'UNE RUE EN FONCTION D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

La distance minimale entre la limite d'une rue et un cours d'eau ou un lac doit respecter les exigences du tableau suivant :

A	B
Localisation et types de services d'aqueduc et d'égout municipaux	Distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue et un cours d'eau ou un lac (m) (note 1)
Lot riverain desservi	45 (note 2)
Lot riverain partiellement desservi	75 (note 2)
Lot riverain non desservi	75 (note 2)

Note 1 : La distance entre la limite de l'emprise d'une rue et un cours d'eau ou un lac, se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

Note 2 : La distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres si une telle rue passe sur des terrains zonés à des fins de parc public. Elle peut être réduite à 15 mètres si une telle rue constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne fasse l'objet d'une construction. Toutefois, la rue ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.

ARTICLE 23 TRACÉ D'UNE RUE EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente maximale des rues ne doit pas excéder 6 % et la pente minimale ne doit pas être inférieure à 0,5 %.

Pour les secteurs exposés aux glissements de terrain identifiés au plan des contraintes joint à l'annexe C du *Règlement de zonage URB-Z2017*, les infrastructures telles que rues et ponts sont interdites dans une bande de protection au sommet du talus et dans une bande de protection à la base du talus dont la largeur est égale à 5 mètres, à moins de déposer le document requis au *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme*.

ARTICLE 24 EMPRISE D'UNE RUE OU D'UNE ALLÉE DE CIRCULATION

Les emprises des différents types de rues doivent avoir les largeurs minimales prescrites au tableau suivant :

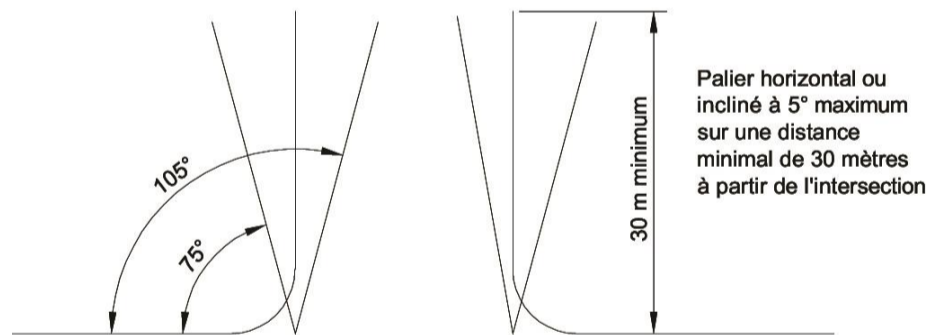
**TABLEAU DE LA LARGEUR MINIMALE DES EMPRISES
DES DIFFÉRENTS TYPES DE RUES**

A	B
Type de rue	Largeur minimale (m)
1. Locale à double sens	15 mètres
2. Collectrice	20 mètres
3. Artère, rue faisant partie du réseau artériel métropolitain ou rue faisant partie du réseau routier structurant d'agglomération telle qu'identifiée au plan d'urbanisme	30 mètres
4. Rue locale située dans une zone du groupe Industrie (I)	--
5. Allée de circulation dans un projet intégré : <ul style="list-style-type: none"> • Sens unique • Double sens 	4 mètres 6,5 mètres

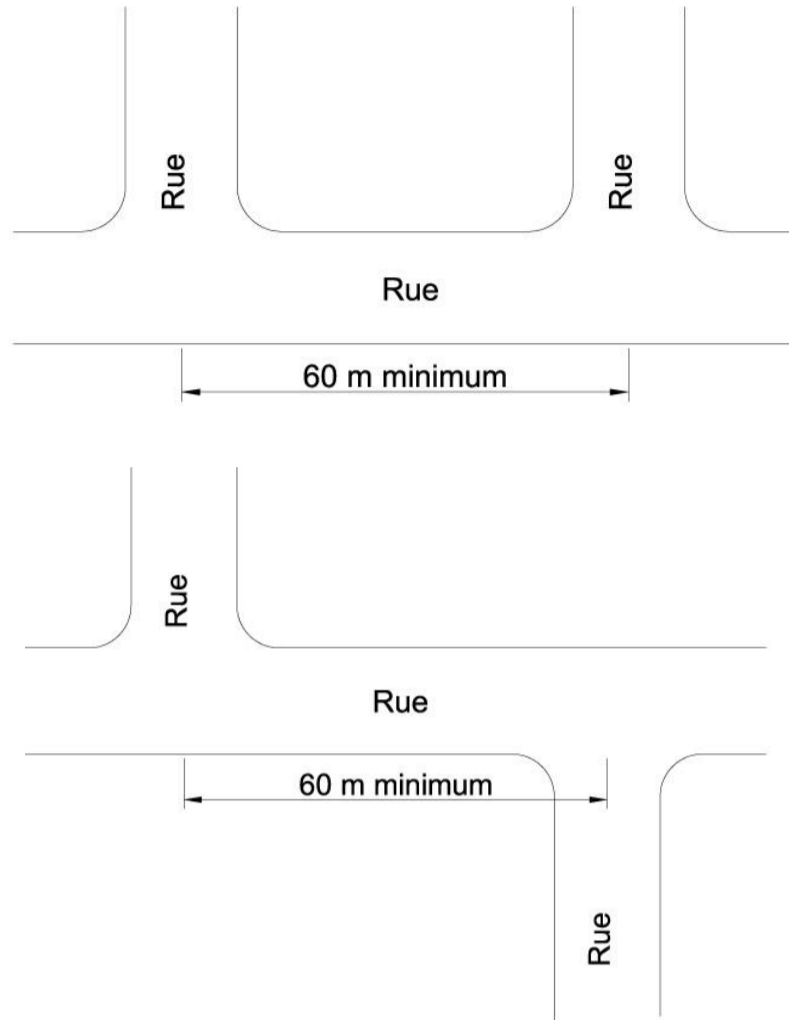
ARTICLE 25 INTERSECTION

Une intersection doit respecter les dispositions suivantes :

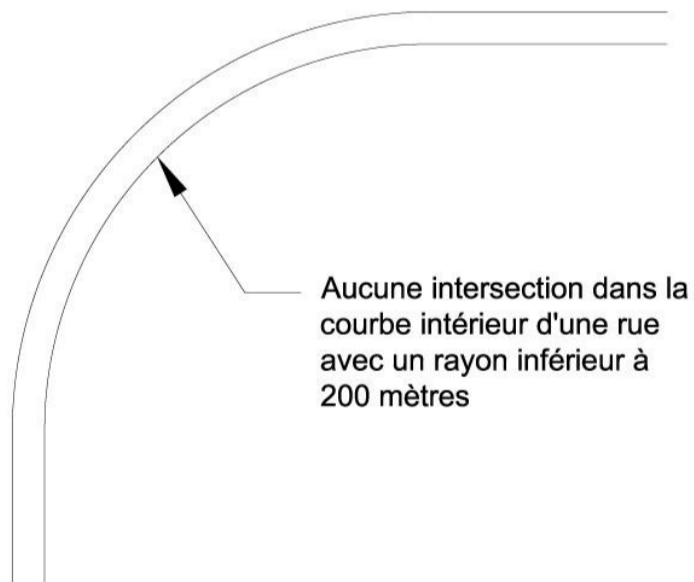
- 1° Une intersection doit former un palier horizontal ou présenter une inclinaison maximale de 5° sur une distance minimale de 30 mètres;
- 2° L'angle privilégié pour une intersection est de 90°. Toutefois, lorsqu'il est impossible de respecter l'angle de 90°, l'angle de l'intersection peut être réduit à un angle minimum de 75° ou augmenté à un angle maximum de 105° et ce, sur une distance minimale de 30 mètres.

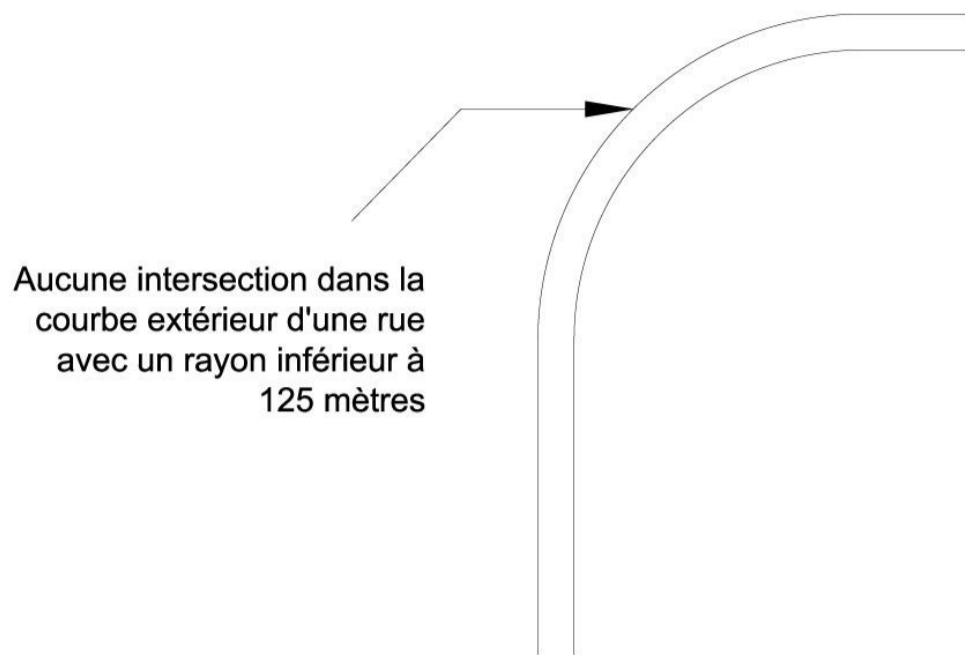


- 3° La distance minimale entre 2 intersections de rue est de 60 mètres. La mesure doit être prise au centre de l'emprise des rues.

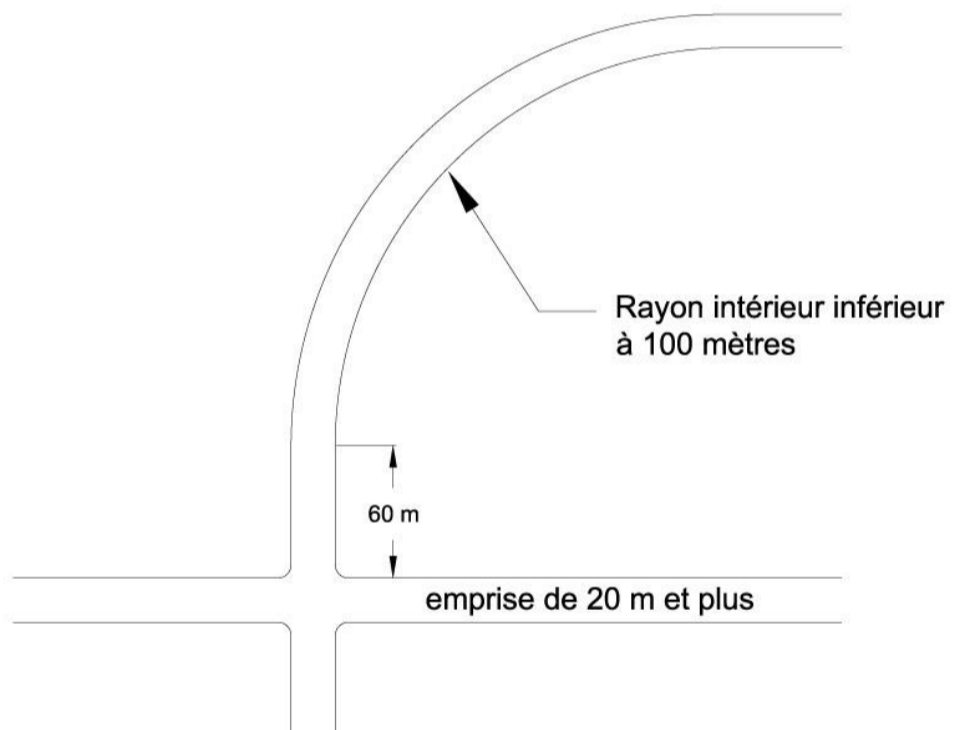


- 4° Aucune intersection ne doit être localisée dans la courbe intérieure d'une rue dont le rayon est inférieur à 200 mètres, ni dans la courbe extérieure d'une rue dont le rayon est inférieur à 125 mètres.

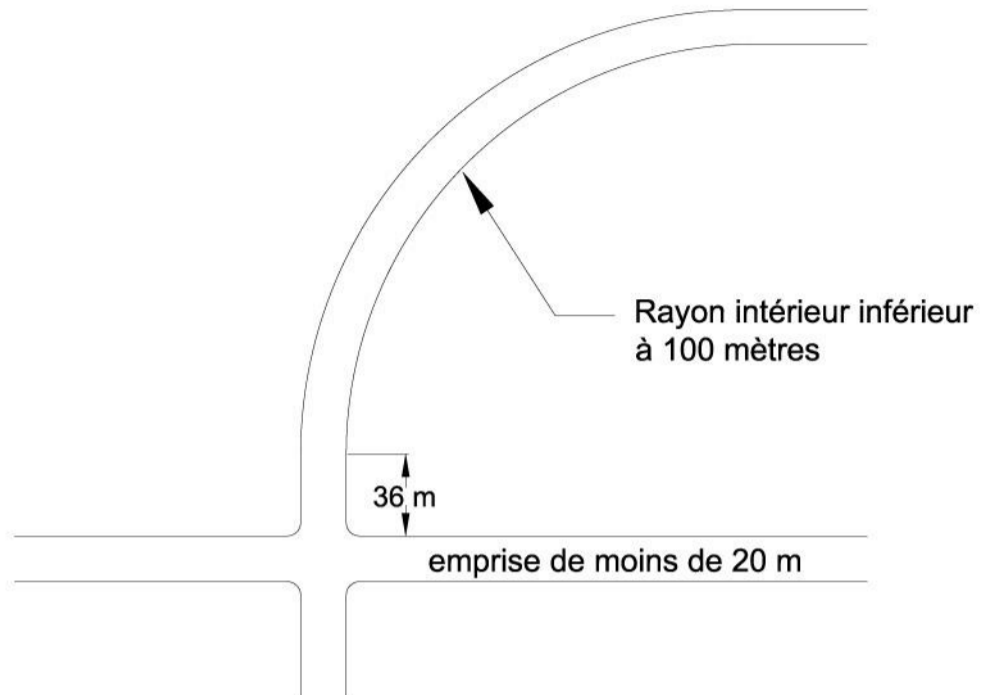




- 5° Une intersection avec une rue de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 60 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 100 mètres.



- 6° Une intersection avec une rue de moins de 20 mètres d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 36 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 100 mètres.



7° Aucune courbe ne peut avoir un rayon de moins de 100 mètres, lorsqu'elle est située à moins de 36 mètres d'une intersection.

ARTICLE 26 COURBE DE RACCORDEMENT D'UNE INTERSECTION

Le rayon d'une courbe de raccordement d'une intersection doit respecter les dimensions édictées au tableau suivant :

TABLEAU DE LA DIMENSION D'UN RAYON D'UNE COURBE DE RACCORDEMENT À UNE INTERSECTION

A	B
Type d'intersection	Rayon minimal (m)
1. Rencontre de 2 artères	30
2. Rencontre d'une artère et d'une rue collectrice	12
3. Rencontre de 2 rues collectrices	12
4. Intersection de rues localisées dans une zone industrielle	12
5. Intersection dont l'angle est inférieur à 90°	9
6. Rencontre d'une rue locale et de tous les autres types de rues	6

ARTICLE 27 RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL-DE-SAC »

Sauf pour une zone du groupe Industrie (I) et les zones HA-801, HA-802, HC-434, HC-435, HC-436 et HC-602 comme identifié au plan de zonage joint à l'annexe A du *Règlement de zonage* URB-Z2017, une rue sans issue de type « cul-de-sac » doit respecter les dispositions suivantes :

1° La longueur maximale d'une rue sans issue de type « cul-de-sac » est fixée à 275 mètres. Cette longueur peut toutefois être augmentée à 350 mètres lorsqu'une voie d'une largeur minimale de 7,5 mètres, servant à la fois de sentier pour piétons et voie de secours, est

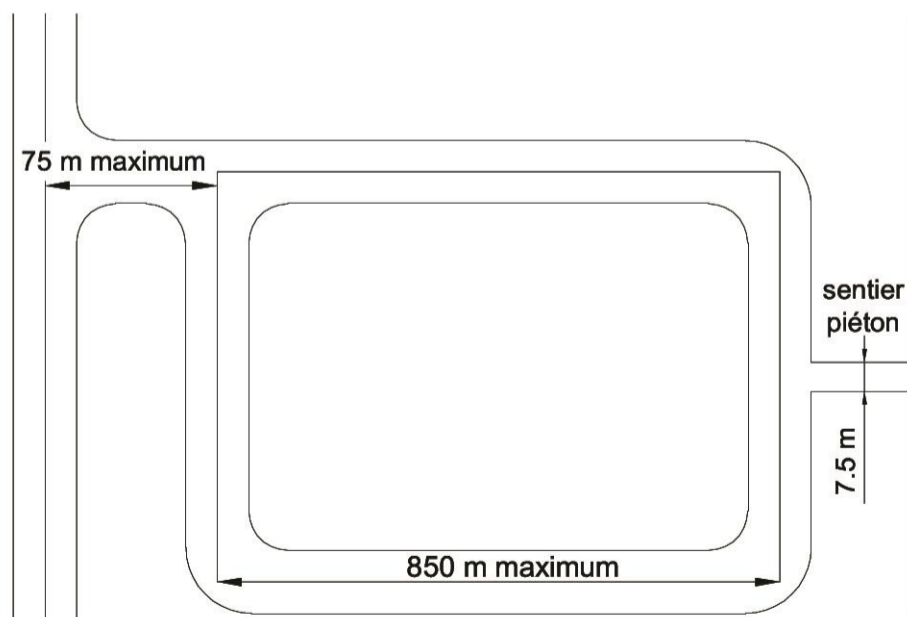
aménagée entre le cercle de virage de cette rue et une autre rue ou un parc;

- 2° Une rue sans issue de type « cul-de-sac » doit se terminer par un cercle de virage dont diamètre de l'emprise de la rue est égale ou supérieur à 35 mètres. Le cercle de virage doit comprendre un îlot central paysager d'un rayon minimal de 5 mètres;
- 3° Malgré ce qui précède, le diamètre de l'emprise d'une rue sans issue de type « cul-de-sac » peut être réduit à 30 mètres aux conditions suivantes :
 - a. La largeur de la voie de circulation est fixée à 7,5 mètres et doit être à sens unique;
 - b. Le rayon de l'îlot central paysager est fixé à 5 mètres;
 - c. Le stationnement sur rue est interdit dans le cercle de virage;
 - d. Une servitude d'utilité publique en faveur de la Ville d'une bande de terrain de 3 mètres au pourtour et attenant au cercle de virage soit enregistrée sur la propriété privée;
- 4° Malgré ce qui précède, une rue sans issue de type « cul-de-sac » peut être remplacée par une configuration en « T » aux conditions suivantes :
 - a. Un avis signé par un professionnel démontrant que les conditions techniques ne permettent pas d'aménager un cercle de virage conformément au présent règlement;
 - b. Un avis signé par un professionnel démontrant que la configuration en « T » est possible et que les dimensions sont appropriées pour les manœuvres des véhicules d'utilités publiques.

(R. URB-L2017-001, a. 2, 25/05/2022)

ARTICLE 28 RUE SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE »

La longueur maximale d'une rue sans issue de type « tête de pipe » est fixée à 850 mètres, calculés au centre de l'emprise, à l'exclusion de la rue d'entrée qui, elle, peut atteindre une longueur maximale de 75 mètres. Un sentier pour piétons, d'une largeur minimale de 7,5 mètres, doit relier directement la « tête de pipe » à une autre rue ou à un parc situé à proximité.



SECTION 3 SENTIER POUR PIÉTONS

ARTICLE 29 SENTIER POUR PIÉTONS

La largeur de tout passage piétonnier ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, lorsque des services municipaux sont existants ou requis, la largeur de tout passage piétonnier ne doit pas être inférieure à 10 mètres.

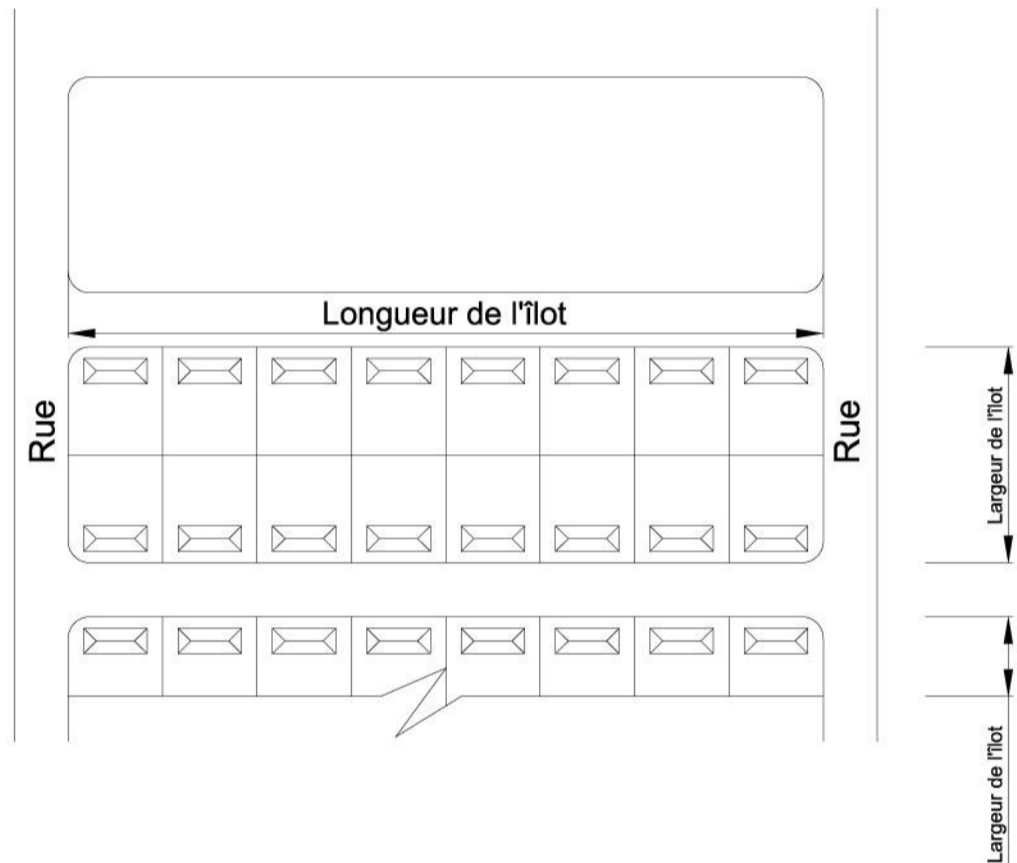
SECTION 4 ÎLOT

ARTICLE 30 LONGUEUR ET LARGEUR D'UN ÎLOT

La longueur d'un îlot ne doit pas excéder 400 mètres.

La largeur des îlots est déterminée par la superficie minimale des lots et autres normes d'implantation requises par le présent règlement.

Cependant, la largeur des îlots destinés à l'habitation doit être suffisante pour permettre 2 rangées de lots adossés. La présente norme ne s'applique pas aux îlots constitués de lots transversaux adossés à une rue collectrice ou à une artère.



ARTICLE 31 ORIENTATION D'UN ÎLOT

Un îlot adjacent à une rue majeure : autoroute, route régionale, artère, ou boulevard, doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre d'intersections sur ce type de rue.

SECTION 5 LOT

ARTICLE 32 LOT SITUÉ DANS PLUS D'UNE ZONE

Lorsqu'un lot chevauche plus d'une zone, à l'intérieur de laquelle les exigences relatives à la superficie ou aux dimensions minimales d'un lot sont différentes, il doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences les plus élevées.

ARTICLE 33 LOT DEVENU NON CONFORME DES SUITES DE LA RÉFORME CADASTRALE

Un lot qui était conforme avant la rénovation cadastrale qui par l'effet de cette rénovation est devenu non conforme, en regard des exigences sur la superficie ou les dimensions minimales des lots est présumé conforme à ces exigences.

ARTICLE 34 ORIENTATION D'UN LOT

Les lignes latérales d'un lot doivent être perpendiculaires à la ligne avant.

Toutefois, les lignes latérales peuvent être obliques seulement dans les cas spécifiques suivants :

- 1° Dans le but d'adoucir des pentes;
- 2° De dégager des perspectives;
- 3° Dans un secteur où l'orientation des lots a pour but de rééquilibrer la superficie de deux ou plusieurs lots.

L'orientation des lignes des terrains doit tenir compte des équipements d'infrastructure telle que le réseau de distribution électrique.

ARTICLE 35 DIMENSIONS ET SUPERFICIE D'UN LOT

Les dispositions concernant les dimensions et la superficie d'un lot pour chacune des zones sont présentées à l'item « Lotissement » du tableau des spécifications, constituant l'annexe B du *Règlement de zonage* en vigueur. À cet item, la largeur, la profondeur et la superficie minimale d'un lot sont spécifiées pour chacun des usages permis dans la zone.

Les dispositions concernant les dimensions et la superficie d'un lot ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- 1° Une opération cadastrale visant la création d'un lot dérogatoire transitoire provenant de la division d'un lot adjacent et devant permettre l'agrandissement d'un autre lot adjacent par le remembrement des terrains. Le nombre de lots après le remembrement ne peut excéder le nombre de terrains existants avant ladite opération cadastrale;
- 2° Une opération cadastrale visant l'augmentation des dimensions ou de la superficie d'un terrain ou d'un lot et qui, conséquemment, permet de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficie minimales prescrites par le présent règlement.

ARTICLE 36 MESURE DE LA LARGEUR D'UN LOT

Pour un lot intérieur et transversal, la largeur d'un lot se mesure en prenant la distance entre ses lignes latérales.

Pour un lot d'angle et d'angle transversal, la largeur d'un lot se mesure en prenant la distance entre la ligne latérale et une ligne avant.

Cette mesure est prise à une distance correspondant à la marge avant minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone concernée.

Pour un lot dont la ligne avant est située en totalité ou en partie dans une courbe, la largeur du lot se mesure le long de l'arc de cercle décrit par la marge avant.

ARTICLE 37 LONGUEUR DE LA LIGNE AVANT D'UN LOT

La longueur de la ligne avant d'un lot peut être diminuée jusqu'à 7 mètres pour les habitations unifamiliales contiguës et 10 mètres pour les autres bâtiments.

Toutefois, la superficie et la largeur du lot doivent être conformes à la superficie minimale prévue au tableau des spécifications

ARTICLE 38 LARGEUR D'UN LOT SITUÉ SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE

La largeur minimale d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon est inférieur à 100 mètres sur au moins 50 % de sa longueur peut être réduite jusqu'à un maximum de 30 % par rapport à la largeur prescrite au tableau des spécifications.

Toutefois, la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale prévue au tableau des spécifications.

ARTICLE 39 MESURE DE LA PROFONDEUR D'UN LOT

Pour un lot intérieur, la profondeur d'un lot est la distance mesurée entre le point milieu de la ligne avant du lot et le point milieu de sa ligne arrière.

Dans le cas d'un lot transversal, cette distance est mesurée entre le point milieu des 2 lignes avant.

Dans le cas d'un lot d'angle transversal, cette distance est mesurée entre le point milieu de la ligne avant faisant face à la façade principale et le point milieu de la ligne avant faisant face au mur arrière du bâtiment.

La profondeur d'un lot de forme irrégulière situé à l'extérieur du corridor riverain peut être diminuée de 15 % de la profondeur minimale prescrite au tableau des spécifications. Toutefois, la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale prévue au tableau des spécifications.

ARTICLE 40 PROFONDEUR D'UN LOT ADJACENT À UNE AUTOROUTE, UNE ROUTE NATIONALE, UNE ROUTE RÉGIONALE, UNE VOIE FERRÉE OU UNE LIGNE DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ DE HAUTE TENSION

Dans toutes les zones où un usage résidentiel est autorisé, les lots contigus à l'emprise d'une autoroute, d'une route nationale, d'une route régionale, d'une voie ferrée ou d'une ligne de transport d'électricité de haute tension doivent avoir une profondeur minimale de 40 mètres. Cette exigence ne s'applique pas à un lot contigu à une rue existante au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 6 MESURES D'EXCEPTION

ARTICLE 41 LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI SITUÉ À L'EXTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN

Dans le cas d'un lot partiellement desservi ou non desservi situé à l'extérieur du corridor riverain, les dimensions minimales de lot à respecter sont celles prescrites au tableau suivant :

TABLEAU DES DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS OU NON DESSERVIS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN

A	B	C	D
Localisation et type de service d'aqueduc et d'égout	Largeur minimale (mètres)	Profondeur minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres carrés)
Lot partiellement desservi	Largeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone sans être inférieure à 25 mètres	Profondeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone	Superficie minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone sans être inférieure à 1 500 m ²
Lot non desservi	Largeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone, sans être inférieure à 50 mètres	Profondeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone	Superficie minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone sans être inférieure à 3 000 m ²

ARTICLE 42 LOT SITUÉ À L'INTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN

Un lot situé en totalité ou en partie à l'intérieur du corridor riverain doit respecter les dimensions minimales inscrites au tableau suivant (Note 1) :

TABLEAU DES DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN (Note 2)

A	B	C	D
Localisation et type de service d'aqueduc et d'égout	Largeur minimale (mètres)	Profondeur minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres carrés)
Lot riverain desservi (Note 3)	Largeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone	Profondeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone sans être inférieure à 45 mètres (Note 4)	Superficie minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone
Lot non riverain desservi (Note 3)	Largeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone	Profondeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone	Superficie minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone
Lot riverain partiellement desservi	Largeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone, sans être inférieure à 30 mètres	Profondeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone, sans être inférieure à 75 mètres	Superficie minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone, sans être inférieure à 2 000 m ²

A	B	C	D
Localisation et type de service d'aqueduc et d'égout	Largeur minimale (mètres)	Profondeur minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres carrés)
Lot non riverain partiellement desservi	Largeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone, sans être inférieure à 25 mètres	Profondeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone	Superficie minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone, sans être inférieure à 2 000 m ²
Lot riverain non desservi	Largeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone, sans être inférieure à 50 mètres	Profondeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone, sans être inférieure à 75 mètres	Superficie minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone, sans être inférieure à 4 000 m ²
Lot non riverain non desservi	Largeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone, sans être inférieure à 50 mètres	Profondeur minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone	Superficie minimale prescrite au tableau des spécifications de la zone, sans être inférieure à 4 000 m ²

- 1° Dans le cas de lot riverain, la profondeur ou la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux et de la limite de l'emprise de la route.
- 2° Le corridor riverain est une bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur du corridor se mesure horizontalement. La largeur du corridor est de 300 m en bordure des lacs et de 100 m en bordure des cours d'eau à débit régulier.
- 3° Lorsqu'on réfère aux services d'aqueduc et d'égout, il s'agit d'infrastructures privées ou publiques érigées conformément aux lois et règlements applicables.
- 4° Dans les cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place au moment de l'entrée en vigueur d'un Règlement de contrôle intérimaire, la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 m ou à une profondeur non spécifiée pour les secteurs identifiés comme représentant des contraintes physiques particulières dont la présence d'une voie ferrée et le zonage parcellaire.
- 5° La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de 20 m. Elle peut être réduite à 15 m 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 fait pas l'objet d'une construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter dans la rive.

ARTICLE 43 LOT NE NÉCESSITANT AUCUN SERVICE

Les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour les fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées, sont soustraites de l'application de la présente section.

SECTION 7 LOT DÉROGATOIRE

ARTICLE 44 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été approuvé au ministère responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

ARTICLE 45 MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être modifié, dans la mesure où la modification n'a pas pour effet de rendre non conforme la largeur, la profondeur ou la superficie du lot. Il ne faut pas que la modification aggrave une dérogation existante à l'égard de la largeur, de la profondeur ou de la superficie du lot.

Un lot dérogatoire peut être modifié sans atteindre les dimensions et la superficie minimale exigées à ce règlement, aux conditions suivantes :

- 1° L'atteinte des exigences minimales du présent règlement est impossible;
- 2° L'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet de diminuer la superficie, la largeur et la profondeur d'un lot adjacent sous les exigences minimales du présent règlement;
- 3° L'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet de diminuer l'espace qui doit être laissé libre entre les constructions et les lignes de lot, sur un lot adjacent, sous les exigences minimales du présent règlement.

ARTICLE 46 DIMINUTION DE LA SUPERFICIE D'UN LOT À DES FINS PUBLIQUES

Il est autorisé de réduire la superficie d'un lot conforme le rendant ainsi non conforme et d'augmenter la non-conformité d'un lot dans l'éventualité où l'installation d'un abribus ou un équipement à caractère municipal ou public est requis.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 47 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace le *Règlement de lotissement* numéro URB-L2009 et tous ses amendements.

ARTICLE 48 PERMIS DE LOTISSEMENT DÉJÀ DÉLIVRÉ

Dans le cas où un permis de lotissement a déjà été délivré en vertu du *Règlement de lotissement* numéro URB-L2009 de la Ville, le lotissement peut être exécuté conformément à ce règlement, dans la mesure où il est effectué pendant la période de validité du permis de lotissement.

ARTICLE 49 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

MARTIN MURRAY
MAIRE

LUCIE TOUSIGNANT
GREFFIÈRE