



L

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N°2024-422



MRC DE JOLIETTE
VILLE DE CRABTREE

Règlement numéro 2024-422

Règlement de lotissement

Avis de motion : 4 décembre 2023
Adoption du règlement : 5 février 2024
Entrée en vigueur : XX 2024

Modifications au règlement Règlement de lotissement No. 2024-422	
Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL DE VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIIT :

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives	5
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires	5
1.1.1 : Titre du règlement.....	5
1.1.2 : Abrogation	5
1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti.....	5
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois.....	5
1.1.5 : Amendement	5
1.1.6 : Adoption partie par partie.....	5
Section 1.2 : Dispositions administratives	6
1.2.1 : Administration et application du règlement.....	6
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné	6
1.2.3 : Interventions assujetties.....	6
Section 1.3 : Dispositions interprétatives	7
1.3.1 : Interprétation des dispositions	7
1.3.2 : Numérotation	7
1.3.3 : Terminologie	8
CHAPITRE 2 : Conditions préalables à une opération cadastrale	9
Section 2.1 : Dispositions générales	9
2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale	9
2.1.2 : Cession de l'emprise des voies et servitudes d'accès	9
2.1.3 : Servitudes.....	9
2.1.4 : Paiement des taxes municipales	9
2.1.5 : Indication du caractère privé des rues, des chemins ou voies d'accès	9
Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.....	10
2.2.1 : Champ d'application.....	10
2.2.2 : Dispositions générales.....	10
2.2.3 : Localisation des terrains à céder	10
2.2.4 : Exemptions de cession ou de contribution de sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels	10
2.2.5 : Règles de calcul.....	11
2.2.6 : Contrat notarié.....	12
2.2.7 : Fonds spécial.....	12
2.2.8 : Cession des sentiers piétonniers	12
CHAPITRE 3 : Dispositions relatives aux rues, lots et îlots	13
Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues	13
3.1.1 : Dispositions générales.....	13
3.1.2 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol	13
3.1.3 : Tracé des rues en fonction de la topographie	13
3.1.4 : Largeur des rues.....	13
3.1.5 : Emprise des voies de circulation	13
3.1.6 : Angles d'intersection	14
3.1.7 : Courbe de raccordement.....	14

TABLE DES MATIÈRES

3.1.8 : Distances des axes d'intersection	15
3.1.9 : Segments de rue	16
3.1.10 : Rayon de courbure	16
3.1.11 : Rues en cul-de-sac	17
3.1.12 : Passage de piétons	17
Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots.....	18
3.2.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot.....	18
3.2.2 : Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle	19
3.2.3 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue ..	20
3.2.4 : Dispositions particulières aux lots situés à l'intérieur d'une courbe de rue ...	21
3.2.5 : Dispositions applicables à un lot situé dans plus d'une zone	21
3.2.6 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot.....	21
3.2.7 : Forme des lots.....	23
3.2.8 : Orientation des lots.....	23
3.2.9 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement.....	24
Section 3.3 : Dispositions relatives aux îlots.....	25
3.3.1 : Largeur des îlots.....	25
3.3.2 : Longueur des îlots.....	25
3.3.3 : Orientation des îlots.....	27
CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires.....	28
Section 4.1 : Dispositions générales	28
4.1.1 : Champ d'application.....	28
4.1.2 : Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	28
4.1.3 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis.....	29
Section 4.2 : Privilèges au lotissement	31
4.2.1 : Terrain vacant non conforme	31
4.2.2 : Terrain bâti non conforme.....	31
4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme.....	31
CHAPITRE 5 : Dispositions finales	33
Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur	33
5.1.1 : Contraventions et pénalités	33
5.1.2 : Recours civil.....	33
5.1.3 : Entrée en vigueur.....	34

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 - Largeur d'emprise des voies de circulation	14
Tableau 2 - Rayon des courbes de raccordement	14
Tableau 3 - Rayons de courbure minimaux.....	16
Tableau 4 - Dimensions et superficies minimales d'un lot	18

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES FIGURES

Figure 1 - Illustration de la courbe de raccordement	15
Figure 2 - Rayon de courbure d'une courbe de rue	17
Figure 3 - Illustration du rayon maximal de 6 mètres	20
Figure 4 - Profondeur moyenne du lot	21
Figure 5 - Profondeur moyenne du lot	22
Figure 6 - Profondeur moyenne du lot	22
Figure 7 - Profondeur moyenne du lot	23
Figure 8 Profondeur minimale d'un îlot	25
Figure 9 Longueur maximale d'un îlot	26
Figure 10 Longueur maximale d'un îlot en présence d'un sentier piéton central de 3m de largeur	26
Figure 11 Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	29
Figure 12 Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	30

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement* » et le numéro 2024-422.

1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 99-041, intitulé « *Règlement de lotissement* », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toute autre disposition inconciliable d'un autre règlement.

1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Crabtree.

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.5 : Amendement

Le *Règlement de lotissement* peut être modifié ou abrogé, selon les procédures établies par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.1.6 : Adoption partie par partie

Le Conseil de ville de la Ville de Crabtree déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil de ville.

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

1.2.3 : Interventions assujetties

Toute opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement. Toutefois, certaines exemptions sont prévues au présent règlement.

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au *Règlement sur les permis et certificats*.

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

Lorsque 2 normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale ;
4. L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;
5. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa ;
6. Le masculin comprend les deux genres.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.3.2 : Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre
- 1.1 Section

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1.1 Article

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

1.3.3 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage*.

CHAPITRE 2 : CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Section 2.1 : Dispositions générales

2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit répondre aux conditions prévues au présent règlement et à celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats* relativement à une demande de permis de lotissement.

2.1.2 : Cession de l'emprise des voies et servitudes d'accès

Le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la Ville de Crabtree, les pistes cyclables, les sentiers piétonniers, les servitudes et l'emprise des voies de circulation ou une partie de celles-ci selon le cas. Toute rue publique doit avoir une identification cadastrale distincte.

2.1.3 : Servitudes

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics (aérienne ou souterraine).

Les servitudes existantes ou requises doivent apparaître au plan relatif à une opération cadastrale.

2.1.4 : Paiement des taxes municipales

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, toutes taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan doivent être payées par le propriétaire.

2.1.5 : Indication du caractère privé des rues, des chemins ou voies d'accès

Tout plan-projet comportant une voie d'accès, une rue, une ruelle, ou un sentier de piétons privés doit les identifier respectivement, selon le cas, comme « rue privée », « chemin privé », « ruelle privée » ou « sentier privé ».

Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

2.2.1 : Champ d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Ville de Crabtree.

2.2.2 : Dispositions générales

Une opération cadastrale ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire :

1. Cède gratuitement à la Ville un terrain qui représente 10% de la superficie totale de l'immeuble visé et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verse à la Ville une somme d'argent qui doit représenter 10% de la valeur de l'immeuble visé devant servir à l'achat de terrain d'une superficie égale ou supérieure à la superficie établie au paragraphe 1, à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ;
3. Cède ou verse à la Ville un terrain visé au premier paragraphe et un montant visé au second paragraphe. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10% de la valeur totale de l'immeuble visé. Toutefois, les sommes d'argent versées doivent servir à l'achat de terrain d'une superficie égale ou supérieure à la superficie à combler afin d'atteindre la superficie établie au paragraphe 1, à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

2.2.3 : Localisation des terrains à céder

La localisation du terrain doit, de l'avis du conseil, convenir pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et respecter le plan d'urbanisme et, s'il y a lieu, le programme particulier d'urbanisme, le plan d'aménagement d'ensemble ou le programme d'implantation et d'intégration architecturale applicable. Le terrain cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 2.2.2 peut être un terrain qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Ville. Une telle entente peut être supérieure à 10% de la superficie du terrain visé par l'opération cadastrale en considération d'opération cadastrale future.

Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Ville de Crabtree.

2.2.4 : Exemptions de cession ou de contribution de sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

CHAPITRE 2 :
CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
2. Une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure ;
3. L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants avant l'entrée en vigueur du présent règlement ;
4. Une opération cadastrale visant le morcellement d'une terre agricole afin de détacher une superficie sur laquelle un droit acquis pour une utilisation à des fins résidentielles est reconnu par la CPTAQ ;
5. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;
6. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
7. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites au *Règlement de zonage* ou au présent règlement et où une construction peut être érigée ;
8. Le terrain destiné à devenir une voie de circulation ;
9. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation ;
10. Une opération cadastrale visant une partie de terrain acquise par la Ville de Crabtree ;
11. La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au *Code civil du Québec*.

2.2.5 : Règles de calcul

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception des documents requis pour la demande de permis de lotissement et est déterminée selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville.

Malgré l'alinéa précédent, la valeur du terrain devant être cédé ou du site peut être établie selon la valeur au rôle d'évaluation foncière de la Ville. Si le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c.F-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, les deux premiers alinéas s'appliquent.

2.2.6 : Contrat notarié

Tout contrat devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par la Ville. Les frais de contrat notarié de cession ou de promesse de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique.

2.2.7 : Fonds spécial

Toute somme reçue par la Ville de Crabtree en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville. Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

Les terrains cédés à la Ville en vertu de la présente section ne peuvent être utilisés que pour des des fins parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels. La Ville de Crabtree peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section, à l'enchère, par soumissions publiques ou de toute autre façon approuvée par la Commission municipale du Québec, s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial. Une somme versée en vertu d'une application édictée au présent article ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

2.2.8 : Cession des sentiers piétonniers

Nonobstant toute disposition contraire, la superficie des sentiers piétonniers cédés à la Ville en vertu de la section 2.1 du présent règlement fait partie intégrante du 10 % de la superficie de terrain à céder en vertu de la présente section.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, LOTS ET ÎLOTS

Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues

3.1.1 : Dispositions générales

La présente section s'applique à toute nouvelle rue publique ou privée

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

De plus, le tracé des voies de circulation lors de la réalisation d'un projet de développement ou de redéveloppement devra intégrer, dans la mesure du possible, l'emprise des services d'utilité publique en place.

3.1.2 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues collectrices et des rues locales doit éviter les milieux humides, les secteurs boisés et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, éboulis et aux affaissements. Dans la mesure du possible, le tracé des voies de circulation doit respecter les aires boisées.

3.1.3 : Tracé des rues en fonction de la topographie

La pente des rues doit être adaptée à la topographie du terrain. La pente des rues ne doit pas être inférieure à 0,5%, ni supérieure à 7%.

3.1.4 : Largeur des rues

Le réseau municipal des voies de circulation est hiérarchisé au plan d'urbanisme. Toute rue apparaissant sur un projet de plan cadastral doit être ainsi classifiée suivant une des trois catégories de rues prévues ci-après :

1. Rue locale ou de desserte;
2. Rue collectrice;
3. Artère ou rue principale.

3.1.5 : Emprise des voies de circulation

Les emprises des différents types de voie de circulation doivent avoir les largeurs minimales édictées au tableau 1 suivant :

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, LOTS ET ÎLOTS

Tableau 1 Largeur d'emprise des voies de circulation

Type de voie	Largeur minimale en mètres
1. Artère	25 mètres
2. Rue collectrice	18,3 mètres
3. Rue locale	15 mètres
4. Bande cyclable	3 mètres

Toutefois, l'emprise des rues publiques existantes et celle des rues privées existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent être inférieures à la largeur minimale indiquée plus haut.

3.1.6 : Angles d'intersection

Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90 °). Cet angle est calculé sur une distance minimale de 30 mètres.

L'angle d'intersection entre deux (2) rues doit être compris dans un angle entre 75 ° et 90° lorsqu'il n'est pas possible de respecter le premier alinéa.

3.1.7 : Courbe de raccordement

Les courbes de raccordement doivent respecter les normes minimales édictées au tableau suivant :

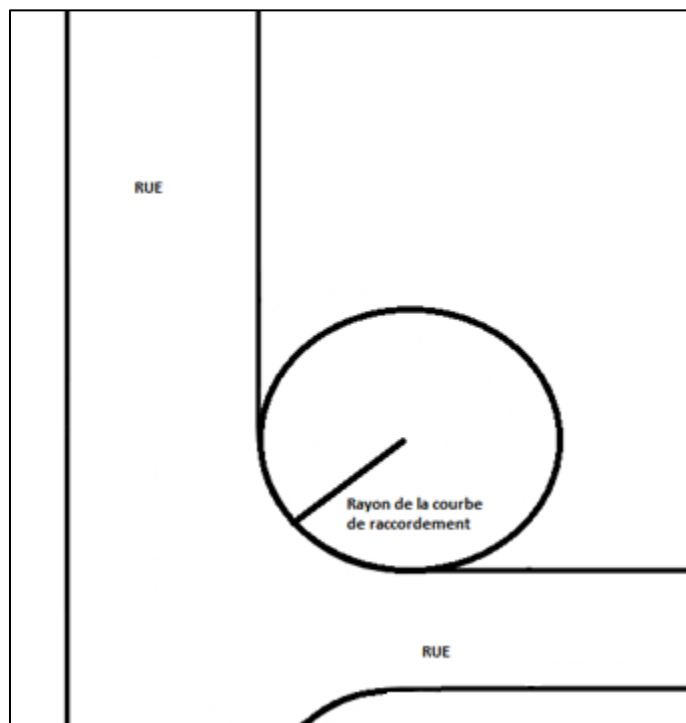
Tableau 2 - Rayon des courbes de raccordement

Type d'intersection	Mètres
1. Rencontre de deux artères	12
2. Rencontre d'une artère et d'une voie collectrice	10
3. Rencontre de deux voies collectrices	10

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, LOTS ET ÎLOTS

4. Rencontre d'une voie locale et de toutes autres voies de circulation	8
5. Rencontre de deux voies locales	6

Figure 1 Illustration de la courbe de raccordement



3.1.8 : Distances des axes d'intersection

Les axes des intersections de deux (2) rues donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 50 mètres les uns des autres, sauf si les deux rues viennent de directions opposées. Dans un tel cas, la distance minimale peut être réduite à 23 mètres. Toutefois, lorsque les deux (2) rues sont dans le prolongement respectif de l'autre, aucune distance n'est exigée.

Les axes d'intersection d'une artère avec une voie collectrice ou d'une autre artère doivent être espacés d'un minimum de 120 mètres.

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, LOTS ET ÎLOTS

3.1.9 : Segments de rue

Les voies locales ne doivent jamais avoir de segments continus de plus de 360 mètres de longueur, ni de moins de 150 mètres de longueur.

Nonobstant le présent article, cette distance peut être portée à 500 mètres si un sentier pour piétons d'une largeur de trois (3) mètres est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

Les rues brisées sont interdites.

3.1.10 : Rayon de courbure

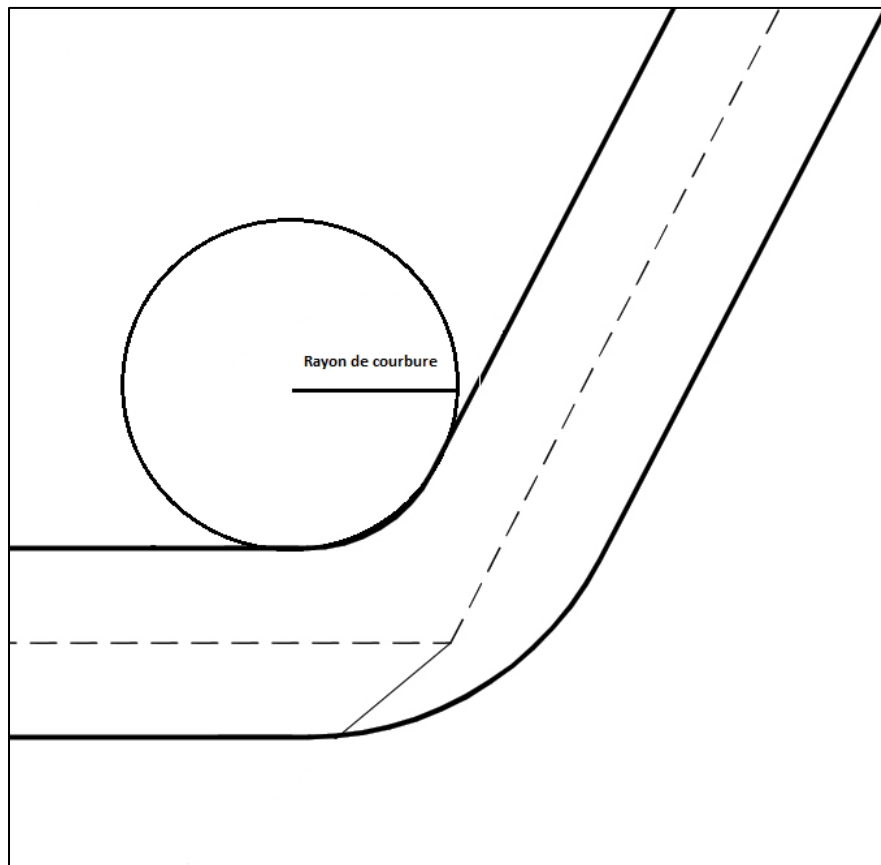
Le rayon de courbure minimal des courbes de rues est fixé selon les normes du tableau suivant :

Tableau 3 - Rayons de courbure minimaux

Type de voie	Mètres
1. Rue locale ou de desserte	45
2. Rue collectrice	60
3. Artère	100

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 180 mètres ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres.

Figure 2 Rayon de courbure d'une courbe de rue



3.1.11 : Rues en cul-de-sac

La construction d'une rue en cul-de-sac doit être évitée. Toutefois, lorsque la situation l'exige, la construction d'une rue en cul-de-sac doit respecter les conditions suivantes :

1. Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre minimal de l'emprise est fixé à 35 mètres ;
2. La longueur minimale de la rue, avant le début du cercle de virage, est de 50 mètres.
3. La longueur maximale de la rue, de l'intersection à l'extrémité du cercle de virage, est de 225 mètres.

3.1.12 : Passage de piétons

Tout passage piétonnier doit avoir une largeur minimale de trois (3) mètres.

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, LOTS ET ÎLOTS

Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots

3.2.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot

Les dimensions minimales (longueur de façade et profondeur) et la superficie minimale des lots sont prescrites au tableau suivant. Les dimensions et la superficie minimales sont prévues pour un lot desservi, partiellement ou non desservi et varient selon que le lot est situé à l'extérieur ou à l'intérieur d'un corridor riverain. La mise en commun d'une installation de prélèvement d'eau ou d'un système de traitement des eaux usées ne permet pas la réduction des normes minimales apparaissant au tableau.

Lorsqu'il est indiqué « voir la grille des spécifications », cela indique que les dimensions et la superficie minimales sont inscrites à la grille des spécifications annexées au *Règlement de zonage*.

Tableau 4 Dimensions et superficies minimales d'un lot

	Lot situé complètement à l'extérieur d'un corridor riverain ³ :	Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain ³ et riverain :	Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain ³ mais non-riverain :
Lot desservi ⁽⁶⁾ :			
Superficie minimale	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications
Largeur minimale sur la ligne avant ⁽¹⁾ :		45 mètres ⁽⁵⁾	
Profondeur moyenne :			
Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac ⁽²⁾	/	45 mètres ⁽⁴⁾	/
Lot partiellement desservi ⁽⁶⁾			
Superficie minimale :	1 500 mètres carrés	2 000 mètres carrés	2 000 mètres carrés
Largeur minimale sur la ligne avant ⁽¹⁾ :	25 mètres	30 mètres	25 mètres
Profondeur moyenne :	Voir la grille des spécifications	75 mètres	Voir la grille des spécifications
Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac ⁽²⁾	/	75 mètres ⁽⁴⁾	/
Lot non desservi :			
Superficie minimale :	3 000 mètres carrés	4 000 mètres carrés	4 000 mètres carrés
Largeur minimale sur la ligne avant ⁽¹⁾ :	50 mètres	50 mètres	50 mètres
Profondeur moyenne :	Voir la grille des spécifications	75 mètres	Voir la grille des spécifications

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, LOTS ET ÎLOTS

Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac ²	/	75 mètres ⁽⁴⁾	/
(1) Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66% de la largeur minimale prescrite. La superficie minimale doit toutefois être respectée ainsi que la largeur minimale à l'intérieur de la première moitié du lot donnant sur la rue. (2) Dans le cas d'un 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. (3) La notion du corridor riverain s'applique sur une distance de 300 m de tous les lacs indépendamment de leur superficie et sur une distance de 100 m de tous les cours d'eau dont le bassin versant est égal ou supérieur à 20 km². Pour les cours d'eau dont le bassin versant est de moins de 20 km², les présentes normes s'appliquent uniquement aux lots riverains. (4) La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduit si une telle route passe sur des lots zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de 20 mètres. Elle peut être réduite 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 sur la rive. Lorsqu'une route traverse un cours d'eau ou un lac ou mène à un quai ou à un débarcadère public, aucune distance minimale ne s'applique. (5) 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 du premier schéma d'aménagement (règlement 31-1986), la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres 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. (6) Lorsqu'on réfère au fait qu'un lot soit desservi, on fait référence aux services d'aqueduc et d'égout privés ou publics érigés conformément aux lois et règlements applicables.			

3.2.2 : Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle

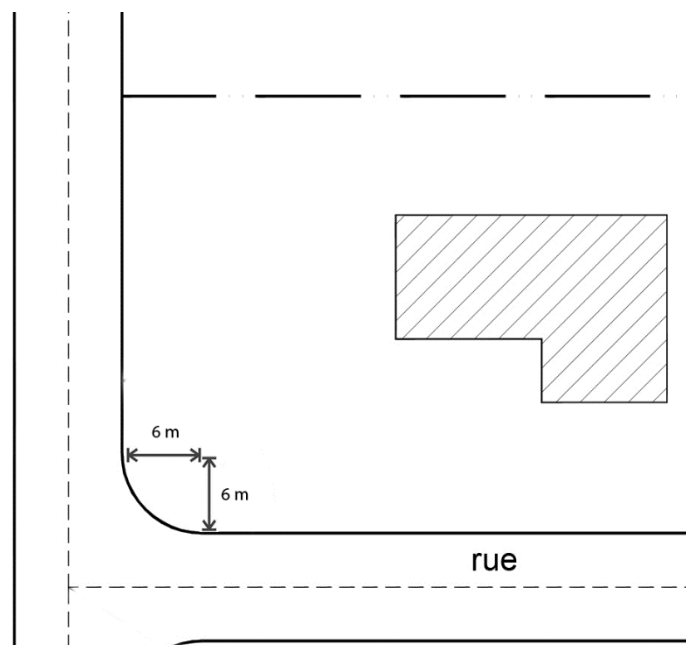
Nonobstant les dimensions minimales prévues au présent règlement, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la superficie exigée pour arrondir le lot en une courbe peut être soustraite de la superficie

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, LOTS ET ÎLOTS

minimale prescrite pour la zone dans laquelle il se trouve à condition que le rayon intérieur de la courbe ait un maximum de six (6) mètres.

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la largeur du lot d'un terrain d'angle doit être augmentée de cinq (5) mètres par rapport à la largeur minimale exigée dans la zone où se trouve la propriété.

Figure 3 Illustration du rayon maximal de 6 mètres



3.2.3 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue

Nonobstant ce qui précède, lorsque des lots sont situés sur la ligne extérieure d'une courbe à l'intérieur du périmètre d'urbanisation telle qu'illustrée au *plan de zonage*, la largeur minimale du lot exigé, mesuré sur la ligne avant, peut être diminuée, sous réserve du respect de la superficie minimale applicable dans la zone. La largeur du lot, mesurée sur la ligne avant, ne peut toutefois pas être inférieure à 40 % de la largeur exigée en vertu du présent règlement ou de la *grille de zonage* applicable, le cas échéant.

De plus, dans ces cas, le terrain doit respecter la largeur minimale exigée en vertu du présent règlement ou de la grille de zonage applicable, le cas échéant, lorsque mesuré à la ligne de construction correspondant au prolongement du mur avant de fondation du bâtiment principal.

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, LOTS ET ÎLOTS

3.2.4 : Dispositions particulières aux lots situés à l'intérieur d'une courbe de rue

Nonobstant ce qui précède, lorsque des lots sont situés sur la ligne intérieure d'une courbe, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation telle qu'illustrée au *plan de zonage*, la largeur minimale du lot exigé, mesuré sur la ligne arrière, peut être diminué, sous réserve du respect de la superficie minimale applicable dans la zone. La largeur du lot, mesurée sur la ligne arrière, ne peut toutefois pas être inférieure à 7,5 mètres, le cas échéant.

La marge latérale minimale applicable aux constructions principales n'a pas pour effet d'être modifiée lorsqu'un lot bénéficie d'une exception en vertu du présent article et doit être respectée en tout temps.

3.2.5 : Dispositions applicables à un lot situé dans plus d'une zone

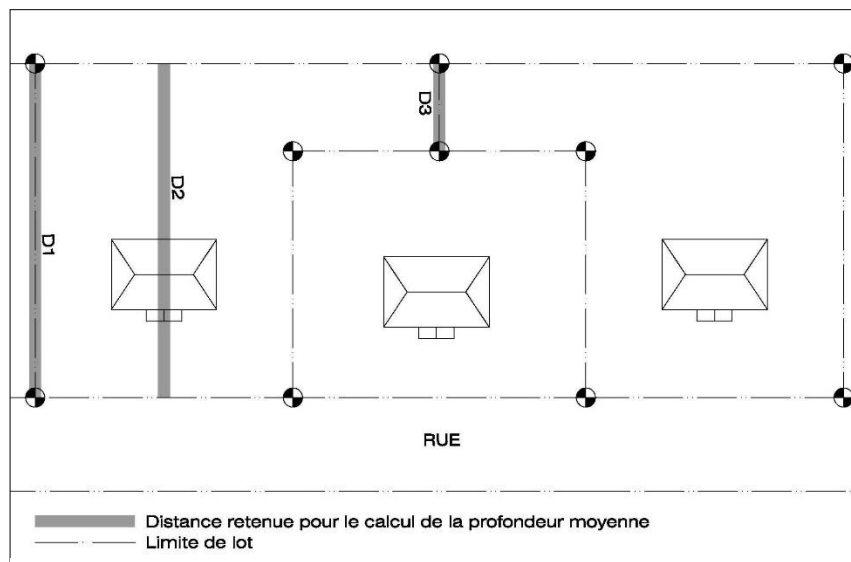
Lorsqu'un lot se trouve dans plus d'une zone, à l'intérieur desquelles les exigences relatives à la superficie ou aux dimensions minimales des lots sont différentes, il doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences les plus élevées.

3.2.6 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot

Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale d'un lot s'effectue de la façon suivante :

$$\text{Profondeur d'un lot} = \frac{(D1 + D2 + D3)}{3}$$

Dans tous les cas, il s'agit de la profondeur moyenne du lot. La distance « D2 » doit être prise à partir du centre de la longueur de façade du lot, tel qu'illustré dans les figures suivantes :



CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, LOTS ET ÎLOTS

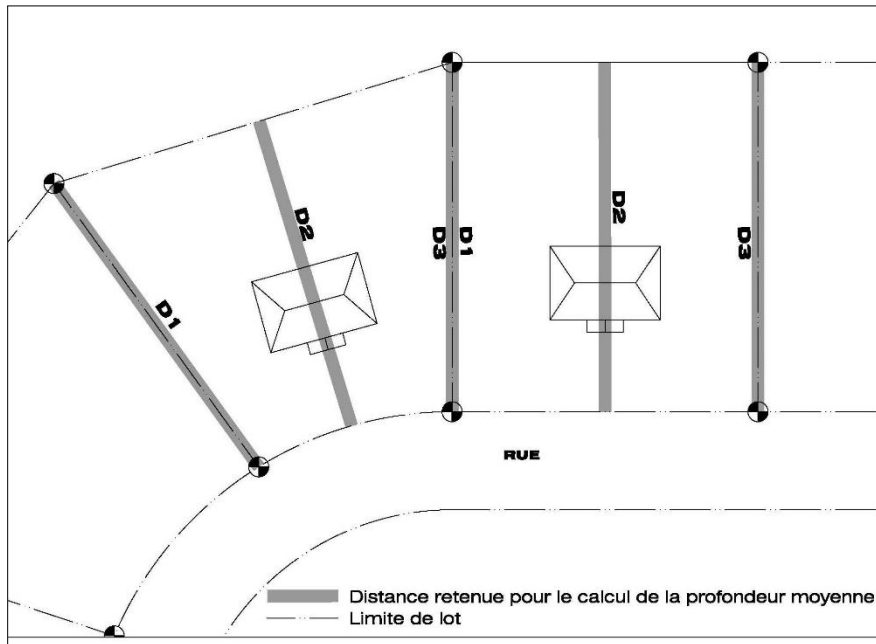


Figure 5 profondeur moyenne du lot

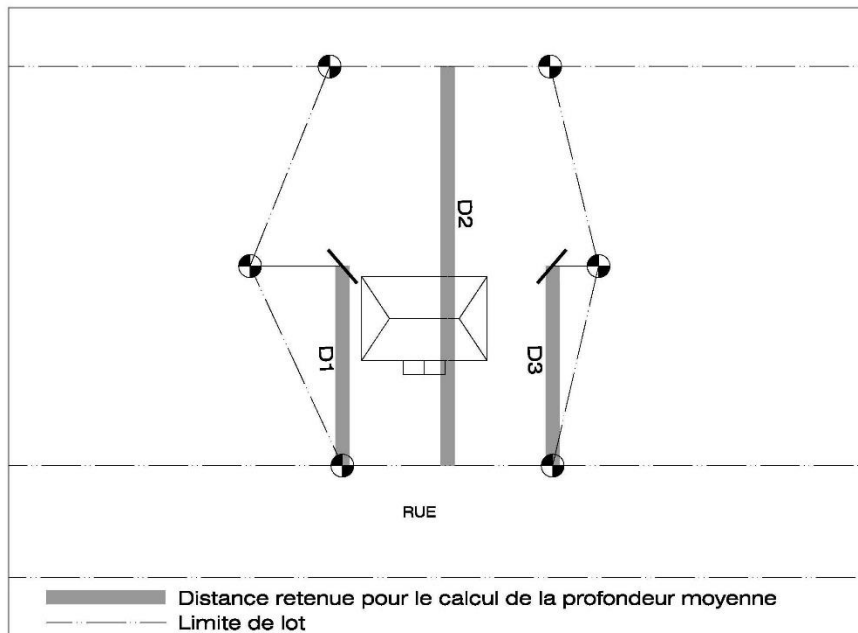
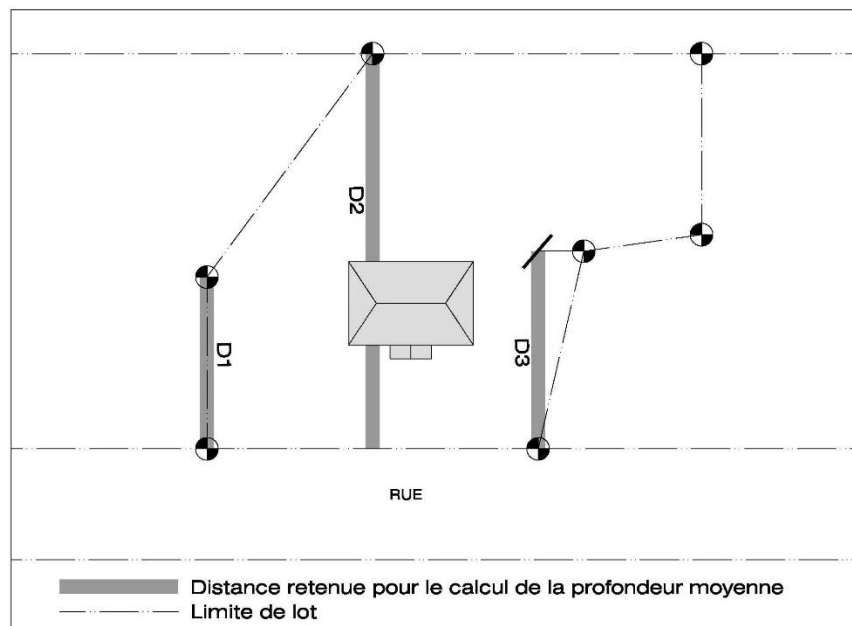


Figure 6 profondeur moyenne du lot

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, LOTS ET ÎLOTS



Dans le cas d'un terrain d'angle, la ligne avant de lot faisant face à la façade secondaire du bâtiment doit être considérée dans le calcul de la profondeur d'un lot.

3.2.7 : Forme des lots

Les conditions suivantes s'appliquent pour la forme des lots :

1. Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 60 et 135 degrés lorsqu'autorisé conformément aux dispositions de l'article 2.4.11 du présent règlement. Les lots irréguliers sont prohibés dans les périmètres d'urbanisation et dans les secteurs agricoles déstructurés, tels qu'identifiés au plan de zonage du Règlement de zonage. Dans les cas où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées ;
2. Dans tous les cas, la longueur de façade minimale doit être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, isolée ou non de la rue ou enclavée entre 2 lots ;
3. Les lots transversaux sont interdits pour les terrains voués à l'accueil d'un usage résidentiel.

3.2.8 : Orientation des lots

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives, d'aménager des rues en cul-de-sac ou lorsque les lignes des lots occupés avant la

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, LOTS ET ÎLOTS

date d'entrée en vigueur du présent règlement sont obliques par rapport à la ligne de rue, les lignes latérales pourront être obliques par rapport aux lignes de rues en formant un angle, par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 135 degrés.

Dans tous les cas, les lots doivent être implantés de manière à ce que les services d'aqueduc et d'égouts en place ou projetés soient localisés en façade du lot.

3.2.9 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Les dimensions minimales de lotissement de la présente section ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Les opérations cadastrales relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots ;
2. Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout, incluant les usages de la classe P2 du Règlement de zonage, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
3. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
4. Les opérations cadastrales ne visant que l'identification cadastrale d'un lot. Dans ce cas, le processus d'identification cadastrale doit être immédiatement accompagné d'une autre opération cadastrale visant à rendre le nouveau lot créé conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur;
5. Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation ;
6. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessité par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives.

Section 3.3 : Dispositions relatives aux îlots

3.3.1 : Largeur des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées d'emplacements adossés; cette largeur doit correspondre, au minimum, à deux (2) fois la profondeur minimale des emplacements exigée dans la zone où ils se trouvent.

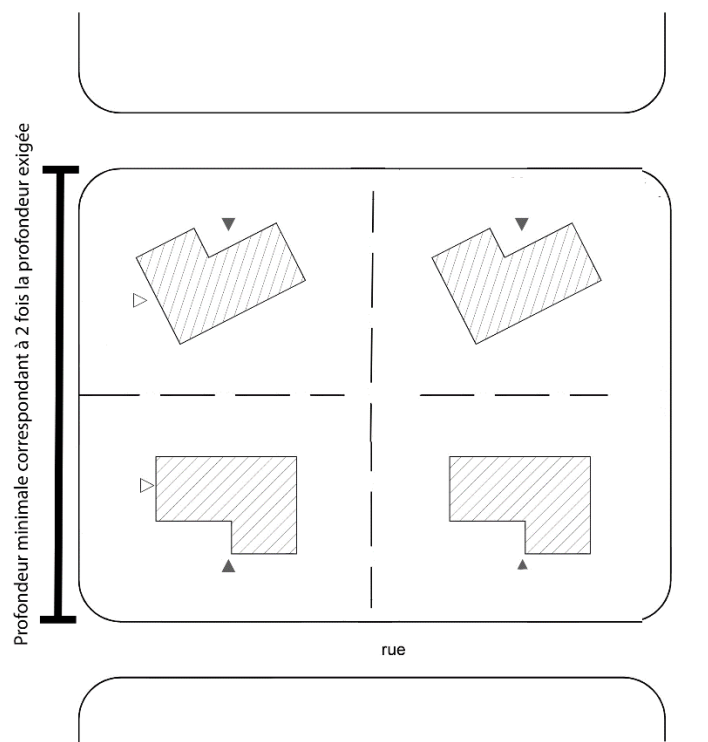


Figure 8 Profondeur minimale d'un îlot

3.3.2 : Longueur des îlots

Dans la mesure du possible, la longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 150 mètres ni supérieure à 360 mètres.

Nonobstant le contenu du présent article, cette distance peut être portée à 500 mètres si un sentier pour piétons d'une largeur de trois (3) mètres est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, LOTS ET ÎLOTS

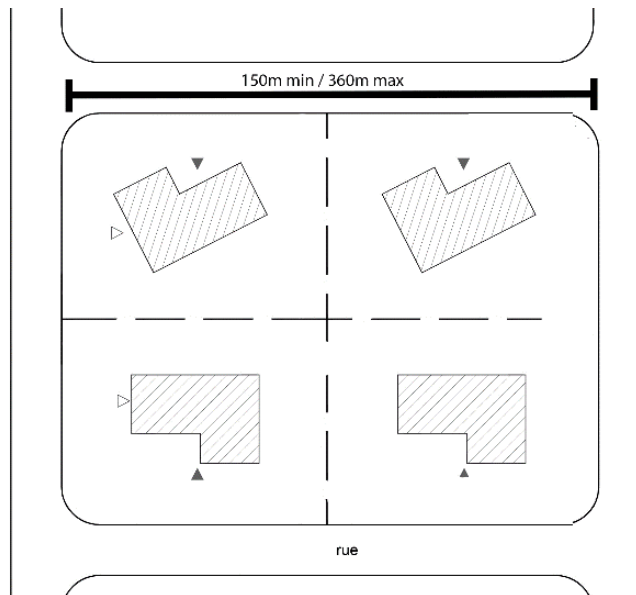


Figure 9 Longueur maximale d'un îlot

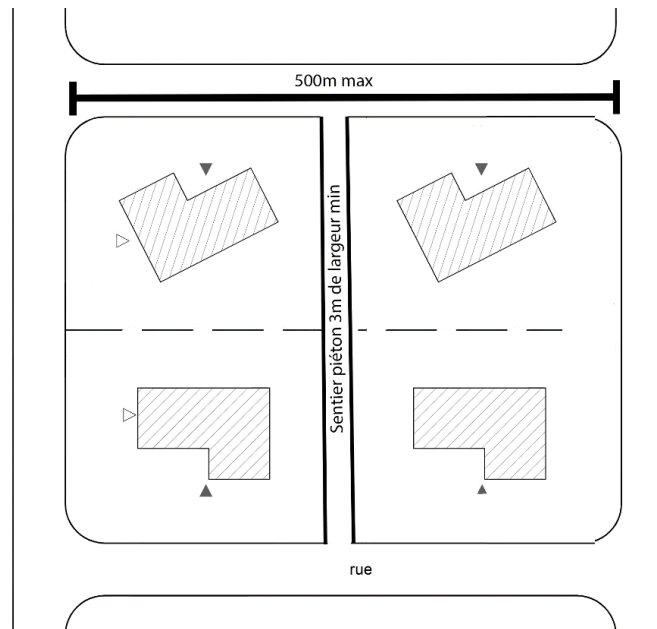


Figure 10 Longueur maximale d'un îlot en présence d'un sentier piéton central de 3m de largeur

3.3.3 : Orientation des îlots

L'orientation des îlots adjacents à une autoroute, route régionale, boulevard ou artère, doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces routes. Les îlots doivent être orientés de manière à privilégier un maximum d'économie d'énergie et à assurer une pénétration maximum du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

Section 4.1 : Dispositions générales

4.1.1 : Champ d'application

Est considéré comme un lot dérogatoire, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement en vigueur lors de sa constitution ou créé avant la première réglementation applicable.

4.1.2 : Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Pour les fins du présent article, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à l'augmentation de la superficie du lot. *(Voir la figure ci-dessous)*

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. L'opération cadastrale envisagée ne rend pas un lot ou un terrain contigu dérogatoire ;
2. L'opération cadastrale envisagée n'empire pas la dérogation existante ou la dérogation d'un terrain contigu dérogatoire ;
3. L'opération cadastrale envisagée n'a pas pour effet de créer plus d'un lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, pas plus d'un lot par lot originaire.

CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

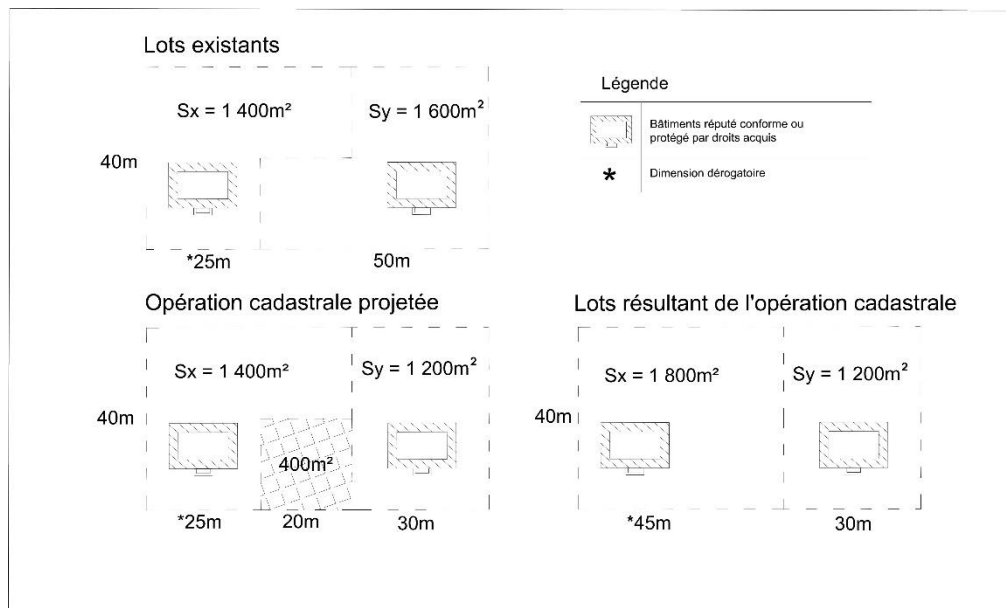


Figure 11 Agrandissement d'un lot dérogoire protégé par droits acquis

4.1.3 : Modification d'un lot dérogoire protégé par droits acquis

Pour les fins du présent article, la modification d'un lot dérogoire protégé par droits acquis correspond à la modification de la longueur de façade et la profondeur d'un lot sans entraîner une modification de la superficie du lot. (Voir la figure ci-dessous)

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. La modification de la longueur de façade du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogoire la longueur de façade et la profondeur du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent règlement ;
2. La modification de la profondeur du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogoire la profondeur et longueur de façade du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent règlement ;
3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de créer un lot adjacent non conforme au présent règlement ;
4. L'opération cadastrale ne peut pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes, sur le ou les lots visés ou adjacents, non conformes au Règlement de zonage, ou si elles sont dérogoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogoire.
5. Le lot devant être annexé au lot dérogoire protégé par droit acquis doit être contigu à ce dernier;

CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

6. L'opération cadastrale doit, pour être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot auquel cas un seul lot doit résulter de l'opération cadastrale;
7. Aucun lot voisin ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie suite à une telle opération cadastrale

Le cas échéant, un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

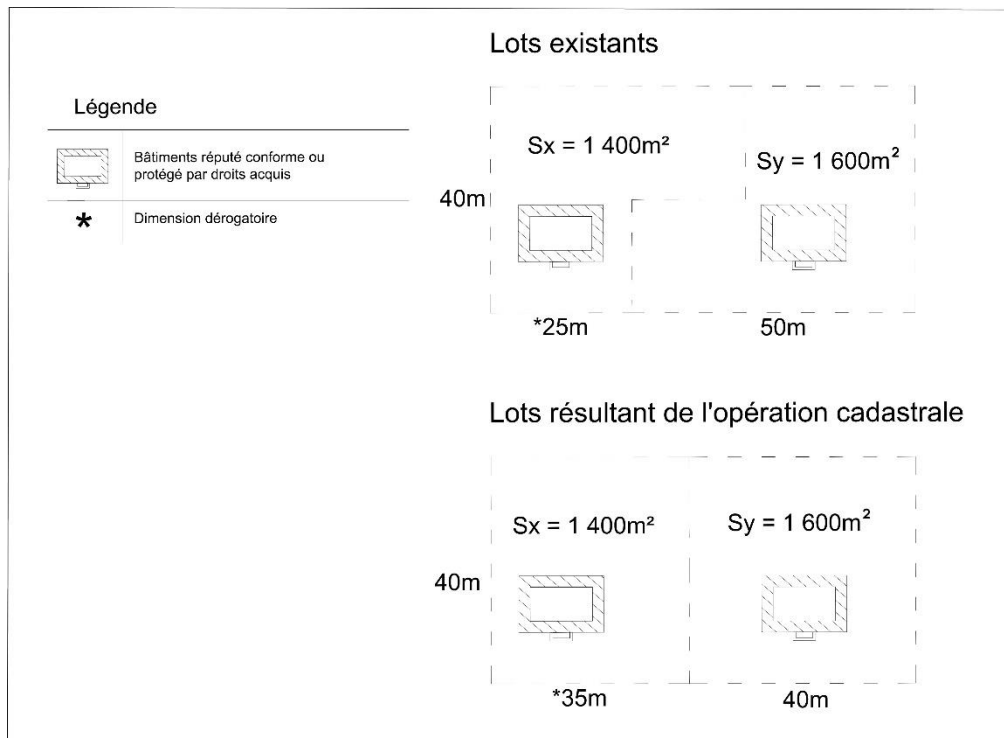


Figure 12 Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Section 4.2 : Privilèges au lotissement

4.2.1 : Terrain vacant non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 23 mars 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, 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 deux conditions suivantes sont respectées :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui auraient permis de respecter, s'il y avait eu lieu, les exigences en cette matière du Règlement de lotissement où est situé le terrain ;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.2.2 : Terrain bâti non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. Le 23 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
2. Le 23 mars 1983, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

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.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après le 23 mars 1983.

4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement*, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

1. Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation et,

CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

2. Qu'immédiatement avant 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 conformément aux normes en vigueur à ce moment.

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.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS FINALES

Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

5.1.1 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	100 \$	1 000 \$	200 \$	2 000 \$
Cas de récidive	200\$	2000 \$	400 \$	4000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, 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.

5.1.2 : Recours civil

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

5.1.3 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Mario Lasalle, Maire

Pierre Rondeau, Directeur général