



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 497-2015

29 mai 2015

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE PONT-ROUGE

RÈGLEMENT N° 497-2015

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

AVIS DE MOTION : 2 MARS 2015

ADOPTION : 1^{ER} JUIN 2015

ENTRÉE EN VIGUEUR : _____

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 497-2015

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives	1
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires.....	1
1.1.1 : Titre du règlement.....	1
1.1.2 : Abrogation.....	1
1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti	1
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois	1
1.1.5 : Adoption partie par partie.....	2
Section 1.2 : Dispositions administratives	3
1.2.1 : Administration et application du règlement	3
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	3
1.2.3 : Interventions assujetties	3
Section 1.3 : Dispositions interprétatives.....	4
1.3.1 : Interprétation des dispositions	4
1.3.2 : Numérotation	4
1.3.3 : Terminologie	5
CHAPITRE 2 : Conditions préalables à une opération cadastrale	6
Section 2.1 : Dispositions générales.....	6
2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale	6
2.1.2 : Cession de l'assiette d'une rue publique.....	6
2.1.3 : Servitudes	6
2.1.4 : Paiement des taxes municipales	7
Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.....	8

TABLE DES MATIÈRES

2.2.1 : Champ d'application	8
2.2.2 : Dispositions générales	8
2.2.3 : Localisation des terrains à céder.....	8
2.2.4 : Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement	8
2.2.5 : Règles de calcul	9
2.2.6 : Contrat notarié.....	9
CHAPITRE 3 : Dispositions particulières aux rues et aux lots	10
Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues.....	10
3.1.1 : Dispositions générales	10
3.1.2 : Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac	10
3.1.3 : Tracé des rues à proximité d'un talus à forte pente	11
3.1.4 : Largeur des rues	11
3.1.5 : Pente des rues	11
3.1.6 : Angles d'intersection	11
3.1.7 : Distances des axes d'intersection	11
3.1.8 : Courbes de raccordement.....	12
3.1.9 : Rues en cul-de-sac	12
3.1.10 : Rues en demi-cercle	12
3.1.11 : Rues privées	12
Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots	15
3.2.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot.....	15
3.2.2 : Superficies maximales d'un lot à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.....	16
3.2.3 : Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle	16
3.2.4 : Dispositions particulières applicables aux îlots déstructurés	17
3.2.5 : Dispositions particulières applicables aux habitations multifamiliales	17
3.2.6 : Dispositions particulières pour la réduction des dimensions et de la superficie minimales de lotissement.....	17
3.2.7 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue	18
3.2.8 : Dispositions particulières applicables à un lot adjacent à une voie ferrée	18
3.2.9 : Largeur minimale de la ligne arrière d'un lot	18
3.2.10 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot	18
3.2.11 : Forme des lots.....	21
3.2.12 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement.....	21
CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires	22
Section 4.1 : Dispositions générales	22
4.1.1 : Champ d'application	22
4.1.2 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	22
4.1.3 : Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	23
Section 4.2 : Privilèges au lotissement.....	25
4.2.1 : Terrain vacant non conforme	25
4.2.2 : Terrain bâti non conforme	25
4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme	25

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 5 : Dispositions finales	27
Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur	27
5.1.1 : Contraventions et pénalités	27
5.1.2 : Recours civil	28
5.1.3 : Entrée en vigueur	28

Chapitre 1
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 497-2015

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives 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 497-2015.

1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 21-96, intitulé « *Règlement de lotissement* », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement en vigueur.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent 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 Pont-Rouge.

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.

Chapitre 1
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

1.1.5 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Pont-Rouge 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.

Chapitre 1
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

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 municipal.

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*.

Chapitre 1
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

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 ;

La disposition la plus restrictive prévaut.

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

2. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;

L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;

Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

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. En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

En cas de contradiction entre la grille des spécifications faisant partie du *Règlement de zonage* quant à la superficie et aux dimensions minimales des lots, et le texte du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

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
 - 1.1.1 Article
 - Alinéa
 1. Paragraphe
 - a) Sous-paragraphe

Chapitre 1
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

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 sur les permis et certificats*.

Chapitre 2
Conditions préalables à une opération cadastrale



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 497.2015

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'assiette d'une rue publique

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles rues publiques ne peut être approuvée tant que la Ville n'a pas obtenu du ou des propriétaires des terrains devant constituer les emprises de ces rues un engagement de céder gratuitement l'assiette des rues à la Ville au moment où elle en fera la demande conformément au règlement sur les *Ententes relatives à des travaux municipaux*. Cette assiette des rues doit être libre de tout droit réel. De plus, la Ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposée.

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.

Chapitre 2
Conditions préalables à une opération cadastrale

2.1.4 : Paiement des taxes municipales

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

Chapitre 2
Conditions préalables à une opération cadastrale

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 aux terrains de plus de 2500 mètres carrés situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville de Pont-Rouge identifié au plan de zonage feuillet 2/2 à l'annexe 1 du règlement de zonage.

2.2.2 : Dispositions générales

Une opération cadastrale ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire, selon le choix du Conseil municipal :

1. Cède gratuitement à la Ville un terrain qui représente 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale 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 ;

Verse à la Ville une somme d'argent qui doit représenter 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ;

Cède gratuitement à la Ville un terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et 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 et verse à la Ville une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

2.2.3 : Localisation des terrains à céder

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.

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

2.2.4 : Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement

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 :

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 ;

Chapitre 2
Conditions préalables à une opération cadastrale

L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants ;

L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;

Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée ;

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 ;

Le terrain destiné à devenir une voie de circulation ;

L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation ;

Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Ville de Pont-Rouge ;

L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques.

2.2.5 : Règles de calcul

Au sens du présent règlement, la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme.

La valeur est établie en utilisant la valeur foncière uniformisée inscrite au rôle d'évaluation municipal en vigueur.

Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cas d'un projet par phase ou non.

Le Conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

2.2.6 : Contrat notarié

Les frais de contrat notarié 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.

Chapitre 3
Dispositions particulières aux rues et aux lots



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 497-2015

CHAPITRE 3 :

Dispositions particulières aux rues et aux lots

Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues

3.1.1 : Dispositions générales

La présente section s'applique aux rues publiques.

Les rues privées sont prohibées sur l'ensemble du territoire de la Ville de Pont-Rouge,

3.1.2 : Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac

La distance minimale entre les limites de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau à débit permanent ou d'un lac est de 45 mètres pour les secteurs desservis (aqueduc et égout) et de 75 mètres pour les secteurs non desservis (sans aqueduc ni égout) ou partiellement desservis (aqueduc ou égout).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau.

Dans le cas du prolongement d'une rue et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le lac ou le cours d'eau est d'exempt de constructions principales ou dans le cas d'un prolongement pour aménager un cul-de-sac, la distance, prescrite au premier alinéa, peut être réduite à 15 mètres, sauf si la rue doit emprunter un terrain utilisé à des fins de parc, la distance peut être réduite à 20 mètres.

Chapitre 3
Dispositions particulières aux rues et aux lots

3.1.3 : Tracé des rues à proximité d'un talus à forte pente

Les dispositions applicables aux rues à proximité d'un talus à forte pente sont prévues au *Règlement de zonage*.

3.1.4 : Largeur des rues

L'emprise minimale des rues est de :

1. Rue locale : 15 mètres ;

Collectrice : 20 mètres.

Dans le cas d'un projet de réseau cyclable intégré à une rue, la largeur de l'emprise doit être augmentée, minimalement, de 1 mètre. La largeur minimale de la piste cyclable est de 1,5 mètre.

3.1.5 : Pente des rues

Les conditions suivantes s'appliquent pour la pente des rues :

1. La pente longitudinale minimale d'une rue est de 0,5 % ;
2. La pente longitudinale maximale d'une rue est de 10% ;
3. Lorsque la pente longitudinale de la rue est de 8% et plus, la longueur maximale de ce tronçon est fixée à 300 mètres. Entre 2 tronçons dont la pente est de 8% et plus, un palier d'une longueur minimale de 100 mètres et présentant une pente maximale de 5% doit être aménagé ;
4. Aux intersections, la pente longitudinale maximale d'une rue est de 5% sur une distance de 30 mètres du centre de l'intersection.

3.1.6 : Angles d'intersection

L'angle d'intersection entre deux rues doit être compris dans un angle entre 60 ° et 135 °. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90 °).

3.1.7 : Distances des axes d'intersection

Les axes des intersections de 2 rues locales donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 50 mètres les unes des autres.

Les axes des intersections donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 75 mètres les unes des autres dans les cas suivants :

1. D'une rue locale et d'une collectrice ou d'une rue du réseau routier supérieur;
2. De 2 intersections d'une collectrice;

Chapitre 3
Dispositions particulières aux rues et aux lots

3. D'une collectrice et d'une rue du réseau routier supérieur.

Les axes des intersections de toutes rues et de la route 365 ou de la route 358, à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, doivent être situés à une distance minimale de 500 mètres les unes des autres.

3.1.8 : Courbes de raccordement

Les rayons minimums des courbes de raccordement sont définis comme suit :

1. À l'intersection de deux collectrices : 15 mètres ;

À l'intersection d'une rue locale et d'une collectrice : 9 mètres ;

À l'intersection de deux rues locales : 6 mètres.

3.1.9 : Rues en cul-de-sac

La construction d'une rue en cul-de-sac est autorisée et les dispositions suivantes s'appliquent :

2. Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à 28 mètres ;
3. La longueur minimale de la rue, avant le début du cercle de virage, est de 50 mètres ;
4. La longueur maximale de la rue, de l'intersection à l'extrémité du cercle de virage, est de 250 mètres.

3.1.10 : Rues en demi-cercle

La construction d'une rue en demi-cercle (croissant) est autorisée. La distance entre les 2 intersections doit être conforme au présent règlement.

L'îlot central (en forme de demi-cercle) peut être loti de manière à accueillir des constructions ou être destiné à un usage public (parc et espace vert). Dans ce cas, les lots transversaux sont interdits.

3.1.11 : Rues privées

Les rues privées listées dans les deux tableaux suivants sont réputées conformes pour l'application de la réglementation d'urbanisme selon les conditions suivantes.

Le premier tableau liste les numéros de lots correspondant à l'assiette foncière des rues privées existantes telles que reconnues. Ces rues privées ne peuvent être prolongées au-delà des lots ci-nommés.

Le deuxième tableau liste les rues privées qui ne possèdent pas de cadastre précis correspondant à l'assiette existante. Bien que les rues font partie de plusieurs lots, seulement les parties de ces lots utilisées en tant que rue à l'entrée en vigueur du présent règlement sont réputées conformes pour l'application de la réglementation d'urbanisme. Ces rues privées ne peuvent donc pas être prolongées

Chapitre 3
Dispositions particulières aux rues et aux lots

au-delà des aménagements physiques existants. La démonstration des limites et de la conformité d'une rue privée non-cadastrée repose sur chaque demandeur de permis ou de certificat.

1. RUES PRIVÉES CADASTRÉES ACCEPTÉES PAR LE CONSEIL	
RUE	CADASTRE CORRESPONDANT
1 ère rue de la Montagne	4 215 579, 4 215 575
2 ième rue de la Montagne	4 215 578, 4 215 574
3 ième rue de la Montagne	4 215 586
4 ième rue de la Montagne	4 215 585, 4 215 576
Rue des Gendres	4 215 746, 4 215 747, 4 215 748, 4 215 749
Rue Jolicoeur	4 215 589
Rue du Lac-André	4 215 613, 4 215 582, 4 215 584
Rue des Pêcheurs	3 975 926, 3 975 915, 3 975 918, 3 975 916, 3 975 917, 3 975 921, 3 975 919, 3 975 920, 3 975,923, 3 975 922, 3 975 925
Rue des Copains	3 975 927
Rue Davy	3 975 906, 4 365 358, 3 975 900, 4 365 357, 4 365 356, 3 975 899, 3 975 896, 3 975 902, 3 975 873, 3 975 931, 3 975 930, 3 975 929, 3 975 909, 3 975 913, 9 975 912, 3 975 911, 3 975 910, 3 975 908, 3 975 907
Rue du Lac-Paul	4 215 529
Rue Germain	4 215 530, 4 215 528
Rue Buteau	5 215 523
Rue Fiset	4 215 599
Rue Maheux	4 215 600, 4 215 596, 4 215 595
Rue des Tamias	4 215 601
Rue Proulx	4 215 597, 4 215 603
Rue Dulude	4 215 604, 4 215 615
Rue Azer-Lesage	4 215 583
Chemin du Rivage	4 215 811, 4 215 812, 4 215 813, 4 215 814, 4 215 815
Rue du Lac-Jaro	4 215 563, 4 215 564
Rue Lortie	3 975 883, 3 975 882
Rue des Fleurs	3 975 971, 3 975 888

Chapitre 3
Dispositions particulières aux rues et aux lots

2. RUES PRIVÉES NON-CADASTRÉES ACCEPTÉES PAR LE CONSEIL

RUE	CADASTRE (à titre indicatif seulement)
Rue Nathalie	4 972 095 PTIE
Rue Alywin (non-pavée)	4 009 602 PTIE
Rue du Lac-Susor	4 011 739 PTIE, 4 011 740 PTIE, 4 011 742 PTIE, 4 011 745, 4 011 746 PTIE
Rue Gauthier	4 501 860, 4 011 506 PTIE, 4 011 505 PTIE, 4 499 683 PTIE, 4 215 592 PTIE
Rue Pagé	4 215 592 PTIE
Rue Martin	4 215 619 PTIE
Rue de la Rivière	4 011 727 PTIE, 4 011 725 PTIE, 4 011 720 PTIE, 4 011 719 PTIE
Rue de la Chapelle	5 507 187, 4 215 706, 4 011 560 PTIE, 4 011 561 PTIE, 4 011 563 PTIE
Rue Lesage (non-pavée)	4 011 258, 4 215 809 PTIE
Rue Denis	4 009 547 PTIE
Rue des Colibris	4 010 373 PTIE, 4 010 372 PTIE, 5 102 836 PTIE, 5 102 835 PTIE,
Rue Jobin	3 826 829, 3 826 833 PTIE, 5 133 321 PTIE, 8 326 580 PTIE
Rue des Hirondelles	3 827 024 PTIE
Rue Langlois	3 826 161 PTIE
Rue Paquet	4 313 417 PTIE, 3 975 904, 3 975 893, 3 975 892, 3 975 895, 3 975 894 PTIE, 3 975 897
Rue de L'Émeraude	3 975 894 PTIE
Rue Matte	3 826 558 PTIE
Rue Brousseau	5 397 170 PTIE
Rue du Carré du Golf	4 920 588 PTIE, 4 920 589 PTIE
Rue Rivière Chaude	4 009 346 PTIE, 4 009 348 PTIE, 4 009 351 PTIE, 4 009 349 PTIE, 4 009 350 PTIE,
Rue Michel	3 826 419 PTIE, 4 485 512 PTIE
Rue du Lac-Henri	5 147 045 PTIE, 5 147 044, 3 975 864, 3 975 866, 3 975 867, 3 826 896 PTIE, 3 976 060
Rue du Domaine-Alex	3 826 289 PTIE, 3 827 111 PTIE, 3 975 821, 3 975 822,
Rue du Domaine Carpentier	3 827 135 PTIE, 4 427 280, 3 826 307 PTIE, 3 827 134 PTIE
Rue du Domaine Girard	3 826 499 PTIE
Rue Dupont	4 221 677 PTIE (Coop), 3 828 135 PTIE, 3 828 136 PTIE (222 à 224)
Rue Auclair	4 009 386 PTIE

Chapitre 3
Dispositions particulières aux rues et aux lots

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.

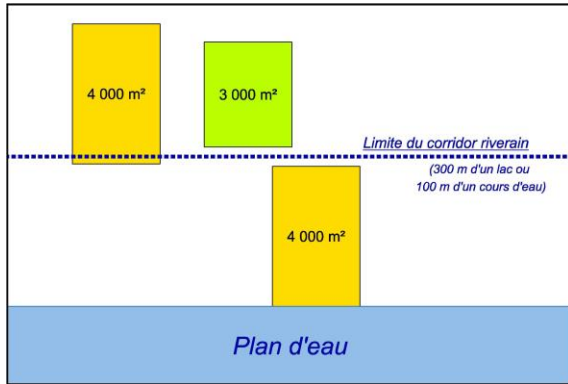
Les dimensions et la superficie minimales sont prévues pour un lot desservi, partiellement ou non desservi et varient selon que le lot est situé à l'extérieur ou à l'intérieur d'un corridor riverain.

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*.

	Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain :	Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain ⁽¹⁾ :
Lot desservi :		
Superficie minimale :	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications
Largeur minimale :	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications
Profondeur minimale :	Voir la grille des spécifications	45 mètres (lot riverain)
Lot partiellement desservi situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, des affectations agricoles à vocation particulière et des îlots déstructurés identifiées au <i>Règlement sur le plan d'urbanisme</i>		
Superficie minimale :	1 500 mètres carrés	2 000 mètres carrés
Largeur minimale :	25 mètres	30 mètres (lot riverain) 25 mètres (lot non riverain)
Profondeur minimale :	40 mètres	60 mètres
Lot partiellement desservi situé à l'intérieur des affectations agricoles dynamique et viable (types 1 et 2) identifiées au <i>Règlement sur le plan d'urbanisme</i>		
Superficie minimale :	3 000 mètres carrés	4 000 mètres carrés
Largeur minimale :	50 mètres	50 mètres
Profondeur minimale :	50 mètres	60 mètres
Lot non desservi :		
Superficie minimale :	3 000 mètres carrés	4 000 mètres carrés
Largeur minimale :	50 mètres	50 mètres
Profondeur minimale :	50 mètres	60 mètres

⁽¹⁾ Le corridor riverain correspond aux lots situés en tout ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac, mesuré à partir de la ligne des hautes eaux. Les cours d'eau intermittents sont uniquement considérés dans l'application de cet article si le lot est adjacent à celui-ci (lot riverain). À titre indicatif, voici un schéma illustrant l'application des normes à l'intérieur d'un corridor riverain pour un secteur non desservi :

Chapitre 3
Dispositions particulières aux rues et aux lots



3.2.2 : Superficies maximales d'un lot à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, un lot à usage résidentiel doit respecter une superficie maximale de 1 000 mètres carrés par unité de logement.

Dans le cas d'un lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain ou d'un lot contigu à l'emprise d'un chemin de fer, la superficie maximale est fixée à 1250 mètres carrés par unité de logement.

3.2.3 : Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle

Nonobstant les dimensions minimales prévues à l'article 3.2.1, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation les dimensions minimales d'un lot dans le cas d'un terrain d'angle doivent respecter la règle de calcul suivante pour la longueur de façade de lot minimale et la superficie de lot minimale :

$$(L) \text{ ou } (S) \times (Co) = (La) \text{ d'un terrain d'angle ou } (Sa) \text{ d'un terrain d'angle}$$

(L) et (S) représentent, respectivement, la longueur minimale et la superficie minimale prescrites à la grille des spécifications. (Co) représente le coefficient indiqué dans le tableau du présent article. (La) et (Sa) représentent, respectivement, la longueur minimale et la superficie minimale prescrites pour le terrain d'angle visé. Lorsque le nombre obtenu est fractionnaire, celui-ci doit être arrondi à l'unité la plus près.

Classes d'usage :	Isolé :	Jumelé :	Contigu :
Unifamiliale	1,11	1,25	1,25
Bifamiliale	1,11	1,22	1,22
Trifamiliale	1,11	1,11	1,11
Maison mobile	1,24	-	-
Autres usages que l'habitation	1,14	1,14	1,14

Chapitre 3
Dispositions particulières aux rues et aux lots

3.2.4 : Dispositions particulières applicables aux îlots déstructurés

À l'intérieur des îlots déstructurés, soit les zones Aid identifiées au plan de zonage, lors de la création de nouveaux emplacements résidentiels sur une unité foncière qui possède une superficie supérieure de 40 000 mètres carrés (4 hectares) et un profondeur de plus de 60 mètres, un accès en front de la rue publique d'une largeur minimale de 9 mètres ne peut être détaché de ladite unité foncière.

Le morcellement d'une unité foncière est autorisé si ce morcellement respecte les normes de lotissement minimales prescrites au présent règlement.

3.2.5 : Dispositions particulières applicables aux habitations multifamiliales

Malgré les dispositions prescrites aux grilles des spécifications, la superficie minimale du lot destiné à accueillir une habitation multifamiliale est fixée à 600 mètres carrés. La superficie minimale du lot doit être augmentée de 100 mètres carrés par logement lorsque le bâtiment abrite plus de 4 logements.

3.2.6 : Dispositions particulières pour la réduction des dimensions et de la superficie minimales de lotissement

Le présent article s'applique aux dimensions et à la superficie minimales d'un lot, situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, et desservi par l'aqueduc.

Une diminution des normes minimales de lotissement est autorisée lorsque le terrain récepteur du secteur à lotir offre des caractéristiques favorables et qu'il est démontré, à l'aide d'une étude de caractérisation réalisée par une personne qui est membre d'un ordre professionnel compétent, que ledit terrain récepteur du secteur à lotir répond aux critères suivants :

1. La perméabilité du sol en situation normale permet l'installation d'éléments épurateurs ;

La pente générale du terrain est de moins de 30% ;

Aux endroits pouvant servir à l'installation des éléments épurateurs, le roc, le niveau maximal moyen des eaux souterraines et toute couche imperméable se trouve à une profondeur de 1,2 mètre ou plus ;

Le secteur à lotir est situé hors d'une zone d'inondation ;

La mise en commun d'un système autonome de traitement des eaux usées ne constitue pas une mesure acceptable pour déroger aux normes minimales de lotissement et la mise en commun d'un puits ne peut être assimilé à un réseau d'aqueduc ;

De façon générale, le tracé des rues desservant le terrain est établi dans le sens des courbes de niveau ;

Aucune partie du terrain à lotir n'est localisée à moins de 300 mètres d'un lac ou de 100 mètres d'un cours d'eau. Les cours d'eau intermittents ne sont pas considérés, sauf ceux directement adjacents au terrain à lotir.

Dans la mesure où les conditions précédentes sont atteintes, les dimensions minimales et la superficie minimale d'un lot peuvent être réduites selon les dispositions suivantes :

Chapitre 3
Dispositions particulières aux rues et aux lots

Superficie minimale :	1 200 mètres carrés
Largeur minimale :	20 mètres
Profondeur minimale :	27 mètres

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

Pour les lots desservis situés entièrement à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés, la longueur de façade (frontage) peut être diminuée jusqu'à 50% de la longueur minimale de façade requise, sans jamais être inférieur à 10 mètres.

3.2.8 : Dispositions particulières applicables à un lot adjacent à une voie ferrée

Lorsqu'un lot est adjacent à une voie ferrée et qu'il est destiné à accueillir un usage du groupe habitation, les normes supplémentaires suivantes s'appliquent :

1. Lorsque la ligne de lot arrière est adjacente à une voie ferrée, la profondeur minimale du lot doit être augmentée de 6 mètres ;
2. Lorsqu'une ligne de lot latérale est adjacente à une voie ferrée, la largeur minimale du lot doit être augmentée de 6 mètres.

3.2.9 : Largeur minimale de la ligne arrière d'un lot

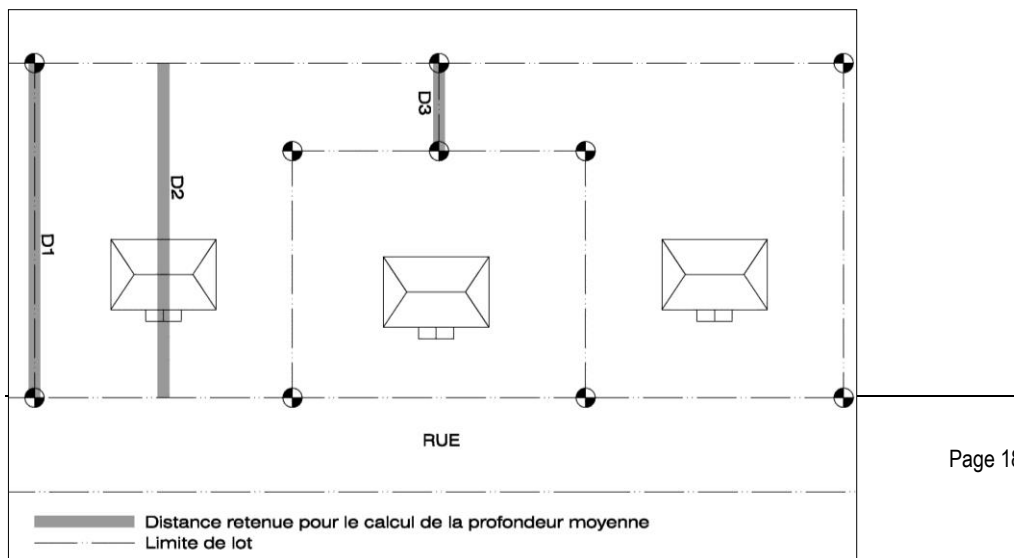
La largeur de la ligne arrière d'un lot ne peut être inférieure à 7,5 mètres.

3.2.10 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot

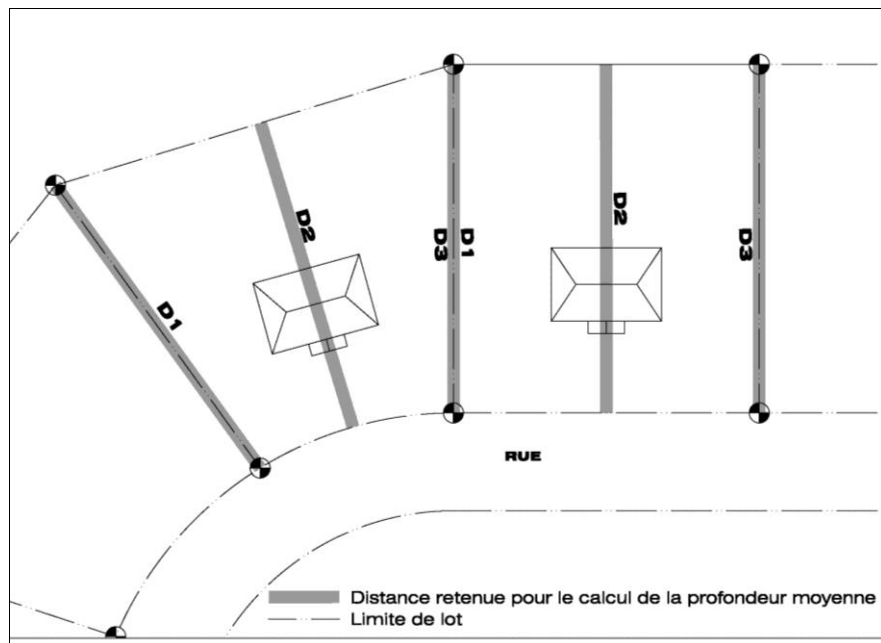
Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale d'un lot s'effectue de la façon suivante :

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

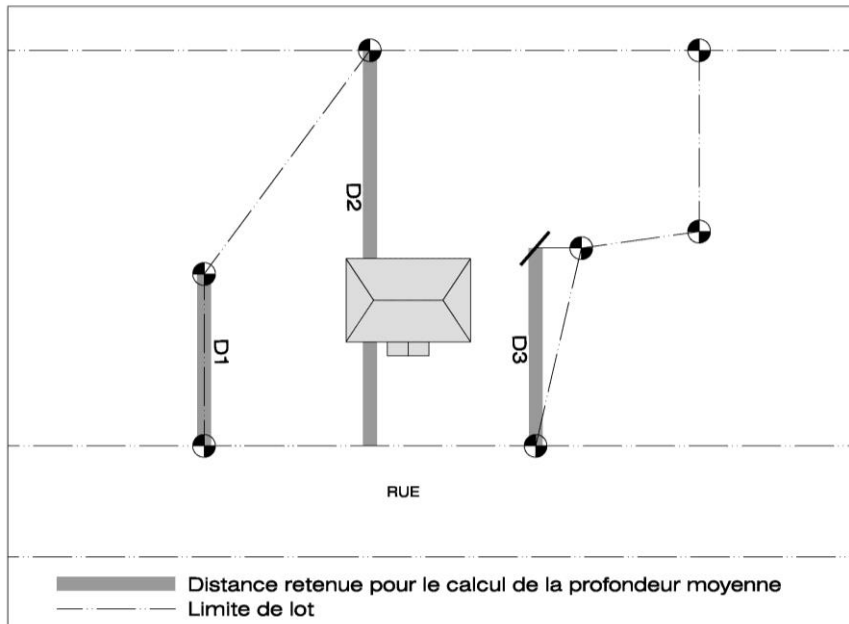
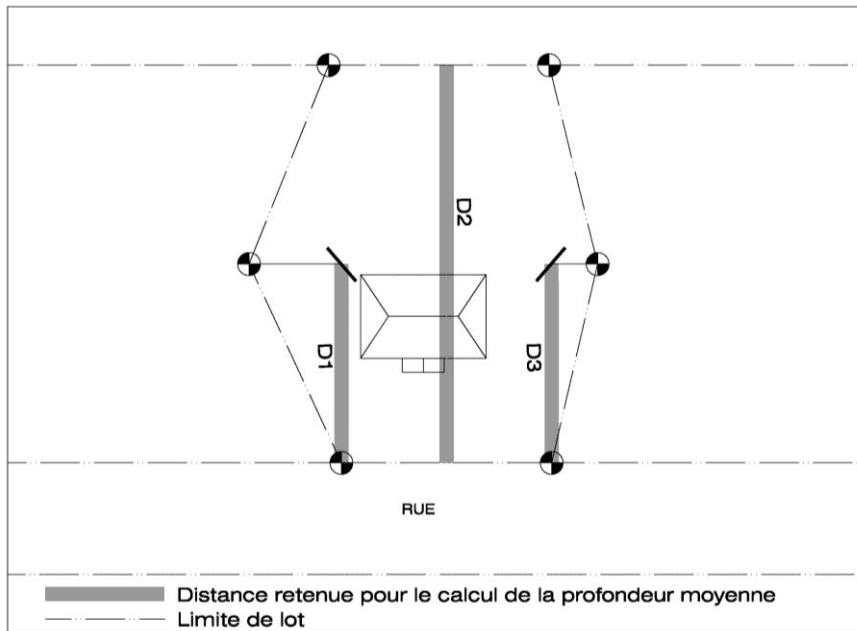
Dans tous les cas, il s'agit de la profondeur moyenne du lot. La distance « D2 » doit être prise à partir du centre de la longueur de façade du lot, tel qu'illustré ci-dessous :



Chapitre 3
Dispositions particulières aux rues et aux lots



Chapitre 3
Dispositions particulières aux rues et aux lots



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

Chapitre 3
Dispositions particulières aux rues et aux lots

3.2.11 : Forme des lots

Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser la superficie du lot, de dégager une perspective, de créer des rues en culs-de-sac ou demi-cercle, les lignes latérales du lot pourront former angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 135 degrés.

Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 60 et 135 degrés. 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.

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.

3.2.12 : 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 du code d'usage P202 du *Règlement de zonage*, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ou l'érection de bâtiments principaux ou accessoires de plus de 25 mètres carrés ;
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 requises pour des voies de circulation ;
5. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée 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 ;
6. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci ;
7. Les opérations cadastrales à des fins d'aliénation et dans le but de faire l'objet d'un plan de regroupement avec un terrain adjacent qui sera conforme au présent règlement suivant le plan de regroupement (opération cadastrale). Le plan de regroupement doit être déposé au fonctionnaire désigné lors de la demande de permis

Chapitre 4
Dispositions relatives aux lots dérogoires



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 497-2015

CHAPITRE 4 :

Dispositions relatives aux lots dérogoires

Section 4.1 : Dispositions générales

4.1.1 : Champ d'application

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

Un lot dérogoire 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 : 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)*

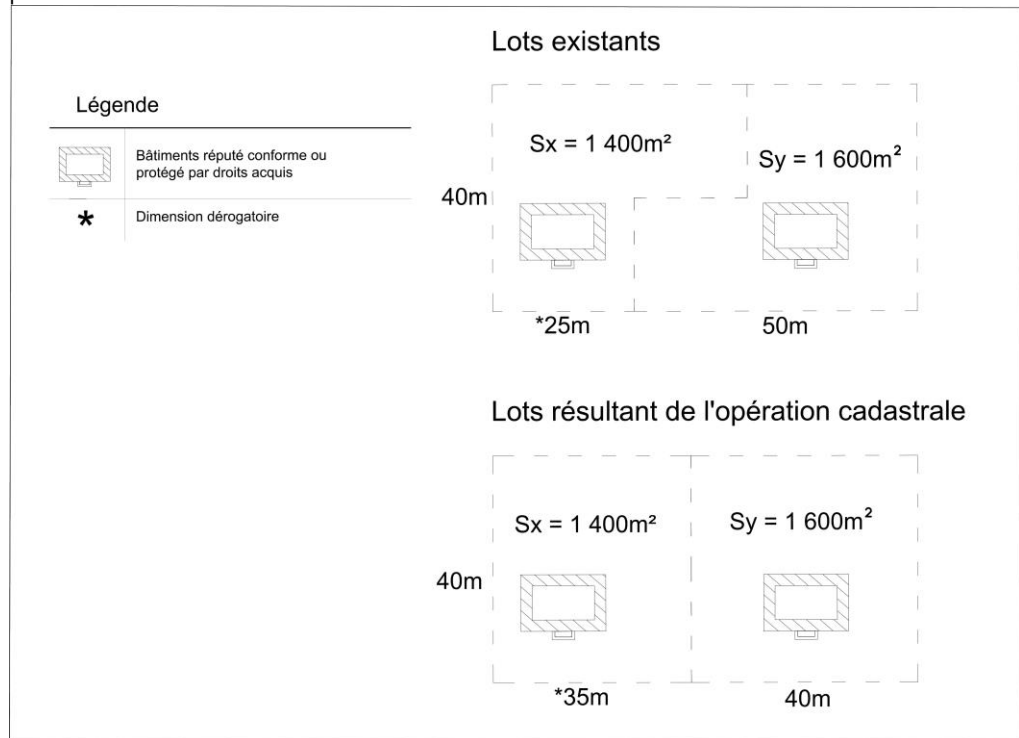
Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

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 ;
-

Chapitre 4
Dispositions relatives aux lots dérogoires

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.

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



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

Pour les fins du présent article, l'agrandissement d'un lot dérogoire protégé par droits acquis correspond une augmentation de la superficie de ce lot. L'agrandissement d'un lot dérogoire protégé par droits acquis n'est pas obligé de rendre ce lot conforme aux exigences minimales de lotissement indiquées au présent règlement. (*Voir la figure ci-dessous*)

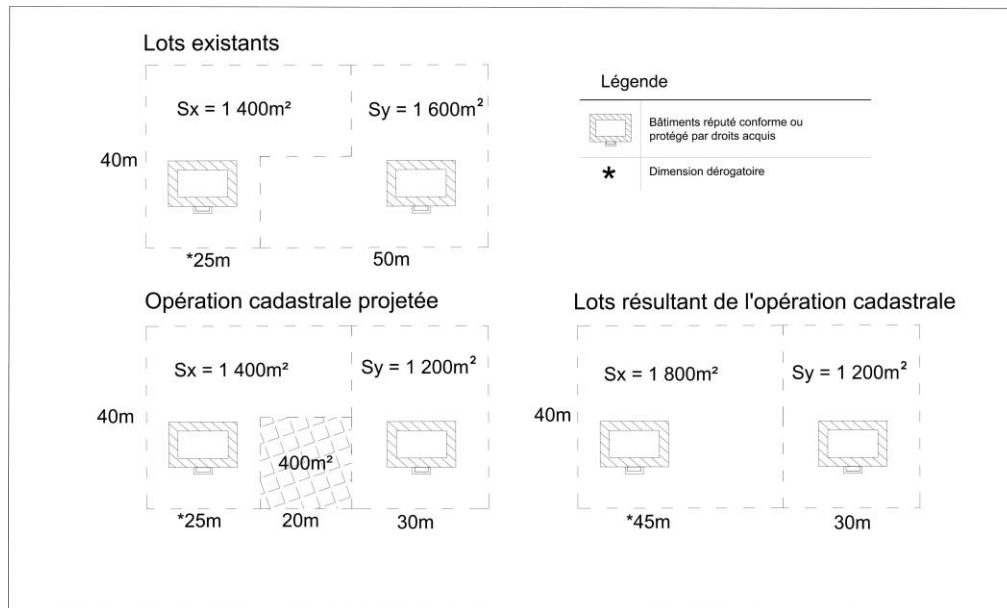
Une opération cadastrale qui vise à agrandir un lot dérogoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoire la longueur de façade et la profondeur conformes au présent règlement du lot visé ou d'un lot adjacent ;
2. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la dérogoire relative à la longueur de façade et à la profondeur du lot visé ou d'un lot adjacent lorsque ceux-ci sont dérogoires au présent règlement ;

Chapitre 4
Dispositions relatives aux lots dérogoires

3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoire la superficie d'un lot adjacent conforme au présent règlement ;
4. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la dérogoire relative à la superficie du lot adjacent lorsque celle-ci est dérogoire au présent règlement ;
5. 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.

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



Chapitre 4
Dispositions relatives aux lots dérogatoires

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 22 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 22 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
2. Le 22 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 sa date d'application.

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,

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.

Chapitre 4
Dispositions relatives aux lots dérogatoires

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 sa date d'application.

Chapitre 5
Dispositions finales



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 497-2015

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	500 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$
Cas de récidive	1 000 \$	2 000 \$	2 000 \$	4 000 \$

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.

Chapitre 5
Dispositions finales

5.1.2 : Recours civil

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement les recours prévus au présent règlement ainsi que tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

5.1.3 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Maire

Greffière