



***RÈGLEMENT NUMÉRO 256 INTITULÉ  
« RÈGLEMENT MODIFIANT ET REFONDANT LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT  
116-1 »***

**2 novembre 2015**

**REGLEMENT NUMÉRO 256 INTITULÉ  
« RÈGLEMENT MODIFIANT ET REFONDANT LE RÈGLEMENT DE  
LOTISSEMENT 116-1 »**

**Table des matières**

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES .....	1
SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
Article 1    Domaine d’application.....	1
Article 2    Dispositions des lois et d’autres règlements .....	1
SECTION II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....	1
Article 3    Administration et application du règlement .....	1
Article 4    Infractions, contraventions, pénalités et recours .....	1
SECTION III DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....	1
Article 5    Interprétation des dispositions.....	1
Article 6    Règles de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques.....	2
Article 7    Renvois.....	2
Article 8    Unités de mesure.....	2
Article 9    Terminologie .....	2
CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L’APPROBATION D’UNE OPÉRATION CADASTRALE .....	3
SECTION I CONDITIONS GÉNÉRALES.....	3
Article 10   Cession de voies de circulation.....	3
Article 11   Cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d’espaces naturels.....	3
Article 12   Paiement des taxes municipales exigibles.....	3
Article 13   Servitudes de services publics .....	3
Article 14   Projet de morcellement.....	3
Article 15   Projet de morcellement dans les zones CONS, PAM et RUR .....	5
Article 16   Opérations cadastrales en zone agricole permanente .....	5
Article 17   Approbation préalable d’un plan de morcellement par le conseil .....	6
Article 18   Dispositions relatives à la conception d’une opération cadastrale .....	6
SECTION II COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	6
Article 19   Obligation de fournir une compensation.....	6
Article 20   Opérations cadastrales exemptées .....	7
Article 21   Établissement de la valeur du terrain .....	7
Article 22   Compensation anticipée.....	8
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX RUES ET AUX LOTS .....	9
SECTION I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES .....	9
Article 23   Domaine d’application.....	9
Article 24   Ouverture de rues publiques et privées .....	9
Article 25   Conformité des travaux .....	9
Article 26   Agencement et tracé des rues .....	9
Article 27   Tracé des rues en fonction de la nature du sol.....	9
Article 28   Tracé des rues en fonction des boisés.....	9
Article 29   Tracé des rues en fonction des cours d’eau .....	9
Article 30   Tracé des rues en fonction de la topographie .....	10
Article 31   Largeur d’une rue .....	10
Article 32   Pente d’une rue.....	10
Article 33   Angle et espacement des intersections .....	10
Article 34   Courbes de raccordement.....	10
Article 35   Rue en cul-de-sac .....	11
SECTION II DISPOSITIONS APPLICABLES À UN LOT.....	11
Article 36   Superficie et dimensions d’un lot.....	11
Article 37   Exemptions sur l’application des normes minimales de lotissement.....	11

Article 38	Orientation d'un lot .....	12
Article 39	Superficie et frontage d'un lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain.....	12
Article 40	Superficie et dimensions d'un lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain .....	12
Article 41	Disposition supplémentaire applicable à lot occupé par un système autonome de traitement des eaux usées .....	13
Article 42	Lot irrégulier .....	13
Article 43	Normes particulières pour certains lots occupés par des bâtiments jumelés ou contigus.....	13
SECTION III RESTRICTIONS APPLICABLES À CERTAINES OPÉRATIONS CADASTRALES .....		14
Article 44	Résidu de terrain ou construction non conformes .....	14
Article 45	Interdiction de morcellement dans certaines zones .....	14
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....		15
SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....		15
Article 46	Définition d'un lot dérogatoire.....	15
Article 47	Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire .....	15
Article 48	Agrandissement d'un lot dérogatoire .....	15
Article 49	Opération cadastrale visant l'identification d'un chemin en zone agricole .....	15
Article 50	Lots situé en zone agricole permanente .....	15
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES.....		16
Article 51	Modification et refonte.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Article 52	Entrée en vigueur.....	16



**CHAPITRE 1  
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES**

**SECTION I  
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

**Article 1      Domaine d'application**

Toute 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 d'un numéro de lot, ou relative à l'ajout d'un numéro de lot omis, dans la mesure où aucun nouveau lot ni modification aux dimensions d'un lot existant ne résulte de l'opération cadastrale.

**Article 2      Dispositions des lois et d'autres règlements**

Une personne qui réalise une opération cadastrale, doit respecter, en plus des dispositions du règlement, toute disposition législative ou réglementaire fédérale et provinciale ainsi que toute disposition d'un autre règlement municipal et doit veiller à ce que ladite opération cadastrale soit réalisée en conformité avec ces dispositions et avec celles du présent règlement.

**SECTION II  
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

**Article 3      Administration et application du règlement**

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

**Article 4      Infractions, contraventions, pénalités et recours**

Les dispositions relatives aux infractions, contraventions, pénalités et recours sont édictées dans le Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

**SECTION III  
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

**Article 5      Interprétation des dispositions**

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- a) En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des spécifications, le texte prévaut;
- c) En cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique, la donnée du tableau prévaut;

- d) En cas de contradiction entre une superficie ou une dimension de lot inscrite à la grille des spécifications annexée au *Règlement de zonage* en vigueur et une superficie ou une dimension de lot inscrite au présent règlement, la superficie ou la dimension la plus grande prévaut.

**Article 6 Règles de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et un autre règlement d'urbanisme visé au chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale. En l'absence de disposition spécifique, la disposition la plus restrictive s'applique.

**Article 7 Renvois**

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

**Article 8 Unités de mesure**

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée dans le Système international d'unités (SI).

Les abréviations suivantes sont utilisées :

- 1) mm : millimètre;
- 2) cm : centimètre;
- 3) m : mètre;
- 4) m<sup>2</sup> : mètre carré;
- 5) ha : hectare.

**Article 9 Terminologie**

À moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens que leur attribuent les définitions du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini règlement de zonage en vigueur, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

**CHAPITRE 2**  
**CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION**  
**CADASTRALE**

**SECTION I**  
**CONDITIONS GÉNÉRALES**

**Article 10 Cession de voies de circulation**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'emprise de toute voie de circulation montrée sur le plan et destinée à être une voie de circulation publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise. L'emprise de la voie de circulation doit être conforme aux dispositions de la réglementation d'urbanisme et faire l'objet d'une opération cadastrale, aux frais du propriétaire, préalablement à la cession.

**Article 11 Cession pour 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, le propriétaire doit remplir les exigences du présent règlement relatives à la compensation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

**Article 12 Paiement des taxes municipales exigibles**

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

**Article 13 Servitudes de services publics**

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude, existante ou prévue, pour le passage d'une infrastructure aérienne ou souterraine de services publics.

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit aussi accorder ou s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage de toutes infrastructures municipales de services publics.

**Article 14 Projet de morcellement**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le requérant doit déposer et faire approuver un projet de morcellement de tout son terrain, dans le cas d'un terrain qui présente l'une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- 1) Le projet comprend l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante, qu'elle soit destinée à être publique ou privée;
- 2) Le projet comprend trois lots ou plus ou le propriétaire détient une superficie de terrain adjacente pour permettre la création de trois lots ou plus.

Le plan du projet de morcellement doit être réalisé à une échelle comprise entre 1 : 500 et 1 : 2 500 et doit montrer, pour l'ensemble du terrain du propriétaire :

- 1) Les limites, la superficie, les dimensions et l'identification cadastrale de chaque lot existant ou de chaque partie de lot existante qui forment le terrain;

- 2) La localisation des parties du terrain naturel dont la pente matricielle, d'une résolution de 4 m, est de 0 à 20 %, de 20 % à 30 % et de plus de 30 %, tel que délimité sur un plan préparé à partir des données LiDAR de 2013 ou plus récente et fourni par la Ville;
- 3) La localisation des cotes altimétriques de 350 m et de 550 m;
- 4) Les lignes des lots proposés et leurs dimensions approximatives;
- 5) Le tracé et les limites de l'emprise de toute voie de circulation projetée et de toute voie de circulation existante ou préalablement acceptée avec laquelle une voie de circulation projetée communique;
- 6) L'identification de tout terrain cédé ou destiné à être cédé pour fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel et le rapport en pourcentage entre la superficie du terrain cédé ou destiné à être cédé et la superficie totale du terrain;
- 7) Les infrastructures existantes de services publics et les servitudes existantes ou requises pour le passage des infrastructures de services publics;
- 8) La limite de la zone agricole permanente;
- 9) L'emplacement de la ligne naturelle des hautes eaux de tout lac ou cours d'eau, la limite des zones inondables, les limites de toute zone à risque, les limites de toute zone humide;
- 10) Lorsque le projet est susceptible de perturber un milieu humide, une évaluation de la qualité de son habitat préparée sous la gouverne d'un expert qualifié et élaborée en tenant compte des paramètres suivants :
  - a) La superficie du milieu humide;
  - b) La présence d'eau dans le milieu humide;
  - c) L'intégrité du milieu adjacent au milieu humide;
  - d) La diversité de la végétation;
  - e) La présence de faune et flore menacées ou vulnérables dans le milieu humide ou dans un rayon de 100 m en périphérie;
  - f) La connectivité entre le milieu humide et d'autres milieux humides;
  - g) L'hydro connectivité du milieu humide.
- 11) Une étude de caractérisation du boisé préparée sous la gouverne d'un expert qualifié et comprenant les renseignements et documents suivants :
  - a) Un inventaire du milieu forestier comprenant les renseignements et documents suivants :
    - i) La nature du couvert forestier;
    - ii) La densité du couvert forestier et la hauteur moyenne des arbres;
    - iii) L'âge du couvert dominant selon des classes d'âge reconnues;
    - iv) La localisation des zones de mouvements de terrain;
    - v) La localisation des milieux humides et la caractérisation de la qualité de leur habitat.



- b) La caractérisation de la sensibilité des ressources biologiques des groupements forestiers situés dans le projet, préparée en tenant compte :
  - i) de la richesse spécifique des espèces forestières présentes dans le boisé en indiquant leur localisation précise;
  - ii) de la présence d'espèces rares ou menacées de la flore en indiquant leur localisation précise;
  - iii) de la présence d'espèces forestières caractéristiques de la région ou d'un écosystème forestier rare ou exceptionnel en indiquant leur localisation précise;
  - iv) des perturbations qui auraient bouleversé son cheminement évolutif en indiquant leur localisation;
  - v) de la présence d'une espèce faunique appartenant à la liste des espèces rares ou menacées en indiquant la localisation et la qualité de leur habitat et de leur environnement.
- c) La caractérisation de la sensibilité des composantes physiques du milieu au niveau du drainage du sol, des dépôts de surface, des pentes du terrain et de l'épaisseur du sol;

#### **Article 15      Projet de morcellement dans les zones CONS, PAM et RUR**

Le requérant doit déposer et faire approuver un projet de morcellement comme condition préalable à l'approbation d'une opération cadastrale dans le cas où il est situé dans une zone Conservation (C), Protection altitude moyenne (PAM) ou Rurale (RUR).

Le plan du projet de morcellement visé à l'alinéa précédent doit être réalisé à une échelle comprise entre 1 : 500 et 1 : 2 500 et doit montrer, pour le lot concerné :

- 1) Les limites, la superficie, les dimensions et l'identification cadastrale du lot proposé;
- 2) La localisation des dénivellations du terrain naturel dont la pente matricielle d'une résolution de 4 m est de 0 à 20 %, de 20 % à 30 % et de plus de 30 % tel que délimité sur un plan préparé à partir des données LiDAR de 2013 ou plus récente et fourni par la Ville;
- 3) La démonstration que le terrain comprend une surface continue d'une superficie d'au moins 1200 m<sup>2</sup>, dont la pente déterminée selon les dispositions du paragraphe précédent, sur au moins 90 % de sa surface, est de 0 à 20 %, apte à être occupée par les ouvrages et les constructions nécessaires à l'exercice d'un usage autorisé et accessible par une entrée de cours conforme aux exigences de la réglementation d'urbanisme en vigueur;
- 4) La localisation des cotes altimétriques de 350 m et de 550 m;
- 5) L'emplacement de la ligne naturelle des hautes eaux de tout lac ou cours d'eau, la limite des zones inondables, les limites de toute zone à risque, les limites de tout milieu humide.

#### **Article 16      Opérations cadastrales en zone agricole permanente**

Dans de la zone agricole permanente décrétée en vertu de Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1), lorsque l'obtention d'une autorisation ou la production d'une déclaration est requise en vertu de ladite loi, un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé, sauf si le lotissement visé par ce plan a fait l'objet d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec ou d'une déclaration adressée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec invoquant

le droit en vertu duquel le requérant peut procéder sans l'autorisation de la Commission et de l'avis de conformité émis par la Commission.

**Article 17      Approbation préalable d'un plan de morcellement par le conseil**

Avant d'approuver le plan du projet de morcellement, le fonctionnaire désigné doit obtenir, le cas échéant, l'accord du conseil en ce qui concerne les terrains qui seraient cédés pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel, les terrains qui seraient cédés pour les voies de circulation et tout autre terrain qui serait cédé à la municipalité. Le fonctionnaire désigné approuve le projet de morcellement s'il est compatible avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au règlement du plan d'urbanisme en vigueur, sans nécessairement être parfaitement concordant, et avec les dispositions du règlement.

Une fois que le plan du projet de morcellement est approuvé, le requérant peut déposer une demande de permis de lotissement pour tout ou partie du terrain compris dans le projet de morcellement.

L'approbation du plan de morcellement n'engage pas le conseil à accepter la cession des terrains identifiés à des fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ni à accepter la cession des terrains identifiés comme voie de circulation ou de tout autre terrain dont la cession à la municipalité est prévue au plan du projet de morcellement.

**Article 18      Dispositions relatives à la conception d'une opération cadastrale**

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes généraux suivants :

- 1) Elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains créés, des usages auxquels ces terrains sont destinés, selon les prescriptions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;
- 2) Une continuité dans les lignes de division des lots doit être assurée avec les lots adjacents existants ou prévus;
- 3) Les voies de circulation proposées doivent être intégrées au réseau existant et retenu pour l'ensemble du territoire, tel qu'identifié au plan d'urbanisme;
- 4) Le tracé des voies de circulation et le lotissement proposés doivent être conçus pour :
  - a) Éviter la perturbation des milieux sensibles;
  - b) Éloigner le plus possible les perturbations du milieu des secteurs de forte pente;
  - c) Préserver une bande de protection végétalisée au pied et au sommet des talus;
- 5) Les sites et paysages d'intérêts doivent être mis en valeur ou protégés.

**SECTION II**  
**COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX**  
**ET ESPACES NATURELS**

**Article 19      Obligation de fournir une compensation**

Sauf dans le cas d'une opération cadastrale exemptée, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, doit, préalablement à l'approbation de ce plan, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1) Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du terrain visé par le plan relatif à

l'opération cadastrale et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;

- 2) Verser à la Ville un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3) Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la municipalité une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la municipalité un montant en argent.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée par le propriétaire du terrain et la Ville.

Dans le cas visé au paragraphe 3) du premier alinéa, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la municipalité et du montant versé en argent doit équivaloir à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans les cas visés aux paragraphes 1) et 3) du premier alinéa, la Ville peut convenir avec le propriétaire que la cession de terrain ou l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que le terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la municipalité. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la Ville et le propriétaire prime sur les règles de calcul établies par le présent article.

#### **Article 20 Opérations cadastrales exemptées**

L'obligation de fournir une compensation ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une ou l'autre des opérations cadastrales suivantes :

- 1) Une annulation, une correction, une modification ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2) L'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 3) L'identification cadastrale d'un terrain occupé par un bâtiment principal construit avant 20 juin 1984;
- 4) La création d'un lot sous forme de cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 5) L'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée en vertu des dispositions du règlement ou en vertu des dispositions aux mêmes fins édictées dans un règlement antérieur;
- 6) Une nouvelle identification cadastrale d'un terrain déjà construit dont les limites ont été modifiées dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir;
- 7) L'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ou de tout autre usage sous l'égide de la Ville;
- 8) L'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public.

#### **Article 21 Établissement de la valeur du terrain**

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

- 1) Lorsque, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle

d'évaluation 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)*;

- 2) Lorsque le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ne rencontre pas les conditions énoncées au paragraphe précédent, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la compensation.

Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, 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.

## **Article 22      Compensation anticipée**

Le propriétaire d'un terrain visé par un projet de morcellement soumis aux exigences du présent chapitre doit, par anticipation, céder à la municipalité l'ensemble des terrains destinés à l'établissement des parcs ou terrains de jeux ou au maintien d'espaces naturels pour tout le terrain compris dans le projet de morcellement. Il doit, de la même façon, verser par anticipation, la compensation en argent pour tout le terrain compris dans le projet de morcellement.

La compensation par anticipation est comptée au crédit du propriétaire à l'égard de toute opération cadastrale préparée à sa demande ou à la demande d'un propriétaire subséquent et qui vise un terrain compris dans le projet de morcellement.

**CHAPITRE 3**  
**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX RUES ET AUX LOTS**

**SECTION I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES**

**Article 23**      **Domaine d'application**

La présente section s'applique aux rues publiques et privées. Pour les fins du présent règlement, une entrée de cour de plus de 75 m de longueur est considérée comme une rue privée si elle dessert 3 logements et plus occupant des bâtiments distincts.

**Article 24**      **Ouverture de rues publiques et privées**

Sauf dans les cas prévus au Règlement relatif aux usages conditionnels en vigueur et aux conditions applicables, l'ouverture d'une nouvelle rue publique ou privée et le prolongement d'une rue publique ou privée sont interdits à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

**Article 25**      **Conformité des travaux**

Tous travaux impliquant la création ou la modification de rues publiques ou privées doivent être conformes aux dispositions de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

**Article 26**      **Agencement et tracé des rues**

L'agencement et le tracé des rues doivent permettre l'accès aux rues adjacentes actuelles ou projetées. L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter les circulations des services d'urgence et d'incendie, les mouvements de circulation, la construction et l'extension des infrastructures, telles que les égouts, les conduites d'eau et le drainage. L'agencement et le tracé des rues doivent être en continuité des lignes de lots adjacents, existants ou prévus.

**Article 27**      **Tracé des rues en fonction de la nature du sol**

Le tracé des rues doit éviter les terrains impropres au drainage et les terrains instables ou autres caractéristiques du sol, pouvant affecter le tracé des rues et leur stabilité.

**Article 28**      **Tracé des rues en fonction des boisés**

Le tracé des rues doit respecter les boisés, rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés, dans la mesure du possible.

**Article 29**      **Tracé des rues en fonction des cours d'eau**

La distance minimale entre les limites de l'assiette d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau est de :

- 1) 75 m dans le cas d'une rue adjacente à un terrain non desservi ou partiellement desservi;
- 2) 45 m dans le cas d'une rue adjacente à un terrain desservi.

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

### **Article 30 Tracé des rues en fonction de la topographie**

Aucune rue ou voie de circulation ne doit être construite sur une forte pente ni à moins de 20 m du haut du talus d'une forte pente.

### **Article 31 Largeur d'une rue**

La largeur minimale de l'emprise d'une rue est de :

- a) 15 m, pour une rue publique;
- b) 15 m, pour une rue privée située dans le périmètre d'urbanisation;
- c) 12 m, pour une rue privée située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation;
- d) 6 m, pour une rue privée située dans un projet intégré résidentiel.

La modification ou le prolongement de l'emprise des rues existantes, avant l'entrée en vigueur du présent règlement peut présenter des largeurs inférieures au présent article, uniquement si le lotissement existant ou projeté fait en sorte que les normes minimales ne puissent être respectées.

### **Article 32 Pente d'une rue**

Dans le cas d'une rue ayant un débit moindre que 200 véhicules par jour au moment de sa construction et de 400 véhicules par jour 10 ans après sa construction, la pente d'une rue, mesurée sur des intervalles de 15 m, ne doit pas excéder :

- 1) 15 %, dans le cas d'une rue dont la vitesse de base de conception est de 40 km/h;
- 2) 14 %, dans le cas d'une rue dont la vitesse de base de conception est de 50 km/h;
- 3) 13 %, dans le cas d'une rue dont la vitesse de base de conception est de 60 km/h;
- 4) 12 %, dans le cas d'une route dont la vitesse de base de conception est de 70 km/h.

Dans tout autre cas que ceux mentionnés à l'alinéa précédent, la pente d'une rue, mesurée sur des intervalles de 15 m, ne doit pas excéder 10 %.

Malgré les alinéas précédents, la pente d'un tronçon de rue situé à 30 m et moins d'une intersection ne doit pas excéder 5 %, mesurée sur toute la longueur du tronçon.

Aux fins d'application du présent article, le débit généré par un logement est de 10 véhicules par jour.

### **Article 33 Angle et espacement des intersections**

L'angle d'intersection entre deux rues doit être compris dans un angle entre 70° et 110°. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90°).

La distance entre deux intersections de rues donnant sur une même rue ne doit pas être inférieure à 100 m, calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées.

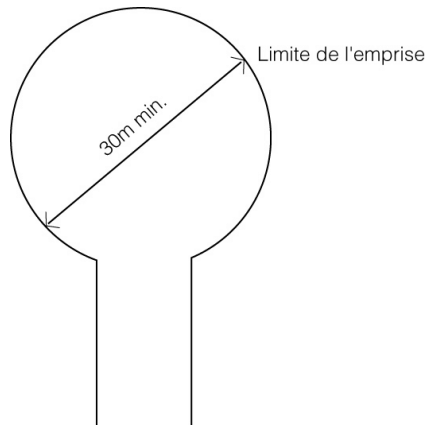
### **Article 34 Courbes de raccordement**

Le rayon minimum d'une courbe de raccordement est de 9 m.

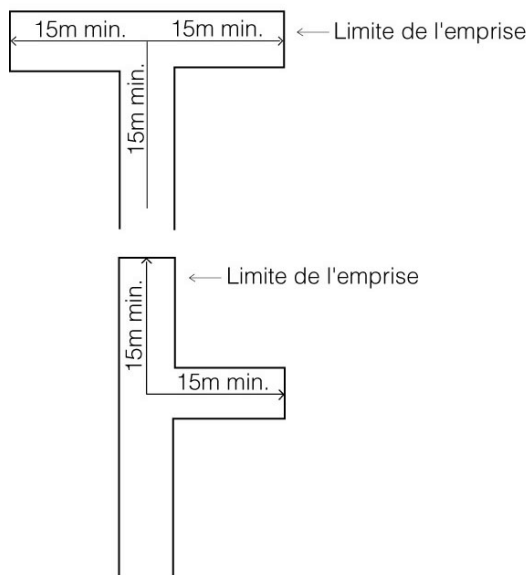
**Article 35 Rue en cul-de-sac**

La construction d'une rue en cul-de-sac est autorisée uniquement si la topographie et les caractéristiques du terrain ne permettent pas la construction d'une rue continue. Une rue en cul-de-sac doit se terminer :

- 1) par cercle de virage dont l'emprise a un diamètre d'au moins 30 m :



- 2) par un « T » de virage dont chaque segment doit avoir une longueur minimale de 15 m :



**SECTION II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES À UN LOT**

**Article 36 Superficie et dimensions d'un lot**

En plus des celles inscrites au présent règlement, la superficie, la largeur et la profondeur minimale des lots sont identifiées à la « Grille des spécifications » annexées au *Règlement de zonage*.

**Article 37 Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement**

Les dispositions relatives aux superficies et dimensions minimales d'un lot ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales suivantes :

- 1) À une opération cadastrale requise pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tel que les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution ainsi que les rues publiques ou privées;

- 2) À une opération cadastrale requise pour un sentier;
- 3) À une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical, 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.

**Article 38 Orientation d'un lot**

Les lignes latérales d'un lot doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de respecter les limites du cadastre original, les lignes latérales d'un lot peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue.

La forme et les limites d'un lot doivent être adaptées à la topographie et favoriser l'ensoleillement naturel.

**Article 39 Superficie et frontage d'un lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain**

Les normes inscrites au tableau qui suit s'appliquent à un lot non desservi ou partiellement desservi, situé à l'extérieur d'un corridor riverain. En cas de différence entre les normes du présent article et celles de la « Grille des spécifications », le frontage et la superficie les plus grandes s'appliquent.

		<b>Lot non desservi</b>	<b>Lot partiellement desservi</b>
1)	<b>Superficie minimale</b>	3000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>
2)	<b>Frontage simple minimal</b>	50 m	25 m
3)	<b>Profondeur moyenne minimale</b>	50 m	-

**Article 40 Superficie et dimensions d'un lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain**

Les normes inscrites au tableau qui suit s'appliquent à un lot non desservi, partiellement desservi ou desservi, situé à l'intérieur d'un corridor riverain. En cas de différence entre les normes du présent article et celles de la « Grille des spécifications », les dimensions et la superficie les plus grandes s'appliquent.

		<b>Lot non desservi</b>	<b>Lot partiellement desservi</b>	<b>Lot desservi</b>
1)	<b>Superficie minimale</b>	4 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	-
2)	<b>Frontage simple minimal</b>	-	-	-
3)	<b>Frontage double minimal pour un lot riverain</b>	100 m	60 m	-
4)	<b>Frontage double minimal pour un lot non riverain</b>		50 m	-
5)	<b>Profondeur moyenne minimale</b>	75 m	75 m	45 m



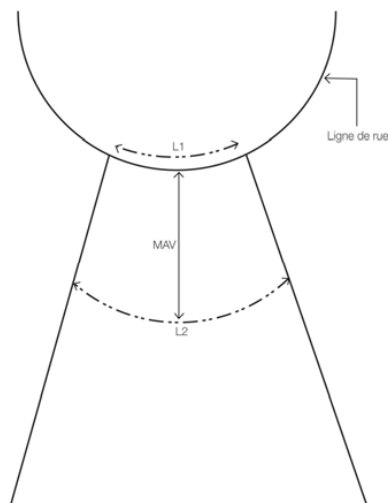
		<b>Lot non desservi</b>	<b>Lot partiellement desservi</b>	<b>Lot desservi</b>
<b>6)</b>	<b>Profondeur minimale</b>	40 m	-	-

**Article 41 Disposition supplémentaire applicable à lot occupé par un système autonome de traitement des eaux usées**

Sur tout lot créé après l'entrée en vigueur du présent règlement et destiné à être occupé par un système autonome de traitement des eaux usées, il faut prévoir une surface de terrain en réserve pour l'implantation d'un nouveau champ d'épuration ou de polissage destiné à remplacer le premier à la fin de sa vie utile. Cette surface de terrain doit être laissée libre de toute construction et ouvrage et laissée à l'état naturel.

**Article 42 Lot irrégulier**

Pour un lot dont la ligne avant est concave en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de ligne avant (L1) peut être réduite jusqu'à 30 % de la largeur minimale prescrite, sans être inférieure à 15 m. Cependant, la largeur du lot (L2), mesurée à la ligne de la marge avant minimale (MAV) doit être conforme à la largeur minimale prescrite, le tout tel qu'il est montré à l'illustration suivante :



**Article 43 Normes particulières pour certains lots occupés par des bâtiments jumelés ou contigus**

Les normes inscrites au tableau qui suit s'appliquent à tout lot desservi, occupé ou destiné à l'être par un bâtiment jumelé ou contigu. En cas de différence entre les normes du présent article et celles de la « Grille des spécifications », les dimensions et la superficie inscrites à la « Grille des spécifications » s'appliquent.

		<b>Largeur minimale</b>	<b>Superficie minimale</b>
1)	<b>Lot d'angle</b>	12 m	350 m <sup>2</sup>
2)	<b>Lot intérieur contigu</b>	7,10 m	320 m <sup>2</sup>

**SECTION III**  
**RESTRICTIONS APPLICABLES À CERTAINES OPÉRATIONS CADASTRALES**

**Article 44 Résidu de terrain ou construction non conformes**

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1) Elle rend un autre lot ou terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2) Elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 3) Elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain;
- 4) Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* en vigueur.

**Article 45 Interdiction de morcellement dans certaines zones**

Le morcellement d'un lot dans ou d'un terrain est interdit dans les zones AD-06, AD-17, AD-18, AD-20 ET AD-21.

**CHAPITRE 4**  
**DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS**

**SECTION I**  
**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**Article 46 Définition d'un lot dérogoire**

Un lot dérogoire est un lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme à une disposition du présent règlement.

**Article 47 Existence de droits acquis pour un lot dérogoire**

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

**Article 48 Agrandissement d'un lot dérogoire**

Un lot dérogoire peut être agrandi dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

Un lot dérogoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux dispositions du règlement.

**Article 49 Opération cadastrale visant l'identification d'un chemin en zone agricole**

Un droit de passage en zone agricole peut être reconnu comme étant un chemin existant aux conditions suivantes :

- 1) Le droit de passage doit avoir été enregistré avant le 1<sup>er</sup> février 2010;
- 2) Le droit de passage doit être carrossable;
- 3) Le droit de passage doit servir à désenclaver un ou plusieurs terrains construits ou ayant un droit de construction de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), datant d'avant le 1<sup>er</sup> février 2010.

De plus, le droit de passage doit nécessairement être cadastré avant de pouvoir être officiellement reconnu comme chemin existant.

**Article 50 Lots situé en zone agricole permanente**

Un lot situé dans la zone agricole permanente décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)* peut avoir une superficie moindre que celle prévue aux grilles des spécifications annexées au *Règlement de zonage* en vigueur afin d'identifier une superficie bénéficiant d'un droit acquis accordé en vertu des articles 101 à 105 de ladite Loi.

Dans ce cas, la localisation, les dimensions, la superficie, et la forme du lot doivent correspondre au droit 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.

**CHAPITRE 5**  
**DISPOSITIONS FINALES**

**Article 51**      **Modification et refonte**

Le présent règlement modifie et refond, à toutes fins que de droit, le règlement 116-1 et tous ses amendements.

**Article 52**      **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Louis Dandenault  
Maire

---

M<sup>c</sup> Jean-François D'Amour, OMA  
Directeur général et Greffier