



VILLE DE DEUX-MONTAGNES



---

**Premier projet de règlement n° 1734**

**Règlement de lotissement**

**BC2**



# TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DÉCLARATION, INTERPRÉTATION ET ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT</b>	<b>1</b>
SECTION 1	DÉCLARATION	1
1.	Titre du règlement	1
2.	Remplacement	1
3.	Territoire visé	1
4.	Autre règlement d'urbanisme	1
5.	Validité	1
6.	Personnes assujetties	1
7.	Documents annexés	1
SECTION 2	INTERPRÉTATION	2
8.	Structure du règlement	2
9.	Interprétation du texte	2
10.	Interprétation en cas de contradiction	3
11.	Tableau, graphique et symbole	3
12.	Concordance	3
13.	Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique	3
14.	Unité de mesure	3
15.	Renvoi	3
16.	Terminologie	4
SECTION 3	DISPOSITION ADMINISTRATIVE	4
17.	Administration du règlement	4
18.	Respect des règlements	4
19.	Émission d'un permis de lotissement	4
20.	Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	4
21.	Obligation et responsabilités du propriétaire ou de l'occupant	4
SECTION 4	CALCUL DES DIMENSIONS D'UN LOT	4
22.	Calcul de la largeur d'un lot	4
23.	Calcul de la profondeur moyenne d'un lot	4
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DIMENSION D'UN LOT ET CONCEPTION D'UNE RUE</b>	<b>7</b>
SECTION 1	GÉNÉRALITÉ	7
24.	Conception d'un lotissement	7
SECTION 2	ÎLOT	7
25.	Plan des îlots	7
26.	Orientation	7
27.	Longueur des îlots	7
28.	Largeur des îlots	8
SECTION 3	RUE	8
29.	Disposition générale	8
30.	Règle de calcul	8
31.	Nature du sol	8
32.	Agencement	9

33.	Largeur d'emprise	9
34.	Segment et rayon	9
35.	Cul-de-sac	10
36.	Intersection des rues	10
37.	Pente d'une rue	11
38.	Passage ou sentier piéton	11
39.	Tracé de rue en fonction d'un lac ou d'un cours d'eau	11
40.	Virage, angle d'intersection et visibilité	12
<b>SECTION 4 LOT</b>		<b>12</b>
41.	Subdivision des lots	12
42.	Raccordement entre les projets de subdivision résidentiels	13
43.	Orientations des lots	13
44.	Dimension minimale d'un lot	13
45.	Largeur d'un lot perpendiculaire à un lac ou cours d'eau	13
<b>SECTION 5 PARTICULARITÉ DE CERTAIN TYPES DE LOTS</b>		<b>13</b>
46.	Disposition spéciale	13
47.	Tourbière et marécage	13
48.	Lot résiduel à la suite d'une opération cadastrale	13
49.	Emplacement pour bâtiments d'utilité publique de petit gabarit	14
<b>SECTION 6 LOT ET TERRAIN DÉROGATOIRE</b>		<b>14</b>
50.	Domaine d'application	14
51.	Lotissement de lot dérogatoire non construit et défini par tenants et aboutissants	14
52.	Lotissement d'un lot dérogatoire construit	15
53.	Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement	15
54.	Utilisation d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis	16
55.	Agrandissement d'un lot dérogatoire	16
<b>CHAPITRE 3 CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL</b>		<b>18</b>
56.	Obligation de cession et/ou de paiement	18
57.	Acquisition d'une servitude	18
58.	Valeur et superficie	18
59.	Emplacement d'un terrain ou servitude à céder	19
60.	Utilisation de rôle d'évaluation foncière	19
61.	Compensation antérieure	19
62.	Exemption de cession et/ou de paiement	19
63.	Contrat notarié	20
<b>CHAPITRE 4 PÉNALITÉ</b>		<b>22</b>
64.	Sanction générale applicable	22
65.	Recours judiciaire	22
<b>CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES</b>		<b>24</b>
66.	Entrée en vigueur	24

## LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 - Lots occupés par des bâtiments d'utilité publique de petit gabarit	14
TABLEAU 2 - Sanction générale	22

## LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 -	Calcul de la profondeur moyenne d'un lot	5
FIGURE 2 -	Segment rectiligne	9
FIGURE 3 -	Segments et rayons de rues	10
FIGURE 4 -	Cul-de-sac	10
FIGURE 5 -	Intersection des rues	11

---

# Chapitre 1

**DÉCLARATION, INTERPRÉTATION ET  
ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

# CHAPITRE 1 DÉCLARATION, INTERPRÉTATION ET ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

## SECTION 1 DÉCLARATION

### 1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement de lotissement ».

### 2. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, *le Règlement de lotissement* numéro 1372 et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

### 3. TERRITOIRE VISÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Deux-Montagnes.

### 4. AUTRE RÈGLEMENT D'URBANISME

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement municipal.

### 5. VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

### 6. PERSONNES ASSUJETTIES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

### 7. DOCUMENTS ANNEXÉS

Font partie intégrante du présent règlement, à toutes fins que de droit, le règlement sur les permis et certificats numéro 1735, le règlement de construction numéro 1736, le règlement de zonage numéro 1733 et le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1373, ainsi que leurs futurs amendements.



## SECTION 2 INTERPRÉTATION

### 8. STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement.

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte du sous-paragraphe identifié par des chiffres romains suivis d'une parenthèse. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

**CHAPITRE 1**                    **TITRE DU CHAPITRE**

**SECTION 1**                    **TITRE DE LA SECTION**

**Sous-section 1**            **titre de la sous-section**

#### 1. TITRE DE L'ARTICLE

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

### 9. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les dispositions interprétatives prévues par le présent règlement sont prescrites par le règlement relatif aux permis et certificats et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient, ici au long, énoncées.

Les règles d'interprétations suivantes s'appliquent à ce règlement :

1° Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;

2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;

3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;

4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;

- 5° Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose « sera » faite ou « doit être » faite, l'obligation de l'accomplir est absolue, mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut être » faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
- 7° Le mot « Ville » désigne la Ville de Deux-Montagnes.

## **10. INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION**

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 3° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

## **11. TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE**

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

## **12. CONCORDANCE**

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels règlements peuvent servir à l'interprétation des dispositions des présentes. Notamment, les dispositions du règlement sur les permis et certificats complètent le présent règlement et servent à son application. L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le règlement de lotissement et le règlement sur les permis et certificats.

## **13. RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite au présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

## **14. UNITÉ DE MESURE**

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans ce règlement sont exprimées en unité du système international métrique.

## **15. RENVOI**

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

## 16. TERMINOLOGIE

À moins d'une déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots, dont la définition est donnée à l'annexe C du règlement de zonage, ont dans le présent règlement le sens ou l'application qui leur est attribué.

## SECTION 3 DISPOSITION ADMINISTRATIVE

### 17. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Les dirigeants et les employés des Services de l'urbanisme et de l'environnement et tout autre personne désigné à ce titre par résolution du Conseil de la Ville de Deux-Montagnes sont, au sens du présent règlement, le fonctionnaire désigné.

Le fonctionnaire désigné est chargé de l'application et de l'administration du présent règlement.

### 18. RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

### 19. ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Les conditions relatives à l'obtention d'un permis de lotissement prévu par le présent règlement sont prescrites par le règlement relatif aux permis et certificats et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient, ici au long, énoncées.

### 20. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les dispositions concernant les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné se trouvent au règlement sur les Permis et certificats numéro 1735.

### 21. OBLIGATION ET RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT

Les dispositions concernant les obligations et responsabilités du propriétaire ou de l'occupant se trouvent au règlement Permis et certificat numéro 1735.

## SECTION 4 CALCUL DES DIMENSIONS D'UN LOT

### 22. CALCUL DE LA LARGEUR D'UN LOT

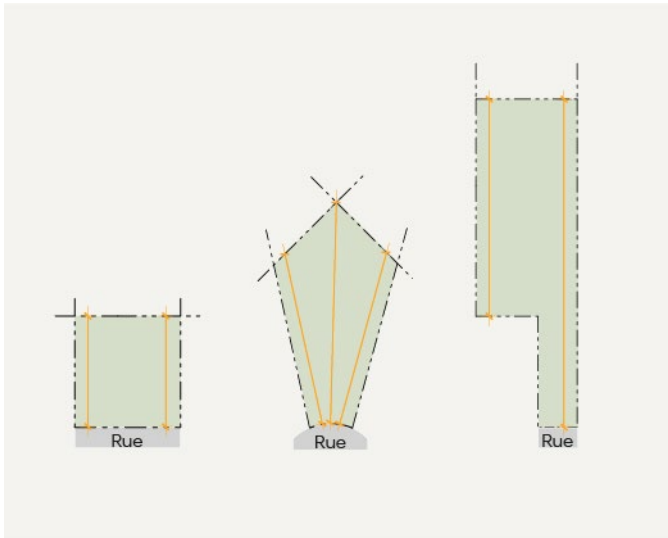
La largeur d'un lot se calcule en prenant la distance la plus courte entre les deux lignes latérales du lot mesurée en passant par un point déterminé par l'intersection de la marge de recul avant et la ligne rejoignant le point milieu de la ligne avant et le point milieu de la ligne arrière du lot.

### 23. CALCUL DE LA PROFONDEUR MOYENNE D'UN LOT

La profondeur moyenne d'un lot se calcule en prenant la ligne droite représentant la plus grande distance entre le point milieu de la ligne avant du lot et le point milieu de la ligne arrière.

Dans le cas de lots triangulaires, le point milieu de la ligne arrière se confond avec le sommet arrière du triangle. Dans le cas de lots où la ligne avant et/ou arrière est brisée, la profondeur moyenne du lot se calcule à partir d'une ligne à l'avant et/ou à l'arrière du lot équilibrant la superficie située à l'intérieur et à l'extérieur de la propriété.


**FIGURE 1 - Calcul de la profondeur moyenne d'un lot**



---

# Chapitre 3

**DIMENSION D'UN LOT ET CONCEPTION  
D'UNE RUE**



## CHAPITRE 2 DIMENSION D'UN LOT ET CONCEPTION D'UNE RUE

### SECTION 1 GÉNÉRALITÉ

#### 24. CONCEPTION D'UN LOTISSEMENT

La conception d'un lotissement doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- 1° Le lotissement doit permettre la construction, sur chacun des lots, des usages auxquels ces lots sont destinés selon les prescriptions du règlement de zonage;
- 2° Le lotissement doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus;
- 3° Le lotissement doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la ville;
- 4° Le lotissement doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place, s'il y a lieu;
- 5° Le lotissement doit permettre, advenant l'impossibilité de développer selon le plan d'ensemble accepté, de contenir d'autres alternatives quant à l'usage desdits lots;
- 6° Le lotissement doit assurer l'affectation de certains espaces à des fins de parcs publics, selon les modalités prévues;
- 7° Le lotissement doit assurer qu'aucun lot résidentiel qui ne peut être cadastré ne soit créé;
- 8° Le lotissement doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers.

### SECTION 2 ÎLOT

#### 25. PLAN DES ÎLOTS

Les lots devront être conçus et agencés de façon à éviter les difficultés prévisibles à cause de la topographie ou d'autres conditions naturelles et de façon à permettre la construction de bâtiments selon les prescriptions du règlement de zonage.

#### 26. ORIENTATION

Les îlots résidentiels devraient être orientés de manière à assurer une pénétration maximale du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible.

#### 27. LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 140 m ni supérieure à 400 m. Cette distance peut toutefois être portée à 487 m si un sentier public pour piétons de 3 m de largeur minimum pouvant servir également de voie de secours est prévu vers le milieu pour permettre un accès direct à une rue voisine.

Toutefois, dans le cas où un projet de lotissement vient d'adosser à une partie d'îlot existant et dont la longueur ne respecte pas le minimum et/ou le maximum prescrit par le paragraphe précédent, la partie du projet adossé à l'îlot existant ne sera pas régie par le paragraphe précédent.

Auquel cas, les longueurs minimales et maximales seront celles correspondantes aux endroits possibles de raccordement à une rue existante ou prévue. À défaut d'une rue existante ou prévue, une rue devra alors être prévue le plus près possible du développement existant.

## **28. LARGEUR DES ÎLOTS**

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux rangées d'emplacements adossés; cette largeur doit correspondre à deux fois la profondeur moyenne minimum des emplacements exigée dans le présent règlement.

Toutefois, dans le cas où un îlot longe une voie ferrée, un cours d'eau ou un lac, une voie publique avec servitude de non-accès, l'emprise d'une servitude publique ou une limite municipale, cette largeur peut être réduite jusqu'à un minimum suffisant pour permettre le lotissement d'une rangée de lots bâtissables.

## **SECTION 3 RUE**

### **29. DISPOSITION GÉNÉRALE**

Les prescriptions suivantes s'appliquent tant aux rues publiques que privées.

### **30. RÈGLE DE CALCUL**

Toute mesure (distance, rayon de courbure, angles d'intersection) doit être calculée à partir de la ligne médiane des rues.

### **31. NATURE DU SOL**

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offrent pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser, à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

En général, le tracé des rues doit contourner les boisés, bosquets, rangées d'arbres et tout site naturel d'intérêt pour emprunter les espaces déboisés.

La construction de toute nouvelle rue est interdite sur les talus de plus de 30 % de pente moyenne. De plus, au sommet des talus touchés par la présente section, aucune nouvelle rue n'est autorisée sur une bande de terrain au sommet du talus, bande dont la largeur est égale à cinq fois la hauteur du talus. De même, aucune nouvelle rue n'est autorisée sur une bande de terrain située au bas du talus, bande dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus.

### 32. AGENCEMENT

L'agencement des rues doit permettre l'accès aux rues principales adjacentes actuelles ou projetées même si elles sont situées dans une autre ville. Cet agencement devra faciliter la protection contre l'incendie, les mouvements de la circulation, la construction et l'extension des infrastructures comme les égouts, les aqueducs et les conduites de drainage.

### 33. LARGEUR D'EMPRISE

La largeur minimale de l'emprise est établie selon les dispositions suivantes :

- 1° Artères et autoroute urbaine : 20 m;
- 2° Collectrice : 20 m;
- 3° Rue locale : 15 m.

### 34. SEGMENT ET RAYON

Les rues de desserte ne doivent jamais avoir des segments rectilignes de plus de 365 m de longueur. Cette distance peut être portée à 487 m si un sentier piéton est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine. Les coins de rue doivent être arrondis sur un rayon intérieur de 6 m au minimum.

FIGURE 2 - Segment rectiligne

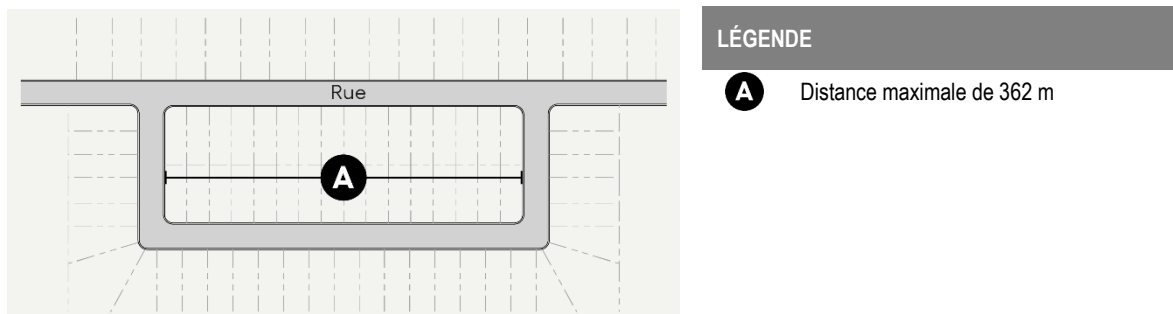
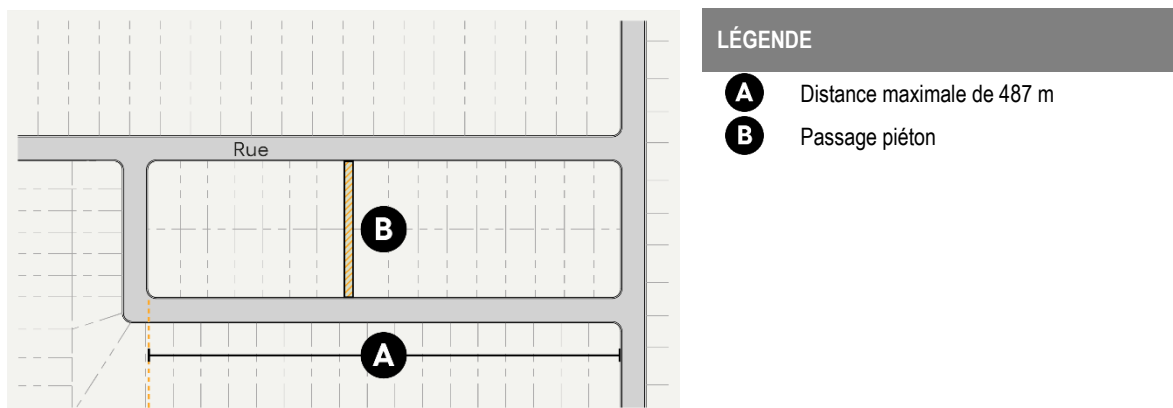




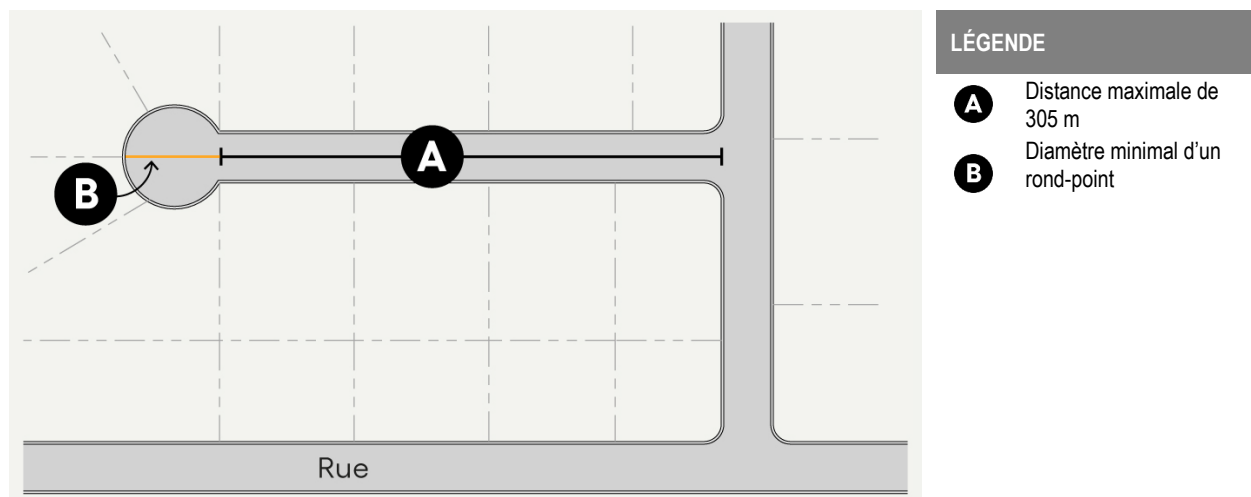
FIGURE 3 - Segments et rayons de rues



### 35. CUL-DE-SAC

Toute artère ou collectrice doit être raccordée à ses extrémités avec une autre artère ou collectrice. Seules les rues locales peuvent se terminer en cul-de-sac, à condition que les sections en cul-de-sac n'aient jamais plus de 305 m de longueur et qu'elles soient terminées par un rond-point d'un diamètre minimum de 27,45 m.

FIGURE 4 - Cul-de-sac



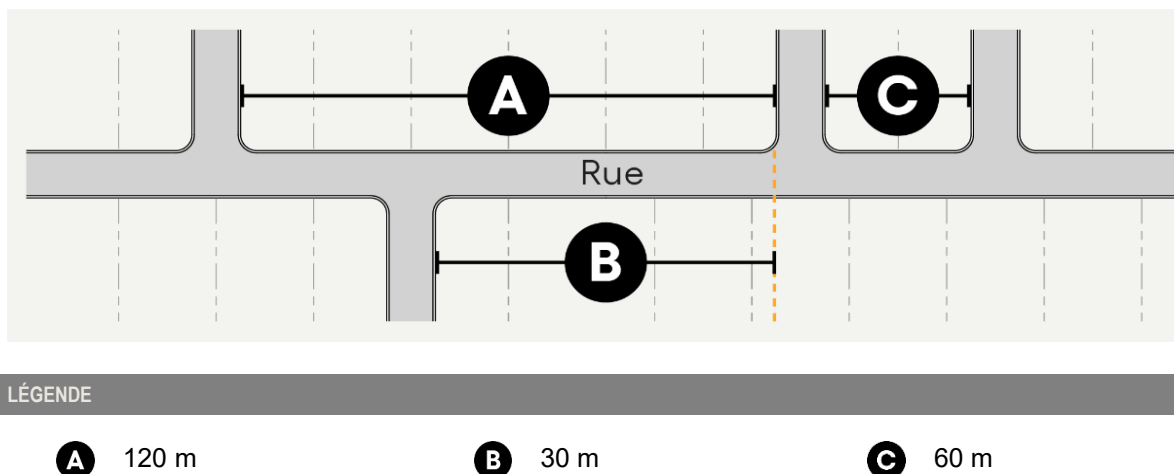
### 36. INTERSECTION DES RUES

Les intersections de rues doivent respecter les dispositions suivantes :

- 1° L'intersection de deux rues de desserte, ou celle d'une rue de desserte et d'une artère ou collectrice, doit être en forme de T et doit se faire suivant un angle de 90° et sans jamais être inférieur à 75°;
- 2° Deux intersections en forme de T d'une voie avec deux autres voies venant de directions opposées doivent être espacées d'au moins 30 m **B**;

- 3° Deux intersections de deux voies locales **C** et d'une troisième voie locale ou d'une collectrice doivent être espacées d'au moins 60 m;
- 4° Deux intersections de deux voies locales et d'une troisième voie artérielle doivent être espacées d'au moins 120 m **A**.

FIGURE 5 - Intersection des rues



### 37. PENTE D'UNE RUE

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 12 %, sauf sur une longueur de 150 m où elle pourra atteindre 15 %. Dans ce dernier cas, la rue doit être asphaltée.

À moins de raccordement à une rue existante sur le site, la pente d'une rue, dans un rayon de 30 m d'une intersection, ne doit pas dépasser 5 %.

### 38. PASSAGE OU SENTIER PIÉTON

Toute partie de lot servant de passage ou de sentier piéton doit avoir une largeur minimale de 3 m.

### 39. TRACÉ DE RUE EN FONCTION D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

Lors d'une opération cadastrale concernant une voie de circulation localisée en tout ou en partie dans un corridor riverain, la distance minimale entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac doit respecter les dispositions suivantes. Cette distance se mesure à partir de la ligne des hautes eaux. Dans le cadre des présentes dispositions est considérée une voie de circulation : une route, un chemin,

Cette distance minimale ne s'applique pas aux voies publiques de circulation dans les situations suivantes :

- 1° Pour toute voie de circulation longeant un cours d'eau ou un lac, la distance peut être réduite jusqu'à 20 m si l'espace compris entre cette voie et le plan d'eau est zoné à des fins de parcs;
- 2° La distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 m si une telle voie constitue le parachèvement d'un réseau et si la mesure est prise où l'espace compris entre

la voie de circulation et le plan d'eau ne permet pas la construction. Toutefois, la voie de circulation ne devra en aucun cas empiéter sur la bande de protection riveraine de 15 m;

- 3° La distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à une profondeur imposée par une contrainte, et ce, pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières incluant de manière non limitative la présence d'une voie ferrée ou la présence d'une falaise;
- 4° Dans le cas d'une voie de circulation perpendiculaire au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traverse pas, la distance peut être réduite jusqu'à 15 m.

#### 40. VIRAGE, ANGLE D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

Les intersections et les virages doivent respecter les normes standards pour ce type d'aménagement. Ils devront de plus respecter les prescriptions suivantes :

- 1° Une intersection doit être à angle droit. Cependant, lorsque les caractéristiques physiques ne le permettent pas, une intersection peut être à un angle inférieur à 90°, sans être inférieur à 75°. Cet alignement doit être maintenu sur 35 m;
- 2° Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 185 m ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 m;
- 3° Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 92 m à moins de 35 m d'une intersection;
- 4° Sur un emplacement d'angle on doit aménager un triangle de visibilité dont les côtés ont 4,5 m mesurés à partir de l'intersection des lignes des emprises de rues le long de ces dernières. Ce triangle doit être laissé libre de tout obstacle d'une hauteur supérieure à 0,60 m du niveau de la rue;
- 5° Afin de faciliter la circulation, les coins des rues doivent être arrondis par une courbe ayant un rayon supérieur à 6 m;
- 6° L'angle d'un virage ne peut excéder un angle de 135°;
- 7° Sur une même rue, la distance entre deux intersections doit être d'un minimum de 0,6 m de l'emprise et à 75 m du centre des emprises.

## SECTION 4 LOT

### 41. SUBDIVISION DES LOTS

Tout lotissement de lot doit être réalisé de telle façon que les lots aient frontage sur rue et qu'ils soient conformes aux exigences du présent règlement. Toutefois, le respect de ces exigences n'est pas requis dans les cas suivants :

- 1° Les opérations cadastrales destinées à la délimitation d'un parc, d'un passage ou d'un sentier piéton ou d'une servitude d'un réseau d'utilité publique;
- 2° Les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un lot contigu, lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droits acquis.

Aucun plan de lotissement n'est accepté s'il a pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un lot à bâtir lorsque cette réduction a pour effet de rendre ce lot non conforme aux exigences de superficie minimale, d'implantation, d'alignement de construction ou de dégagement s'appliquant en l'espèce.

#### **42. RACCORDEMENT ENTRE LES PROJETS DE SUBDIVISION RÉSIDENTIELS**

Tout projet de subdivision résidentielle comprenant plus de 50 lots doit comprendre un ou des raccordements de rues avec les projets résidentiels voisins.

#### **43. ORIENTATIONS DES LOTS**

Les lignes latérales des lots doivent généralement former un angle de 90° avec la ligne d'emprise de la rue. Cet angle ne doit jamais être moindre que 75°.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots ou de dégager des perspectives, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas, cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

#### **44. DIMENSION MINIMALE D'UN LOT**

Un lot dans le corridor riverain doit avoir une profondeur minimale de 45 m. La profondeur minimale des lots contigus au cours d'eau pourra être réduite à 30 m dans le cas où l'usage prévu pour lesdits lots est exclusivement réservé à l'aménagement d'un espace récréatif public. La dimension minimale d'un lot à l'extérieur des corridors riverains est déterminée à la grille des usages et normes de la zone de l'« Annexe B » du règlement de zonage.

#### **45. LARGEUR D'UN LOT PERPENDICULAIRE À UN LAC OU COURS D'EAU**

Lorsqu'un lot est perpendiculaire à un lac ou à un cours d'eau, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande de protection riveraine.

### **SECTION 5 PARTICULARITÉ DE CERTAIN TYPES DE LOTS**

#### **46. DISPOSITION SPÉCIALE**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toute opération doit respecter les dispositions de la présente section.

#### **47. TOURBIÈRE ET MARÉCAGE**

Aucun lotissement n'est autorisé dans les tourbières et marécages.

#### **48. LOT RÉSIDUEL À LA SUITE D'UNE OPÉRATION CADASTRALE**

Une opération cadastrale de laquelle résulte un lot résiduel non conforme ou qui ne permet pas l'obtention d'un permis de lotissement en vertu du présent règlement, ou qui occasionne, sur le lot

résiduel, la non-conformité à toute réglementation applicable à une construction ou un ouvrage est interdite.

Aucun permis de lotissement ne peut être délivré pour une opération cadastrale qui a pour effet de créer ou de laisser un résidu de lot non constructible, à l'exception des situations suivantes :

- 1° Le lot non constructible est créé dans le but de l'aliéner à un propriétaire adjacent;
- 2° Le lot non constructible est créé dans le but de l'aliéner à des fins d'utilité publique.

Dans le cas prévu au premier paragraphe, les demandes de permis de lotissement doivent être effectuées en même temps.

#### 49. EMPLACEMENT POUR BÂTIMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE DE PETIT GABARIT

L'emplacement occupé par un bâtiment d'utilité publique d'une superficie de plancher inférieure à 38 m<sup>2</sup>, qu'il soit desservi, partiellement desservi (aqueduc ou égout) ou non desservi par les services d'aqueduc et/ou égout sanitaire, peut avoir les dimensions suivantes :

**TABLEAU 1 -** Lots occupés par des bâtiments d'utilité publique de petit gabarit

LOT	NORMES
Largeur minimale	15 m
Profondeur minimale	15 m
Superficie minimale	225 m <sup>2</sup>

Dans le cas où les bâtiments d'utilité publique sont pourvus des services sanitaires ou d'une superficie supérieure à 38 m<sup>2</sup>, les normes relatives aux dimensions (largeur et profondeur) et à la superficie minimale des emplacements pour la zone où se situe le bâtiment d'utilité publique s'appliquent intégralement.

## SECTION 6 LOT ET TERRAIN DÉROGATOIRE

### 50. DOMAINE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans toutes les zones.

### 51. LOTISSEMENT DE LOT DÉROGATOIRE NON CONSTRUIT ET DÉFINI PAR TENANTS ET ABOUTISSANTS

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 5 mai 1984, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés 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 présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière de réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans la ville;

- 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. Toutefois, ces lots sont sujets à toutes autres dispositions du présent règlement.

## 52. LOTISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE CONSTRUIT

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce lot ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° Le 5 mai 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2° Le 5 mai 1984, ce lot était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis.

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

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 5 mai 1984.

## 53. EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Les dispositions sur les dimensions minimales des lots de la Section 4 du présent chapitre ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- 1° Aux lots bénéficiant de droits acquis ou privilèges;
- 2° Aux opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tels 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 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. Avant cette acquisition, le lot avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent règlement;
- 3° À une opération cadastrale 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 seuls le ou les bâtiments ou lots peuvent faire l'objet de parties exclusives;
- 4° À une opération cadastrale identifiant une partie d'un lot nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci;
- 5° À une opération cadastrale n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots et qui vise la correction et l'annulation de lots distincts;
- 6° À une opération cadastrale qui vise uniquement l'identification 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;

Un seul bâtiment principal pourra être implanté sur les lots dont l'opération cadastrale aura été réalisée selon les dimensions de la présente sous-section.

Nonobstant ce qui précède, la superficie totale de l'ensemble desdits lots devra permettre la conformité avec les normes minimales.

#### **54. UTILISATION D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS**

Un lot dérogatoire protégé par droit acquis peut être utilisé et une construction peut y être faite pourvu que toutes les dispositions du règlement de zonage et du règlement de construction soient respectées, à l'exception de celles concernant les dimensions et la superficie du lot du règlement de lotissement.

#### **55. AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE**

Une opération cadastrale visant à augmenter les dimensions ou la superficie d'un lot dérogatoire est autorisée même si les exigences du règlement de lotissement ne peuvent être rencontrées, et ce, pourvu que la situation dérogatoire ou l'élément dérogatoire ne soit pas aggravé ou créé et qu'un seul lot résulte de l'opération cadastrale.

---

# Chapitre 4

**CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARC,  
TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL**



## CHAPITRE 3 CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL

### 56. OBLIGATION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale, qu'une rue soit prévue ou non, aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, le propriétaire doit verser à la Ville une somme d'argent.

Malgré l'alinéa précédent, le Conseil peut exiger du propriétaire :

- 1° Soit qu'il s'engage à céder gratuitement à la Ville un terrain ou une servitude qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° Soit à la fois prendre un tel engagement et effectuer le versement prévu au premier alinéa.

Pour obtenir l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain ou une servitude qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel.

Au lieu d'une superficie de terrain, le Conseil peut exiger du propriétaire de ce terrain le paiement d'une somme d'argent à la Ville ou que le propriétaire cède une partie en argent et une partie en terrain ou servitude.

Le ou les terrains ou servitudes cédés gratuitement par le propriétaire peuvent être un ou des terrains, une ou des servitudes qui ne sont 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 terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Ville. Le ou les terrains, la ou les servitudes visées dans l'entente doivent cependant faire partie du territoire de la ville. Cette entente prévaut sur toutes règles établies en vertu du présent règlement.

### 57. ACQUISITION D'UNE SERVITUDE

L'acquisition d'une servitude par la Ville emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel et aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par une Ville.

### 58. VALEUR ET SUPERFICIE

La superficie du terrain ou la servitude devant être cédée et la somme versée doivent représenter 10 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée doit représenter 10 % de la valeur du site.

Aux fins du présent chapitre, le site désigne l'ensemble des terrains compris dans le plan faisant l'objet de l'opération cadastrale, y compris les terrains devant être cédés à la Ville : rue, servitude, fossé ou terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou maintien d'espace naturel.

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du site est considérée à la date de la réception de l'ensemble 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, conformément à l'article 117.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Malgré l'alinéa précédent, la valeur du terrain devant être cédé ou du site est 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 ». Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, les deux premiers alinéas s'appliquent.

#### **59. EMPLACEMENT D'UN TERRAIN OU SERVITUDE À CÉDER**

Le terrain ou la servitude que le propriétaire s'engage à céder à la Ville doit faire partie du site.

Toutefois, la Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain ou une servitude qui fait partie du territoire de la ville, et qui n'est pas compris dans le site. Dans ce cas, l'entente prime sur toute autre règle de calcul établie et tout maximum prévu au présent chapitre.

#### **60. UTILISATION DE RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE**

La valeur du terrain devant être cédé, ou du site, est considérée à la date de réception de la demande de permis du plan relatif à l'opération cadastrale et est établie par l'utilisation du rôle d'évaluation foncière.

Les règles de calcul prévues selon la « Loi sur l'aménagement et l'urbanisme » s'appliquent.

#### **61. COMPENSATION ANTÉRIEURE**

Les règles de calcul de la superficie de terrain qui doit être cédée ou de la somme qui doit être versée doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site.

#### **62. EXEMPTION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT**

L'obligation de céder du terrain, une servitude, ou de verser de l'argent pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° Une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de terrains n'entraînant aucune augmentation du nombre de terrains à construire;

- 2° Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 3° La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec;
- 4° Une opération cadastrale qui vise l'aménagement d'un parc-école, après entente entre la Ville et une commission ou un organisme scolaire;
- 5° Une opération cadastrale faisant suite à une expropriation pour une cause d'utilité publique visée par l'article 3042 du Code civil du Québec à l'égard de la partie expropriée;
- 6° Une opération cadastrale pour un usage de la classe « P2 et P4 » du Règlement de zonage (Règlement no 1733);
- 7° À une opération cadastrale qui vise à mettre fin à la copropriété divise d'un lot;
- 8° Une opération cadastrale rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- 9° Une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Ville acquière.

### **63. CONTRAT NOTARIÉ**

Tout contrat notarié devant être passé en vertu du présent chapitre le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire.

Les frais du contrat notarié occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Ville de la superficie du terrain ou servitude comprise ou non dans le site visé par l'opération cadastrale sont à la charge du propriétaire

---

# Chapitre 5

## PÉNALITÉ

## CHAPITRE 4 PÉNALITÉ

### 64. SANCTION GÉNÉRALE APPLICABLE

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction. Lorsqu'une infraction est constatée, le fonctionnaire désigné peut envoyer à la personne concernée, personne physique ou morale, tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer, ainsi qu'un constat d'infraction. Le montant des amendes est fixé au tableau suivant :

**TABLEAU 2 -** Sanction générale

	PERSONNE PHYSIQUE		PERSONNE MORALE	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	200 \$	1 000 \$	400 \$	2 000 \$
Cas de récidive	1 000 \$	2 000 \$	2 000 \$	4 000 \$

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.

### 65. RECOURS JUDICIAIRE

La délivrance d'un constat d'infraction par le fonctionnaire désigné ne limite en aucune manière le pouvoir du Conseil d'exercer, aux fins de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme, tout autre recours de nature civile ou pénale et tous les recours prévus par la « Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. » et de la « Loi sur la qualité de l'environnement ».



# Chapitre 6

## DISPOSITIONS FINALES

## CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

### 66. ENTRÉE EN VIGUEUR

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

---

Denis Martin, maire

---

M<sup>e</sup> Jacques Robichaud, o.m.a., greffier

Adopté à une séance du conseil  
tenue le 11 avril 2024

