



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1.	TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2.	BUT	1
1.3.	ENTRÉE EN VIGUEUR	1
1.4.	ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	1
1.5.	CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS	1
1.6.	MODE D'AMENDEMENT	1
1.7.	MISE À JOUR	1
1.8.	TERRITOIRE ASSUJETTI	2
1.9.	PERSONNES ET INTERVENTIONS AFFECTÉES	2
1.10.	DROITS ACQUIS	2
1.11.	VALIDITÉ	2
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
1.12.	INTERPRÉTATION DU TEXTE	2
1.13.	DIVERGENCES ET CONTRADICTIONS	3
1.14.	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	4
1.15.	MESURES	4
1.16.	TERMINOLOGIE	4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
SECTION 1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	5
2.1.	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	5
2.2.	APPLICATION DU RÈGLEMENT	5
2.3.	OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	5
SECTION 2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	5
2.4.	CESSION DE RUE	5
SECTION 3	DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	5
2.6.	EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE	5
2.7.	TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
2.8.	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE SANS CESSION DE VOIES DE CIRCULATION ET SANS CESSION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS	6
2.9.	NOUVELLE RUE	6
2.10.	OPÉRATION CADASTRALE DE COPROPRIÉTÉ	6
2.11.	ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE	6
2.12.	EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	7
SECTION 4	INFRACTIONS ET SANCTIONS	7
2.13.	INFRACTIONS	7
2.14.	AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	7
2.15.	INITIATIVE DE POURSUITE	8
2.16.	SANCTIONS	8
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION	9
3.1.	GÉNÉRALITÉS	9
3.2.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	9
3.3.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU	9
3.4.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE	10
3.5.	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION	10
3.6.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VIRAGES, ANGLES, VISIBILITÉ ET INTERSECTIONS	10
3.8.1.	Cul de sac	11
3.9.	AMÉNAGEMENT DES TROTTOIRS ET DES BORDURES	12
3.10.	SENTIERS PIÉTONNIERS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES	12
3.11.	NIVEAU DES VOIES PUBLIQUES	12
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	13
4.1.	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS	13
4.2.	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS	13
4.4.	EXCEPTIONS	14
4.9.	LOT DE FORME IRRÉGULIÈRE	15
4.10.	ORIENTATION	16
4.11.	ACCÈS DIRECT	16
4.12.	DIMENSION DES ÎLOTS	16
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS ET TERRAINS DE JEUX	19
5.2.	FONDS SPÉCIAL	20
5.3.	SENTIERS	20
5.4.	ENREGISTREMENT DU CONTRAT	20

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est identifié par le numéro 702 et intitulé « Règlement de lotissement de la Ville de Beauharnois »

1.2. BUT

Le présent règlement vise à assurer à la Ville tous les pouvoirs et moyens légaux pouvant lui permettre de régir les opérations cadastrales effectuées sur son territoire.

1.3. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A19.1) et de la Loi sur les cités et villes du Québec (L.R.Q., c. C-19).

1.4. ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement remplace en entier le règlement 603 de la Ville de Beauharnois et tous ses amendements à ce jour.

1.5. CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS

Le respect du présent règlement ne dispense pas une intervention d'être faite en conformité avec les dispositions des règlements fédéraux, provinciaux ou de la Ville Régionale de Comté (MRC) de Beauharnois-Salaberry qui peuvent s'appliquer.

1.6. MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et de la *Loi sur les cités et villes*.

1.7. MISE À JOUR

La mise à jour du présent texte et de ses amendements ou des autres formes d'expressions, leur codification et leur numérotation est permise sans que ces corrections constituent un amendement.

1.8. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la ville de Beauharnois et touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.9. PERSONNES ET INTERVENTIONS AFFECTÉES

Le présent règlement lie quiconque effectue une opération cadastrale.

Toute opération cadastrale effectuée après l'entrée en vigueur du présent règlement doit être réalisée conformément aux dispositions du présent règlement.

1.10. DROITS ACQUIS

Les lots non conformes aux normes minimales de lotissement prévues au chapitre 4 du présent règlement, qui ont été cadastrés et enregistrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement ou qui ont fait l'objet d'une opération cadastrale ayant été autorisée avant l'adoption du présent règlement et qui est enregistrée aux plans et livres de renvoi au plus tard six mois après la date d'adoption du présent règlement sont protégés par des droits acquis.

Ces lots peuvent être construits à condition que les dispositions des autres règlements d'urbanisme municipaux soient respectées.

1.11. VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeuraient en vigueur.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.12. INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- a) Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- b) Le masculin comprend les deux genres (masculin et féminin) à moins que le contexte n'indique le contraire;
- c) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;

- d) L'emploi du mot "doit" ou "devra" indique une obligation absolue alors que le mot "peut" ou "pourra" indique un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- e) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;
- f) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

1.13. DIVERGENCES ET CONTRADICTIONS

Dans l'interprétation du présent règlement, si une divergence se produit avec les textes des règlements de lotissement et de construction, les dispositions de chacun de ces règlements prévaudront comme suit :

- a) S'il s'agit d'une question de localisation dans la ville, d'une construction ou de la catégorie à laquelle cette construction appartient ou de l'usage qu'on en fait, par rapport aux zones déterminées dans le plan de zonage, le Règlement de zonage s'appliquera;
- b) S'il s'agit d'une question de contrôler la qualité, la durabilité et le caractère sécuritaire de la structure d'un bâtiment en régissant la nature des matériaux autorisés et la façon de les assembler, le règlement de construction s'appliquera;
- c) S'il s'agit d'une question d'ordonnance des lots, des rues et des parcs, le règlement de lotissement s'appliquera;
- d) S'il s'agit d'une question d'implantation harmonieuse et de l'architecture, le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale prévaut;
- e) S'il s'agit d'une question d'usage conditionnel, le règlement sur les usages conditionnels prévaut.

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

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le 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 n'y ait indication contraire.

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

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou une quelconque disposition 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 n'y ait indication contraire.

1.14. INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

1.15. MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

1.16. TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 7 du règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville de Beauharnois

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

2.1. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné de la Ville.

2.2. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du Conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

2.3. OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale, que celle-ci prévoie ou non des rues, doit soumettre une demande et obtenir un permis à cet effet émis par le fonctionnaire désigné avant de procéder. L'émission du permis doit satisfaire la procédure décrite au règlement sur les permis et certificats.

SECTION 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.4. CESSION DE RUE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, les propriétaires sont tenus de céder à la ville par un acte notarié enregistré, aux frais du cédant, les lots formant l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques. La ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas dans le cas d'opérations cadastrales pour des fins agricoles sur des terres en culture.

2.5. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

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

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

2.6. EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

Un plan d'opération cadastrale doit être préparé par un arpenteur-géomètre et doit préciser la liste des coordonnées géodésiques des arêtes des lots ou parties de lots pour le rattachement géodésique.

2.7. TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Un plan relatif à une opération cadastrale doit être transmis au fonctionnaire désigné. Celui-ci vérifie si la demande ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation et indique au requérant les modifications à faire s'il y a lieu. Aucune demande ne sera traitée si elle est incomplète.

2.8. PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE SANS CESSIION DE VOIES DE CIRCULATION ET SANS CESSIION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale ne comportant pas de cession de voies de circulation est conforme aux dispositions du présent règlement, le fonctionnaire désigné émet le permis demandé conformément au règlement sur les permis et certificats.

2.9. NOUVELLE RUE

L'ouverture d'une nouvelle rue nécessite au préalable l'obtention d'un permis de lotissement. L'émission du permis doit satisfaire les dispositions décrites au règlement des permis et certificats et le requérant devra enregistrer son lotissement au service du Cadastre du Ministère des Ressources naturelles dans un délai de douze (12) mois suivant la date d'émission du permis.

Ces formalités ne constituent pas pour la Ville une obligation d'accepter la cession de la voirie proposée paraissant aux plans, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

2.10. OPÉRATION CADASTRALE DE COPROPRIÉTÉ

Dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 du *Code civil du Québec*, l'opération cadastrale pour chacune des unités prévues peut être réalisée après la construction du bâtiment.

Toutefois, le projet d'opération cadastrale doit illustrer les projets de subdivision et comprendre l'engagement écrit du requérant à déposer les déclarations de copropriété lors de la vente des unités.

2.11. ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Seul le permis de lotissement constitue une autorisation de soumettre au Ministère des Ressources naturelles et de la Faune, l'opération cadastrale en vertu de la *Loi sur le cadastre (L.R.Q., c.C-1)* ou des articles concernés du Code civil du Québec.

Si entre le temps de la délivrance du permis de lotissement et le dépôt du plan du Ministère des Ressources naturelles et de la Faune, le requérant procède à des changements au niveau des numéros de lots attribués, le service de l'urbanisme doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si

ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivent l'enregistrement au Ministère, une nouvelle demande de permis de lotissement doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la Ville.

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au Ministère des Ressources naturelles et de la Faune dans les douze (12) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet. Le requérant doit alors en aviser le fonctionnaire désigné et soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la Ville, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

2.12. EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale, ne peut constituer d'aucune sorte, une obligation quelconque pour la Ville.

L'approbation par le fonctionnaire désigné d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la Ville, une obligation d'accepter la cession proposée apparaissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

SECTION 4 INFRACTIONS ET SANCTIONS

2.13. INFRACTIONS

Est coupable d'une infraction, quiconque:

- Omet de se conformer à l'une quelconque des dispositions du présent règlement;
- Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis par le présent règlement;
- Entrave l'application du présent règlement;
- Fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis en vertu du présent règlement.

2.14. AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Lorsque quiconque commet une infraction au Règlement de lotissement, le fonctionnaire désigné doit produire une signification par courrier recommandé ou par huissier, avisant le propriétaire de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à la réglementation. Copie de cette signification doit être déposée au dossier de propriété.

Le fonctionnaire désigné peut ordonner la suspension des travaux ou de l'usage.

2.15. INITIATIVE DE POURSUITE

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite à un avis écrit de se conformer au présent règlement dans le délai indiqué, le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre un constat d'infraction.

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite audit constat d'infraction dans les délais exigés et selon les modalités prescrites, le conseil peut intenter les recours appropriés contre la personne concernée devant la Cour municipale ou devant tout autre tribunal compétent. Tout tribunal compétent peut, sur requête de la ville, ordonner la cessation d'une utilisation du sol, d'une construction incompatible avec tout règlement d'urbanisme.

Le Conseil peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile, tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles concernés de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

2.16. SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 100,00 \$ et d'au plus 1 000,00 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 200,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 200,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 400,00 \$ et d'au plus 4 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles concernés de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

3.1. GÉNÉRALITÉS

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

De plus, le tracé des voies de circulation lors de l'aménagement d'un nouveau développement devra être réalisé, dans la mesure du possible, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place.

Enfin, par l'entremise de l'article 115, 2e et 5e alinéa de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, toutes nouvelles rues, ruelles, publiques ou privées devront être canalisées principalement vers le réseau routier local.

3.2. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues, routes et voies de circulation, doit, en autant que cela est possible, 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'offre 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 autant que cela est possible, le tracé des rues doit respecter les espaces boisés et les rangées d'arbres.

3.3. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU

En milieu desservi

Toute nouvelle rue située en bordure d'un lot desservi doit être située au moins à 45 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac. La profondeur peut être moindre pour les tronçons permettant de relier les nouvelles rues aux anciennes, dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fera l'objet d'aucune construction et qu'en aucun cas la route ne devra empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.

En milieu partiellement desservi et non desservi

Toute nouvelle rue située en bordure d'un lot partiellement ou non desservi doit être située au moins à 75 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac. La profondeur peut être moindre pour les tronçons permettant de relier les nouvelles rues aux anciennes.

Exception

Les distances minimales entre une rue ou une route et un cours d'eau décrites ci-haut ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de voies publiques permettant la traversée d'un cours d'eau ainsi qu'aux voies de communication pour des fins d'exploitations agricole et forestière, de carrière et de sablière.

Espace boisé

En autant que possible, le tracé des rues doit respecter les espaces boisés, les bosquets ainsi que les rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés.

3.4. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,50 %.

La pente de toute rue locale ne doit pas être supérieure à 10 % sauf sur une longueur maximale de 100 mètres où elle pourra atteindre 12 %.

La pente maximale ne doit pas être supérieure à :

- a) Rue collectrice : 8 %
- b) Voie principale, artère et boulevard : 5 %

Cependant, toute rue locale située dans une zone à dominance industrielle, ne doit pas avoir une pente supérieure à 5 %.

Dans le cas de rues qui forment un dos d'âne (ascendante et descendante) le total des deux pentes ne doit pas excéder 4 %.

La pente d'une rue, dans un rayon de 30 mètres d'une intersection, ne doit pas dépasser 5 %.

3.5. EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Les voies de circulation publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Tableau 3.5

Voies de circulation	Largeur de l'emprise
Sentier piétonnier et cyclable	5 mètres
Rue résidentielle, locale ou de desserte	15 mètres
Rue collectrice	18 mètres
Voie principale, artère ou boulevard	20 mètres
Prolongement d'une rue existante (mais jamais moindre que celle-ci)	12 mètres

3.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VIRAGES, ANGLES, VISIBILITÉ ET INTERSECTIONS

Les intersections et les virages doivent respecter les prescriptions suivantes :

- a) Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 183 mètres ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 122 mètres;
- b) Il ne doit pas y avoir de courbes dont le rayon intérieur est inférieur à 91,5 mètres, à moins de 30 mètres d'une intersection;

- c) Toute intersection sur une rue collectrice, soit de 20 mètres d'emprise ou plus, doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 61 mètres. De même, toute intersection sur une rue locale, soit de 15 mètres d'emprise, doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 36,5 mètres;
- d) Les axes d'intersection de rues locales, donnant sur une même voie, doivent être à une distance minimale de 50 mètres les unes par rapport aux autres, calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées. Les axes d'intersection de rues collectrices, donnant sur une même voie, doivent être à une distance minimale de 120 mètres, calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées;
- e) Il faut éviter autant que possible l'intersection de plus de deux rues. D'une façon générale, les intersections doivent être en forme de « T ». L'angle d'intersection entre deux rues ne doit pas être inférieur à 75 degrés. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit;
- f) L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres mesuré à partir du centre de l'intersection.

3.7. COURBE DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Afin de faciliter la circulation, les intersections des rues doivent être raccordées par une courbe ayant un rayon de :

- a) 10 mètres lors de la rencontre de deux rues collectrices, entre deux artères ou entre une rue collectrice et une artère ainsi que lors de toute rencontre de rues situées dans une zone à dominance industrielle;
- b) 6 mètres lors de la rencontre entre une rue collectrice et une rue locale;
- c) 4,5 mètres lors de la rencontre de deux rues locales;

Cette courbe peut toutefois être remplacée par la corde de l'arc de cercle ayant le même rayon de courbure.

3.8. DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE "CUL DE SAC" OU DE TYPE « TÊTE DE PIPE »

3.8.1. Cul de sac

- a) Sous réserve de l'alinéa b) et de l'alinéa c), une rue de type cul-de-sac doit être d'au plus 135 mètres, mesurée jusqu'au cercle de virage;

Toutefois, cette longueur peut être augmentée à 230 mètres lorsqu'il est prévu un sentier piétonnier d'une largeur minimale de 5 mètres originant du cercle de virage et aboutissant à une rue voisine.

Dans tous les cas, elle doit se terminer par un îlot de rebroussement ou cercle de virage dont le diamètre est d'au moins 30 mètres;

- b) Dans les cas d'une rue en cul-de-sac dont la construction est antérieure au 31 décembre 2004, ladite rue peut être allongée au-delà des longueurs

énoncées à l'alinéa a). Dans un tel cas, les dispositions de l'alinéa a) s'appliquent depuis le cul-de-sac de la rue existante;

- c) Les rues de type cul-de-sac situées en zones industrielles et commerciales ne sont pas assujetties aux dispositions du présent article.

3.8.2. Tête-de-pipe

- a) Sous réserve de l'alinéa b) et l'alinéa c) les têtes-de-pipe doivent avoir une voie d'entrée d'au plus 270 mètres et un sentier piétonnier reliant la boucle à une rue voisine d'une largeur minimale de 5 mètres. Le parcours total de la boucle, à l'exclusion de la voie d'entrée, doit être d'au plus 850 mètres;
- b) Dans les cas d'une rue en tête-de-pipe dont la construction est antérieure au 31 décembre 2004, les dispositions de l'alinéa a) s'appliquent depuis le cul-de-sac existant;
- c) Les rues de type tête-de-pipe situées en zones industrielles et commerciales ne sont pas assujetties aux dispositions du présent article.

3.9. AMÉNAGEMENT DES TROTTOIRS ET DES BORDURES

Toute voie de circulation non pourvue de trottoirs doit posséder deux bordures ou deux fossés ou encore une combinaison d'un des deux avec une piste cyclable.

Le Conseil peut ordonner, par règlement, la confection des trottoirs, où il le juge nécessaire, et le coût total est défrayé selon les stipulations des règlements de la Ville.

Sur les voies publiques où des trottoirs sont exigés, ceux-ci doivent être construits avant que la voie puisse être aménagée et avant que l'asphalte puisse être installé.

3.10. SENTIERS PIÉTONNIERS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

Les sentiers piétonniers de tout projet de lotissement doivent être indiqués sur le plan de ce projet.

Les servitudes et droits de passage qui s'avèrent nécessaires, du point de vue économique pour les fins publiques, tels que les réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égout, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications doivent être prévus.

3.11. NIVEAU DES VOIES PUBLIQUES

Tous les niveaux des voies publiques doivent être définis par la Ville.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

SECTION 1 DIMENSIONS MINIMALES

4.1. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS

À moins d'indication contraire, des dimensions minimales des lots pour chaque groupe d'usage en milieu desservi apparaissent à la grille des usages et normes du Règlement de zonage.

4.2. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS

Les dimensions minimales des lots en milieu partiellement desservi et non desservi apparaissent aux tableaux suivants :

Dimensions des lots en milieu partiellement desservi	
Superficie	Largeur minimale
1 393 m ²	22,80 mètres

Dimensions des lots en milieu non desservi	
Superficie	Largeur minimale
2 787 m ²	45 mètres

4.3. LES DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS SITUÉS À MOINS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 MÈTRES D'UN LAC

Pour les lots situés à moins de 100 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac, les normes suivantes s'appliquent :

Tableau 4.3
Dimensions minimales des lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac

	Lot non desservi	Lot partiellement desservi	Lot desservi
Superficie minimale	3 716 m ²	2 000 m ²	Voir grilles
Lot riverain			
Largeur minimale	50 m	30 m	Voir grilles
Profondeur moyenne minimale	75 m	75 m	45 m
Lot non riverain			
Largeur minimale	50 m	30 m	Voir grilles
Profondeur minimale	Voir grilles	Voir grilles	Voir grilles

Les opérations cadastrales afférentes à un terrain destiné à un usage qui ne nécessite pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par les normes

minimales sur la superficie, la profondeur et la largeur du lot énoncées au tableau 4.3.

Les opérations cadastrales afférentes à un lot non desservi enclavé entre deux terrains ayant des bâtiments principaux ci érigés où la largeur minimale peut être réduite à 42 mètres et la profondeur moyenne minimale à 64 mètres tout en conservant la superficie requise.

Cette largeur peut être réduite en deçà de 42 mètres à la condition de respecter la superficie minimale requise et de faire l'objet d'une dérogation mineure par la Ville.

4.4. EXCEPTIONS

Toutefois, un permis de lotissement pourra être émis sans satisfaire aux normes des articles 4.1 à 4.3 dans les cas suivants:

- a) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles concernés du *Code Civil du Québec* ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- b) Pour des fins d'implantation d'un service d'utilité publique;
- c) Lorsque l'opération cadastrale a pour but de rendre conforme un lot dérogatoire;
- d) Lorsque l'opération cadastrale est effectuée en conformité aux dispositions du paragraphe 1.1 de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et qu'elle ne permet pas la diminution des dimensions ;
- e) Lorsque l'opération cadastrale est destinée à un usage qui ne nécessite pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées;
- f) Lorsque l'opération cadastrale implique un lot enclavé entre deux terrains ayant des bâtiments principaux ci-érigés où la largeur minimale peut être réduite à 38 mètres, tout en conservant la superficie et faire l'objet d'une dérogation mineure;
- g) Pour les terrains faisant l'objet d'une utilisation résidentielle en milieu agricole, avant le 9 novembre 1978, et qui peuvent bénéficier de la totalité du demi-hectare de droits acquis que lui reconnaissent les articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, la superficie minimale du lot peut être réduite à 2 500 mètres et la largeur minimale à 40 mètres.

4.5. DIMENSION DES LOTS POUR LES STATIONS-SERVICES

Les dimensions minimales des lots, occupés par une station-service ou un poste de distribution d'essence au détail, apparaissent au tableau suivant :

Tableau 4.5

Milieu	Dimensions		
	Superficie	Frontage	Profondeur
Desservi	1 500 m ²	40 mètres	30 mètres
Partiellement desservi	1 500 m ²	50 mètres	30 mètres
Non desservi	3 000 m ²	50 mètres	30 mètres

4.6. LOTS DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

Dans le cas des lots situés du côté extérieur d'une rue courbée :

- a) La largeur exigible mesurée à la ligne avant peut être diminuée de la moitié de la largeur minimale prévue à la grille des usages et normes. Cette largeur ne doit en aucun cas être inférieure à 5 mètres. Cette mesure doit correspondre à la longueur de la corde de l'arc.
- b) La superficie du lot doit cependant être conforme à la norme minimale de superficie prévue.

4.7. LOTS DONNANT SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

La largeur des lots situés du côté intérieur d'une rue courbée peut être diminuée à la ligne arrière, pourvu que la largeur mesurée à la ligne avant soit augmentée de façon à ce que la superficie du lot soit conforme à la norme minimale de superficie prévue.

4.8. RÉGULARITÉ DES LOTS QUANT À LA LARGEUR ET À LA PROFONDEUR

Aux fins du présent article, pour vérifier la régularité des lots, un rectangle, dont la largeur et la longueur correspondent respectivement à la largeur minimale et à la profondeur prescrits aux articles suivants et dont l'un des sommets est adjacent à l'emprise de la rue, doit être retrouvé à l'intérieur de tout lot, sans égard à la configuration réelle de celui-ci. La norme de largeur prescrite doit également être respectée pour la ligne avant du lot.

Pour les lots de coin, aux fins de calcul de la largeur et de la profondeur, la ligne frontale et la ligne latérale du terrain sont prolongées jusqu'à leur intersection afin de ne pas tenir compte de la partie arrondie de ce lot dans le but de faciliter la circulation.

4.9. LOT DE FORME IRRÉGULIÈRE

Lorsque la forme de lotissement l'exige, il est possible de diminuer d'une proportion ne dépassant pas 15 % les dimensions des lots de forme irrégulière pourvu que la superficie du lot soit conforme à la norme minimale de superficie prévue.

Cependant :

- a) La largeur du lot mesurée à la ligne avant ne doit jamais être moindre que 5 mètres;

- b) La profondeur du lot ne doit jamais être moindre que 25 mètres en un point quelconque de la ligne avant du lot.

4.10. ORIENTATION

Aucun bâtiment ne doit être érigé sur un terrain ne pouvant avoir accès directement à une rue cadastrée sauf en zone I-69 où les bâtiments peuvent être érigés sur les lots dont l'accès est autorisé par servitudes notariées et publiées, dans un tel cas l'assiette de servitude est considérée, aux fins de l'orientation des lots, comme étant une rue. Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue avec un écart admissible de 5 degrés sauf en zone I-69 où cette disposition n'est pas applicable.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives ou dans le cas de parcs de maisons mobiles, ou de développements comportant une marge latérale nulle, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. Cette dérogation ne peut, en aucun cas, être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

4.11. ACCÈS DIRECT

Tout lot doit être adjacent à une rue publique conforme aux normes de lotissement et doit posséder un accès direct à la voie de circulation.

4.12. DIMENSION DES ÎLOTS

4.12.1. LONGUEUR DES ÎLOTS

- a) Sous réserve de l'alinéa b) la longueur d'un îlot doit être d'au moins 90 mètres sans être supérieure à 360 mètres. Cette distance peut toutefois être portée à 545 mètres dans le cas où un sentier public pour piétons d'une largeur d'au moins 5 mètres pouvant servir également de voie de secours est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine;
- b) Les îlots situés en zones industrielles et commerciales ne sont pas assujettis aux dispositions du présent article.

4.12.2. LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains adossés. Cette largeur doit correspondre à un minimum de deux fois la profondeur minimale des terrains exigée dans le présent règlement.

4.12.3. ORIENTATION DES ÎLOTS

L'orientation des îlots adjacents à une infrastructure majeure de transport (route régionale ou nationale) doit être parallèle à celle-ci, afin de minimiser le nombre de carrefours.

4.13. DROIT AU LOTISSEMENT

Application générale :

a) Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 14 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre 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, dans les cas suivants :

- i. Il s'agit d'un terrain dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés le 14 avril 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation antérieure relative aux opérations cadastrales, applicables à cette date dans le territoire où est situé ce terrain;
- ii. Le 14 avril 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;
- iii. Il s'agit d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain, dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation et qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent article;
- iv. Le 14 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.

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 dispositions du présent paragraphe s'appliquent même dans le cas d'une reconstruction ou réfection de toute construction détruite ou devenue dangereuse par suite d'un incendie ou quelque autre cause que ce soit.

b) Agrandissement d'un lot dérogatoire :

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, qui a pour but d'augmenter la superficie ou les dimensions d'un lot dérogatoire ou d'un terrain pouvant répondre aux exigences de l'article 256.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, est émis aux conditions suivantes :

- i. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans un ou plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- ii. L'agrandissement du lot dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogatoire un lot adjacent (relativement à la superficie) ou de rendre dérogatoire un lot adjacent conforme;
- iii. Lors de l'opération cadastrale, une partie du lot dérogatoire peut se détacher dudit lot à la condition que cette superficie, qui se détache du lot dérogatoire existant, soit inférieure à une partie de terrain, qui se greffe au lot dérogatoire existant.

c) Modification de la configuration d'un lot dérogatoire :

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, qui a pour but de modifier la configuration d'un lot dérogatoire, est émis uniquement si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- i. Le lot existait avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- ii. La superficie résultante du lot, dont la configuration est modifiée, est supérieure ou égale à celle existante avant la modification;
- iii. Un seul lot distinct par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- iv. La modification à la configuration du lot dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogatoire un lot adjacent (relativement à la superficie) ou de rendre dérogatoire un lot adjacent conforme.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS ET TERRAINS DE JEUX

5.1. CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARC DE TERRAIN DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder à la Ville, à des fins de parc, de terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel, une superficie égalant dix pour cent (10%) du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement de parcs ou de terrains de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Le Conseil peut exiger du propriétaire, au lieu de cette superficie en terrain, le paiement d'une somme d'argent égalant dix pour cent (10%) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la *Loi sur la Fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1)*, multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette Loi.

Aussi, selon les besoins spécifiques de la Ville, le Conseil municipal peut exiger du propriétaire qu'une partie de la redevance soit payée en argent et le reste cédé en terrain en autant que le total ainsi remis à la Ville soit équivalent à l'une ou l'autre des exigences formulées précédemment.

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

- a) Une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots pourvus que ces lots aient déjà été subdivisés;
- b) Une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure;
- c) Une opération cadastrale pour fins agricoles, à l'exclusion de la résidence de l'agriculteur;
- d) Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée;
- e) 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;
- f) La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant déjà subdivisé, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer de nouveaux lots à bâtir;
- g) Une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale sous réserve du paiement antérieur des frais de parcs relatifs aux lots visés;

- h) Une opération cadastrale visant la vente d'une parcelle d'un terrain destinée à être aliénée au lot existant de l'acquéreur.

5.2. FONDS SPÉCIAL

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux et les terrains ainsi cédés à la Ville en vertu du présent paragraphe ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux; la Ville peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumission publique ou de toute autre façon approuvée par la commission municipale du Québec, des terrains qu'elle a acquis en vertu des articles 5.1 et suivants du présent règlement s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et le produit doit être versé dans ce fonds spécial.

5.3. SENTIERS

A la demande de la Ville, les requérants sont tenus de céder à celle-ci, par un acte notarié enregistré aux frais du cédant, des sentiers pour piétons et cyclistes d'une largeur minimale de 5 mètres. Les superficies ainsi cédées font partie intégrante du 10 % prévu au présent chapitre pour fins de parc.

5.4. ENREGISTREMENT DU CONTRAT

Les frais de l'enregistrement du contrat notarié de cession de parcs et terrains de jeux sont à la charge du propriétaire.