



# RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

## N<sup>o</sup> 1364-2024

---











TABLE DES MATIÈRES

---

<b>CHAPITRE 3 : Dispositions relatives aux rues, aux lots et aux îlots .....</b>	<b>15</b>
Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues.....	15
3.1.1 : Dispositions générales .....	15
3.1.2 : Ouverture de nouvelles rues .....	15
3.1.3 : Rue privée en zone agricole.....	15
3.1.4 : Dispositions concernant les accès au réseau routier supérieur.....	15
3.1.5 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol.....	15
3.1.6 : Largeur des rues .....	16
3.1.7 : Emprise des voies de circulation publiques .....	16
3.1.8 : Angles d'intersection.....	16
3.1.9 : Courbe de raccordement .....	16
3.1.10 : Distances entre les intersections .....	17
3.1.11 : Rues en cul-de-sac.....	17
3.1.12 : Rues en tête-de-pipe .....	18
3.1.13 : Passage de piétons, liens récréatifs et pistes cyclables.....	18
3.1.14 : Prolongement des sentiers existants.....	19
Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots.....	20
3.2.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot .....	20
3.2.2 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue ...	23
3.2.3 : Dispositions particulières aux lots situés à l'intérieur d'une courbe de rue ...	23
3.2.4 : Dispositions applicables à un lot situé dans plus d'une zone .....	23
3.2.5 : Dispositions relatives au morcellement pour la création d'emplacements résidentiels au sein des îlots déstructurés .....	23
3.2.6 : Dispositions particulières relatives aux opérations cadastrales dans le cadre d'un projet intégré ou d'une copropriété .....	24
3.2.7 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot .....	25
3.2.8 : Forme des lots .....	25
3.2.9 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement .....	25
Section 3.3 : Dispositions relatives aux îlots.....	27
3.3.1 : Largeur des îlots .....	27
3.3.2 : Longueur des îlots .....	27
3.3.3 : Orientation des îlots .....	27
<b>CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires .....</b>	<b>29</b>
Section 4.1 : Dispositions générales.....	29
4.1.1 : Champ d'application .....	29
4.1.2 : Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis .....	29
4.1.3 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis .....	29
Section 4.2 : Privilèges au lotissement.....	31
4.2.1 : Terrain vacant non conforme.....	31
4.2.2 : Terrain bâti non conforme .....	31
4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme.....	31

TABLE DES MATIÈRES

---

CHAPITRE 5 : Dispositions finales .....	33
Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur .....	33
5.1.1 : Contraventions et pénalités .....	33
5.1.2 : Recours civil .....	33
5.1.3 : Entrée en vigueur .....	33

**LISTE DES TABLEAUX**

Tableau 1 Largeur d'emprise des voies de circulation publiques .....	16
Tableau 2 Rayon des courbes de raccordement .....	17
Tableau 3 Distance minimale entre les intersections .....	17
Tableau 4 Dimensions et superficies minimales d'un lot .....	21





## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

### Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

#### 1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement* » et le numéro 1364-2024.

#### 1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 300-B-1990, intitulé « Règlement de lotissement 300-B-1990 », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toute autre disposition inconciliable d'un autre règlement.

#### 1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujéti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies.

#### 1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

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

#### 1.1.5 : Amendement

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

#### 1.1.6 : Adoption partie par partie

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

## **Section 1.2 : Dispositions administratives**

### **1.2.1 : Administration et application du règlement**

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

### **1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné**

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

### **1.2.3 : Interventions assujetties**

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

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

## **Section 1.3 : Dispositions interprétatives**

### **1.3.1 : Interprétation des dispositions**

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3.2 : Numérotation**

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

CHAPITRE 1 :  
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

---

1. Chapitre

1.1 Section

1.1.1 Article

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

**1.3.3 : Terminologie**

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

## CHAPITRE 2 : CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

### Section 2.1 : Dispositions générales

#### 2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale

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

Toute opération cadastrale doit avoir été autorisée par le fonctionnaire désigné par le biais de l'émission d'un permis de lotissement.

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

Le propriétaire doit s'engager par écrit à céder, gratuitement, à la Ville de Notre-Dame-des-Prairies, les pistes cyclables, les sentiers piétonniers, les servitudes et l'emprise des voies de circulation ou une partie de celles-ci selon le cas comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale. Toute rue publique doit avoir une identification cadastrale distincte.

#### 2.1.3 : Servitudes

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

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

#### 2.1.4 : Paiement des taxes municipales

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

Le présent article ne s'applique pas aux opérations cadastrales qui ne visent qu'une identification de lot.

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

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

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

### **2.2.1 : Champ d'application**

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies.

### **2.2.2 : Dispositions générales**

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

1. Cède gratuitement à la Ville un terrain ou une servitude qui représente 10% de la superficie totale de l'immeuble visé et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, au maintien d'un espace naturel ou à tout autre élément pouvant être aménagé conformément à l'article 2.2.8 du présent règlement. Avant d'être cédée à la Ville, la superficie de terrain vouée à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale ;
2. Verse à la Ville une somme d'argent qui doit représenter 10% de la valeur de l'immeuble visé devant servir à l'achat de terrain ou de servitude à des fins de parcs, de terrains de jeux, d'espaces naturels ou de tout autre élément pouvant être aménagé conformément à l'article 2.2.8 du présent règlement ;
3. Cède ou verse à la Ville un terrain ou une servitude visée au premier paragraphe et un montant visé au second paragraphe. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10% de la valeur totale de l'immeuble visé.

### **2.2.3 : Dispositions spécifiques aux opérations cadastrales dans les zones CR-1**

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

1. Cède gratuitement à la Ville un terrain ou une servitude qui représente 5% de la superficie totale de l'immeuble visé et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel. Avant d'être cédée à la Ville, la superficie de terrain vouée à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale ;
2. Verse à la Ville une somme d'argent qui doit représenter 5% de la valeur de l'immeuble visé devant servir à l'achat de terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;
3. Cède ou verse à la Ville un terrain ou une servitude visé au premier paragraphe et un montant visé au second paragraphe. La valeur du terrain cédé gratuitement

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

---

et les sommes d'argent versées doivent représenter 5% de la valeur totale de l'immeuble visé. Toutefois, les sommes d'argent versées doivent servir à l'achat de terrain d'une superficie égale ou supérieure à la superficie à combler afin d'atteindre la superficie établie au paragraphe 1, à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

#### **2.2.4 : Localisation des terrains à céder**

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

Le terrain ou la servitude visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies et doit être cadastré aux frais du propriétaire.

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

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

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
2. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites au Règlement de zonage ou au présent règlement et où une construction peut être érigée ;
3. Les opérations cadastrales sur un lot, cadastré ou non, sur lequel est déjà érigé un bâtiment principal, et qui n'augmente pas le nombre de lots ;
4. Les opérations cadastrales à l'égard d'un lot ayant déjà fait l'objet d'une cession;
5. Le regroupement de plusieurs lots cadastrés ;
6. Les opérations cadastrales visant des terrains utilisés uniquement à des fins agricoles ;



CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

---

7. Le cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
8. Les opérations cadastrales rendues nécessaires par la suite d'une expropriation par la Ville ;
9. Les opérations cadastrales qui ont pour objet un terrain que la Ville, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada acquière ;
10. Les opérations cadastrales à l'égard d'un terrain sur lequel la construction de tout bâtiment n'est pas autorisée en vertu de la réglementation d'urbanisme ;
11. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale.

### **2.2.6 : Règles de calcul**

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception des documents requis pour la demande de permis de lotissement.

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

L'établissement de la valeur de tout autre terrain que ceux visés à l'alinéa précédent est établi aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville et est déterminé selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

### **2.2.7 : Contrat notarié**

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

### **2.2.8 : Fonds spécial**

Toute somme reçue par la Ville de Notre-Dame-des-Prairies en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains ou des servitudes à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'accès public à l'eau, pour acheter des terrains ou des servitudes à des fins d'espaces

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

---

naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés ou servitudes de la Ville. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment ou d'une autre infrastructure ou d'un autre équipement dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou d'un espace naturel.

Les terrains cédés à la Ville en vertu de la présente section ne peuvent être utilisés que pour des fins de parcs, de terrains de jeux, d'accès public à l'eau ou d'espaces naturels. La Ville de Notre-Dame-des-Prairies peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial. Une somme versée en vertu d'une application édictée au présent article ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

Malgré les alinéas précédents, la Ville peut, afin de se conformer aux obligations qui lui incombent en vertu des articles 272.10 et 272.12 de la *Loi sur l'instruction publique* (Chapitre I-13.3) :

1. Céder à un centre de services scolaires tout terrain visé au premier alinéa ;
2. Utiliser les sommes versées dans le fonds spécial prévu au deuxième alinéa pour faire l'acquisition d'un immeuble en vue de le céder à un centre de services scolaire, ou pour payer le montant dû au centre de services scolaire qui a acquis un immeuble à sa place.

### **2.2.9 : Exigences particulières à la cession de terrain**

Un terrain cédé en vertu du présent règlement doit être libre de toute charge, priorité ou hypothèque, et il doit former un ou plusieurs lots distincts.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

### Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues

#### 3.1.1 : Dispositions générales

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

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

#### 3.1.2 : Ouverture de nouvelles rues

Dans les zones VIL-1, VIL-2, VIL-3, VIL-4, VIL-5, EX-1, et A-9, l'ouverture de nouvelles rues pour du résidentiel est interdite, sauf si ces dernières faisaient déjà l'objet d'ententes conclues entre la Ville et le promoteur avant le 16 avril 2020.

#### 3.1.3 : Rue privée en zone agricole

La construction, l'aménagement et la création de nouvelles rues privées sont prohibés ainsi que la transformation de chemins privés agricoles situés en zone agricole, en telle rue privée, est interdite à toutes autres fins.

Rien dans le paragraphe précédent ne doit être interprété comme limitant le droit d'un producteur agricole de construire et/ou d'entretenir sur sa terre agricole un chemin privé agricole devant être cependant utilisé uniquement à cette fin.

#### 3.1.4 : Dispositions concernant les accès au réseau routier supérieur

Aucun permis de lotissement relatif à l'identification cadastrale d'une nouvelle rue traversant ou se raccordant au réseau routier supérieur ne peut être délivré à moins que le tracé proposé concorde avec le tracé projeté des voies de circulation prévu au plan d'urbanisme de la ville.

#### 3.1.5 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol

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

### 3.1.6 : Largeur des rues

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

1. Rue locale;
2. Rue distributrice;
3. Rue collectrice municipale.

### 3.1.7 : Emprise des voies de circulation publiques

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

Tableau 1 Largeur d'emprise des voies de circulation publiques

Type de voie	Largeur minimale en mètres
Rue collectrice municipale	25 mètres
Rue distributrice	20 mètres
Rue locale	15 mètres
Sentier piéton	5 mètres

Toutefois, l'emprise d'une rue locale visant à raccorder deux (2) voies locales existantes peut être identique à celle des voies existantes à raccorder sans être inférieur à dix (10) mètres.

### 3.1.8 : Angles d'intersection

Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90 °). Toutefois, lorsque la situation l'exige en raison de contraintes naturelles, anthropiques ou de la trame urbaine existante, l'angle d'intersection peut être inférieur à 90 ° sous réserve du respect d'un angle minimal de 75 ° et du fait que le tronçon de rue après l'intersection en question soit linéaire sur une distance minimale de 50 mètres.

### 3.1.9 : Courbe de raccordement

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

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

Tableau 2 Rayon des courbes de raccordement

Type d'intersection	Mètres
Rencontre de deux collectrices municipales	30
Rencontre d'une collectrice municipale et d'une distributrice	12
Rencontre de deux voies distributrice	12
Rencontre d'une voie locale et de toutes autres voies de circulation	6

Nonobstant le contenu du tableau du présent article, toute voie localisée dans une zone « I » au *plan de zonage* doit avoir des courbes de raccordements aux intersections d'au moins douze (12) mètres.

### 3.1.10 : Distances entre les intersections

Les distances minimales suivantes doivent être respectées entre deux (2) intersections :

Tableau 3 Distance minimale entre les intersections

Type d'intersection	Distance minimale en mètres
Intersection donnant sur une collectrice municipale	75
Intersection donnant sur une distributrice	75
Intersection donnant sur une rue locale	54

Nonobstant le contenu du présent article, lorsqu'un terre-plein sépare une voie collectrice municipale ou distributrice, la distance minimale en mètres ne doit être calculée que d'un côté à la fois.

### 3.1.11 : Rues en cul-de-sac

La construction d'une rue en cul-de-sac doit respecter les conditions suivantes :

1. Seules les voies locales peuvent se terminer en cul-de-sac ;
2. Un chemin d'une largeur minimale de cinq (5) mètres servant à la fois de sentier pour piéton et de voie de secours doit relier directement la rue en cul-de-sac à une rue voisine lorsque la situation des lieux le permet ;
3. Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à 17 mètres pour les rues desservies par le réseau pluvial et n'étant

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

---

pas inférieur à 20 mètres pour les rues n'étant pas desservies par le réseau pluvial ;

4. La longueur maximale de la rue, de l'intersection au début du cercle de virage, est de 300 mètres.

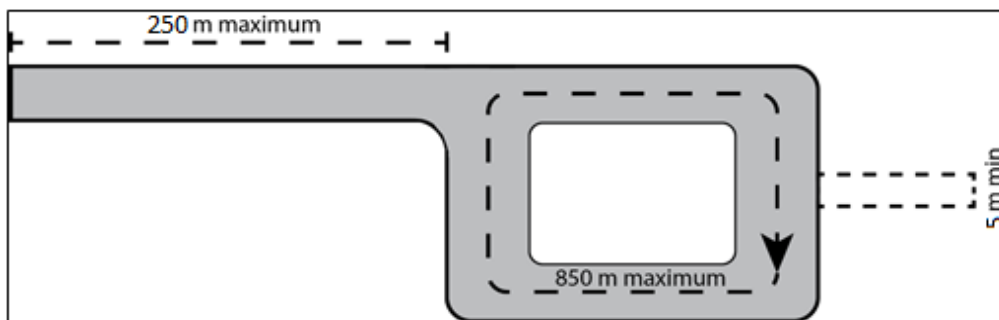
Nonobstant le contenu du présent article, le tracé d'une rue existante au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement et se terminant en cul-de-sac peut être modifié de manière à améliorer la qualité de la desserte en proposant des emprises plus larges ou un tracé permettant de se rapprocher de la conformité aux dispositions du présent règlement, et ce, malgré le fait que la longueur totale de la voie excède 300 mètres. Le nouveau tracé ne peut toutefois pas se prolonger au-delà du dernier bâtiment desservi par la rue qu'il vise à relocaliser.

### 3.1.12 : Rues en tête-de-pipe

La construction d'une rue en tête-de-pipe doit respecter les conditions suivantes :

1. La longueur maximale d'une voie de circulation se terminant en tête-de-pipe est de 250 mètres ;
2. Le parcours d'une tête-de-pipe, à l'exception de la voie d'entrée, ne peut excéder une longueur de 850 mètres ;
3. Un chemin d'une largeur minimale de cinq (5) mètres servant à la fois de sentier pour piéton et de voie de secours doit relier directement la bouche en tête-de-pipe à une rue voisine.

Figure 1 Rue en tête-de-pipe



### 3.1.13 : Passage de piétons, liens récréatifs et pistes cyclables

Tout passage piétonnier doit avoir une largeur minimale de cinq (5) mètres.

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

---

Des sentiers pour piétons, liens récréatifs ou pistes cyclables conformes aux dispositions du présent règlement doivent être prévus lors de la construction d'un nouvel îlot pour favoriser la circulation des piétons ou des cyclistes, ou encore pour faciliter l'aménagement d'infrastructures d'égouts, d'aqueduc ou de services d'utilité publique.

Lorsque les sentiers, liens récréatifs ou pistes cyclables exigés en vertu du présent article sont localisés à l'extérieur de l'emprise de la rue, ces derniers sont assimilables à un parc.

Nonobstant le contenu du présent article, les sentiers, liens récréatifs ou pistes cyclables exigés peuvent ne pas être prévus lorsque la configuration de l'îlot ne s'y prête pas, sous réserve de l'approbation de la Ville et de la démonstration de l'impossibilité de procéder à un tel aménagement. Dans un tel cas, des mesures visant à faciliter et à sécuriser le déplacement des piétons ou des cyclistes doivent être prévues.

**3.1.14 : Prolongement des sentiers existants**

Nonobstant toute disposition contraire au présent règlement, lorsqu'un terrain à développer, ou faisant l'objet d'un projet de redéveloppement, est adjacent à un sentier piéton, lien récréatif ou piste cyclable, ce dernier doit être prolongé par l'entremise d'un lot orienté dans sa continuité ou, lorsque nécessaire, par une servitude permettant le prolongement dudit sentier dans le prolongement de l'axe existant.

## **Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots**

### **3.2.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot**

Les dimensions minimales (longueur de façade et profondeur) et la superficie minimale des lots sont prescrites au tableau suivant. Les dimensions et la superficie minimales sont prévues pour un lot desservi, partiellement ou non desservi et varient selon que le lot est riverain ou non et situé à l'extérieur ou à l'intérieur d'un corridor riverain.

Il est à noter que la mise en commun des installations de prélèvement des eaux souterraines et de traitement des eaux usées ne permet pas la réduction des normes minimales relatives au lotissement.

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



CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

Tableau 4 Dimensions et superficies minimales d'un lot

	Lot situé entièrement à l'extérieur d'un corridor riverain <sup>(3)</sup> :	Lot riverain situé à l'intérieur d'un corridor riverain <sup>(3)</sup> :	Lot non riverain situé à l'intérieur d'un corridor riverain <sup>(3)</sup> :
<b>Lot desservi <sup>(4)</sup></b>			
Superficie minimale :	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications
Largeur sur la ligne avant minimale <sup>(1)</sup> :		45 mètres <sup>(5)</sup>	
Profondeur minimale moyenne <sup>(7)</sup> :			
Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac <sup>(2)</sup>	/	45 mètres <sup>(6)</sup>	/
<b>Lot partiellement desservi <sup>(4)</sup></b>			
Superficie minimale :	1 500 mètres carrés	2 000 mètres carrés	2 000 m <sup>2</sup>
Largeur sur la ligne avant minimale <sup>(1)</sup> :	25 mètres	30 mètres	25 m
Profondeur minimale moyenne <sup>(7)</sup> :	Voir la grille des spécifications	75 mètres	Voir la grille des spécifications
Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac <sup>(2)</sup>	/	75 mètres <sup>(6)</sup>	/
<b>Lot non desservi <sup>(4)</sup></b>			
Superficie minimale :	3 000 mètres carrés	4 000 mètres carrés	4 000 m <sup>2</sup>
Largeur sur la ligne avant minimale <sup>(1)</sup> :	50 mètres	50 mètres	50 mètres
Profondeur minimale moyenne <sup>(7)</sup> :	Voir la grille des spécifications	75 mètres	Voir la grille des spécifications
Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac <sup>(2)</sup>	/	75 mètres <sup>(6)</sup>	/

- (1) Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66 % de la largeur minimale prescrite. La superficie minimale doit toutefois être respectée ainsi que la largeur minimale à l'intérieur de la première moitié du lot donnant sur la rue ;
- (2) Dans le cas d'un lot riverain, la profondeur ou la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux et de la limite de l'emprise de la route ;
- (3) La notion de corridor riverain s'applique sur une distance de 300 mètres de tous les lacs indépendamment de leur superficie et sur une distance de 100 mètres de tous les cours d'eau dont le bassin versant est égal ou supérieur à 20 km<sup>2</sup>. Pour les cours d'eau dont le bassin versant est de moins de 20 km<sup>2</sup>, les présentes normes s'appliquent uniquement aux lots riverains ;
- (4) Lorsqu'on réfère aux services d'aqueduc et d'égout, il s'agit d'infrastructures privées ou publiques érigées conformément aux lois et règlements applicables ;

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

---

- (5) Dans les cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place au moment de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement (règlement 31-1986), la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour les secteurs identifiés comme représentant des contraintes physiques particulières, dont la présence d'une voie ferrée et le zonage parcellaire ;
  - (6) La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite si une telle route passe sur des lots zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de 20 mètres. Elle peut être réduite si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fait pas l'objet d'une construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la rive. Lorsqu'une route traverse un cours d'eau ou un lac ou mène à un quai ou à un débarcadère public, aucune distance minimale ne s'applique.
  - (7) La profondeur minimale doit être calculée telle que la méthode illustrée à l'article 3.2.7 du règlement de lotissement.
-

### **3.2.2 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue**

Nonobstant le contenu de la présente section, lorsque des lots sont situés sur la ligne extérieure d'une courbe à l'intérieur du périmètre d'urbanisation tel qu'illustré au *plan de zonage* et sont desservis par les services d'aqueduc et d'égout, la longueur de façade (frontage) minimale mesurée sur la partie de la ligne avant incluse dans cette courbe peut être réduite jusqu'à 50 % de la largeur minimale exigée dans la zone, plus deux (2) mètres, et ce, sans être inférieure à six (6) mètres. Dans tous les cas, la superficie minimale exigée à la grille des usages et normes applicables doit être respectée.

### **3.2.3 : Dispositions particulières aux lots situés à l'intérieur d'une courbe de rue**

Nonobstant le contenu de la présente section, lorsque des lots sont situés sur la ligne intérieure d'une courbe à l'intérieur du périmètre d'urbanisation tel qu'illustré au *plan de zonage* et sont desservis par les services d'aqueduc et d'égout, la largeur du lot, mesurée sur la ligne arrière, peut être réduite sous réserve de respecter la superficie minimale exigée à la grille des usages et normes applicables.

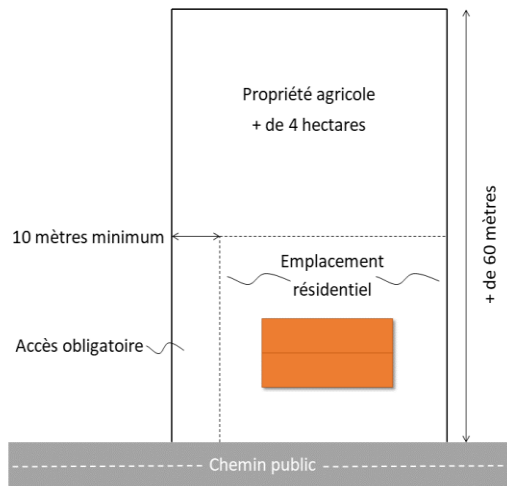
### **3.2.4 : Dispositions applicables à un lot situé dans plus d'une zone**

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

### **3.2.5 : Dispositions relatives au morcellement pour la création d'emplacements résidentiels au sein des îlots déstructurés**

Lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins dix (10) mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de quatre (4) hectares.

Figure 2 accès en front d'un chemin public



### 3.2.6 : Dispositions particulières relatives aux opérations cadastrales dans le cadre d'un projet intégré ou d'une copropriété

Nonobstant toute disposition contraire au présent règlement, les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas d'une opération cadastrale relative à une copropriété ou un projet intégré :

1. Les dimensions et superficies minimales des lots s'appliquent à l'ensemble de la propriété. La conformité s'établit donc en considérant les dimensions et superficies cumulatives des portions privées et communes qui, lorsque cumulées, doivent répondre aux exigences du présent règlement et de la grille de zonage applicable ;
2. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise n'est pas assujéti aux normes applicables et fait l'objet d'une exemption, tel qu'indiqué au présent chapitre ;

À des fins d'application et dans le cas des projets intégrés, le premier paragraphe de l'alinéa précédent s'applique uniquement aux projets de développement desservis par les services d'égout et d'aqueduc. Lorsque non desservis ou partiellement desservis, les superficies et dimensions minimales applicables aux lots doivent être respectées pour l'ensemble des lots voués à accueillir un bâtiment principal, et ce, de manière distincte.

### 3.2.7 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot

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

Profondeur d'un lot =  $(D1 + D2 + D3)$

3

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

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

### 3.2.8 : Forme des lots

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

1. Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de la rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser la superficie du lot, de dégager une perspective ou de créer des lots dans un parc de maisons mobiles ou des rues, dont le développement comportant une marge latérale nulle, les lignes latérales du lot peuvent être obliques par rapport à la ligne d'emprise de la rue. Toutefois, cette dérogation ne 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 ;
2. Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 60 et 135 degrés. Les lots irréguliers sont prohibés dans le périmètre d'urbanisation, tel qu'identifié au *plan de zonage* du *Règlement de zonage*. Dans les cas où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées dans la mesure où la largeur minimale en façade est respectée ;
3. Tout lot doit être adjacent à une rue publique ou à une rue privée qui respectent les normes, dimensions et autres conditions imposées aux rues publiques ou privées existantes en vertu du présent règlement, à l'exception des lots utilisés à des fins agricoles à l'intérieur de la zone agricole permanente.

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

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

1. Les opérations cadastrales relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots ;

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

---

2. Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout, incluant les usages de la classe P2 du Règlement de zonage, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
3. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
4. Les opérations cadastrales ne visant que l'identification cadastrale d'un lot construit ;
5. Les opérations cadastrales ne visant que l'identification cadastrale d'un terrain borné par des lots distincts ou des terrains construits ou des voies publiques de circulation ;
6. Les opérations cadastrales portant sur le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
7. Les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un terrain, lequel est l'assiette d'une construction érigée, et à la condition que le terrain résultant de l'opération cadastrale forme un seul lot ;
8. Les opérations cadastrales à des fins d'aliénation et dans le but de faire l'objet d'un plan de regroupement avec un terrain adjacent qui sera conforme au présent règlement suivant le plan de regroupement (opération cadastrale). Le plan de regroupement doit être déposé au fonctionnaire désigné lors de la demande de permis.

### **Section 3.3 : Dispositions relatives aux îlots**

#### **3.3.1 : Largeur des îlots**

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions concernant les aires des lots contenues à la grille des usages et normes applicable.

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées d'emplacements adossés; cette largeur doit correspondre à deux (2) fois la profondeur minimale des emplacements exigée dans le présent règlement.

#### **3.3.2 : Longueur des îlots**

La longueur d'un îlot ne peut être inférieure à 100 mètres et ne peut excéder 350 mètres.

Nonobstant le contenu du présent article, cette distance peut être portée à 500 mètres si un sentier pour piétons d'une largeur minimale de 5 mètres est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès public direct à une rue voisine.

#### **3.3.3 : Orientation des îlots**

L'orientation des îlots adjacents à une route régionale, une collectrice municipale ou une distributrice, doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces routes.





## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

### Section 4.1 : Dispositions générales

#### 4.1.1 : Champ d'application

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

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

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

Pour les fins du présent article, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à l'augmentation de la superficie du lot.

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

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

#### 4.1.3 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

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

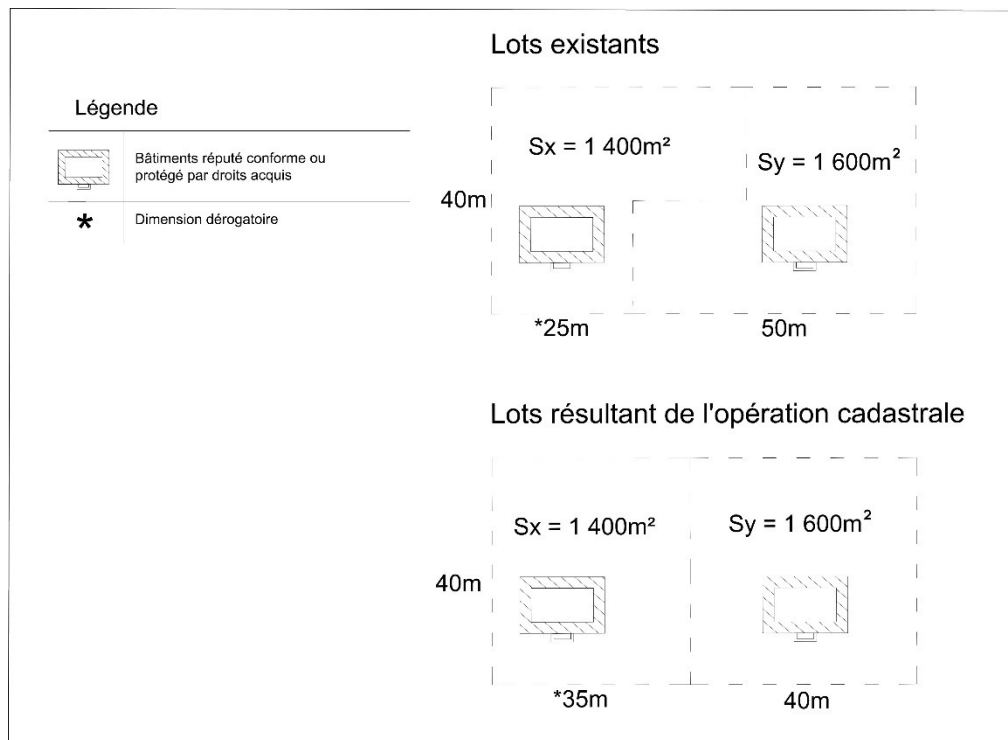
Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. La modification de la longueur de façade du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la longueur de façade et la profondeur du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales exigées en vertu du présent règlement ;

CHAPITRE 4 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

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

Figure 2 Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis sans modification à sa superficie



## **Section 4.2 : Privilèges au lotissement**

### **4.2.1 : Terrain vacant non conforme**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 23 mars 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement*, si les deux conditions suivantes sont respectées :

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

### **4.2.2 : Terrain bâti non conforme**

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

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

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

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

### **4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme**

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

CHAPITRE 4 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

---

1. Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation et ;
2. Qu'immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 256.1 ou 256.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

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

---

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS FINALES

### Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

#### 5.1.1 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

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

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	200 \$	1 000 \$	400 \$	2 000 \$
Cas de récidive	400\$	2 000 \$	800 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec* (L.R.Q., c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

#### 5.1.2 : Recours civil

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

#### 5.1.3 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Suzanne Dauphin, Mairesse

---

Marie-Andrée Breault, Directrice générale