

VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

NUMÉRO 1232

CODIFICATION ADMINISTRATIVE
(MISE À JOUR 25 MARS 2025)

1^{ER} MAI 2017

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 1232

AVIS DE MOTION : 9 JANVIER 2017

ADOPTION : 1^{ER} MAI 2017

ENTRÉE EN VIGUEUR : 20 SEPTEMBRE 2017

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT	
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur
1232-1	4 mai 2021
1232-2	17 juin 2022
1365	25 mars 2025

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
ARTICLE 1	<i>Titre du règlement</i>	1
ARTICLE 2	<i>Abrogation</i>	1
ARTICLE 3	<i>Portée du règlement et territoire assujetti</i>	1
ARTICLE 4	<i>Concurrence avec d'autres règlements ou des lois</i>	1
ARTICLE 5	<i>Adoption partie par partie</i>	1
SECTION 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1
ARTICLE 6	<i>Administration et application du règlement</i>	1
ARTICLE 7	<i>Pouvoirs du fonctionnaire désigné</i>	2
ARTICLE 8	<i>Interventions assujetties</i>	2
SECTION 3	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
ARTICLE 9	<i>Interprétation du texte</i>	2
ARTICLE 10	<i>Numérotation du règlement</i>	2
ARTICLE 11	<i>Terminologie</i>	3
CHAPITRE 2	CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	4
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
ARTICLE 12	<i>Plan relatif à une opération cadastrale</i>	4
ARTICLE 13	<i>Assiette d'une rue</i>	4
ARTICLE 14	<i>Servitudes</i>	4
ARTICLE 15	<i>Paieement des taxes municipales</i>	4
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS ..	4
ARTICLE 16	<i>Champ d'application</i>	4
ARTICLE 17	<i>Dispositions générales</i>	5
ARTICLE 18	<i>Dispositions particulières à certaines zones</i>	5
ARTICLE 19	<i>Localisation des terrains à céder</i>	5
ARTICLE 20	<i>Opérations cadastrales non assujetties</i>	5
ARTICLE 21	<i>Règles de calcul</i>	7
ARTICLE 22	<i>Contrat notarié</i>	7
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX RUES ET AUX LOTS	8
SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES	8
ARTICLE 23	<i>Dispositions générales</i>	8
ARTICLE 24	<i>Largeur de l'emprise des rues</i>	8
ARTICLE 25	<i>Pente des rues</i>	8
ARTICLE 26	<i>Angles d'intersection</i>	8
ARTICLE 27	<i>Distances des axes d'intersection</i>	9
ARTICLE 28	<i>Courbes de raccordement</i>	9
ARTICLE 29	<i>Rues en cul-de-sac</i>	9
ARTICLE 30	<i>Rues en demi-cercle</i>	9
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS	10
ARTICLE 31	<i>Dimensions et superficies minimales d'un lot</i>	10
ARTICLE 32	<i>Profondeur minimale d'un lot adjacent à un cours d'eau</i>	11
ARTICLE 33	<i>Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle</i>	12
ARTICLE 34	<i>Dispositions particulières applicables aux îlots déstructurés</i>	12
ARTICLE 35	<i>Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue</i>	12
ARTICLE 36	<i>Calcul de la profondeur minimale d'un lot</i>	12
ARTICLE 37	<i>Forme des lots</i>	15
ARTICLE 38	<i>Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement</i>	15

CHAPITRE 4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES.....	16
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	16
ARTICLE 39	<i>Champ d'application.....</i>	16
ARTICLE 40	<i>Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis</i>	16
ARTICLE 41	<i>Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis.....</i>	17
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS FINALES.....	19
SECTION 1	DISPOSITIONS PÉNALES ET ENTRÉE EN VIGUEUR	19
ARTICLE 42	<i>Contraventions et pénalités.....</i>	19
ARTICLE 43	<i>Recours civil</i>	19
ARTICLE 44	<i>Entrée en vigueur.....</i>	19

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement* » et le numéro 1232.

ARTICLE 2 Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 843, intitulé « *Règlement de lotissement de la Ville de Mont-Saint-Hilaire* », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur.

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

ARTICLE 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 Mont-Saint-Hilaire.

ARTICLE 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.

ARTICLE 5 Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Mont-Saint-Hilaire déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section et article par article, alinéa par alinéa, 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 présent 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 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 6 Administration et application du règlement

(1365)

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'autorité prévue au règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 7 Pouvoirs du fonctionnaire désigné

(1365)

Abrogé.

ARTICLE 8 Interventions assujetties

À la suite de l'entrée en vigueur du présent règlement, 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.

L'exigence de conformité au présent règlement s'applique également lorsqu'aucun permis ou certificat n'est exigé.

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

SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 9 Interprétation du texte

(1365)

Les règles d'interprétation du présent règlement sont celles prévues au règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 10 Numérotation du règlement

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres identifiés par des numéros. Au besoin, chaque chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article. Les articles sont numérotés de façon consécutive par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en alinéas, paragraphes et sous-paragraphes. Le texte placé directement sous les articles constitue des alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifiés par un chiffre commençant à 1. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules.

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant :

CHAPITRE 1 TEXTE

SECTION 1 TEXTE

SOUS-SECTION 1 TEXTE

ARTICLE 1 Texte

1. Paragraphe

 a) Sous-paragraphe

ARTICLE 11 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 chapitre 2 du Règlement de zonage numéro 1235.

CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 12 Plan relatif à une opération cadastrale

(1365)

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit répondre aux conditions prévues au présent règlement et à celles prévues au règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme en vigueur relativement à une demande de permis de lotissement.

ARTICLE 13 Assiette d'une rue

(1232-2)

Aucune opération cadastrale impliquant la création d'une nouvelle rue ne peut être approuvée :

1. Si le tracé et les dimensions ne concordent pas avec le tracé et les dimensions prévus au plan d'urbanisme. Le tracé ou les dimensions peuvent néanmoins différer légèrement du plan d'urbanisme afin de prendre en considération des contraintes techniques (ex. nature des sols, pente, couvert forestier, infrastructure);
2. Si la Ville n'a pas obtenu, du ou des propriétaires des terrains devant constituer l'emprise de cette rue, un engagement de céder gratuitement l'assiette de la rue à la Ville au moment où elle en fera la demande conformément au *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux*. Cette assiette de rue doit être libre de tout droit réel. De plus, la Ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette de rue proposée.

ARTICLE 14 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.

ARTICLE 15 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.

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

ARTICLE 16 Champ d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.

Pour fins d'application de la présente section, le terme « site » signifie l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, à l'exception des lots où se trouve un bâtiment principal existant ou des lots non-constructibles en raison de la présence d'un élément naturel tel un milieu humide ne faisant pas l'objet d'une mesure de compensation autorisée par le Ministère du développement durable, de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques ou tout autre organisme public ayant l'autorité en la matière, une servitude de conservation, un terrain en forte pente, etc.

ARTICLE 17 Dispositions générales

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

1. Cède gratuitement à la Ville un terrain qui représente 10 % de la superficie totale du site compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil municipal, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verse à la Ville une somme d'argent qui doit représenter 10 % de la valeur du site compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ;
3. Cède gratuitement à la Ville un terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil municipal, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, et verse à la Ville une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10 % de la valeur totale du site compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

ARTICLE 18 Dispositions particulières à certaines zones

Malgré l'article 17, à l'intérieur de la zone H-60, la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels doit obligatoirement se faire par cession de terrains.

ARTICLE 19 Localisation des terrains à céder

Le terrain cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 17 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.

Malgré l'alinéa précédent, lorsque la contribution s'applique à un plan relatif à une opération cadastrale située à l'intérieur de la zone H-60, le terrain cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 17 peut être un terrain qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, mais doit toutefois être situé à l'intérieur d'un bois d'intérêt. Une entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Ville doit être préalablement conclue.

Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.

ARTICLE 20 Opérations cadastrales non assujetties

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

3. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée ;
4. 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 ;

5. Une opération cadastrale visant à former un lot pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la *Loi du cadastre* pourvu que le résultat de cette aliénation vise à agrandir un terrain adjacent déjà bâti. Lorsque la parcelle de terrain ajoutée au lot original est conforme aux normes minimales de lotissement, elle est soumise à l'ensemble des exigences de la présente section. Lorsque le résidu est conforme aux normes minimales de lotissement, celui-ci doit faire l'objet d'une contribution pour fins de parc. De même, le résidu non conforme aux exigences minimales de lotissement, devant faire l'objet d'un remembrement avec un lot contigu non bâti, doit faire l'objet d'une contribution pour fins de parc conformément à la présente section ;
6. Une opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation ;
7. Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Ville de Mont-Saint-Hilaire ;
8. L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques ;
9. Une opération cadastrale pour fins agricoles, à l'exclusion de la résidence de l'agriculteur ;
10. Les terrains à l'égard desquels l'engagement sur le versement a déjà été obtenu. Ce paragraphe n'est pas applicable dans le cas d'un projet de redéveloppement où des dispositions sont prévues à cet effet au *Règlement de zonage*.

ARTICLE 21 Règles de calcul

(1232-1)

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

La valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Le rapport de l'évaluateur agréé devra être actualisé si le délai entre la date de dépôt de celui-ci et le paiement de la contribution est de plus de six (6) mois.

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

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

ARTICLE 22 Contrat notarié

Les frais de contrat notarié de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX RUES ET AUX LOTS

SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

ARTICLE 23 Dispositions générales

La présente section s'applique aux rues publiques.

ARTICLE 24 Largeur de l'emprise des rues

L'emprise minimale des rues est déterminée au tableau 1 suivant :

Tableau 1

Voie de circulation	Largeur minimale (en mètres)
Artère	30
Collectrice	20
Rue locale primaire	15
Rue locale secondaire	13
Rue locale tertiaire	9

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

ARTICLE 25 Pente des rues

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

1. La pente longitudinale minimale d'une rue est de 0,5 % ;
2. La pente longitudinale maximale d'une rue est de 12 % ;
3. Lorsque la pente longitudinale de la rue est de 8% et plus, la longueur maximale de ce tronçon est fixée à 300 mètres. Entre 2 tronçons dont la pente est de 8 % et plus, un palier d'une longueur minimale de 100 mètres et présentant une pente maximale de 5 % doit être aménagé ;
4. Aux intersections, la pente longitudinale maximale d'une rue est de 3% sur une distance de 20 mètres du centre de l'intersection.

ARTICLE 26 Angles d'intersection

L'angle d'intersection entre deux rues doit être compris dans un angle entre 60 ° et 135 °. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90 °) sur une distance minimale de 30 mètres à partir du centre de l'intersection.

ARTICLE 27 Distances des axes d'intersection

Les axes des intersections de deux (2) rues locales (primaire, secondaire ou tertiaire) donnant sur une même rue doivent être situés à une distance minimale de 60 mètres les uns des autres.

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

1. D'une rue locale (primaire, secondaire ou tertiaire) et d'une collectrice ou d'une artère;
2. De deux (2) intersections d'une collectrice ou d'une artère;
3. D'une collectrice et d'une artère.

ARTICLE 28 Courbes de raccordement

À l'intersection, les lignes d'emprises des rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est établi selon le tableau 2 suivant :

Tableau 2

	Rayon minimal (en mètres)
Dans le cas des rues locales	6
Dans le cas des rues collectrices et des artères	9

ARTICLE 29 Rues en cul-de-sac

(1232-2)

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

1. Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à 33 mètres. Dans le cas d'impossibilité technique, le diamètre du cercle de virage peut être réduit à 27 mètres, à condition qu'une servitude d'utilité publique en faveur de la ville d'une bande de terrain de trois (3) mètres au pourtour et attenant au cercle de virage soit enregistrée ;
2. La longueur minimale de la rue, avant le début du cercle de virage, est de 50 mètres ;
3. La longueur maximale de la rue, de l'intersection à l'extrémité du cercle de virage, est de 1 000 mètres.

ARTICLE 30 Rues en demi-cercle

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

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

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

ARTICLE 31 Dimensions et superficies minimales d'un lot

Les dimensions minimales (largeur et profondeur) et la superficie minimale des lots sont prescrites aux grilles des spécifications annexées au *Règlement de zonage*.

Le tableau suivant prescrit la largeur et la superficie minimales pour un lot partiellement ou non desservi pour un usage résidentiel et varie selon l'affectation à l'intérieur duquel il se retrouve ainsi qu'en fonction de sa localisation, soit à l'extérieur ou à l'intérieur d'un corridor riverain. En cas de contradiction entre la largeur et la superficie minimales indiquées à la grille des spécifications et celles du tableau du présent article, les dimensions du tableau 3 suivant prévalent.

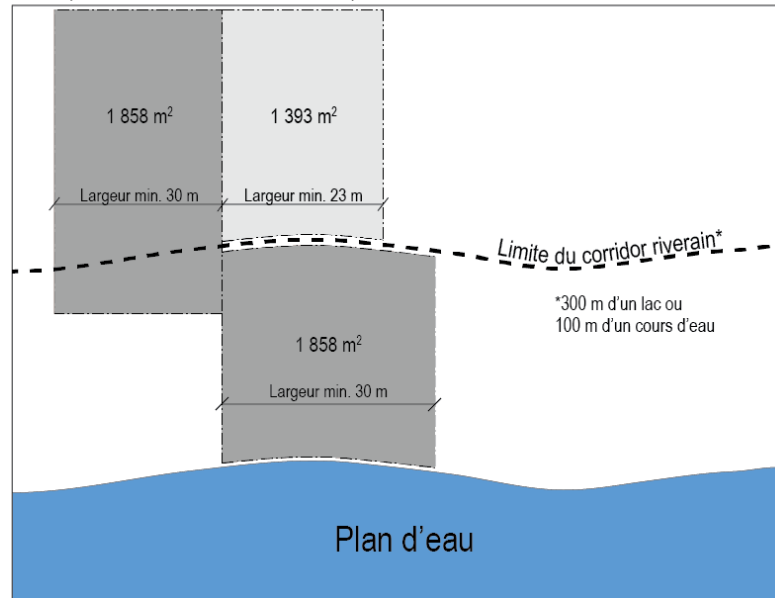
Tableau 3

Secteur	Zone	Non desservi		Partiellement desservi	
		Superficie minimale	Largeur minimale	Superficie minimale	Largeur minimale
Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain ⁽¹⁾ :	Périmètre d'urbanisation existant ⁽²⁾	3 716 m ²	46 m	1 858 m ²	30 m
	Périmètre d'urbanisation à développer ⁽²⁾	10 000 m ²	46 m	10 000 m ²	30 m
	Agricole ⁽³⁾	3 716 m ²	46 m	2 322 m ²	46 m
	Îlot déstructuré ⁽⁴⁾	3 716 m ²	46 m	1 858 m ²	46 m
Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain :	Périmètre d'urbanisation existant ⁽²⁾	2 787 m ²	46 m	1 393 m ²	23 m
	Périmètre d'urbanisation à développer ⁽²⁾	10 000 m ²	46 m	10 000 m ²	46 m
	Agricole ⁽³⁾	2 787 m ²	46 m	2 322 m ²	23 m
	Îlot déstructuré ⁽⁴⁾	2 787 m ²	46 m	1 393 m ²	23 m

⁽¹⁾ Un corridor riverain est une bande de terre qui borde un cours d'eau ou un plan d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux (LHE). La largeur du corridor est de 100 mètres pour un cours d'eau et de 300 mètres pour un lac. Un lot partiellement inclus dans un corridor riverain est considéré comme faisant partie intégrante de ce corridor. À titre indicatif, voici une figure illustrant l'application des normes à l'intérieur d'un corridor riverain pour un secteur partiellement desservi :

Figure 1

Superficie minimale des lots en fonction de leur localisation par rapport à un corridor riverain - Exemple d'un lot partiellement desservi à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation existant



(2) Le territoire du périmètre d'urbanisation est identifié au plan de zonage constituant l'annexe 1 du *Règlement de zonage*.

(3) Le terme « agricole » réfère aux zones à prédominance « agricole (A) » telles qu'identifiées au plan de zonage constituant l'annexe 1 du *Règlement de zonage*.

(4) Rues à caractère uniquement résidentiel situées dans les îlots déstructurés résidentiels (tels qu'identifiés au plan de zonage constituant l'annexe 1 du *Règlement de zonage*) comportant une chaussée asphaltée ou un service (aqueduc ou égout sanitaire).

Cette exception vise à consolider l'artère concernée en termes d'implantation résidentielle et non pour l'extension de cette activité. De plus, un droit de passage pour les agriculteurs devrait être prévu et les rues devraient être complétées afin de réaliser un cul-de-sac.

ARTICLE 32 Profondeur minimale d'un lot adjacent à un cours d'eau

Lorsqu'un lot est adjacent à un cours d'eau, les normes minimales de profondeur pour les lots projetés suivantes s'appliquent :

1. Une profondeur minimale de 45 mètres est exigée à partir de la ligne des hautes eaux lorsqu'un projet de construction est prévu sur un terrain adjacent à la nouvelle voie de circulation et que celui-ci est desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire ;
2. Une profondeur minimale de 60 mètres est exigée à partir de la ligne des hautes eaux lorsqu'un projet de construction est prévu sur un terrain adjacent à la nouvelle voie de circulation et que celui-ci est non desservi ou partiellement desservi par un aqueduc ou un égout sanitaire.
3. Exceptionnellement, les normes minimales de profondeur d'un lot projeté dont une municipalité, la MRC, un ministère ou un mandataire du gouvernement se porte acquéreur pour des fins récréatives ou de conservation écologique ne sont pas exigées afin de permettre la création d'une bande de protection riveraine.
4. Un lot projeté adjacent à un lot créé pour des fins récréatives ou de protection écologique, tel que libellé au paragraphe précédent, est réputé adjacent au cours d'eau. À cet effet, les exigences relatives à la profondeur minimale de ce lot peuvent être réduites en fonction de la profondeur du lot riverain de propriété publique. Toutefois, les normes de profondeur minimales exigées doivent être respectées, lorsque l'on additionne la profondeur totale des deux (2) lots en direction du plan d'eau.

ARTICLE 33 Dispositions particulières applicables aux terrains d'angle

Nonobstant les dimensions minimales prévues à la grille des spécifications, la largeur minimale d'un lot dans le cas d'un terrain d'angle doit être augmentée de trois (3) mètres.

ARTICLE 34 Dispositions particulières applicables aux îlots déstructurés

À l'intérieur des îlots déstructurés, soit les zones identifiées comme telles aux grilles des spécifications constituant l'annexe 2 du *Règlement de zonage*, lors de la création de nouveaux emplacements résidentiels sur une unité foncière qui possède une superficie supérieure de 40 000 mètres carrés (4 hectares) et une profondeur de plus de 60 mètres, un accès en front de la rue publique d'une largeur minimale de 10 mètres ne peut être détaché de ladite unité foncière.

ARTICLE 35 Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue

Lorsque les lots sont situés entièrement à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés, la longueur de la ligne avant d'un lot peut être diminuée jusqu'à 50% de la largeur de lot requise, sans jamais être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE 36 Calcul de la profondeur minimale d'un lot

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

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

Dans tous les cas, il s'agit de la profondeur moyenne du lot. La distance « D2 » doit être prise à partir du centre de la longueur de façade du lot, tel qu'illustré aux figures 2 à 6 suivantes:

Figure 2

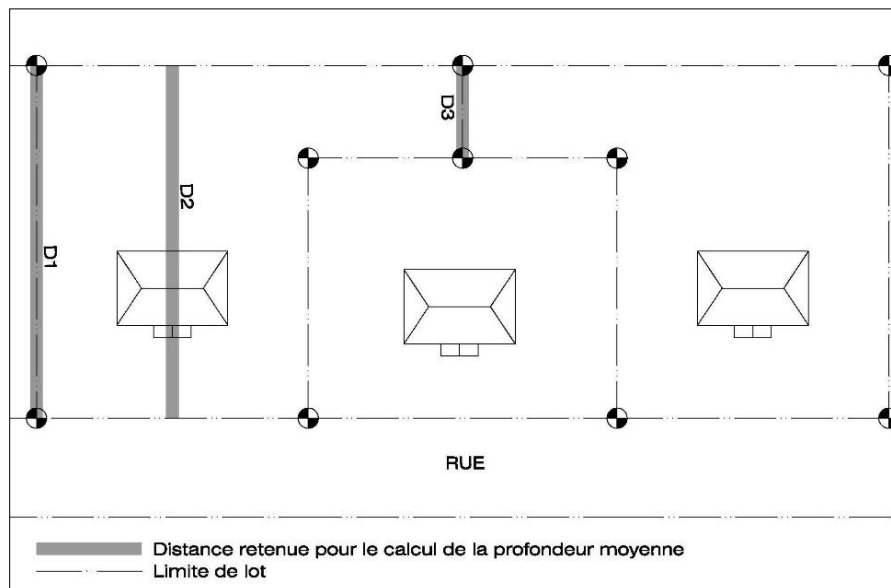


Figure 3

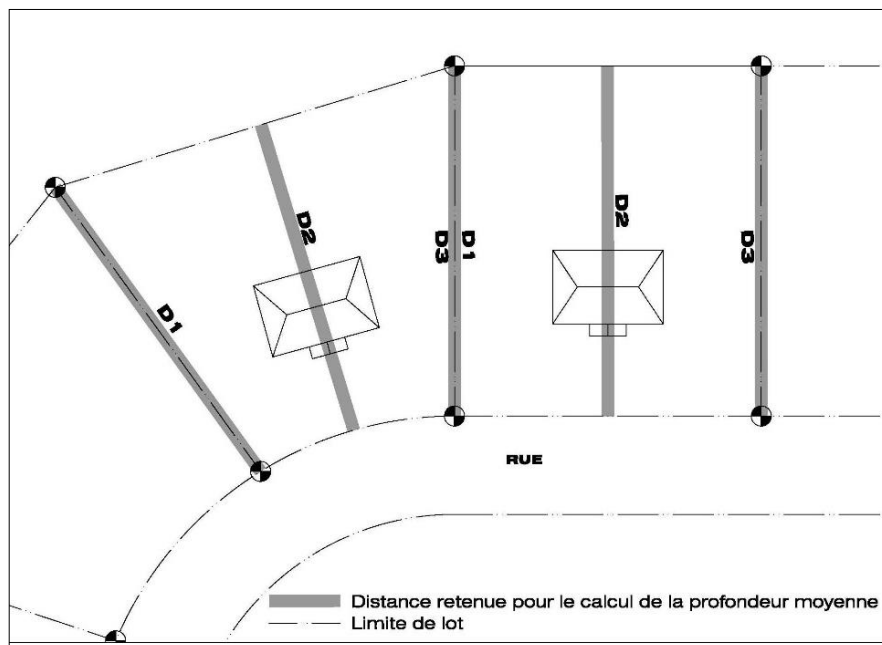


Figure 4

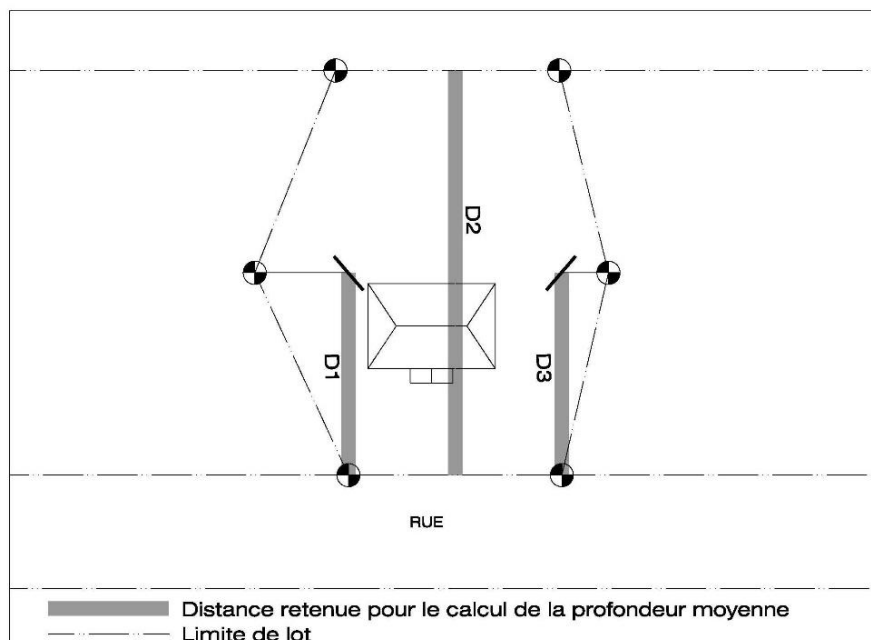
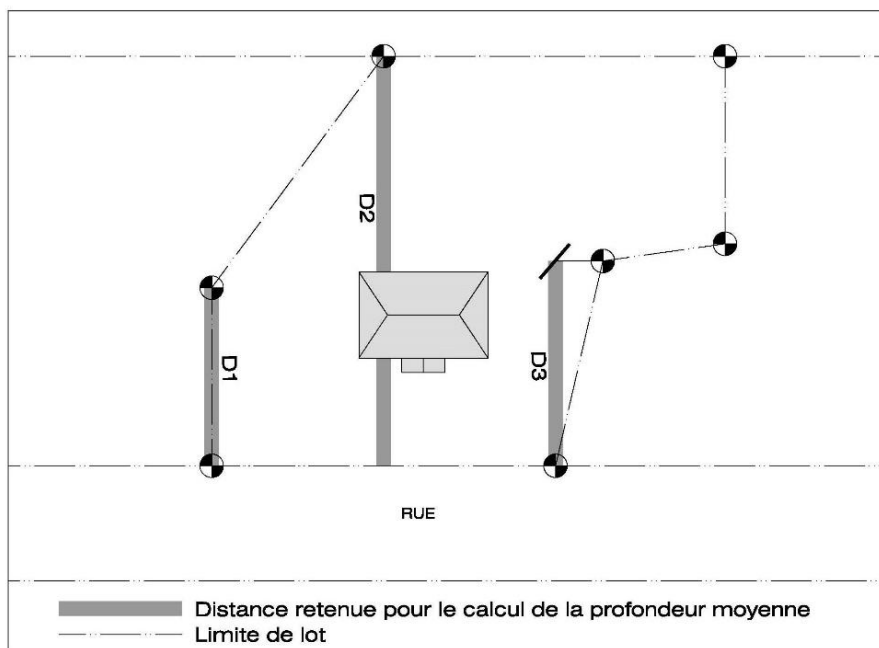


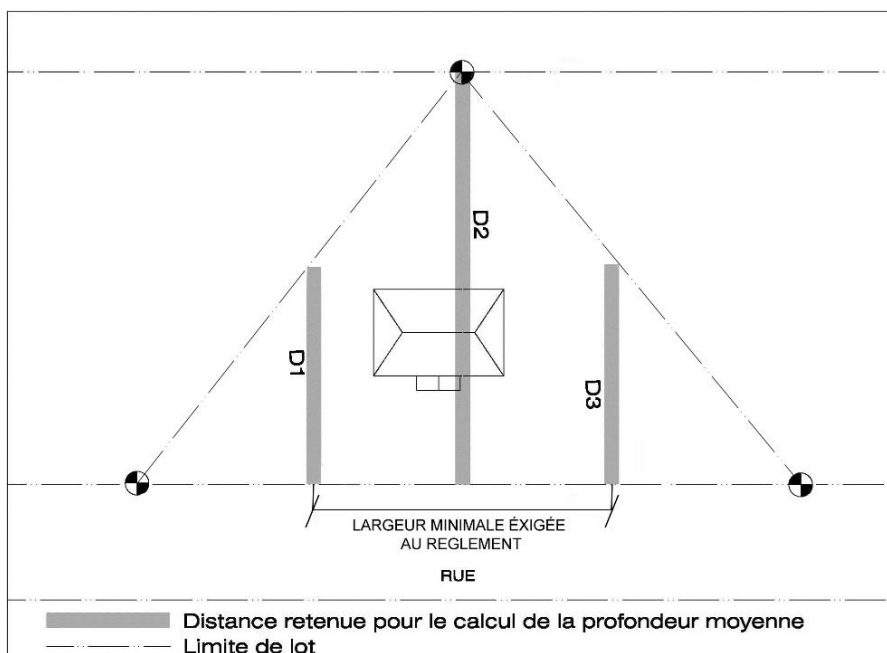
Figure 5



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.

Lorsque le lot est de forme triangulaire, les distances D1 et D3 sont prises à partir de la ligne avant du lot aux extrémités de la largeur minimale exigée par le présent règlement.

Figure 6



ARTICLE 37 Forme des lots

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

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

Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 60 et 135 degrés. Dans les cas où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées.

Dans tous les cas, la longueur de façade minimale doit être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, isolée ou non de la rue ou enclavée entre 2 lots.

ARTICLE 38 Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

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

1. Les opérations cadastrales relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots ;
2. Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ou l'érection de bâtiments principaux ou accessoires de plus de 25 mètres carrés ;
3. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
4. Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation à l'exception des largeurs minimales d'emprise exigées au présent règlement ;
5. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitées par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives ;
6. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un terrain nécessitées par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci ;
7. Les opérations cadastrales autorisées en vertu des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
8. Les opérations cadastrales ayant pour objectif de créer un accès en front de la rue publique pour desservir un terrain servant exclusivement à un usage agricole, sans habitation, d'une largeur minimale de 10 mètres ;
9. Les opérations cadastrales à des fins d'aliénation et dans le but de faire l'objet d'un plan de regroupement avec un terrain adjacent qui sera conforme au présent règlement suivant le plan de regroupement (opération cadastrale). Le plan de regroupement doit être déposé au fonctionnaire désigné lors de la demande de permis.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 39 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.

ARTICLE 40 Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

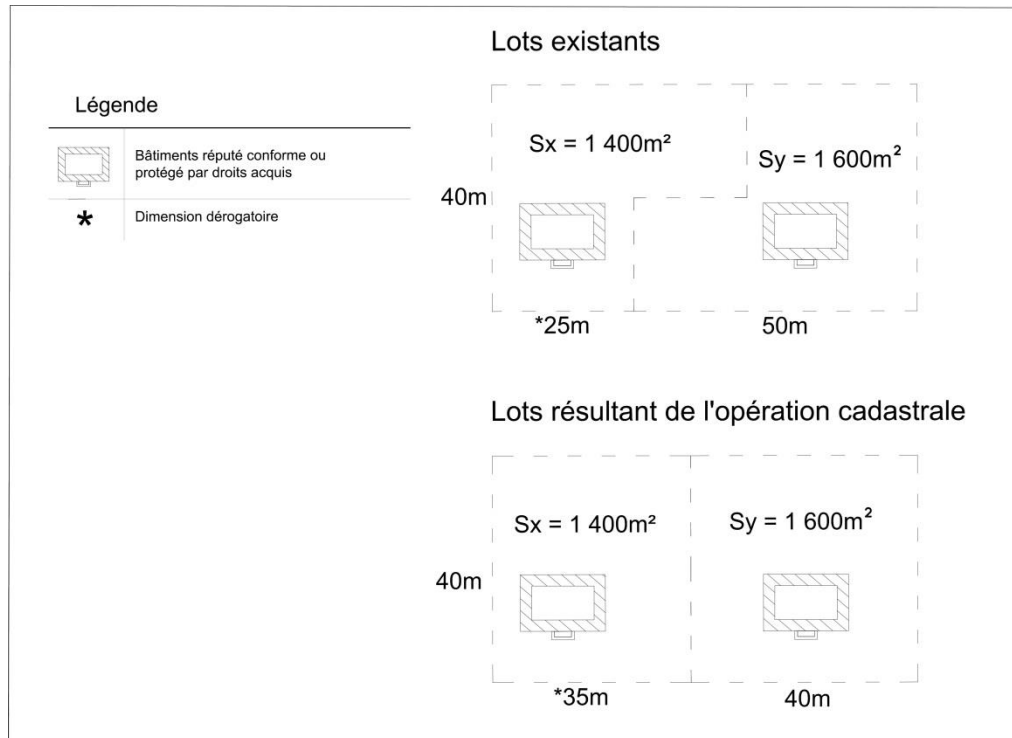
Pour les fins du présent article, la modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à la modification de la largeur du lot et la profondeur d'un lot sans entraîner une modification de la superficie du lot. *(Voir la figure 7 ci-dessous)*

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

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

Figure 7



ARTICLE 41 Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

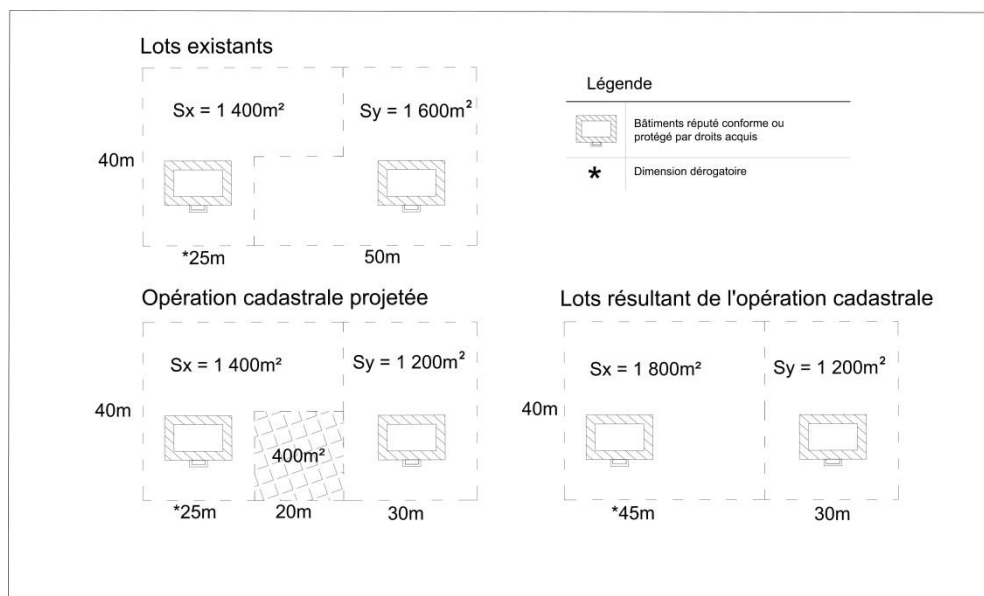
Pour les fins du présent article, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à une augmentation de la superficie de ce lot. L'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis n'est pas obligé de rendre ce lot conforme aux exigences minimales de lotissement indiquées au présent règlement. (Voir la figure 8 ci-dessous)

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

1. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire la largeur et la profondeur du lot conformes au présent règlement du lot visé ou d'un lot adjacent ;
2. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la dérogation relative à la largeur et à la profondeur du lot visé ou d'un lot adjacent lorsque ceux-ci sont dérogatoires au présent règlement ;
3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire la superficie d'un lot adjacent conforme au présent règlement ;
4. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la dérogation relative à la superficie du lot adjacent lorsque celle-ci est dérogatoire au présent règlement ;
5. L'opération cadastrale ne peut pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes, sur le ou les lots visés ou adjacents, non conformes au *Règlement de zonage* ou, si elles sont dérogatoires mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.

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

Figure 8



CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

SECTION 1 DISPOSITIONS PÉNALES ET ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 42 Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

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

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	500 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$
Cas de récidive	1 000 \$	2 000 \$	2 000 \$	4 000 \$

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

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

ARTICLE 43 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.

ARTICLE 44 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Yves Corriveau
Maire

Anne-Marie Piérard, avocate
Greffière