



**Saint-Constant**

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-CONSTANT

RÈGLEMENT NUMERO 1529-17

DE LOTISSEMENT

PROPOSÉ PAR :            monsieur Thierry Maheu  
APPUYÉ DE :            monsieur Mario Perron  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

ADOPTION DU PROJET :	10 JANVIER 2017
AVIS DE MOTION :	10 JANVIER 2017
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	14 MARS 2017
ENTRÉE EN VIGUEUR :	18 MAI 2017







## LISTE DES TABLES

<b>TABLE DES MATIÈRES .....</b>	<b>iii</b>
<b>TABLE DES FIGURES.....</b>	<b>v</b>
<b>TABLE DES TABLEAUX .....</b>	<b>vii</b>
<b>TABLE DES ANNEXES .....</b>	<b>ix</b>



## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>1</b>
<b>SECTION 1.1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....</b>	<b>1</b>
ARTICLE 1	Titre du règlement .....	1
ARTICLE 2	Territoire assujetti .....	1
ARTICLE 3	Domaine d'application .....	1
ARTICLE 4	Validité .....	1
ARTICLE 5	Remplacement .....	1
<b>SECTION 1.2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>2</b>
ARTICLE 6	Mode de division du règlement .....	2
ARTICLE 7	Règles de préséance entre des dispositions générales et des dispositions spécifiques, restrictives ou prohibitives .....	2
ARTICLE 8	Interprétation du texte .....	2
ARTICLE 9	Renvois .....	2
ARTICLE 10	Interprétation des tableaux .....	2
ARTICLE 11	Unités de mesure .....	3
ARTICLE 12	Terminologie .....	3
<b>SECTION 1.3</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 13	Application du règlement .....	3
ARTICLE 14	Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné .....	3
ARTICLE 15	Contraventions, sanctions, recours et poursuites .....	3
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>PROCÉDURE DE CONTRÔLES APPLICABLES A L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE.....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 16	Projet de lotissement .....	5
ARTICLE 17	Projet d'opération cadastrale .....	5
ARTICLE 18	Effet de l'approbation d'un projet de lotissement ou d'une opération cadastrale.....	5
ARTICLE 19	Cession des voies de circulation .....	5
ARTICLE 20	Exigence de contribution pour fins de parcs, terrains de jeu et espaces naturels .....	5
ARTICLE 21	Portée des autorisations .....	6
ARTICLE 22	Localisation des parcs, terrains de jeux et espaces naturels .....	6
ARTICLE 23	Paiement des taxes municipales exigibles.....	6
ARTICLE 24	Modification à un plan déjà approuvé .....	6
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>MODALITES RELATIVES A LA CESSION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS .....</b>	<b>7</b>
ARTICLE 25	Parcs, terrains de jeux et maintien d'un espace naturel .....	7
ARTICLE 26	Législations fiscales applicables .....	8
ARTICLE 27	Report de contribution .....	8
ARTICLE 28	Paiement de contribution .....	9
ARTICLE 29	Paiement de contribution antérieure et à venir.....	9
ARTICLE 30	Calcul de la valeur ou de la superficie d'un terrain.....	9
ARTICLE 31	Localisation du terrain ou du lot à être cédé .....	10

<b>CHAPITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'OPERATION CADASTRALE .....</b>	<b>11</b>
<b>SECTION 4.1</b>	<b>PRINCIPES INHÉRENTS À LA CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'OPÉRATION CADASTRALE .....</b>	<b>11</b>
ARTICLE 32	Conception d'un projet de lotissement ou d'une opération cadastrale .....	11
ARTICLE 33	Dispositions particulières relatives à un lot créé par une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété.....	12
<b>SECTION 4.2</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION .....</b>	<b>13</b>
ARTICLE 34	Tracé des rues montrées au plan d'urbanisme .....	13
ARTICLE 35	Tracé des rues en fonction de la nature du sol.....	13
ARTICLE 36	Tracé des rues montrées au projet de lotissement.....	13
ARTICLE 37	Tracé des rues en fonction des zones à risque d'inondation .....	13
ARTICLE 38	Tracé d'une voie de circulation à proximité d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac.....	13
ARTICLE 39	Emprise des voies de circulation.....	14
ARTICLE 40	Sentiers pour piétons ou cyclistes .....	14
ARTICLE 41	Servitude.....	14
ARTICLE 42	Courbe de raccordement des intersections .....	14
ARTICLE 43	Dispositions applicables aux intersections .....	15
ARTICLE 44	Voie de circulation en cul-de-sac .....	17
ARTICLE 45	Voie de circulation sans issue de type « tête de pipe » .....	17
<b>SECTION 4.3</b>	<b>DIMENSIONS MINIMALES DES ÎLOTS ET DES LOTS.....</b>	<b>18</b>
ARTICLE 46	Largeur des îlots .....	18
ARTICLE 47	Longueur des îlots .....	18
ARTICLE 48	Orientation des îlots .....	18
ARTICLE 49	Dispositions applicables à la localisation des terrains .....	19
ARTICLE 50	Dimensions minimales des terrains non desservis, partiellement desservis et à proximité d'un cours d'eau désigné .....	19
ARTICLE 51	Dispositions spécifiques à certains usages .....	20
<b>SECTION 4.4</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS .....</b>	<b>21</b>
ARTICLE 52	Généralités .....	21
ARTICLE 53	Dispositions particulières relatives à certaines opérations cadastrales.....	21
ARTICLE 54	Exemptions relatives à l'application des normes minimales de lotissement..	22
ARTICLE 55	Cadastre de copropriété et de coemphytéose.....	23
ARTICLE 56	Enregistrement de l'opération cadastrale .....	24
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES PROTEGES PAR DROITS ACQUIS .....</b>	<b>25</b>
<b>SECTION 5.1</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS DEROGATOIRES PROTEGES PAR DROITS ACQUIS .....</b>	<b>25</b>
ARTICLE 57	Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire .....	25
ARTICLE 58	Dispositions applicables aux terrains existants avant le 14 avril 1983 .....	25
ARTICLE 59	Dispositions applicables aux terrains construits avant le 14 avril 1983.....	25
ARTICLE 60	Dispositions applicables aux terrains dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique.....	25
ARTICLE 61	Agrandissement d'un terrain dérogatoire .....	26
<b>CHAPITRE 6</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES .....</b>	<b>27</b>
ARTICLE 62	Entrée en vigueur.....	27



## TABLE DES FIGURES

Figure 1 :	Exemples de lots autorisés et prohibés .....	11
Figure 2 :	Exemple de lot prohibé .....	12
Figure 3 :	Raccordement des intersections .....	15
Figure 4 :	Intersection sur une rue .....	16
Figure 5 :	Champs de visibilité .....	16
Figure 6 :	Aménagement des intersections entre les différents types de voies de circulation .....	17
Figure 7 :	Rue en cul-de-sac.....	17
Figure 8 :	Rue en tête de pipe.....	18
Figure 9 :	Localisation des terrains .....	19
Figure 10 :	Ligne de largeur d'un terrain de forme irrégulière situé du côté intérieur d'une rue en courbe .....	22



## TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Emprise des voies de circulation .....	14
Tableau 2 : Rayon intérieur minimal d'une courbe de raccordement d'une intersection.....	14
Tableau 3 : Dimensions minimales des terrains non desservis et partiellement desservis.....	19
Tableau 4 : Dimensions minimales des terrains à proximité d'un cours d'eau désigné <sup>(1)</sup> .....	20



## TABLE DES ANNEXES

Aucune annexe dans ce règlement.



## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le règlement s'intitule « Règlement de lotissement numéro 1529-17 » de la Ville de Saint-Constant.

#### **ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Saint-Constant.

#### **ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION**

Tout projet de lotissement ou d'opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception :

1. De l'identification cadastrale d'un terrain découlant d'un plan de rénovation cadastrale préparé en application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.R.Q., c. R-3.1).
2. D'une opération cadastrale relative à l'annulation, la modification ou la correction d'un numéro de lot au sens de l'article 3043 du *Code civil du Québec*.
3. D'une opération cadastrale requise pour une immatriculation de l'assiette d'un droit réel d'exploitation de ressources naturelles ou d'un réseau d'infrastructures en vertu de l'article 3031 du *Code civil du Québec*.
4. D'une opération cadastrale dont l'objet est de pourvoir à l'immatriculation des parties privatives et communes dans le cadre d'une déclaration de copropriété ou de coemphytéose prévue à l'article 3030 du *Code civil du Québec* à l'égard d'une copropriété divise verticale comportant le gros œuvre d'un bâtiment.
5. D'une opération cadastrale de remplacement d'un numéro de lot dans la mesure où elle porte sur un lot dont la limite et la superficie ne sont pas changées.
6. D'une opération cadastrale qui doit faire l'objet d'une immatriculation dans le cadre d'une expropriation, et ce, tant pour la partie requise pour l'expropriation que pour la partie résiduelle.
7. De l'identification d'une propriété superficière.

#### **ARTICLE 4 VALIDITÉ**

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

#### **ARTICLE 5 REMPLACEMENT**

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le règlement de lotissement numéro 961-96 de la Ville de Saint-Constant ainsi que ses amendements. Toute disposition d'un règlement antérieur qui serait incompatible avec le présent règlement est également abrogée.

## **SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### **ARTICLE 6 MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

<b>CHAPITRE 1 TEXTE 1</b>	CHAPITRE
<b>SECTION 1.1 TEXTE 2</b>	SECTION
ARTICLE 1	ARTICLE
Texte 4	ALINEA
1. Texte 5	PARAGRAPHE
a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
i. - Texte 7	SOUS-ALINEA

### **ARTICLE 7 RÈGLES DE PRÉSÉANCE ENTRE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES, RESTRICTIVES OU PROHIBITIVES**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du règlement ou entre une disposition du règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

### **ARTICLE 8 INTERPRÉTATION DU TEXTE**

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose.

L'emploi du verbe « DEVOIR », indique une obligation absolue; le verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf si ce dernier est employé dans la forme négative.

Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

D'autre part, le règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 59 de la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chapitre I-16). En conséquence, le texte du présent règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette Loi.

### **ARTICLE 9 RENVOIS**

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

### **ARTICLE 10 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.



**ARTICLE 11      UNITÉS DE MESURE**

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du système international d'unités (SI).

**ARTICLE 12      TERMINOLOGIE**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 2 du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

**SECTION 1.3      DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

**ARTICLE 13      APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur.

**ARTICLE 14      POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

**ARTICLE 15      CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES**

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats en vigueur.



---

## **CHAPITRE 2 PROCÉDURE DE CONTRÔLES APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

### **ARTICLE 16 PROJET DE LOTISSEMENT**

Tout projet de lotissement comprenant l'ouverture de nouvelles voies de circulation ou le prolongement de voies existantes, doit faire l'objet de l'adoption d'une résolution à cet effet par le Conseil municipal et de la délivrance d'un permis de lotissement conformément aux dispositions contenues à cet effet au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Un projet de lotissement ne doit pas être approuvé s'il n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement de même qu'aux dispositions de tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

### **ARTICLE 17 PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE**

Tout projet d'opération cadastrale, autre qu'une correction, une annulation ou un cadastre vertical, qu'il comprenne ou non des voies de circulation, doit faire l'objet de la délivrance d'un permis d'opération cadastrale obtenu conformément aux dispositions contenues à cet effet au règlement sur les permis et certificats en vigueur

Tout projet d'opération cadastrale doit, de plus, être réalisé en conformité avec les dispositions du présent règlement de même que de tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

### **ARTICLE 18 EFFET DE L'APPROBATION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE**

La délivrance d'un permis de lotissement relatif à un projet de lotissement de même que la délivrance d'un permis d'opération cadastrale ne peuvent constituer une obligation quelconque pour la Ville d'accepter la cession des voies de circulation proposées paraissant aux plans, d'en décréter l'ouverture, d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer toute responsabilité civile ou de fournir tout service d'utilité publique.

Il est par ailleurs admis qu'il puisse exister de légères différences entre un plan d'opération cadastrale et le projet de lotissement dûment approuvé dont il découle, lesquelles étant attribuables au raffinement de la planification à cette étape. Ces ajustements doivent toutefois respecter l'esprit de la planification arrêtée au projet de lotissement.

### **ARTICLE 19 CESSIION DES VOIES DE CIRCULATION**

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

L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant témoin, par le propriétaire du terrain et la Ville.

### **ARTICLE 20 EXIGENCE DE CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEU ET ESPACES NATURELS**

Comme condition préalable à l'approbation d'un projet de lotissement, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement les terrains visés aux fins de la contribution aux fins de parc, terrains de jeu ou espaces naturels compris à l'intérieur du projet de lotissement ou à effectuer la contribution au même effet conformément aux dispositions et modalités énoncées au présent règlement.

La contribution aux fins de parcs, terrains de jeu ou espaces naturels est exigible préalablement à l'émission d'un permis d'opération cadastrale, conformément aux dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable en l'espèce.

**ARTICLE 21 PORTÉE DES AUTORISATIONS**

La délivrance d'un permis relatif à un projet de lotissement ou à une opération cadastrale ou à un immeuble assujéti à une contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, que cette contribution prenne la forme d'une cession ou d'un versement :

1. Ne peut constituer une obligation pour la Ville d'aménager un parc, un terrain de jeux ou un espace naturel, ni d'en décréter l'ouverture, ni de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assurer la responsabilité civile, ni de fournir ou de construire tout service d'utilité publique.
2. N'entraîne aucune obligation pour la Ville d'émettre un permis de construction, un certificat d'autorisation ou un certificat d'occupation suite à la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

**ARTICLE 22 LOCALISATION DES PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS**

Le plan d'urbanisme contient des objectifs, des orientations ou des politiques en matière de parcs, terrains de jeux et d'espaces naturels.

**ARTICLE 23 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES**

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

**ARTICLE 24 MODIFICATION À UN PLAN DÉJÀ APPROUVÉ**

Tout plan déjà approuvé devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

### **CHAPITRE 3 MODALITÉS RELATIVES À LA CESSION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS**

#### **ARTICLE 25 PARCS, TERRAINS DE JEUX ET MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL**

1. Les activités suivantes sont assujetties à la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels :
  - a) La délivrance d'un permis de construction à l'égard de la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale.
  - b) L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale (autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots) n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots. Une augmentation du nombre de lots est assujettie à la contribution aux fins de parcs.
  
2. Pour l'application de l'alinéa précédent, le propriétaire du terrain, selon le choix du Conseil municipal, doit remplir l'une des obligations suivantes :
  - a) S'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du terrain et qui a été identifié par résolution du Conseil municipal comme convenant à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et dont le propriétaire est habilité à faire cette cession.
  - b) Verser à la Ville un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain, préalablement à l'approbation du plan relatif à l'opération cadastrale, soit au moment de la demande de permis d'opération cadastrale.
  - c) À la fois, s'engager à céder gratuitement à la Ville une partie de terrain qui, de l'avis du directeur du Service de l'urbanisme, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la Ville un montant en argent, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la Ville et du montant versé en argent doit équivaloir à 10 % de la valeur du terrain.

Le produit du paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou qu'à l'aménagement de terrains à des fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels, et les terrains cédés à la Ville en vertu du présent chapitre ne peuvent être utilisés qu'à cette fin. La Ville peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumissions publiques ou de tout autres façons approuvées par la Commission municipale du Québec, des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissements de parcs ou de terrains de jeux ou espaces naturels, et le produit doit en être versé dans ce fonds spécial.

Pour l'application du paragraphe précédent, le ou les lots assujettis à la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels sont ceux dont l'opération cadastrale entraîne une augmentation du nombre de lots.

3. Exemption de cession de terrains ou de paiement des sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

L'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels comme condition préalable à la délivrance d'un permis de lotissement ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) Une opération cadastrale qui vise un terrain compris dans une zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles que cette opération n'a pas pour objet ou conséquence de séparer ce terrain d'une zone agricole ou d'une unité agricole sur une terre en culture;

- b) Une opération cadastrale qui vise à identifier par un lot distinct, un terrain déjà construit ou occupé par un bâtiment principal. Cependant, si ce terrain fait l'objet de subdivision visant à ajouter de nouvelles constructions, chacun des lots constructibles doit respecter les obligations présentes à l'ARTICLE 50 ;
- c) Une 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 ;
- d) En territoire rénové, 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 ;
- e) L'approbation d'une opération cadastrale concernant l'aménagement d'un parc-école après entente entre la Ville et une commission ou organisme scolaire ;
- f) Une opération cadastrale est rendue nécessaire à la suite d'une acquisition, de gré à gré par expropriation, à des fins d'utilité publique, d'une partie d'un lot distinct par un organisme ayant un pouvoir d'expropriation et que l'opération cadastrale n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots constructibles ;
- g) Lorsque l'opération cadastrale vise un terrain appartenant à la Ville pour des fins municipales ;
- h) Lorsqu'une opération cadastrale vise à augmenter la superficie d'un terrain où il y a déjà un bâtiment principal, et conséquemment pour réduire l'écart entre la superficie du terrain et la superficie minimale requise ;
- i) Lorsque l'opération cadastrale vise un terrain dont le bâtiment a été détruit, au plus tard un (1) an avant ledit projet de subdivision, même si les fondations sont encore en place, le bâtiment est considéré comme détruit ;
- j) Lorsque l'opération cadastrale vise une superficie de terrain utilisé à des fins agricoles ;
- k) Le résiduel d'un terrain vacant suite à une opération cadastrale visant la vente d'une parcelle dudit terrain vacant dans le but d'augmenter la superficie d'un terrain construit ;
- l) Lorsque l'opération cadastrale vise à séparer un bâtiment déjà construit faisant partie d'un projet intégré afin de lui créer son propre lot distinct ;
- m) Lorsque l'opération cadastrale vise à identifier un cadastre vertical.

## **ARTICLE 26 LÉGISLATIONS FISCALES APPLICABLES**

Le Conseil municipal peut accepter une contribution excédentaire à celle prescrite à l'ARTICLE 25. Dans le cas d'une contribution prenant la forme d'un don, le trésorier de la Ville peut remettre au propriétaire un reçu aux fins d'impôt applicable à la valeur de cette contribution excédentaire. Il appartient cependant au propriétaire de faire déterminer à ses frais, la valeur de cet excédent afin de justifier le montant du reçu. Cet excédent peut également être déterminé par l'évaluateur de la Ville, avec l'autorisation du propriétaire. La part de la contribution prenant la forme d'un don est sujette aux législations fiscales applicables. La contribution excédentaire est indiquée à la résolution l'acceptant comme don. Elle ne peut être appliquée dans une phase subséquente ou dans un autre projet comme il en serait ainsi dans le cas d'une contribution anticipée.

## **ARTICLE 27 REPORT DE CONTRIBUTION**

Dans le cas où une opération cadastrale est requise pour des fins de garantie financière ou s'il s'agit d'une opération cadastrale requise pour l'identification d'un lot résiduel, le propriétaire peut convenir avec la Ville d'un report de la contribution relative aux immeubles visés spécifiquement par ces opérations lors d'une opération cadastrale subséquente. Le requérant qui demande la dispense convient avec la Ville du report en signant avec elle une entente à cet effet.

Dans le cas d'une telle entente, la réglementation en vigueur lors de la demande de permis pour une opération cadastrale subséquente s'applique à la contribution exigible. La contribution est alors exigible selon que la demande de permis vise tout ou partie du lot bénéficiant du report de contribution, et ce, jusqu'à ce que la totalité de la contribution ait été effectuée.

Comme le report de contribution n'est pas destiné à créer un lot distinct à des fins de construction, le propriétaire doit s'engager dès l'entente de report de contribution à procéder à une opération cadastrale préalablement ou concurremment à toute demande de permis de construction. La contribution est alors exigible, eu égard à la demande de permis d'opération cadastrale suivant les dispositions du présent règlement.

**ARTICLE 28 PAIEMENT DE CONTRIBUTION**

Sous réserve d'une entente conclue en vertu de l'ARTICLE 27, le fonctionnaire désigné ne peut délivrer le permis d'opération cadastrale de lotissement ou, le cas échéant, le permis de construction, avant que le versement ait été effectué ou qu'un engagement à céder les terrains requis aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels n'ait été pris par le propriétaire.

**ARTICLE 29 PAIEMENT DE CONTRIBUTION ANTÉRIEURE ET À VENIR**

Lorsqu'une entente est intervenue relativement à l'application de la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels touchant un projet de développement qui s'est réalisé en tout ou en partie, dont le transfert de propriété sur la (les) parcelle (s) visée (s) ou des sommes d'argent n'ont pas été cédés à la Ville, ces transferts restent toujours redevables envers la Ville.

Dans l'éventualité où un nouveau projet de développement soit présenté à la Ville sur le résiduel du projet, la Ville pourra exiger le transfert prévu initialement ou définir une nouvelle entente tout en conservant l'entièreté du projet de départ comme base de calcul pour l'application de la contribution aux fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels en vigueur au moment de la demande.

**ARTICLE 30 CALCUL DE LA VALEUR OU DE LA SUPERFICIE D'UN TERRAIN**

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la valeur du site ou du terrain à être cédé selon l'ARTICLE 25 :

1. Est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la Ville en vertu d'une disposition du présent règlement.
2. Est exclu du calcul, toute partie du site qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure.
3. Sauf dans les cas visés au paragraphe 4° la valeur du terrain à être cédé est considérée à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale.
4. La valeur du terrain à être considérée est la valeur au moment du dépôt de la demande de permis d'opération cadastrale; par contre, si l'opération cadastrale n'est pas complétée dans les 3 années suivant le dépôt de la demande de permis à cet effet, la valeur du terrain à être considérée doit être celle inscrite au rôle d'évaluation en vigueur le jour du dépôt de la demande au ministère des Ressources naturelles et de la Faune le rôle d'évaluation foncière de la Ville est utilisé pour établir la valeur du site ou du terrain à être cédé lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du terrain ou du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie, 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).
5. Dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du site ou du terrain à être cédé est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors assumés par le propriétaire.

**ARTICLE 31 LOCALISATION DU TERRAIN OU DU LOT À ÊTRE CÉDÉ**

Pour l'application de l'ARTICLE 25 et de l'ARTICLE 26, le terrain à être cédé doit faire partie du site.

Toutefois, le Conseil municipal et le propriétaire peuvent convenir que la cession porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site, mais qui fait partie du territoire de la Ville.

Une entente conclue en vertu de l'alinéa précédent prime sur toute règle de calcul prévue à l'ARTICLE 25 et tout maximum prévu à l'ARTICLE 26.



## CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'OPÉRATION CADASTRALE

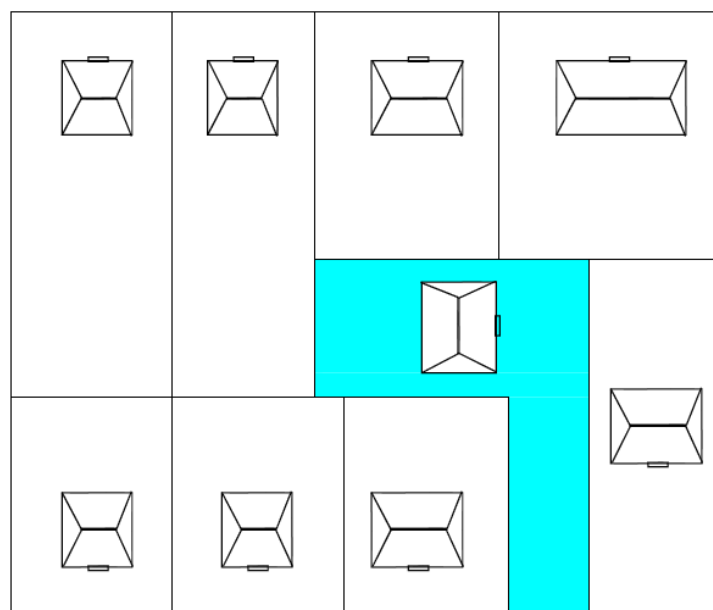
### SECTION 4.1 PRINCIPES INHÉRENTS À LA CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'OPÉRATION CADASTRALE


#### ARTICLE 32 CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

La conception d'un projet de lotissement ou d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes généraux suivants et s'appliquent lorsque jugé pertinent selon le Service de l'urbanisme :

1. Elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains créés, des usages auxquels ces terrains sont destinés, selon les prescriptions du présent règlement et du règlement de zonage en vigueur.
2. Une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus est assurée.
3. Les voies de circulation proposées sont intégrées au réseau existant et retenu pour l'ensemble du territoire, tel qu'identifié au plan d'urbanisme.
4. Les services d'utilité publique requis sont intégrés aux divers réseaux en place.
5. Les sites et paysages particuliers sont mis en valeur ou protégés et certains espaces sont affectés à des fins de parcs ou terrains de jeux ou espaces naturels.
6. Elle doit assurer une rationalisation économique des services d'utilité publique existants et proposés.
7. Dans le tracé de toute subdivision nouvelle, il doit être tenu compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser de résidu de terrain.
8. Sauf dans le cas d'un projet intégré, un lot à bâtir n'est pas situé de façon à ce que la construction principale qui l'occupera soit séparée visuellement de la rue par un autre bâtiment principal.

**Figure 1 : Exemples de lots autorisés et prohibés**

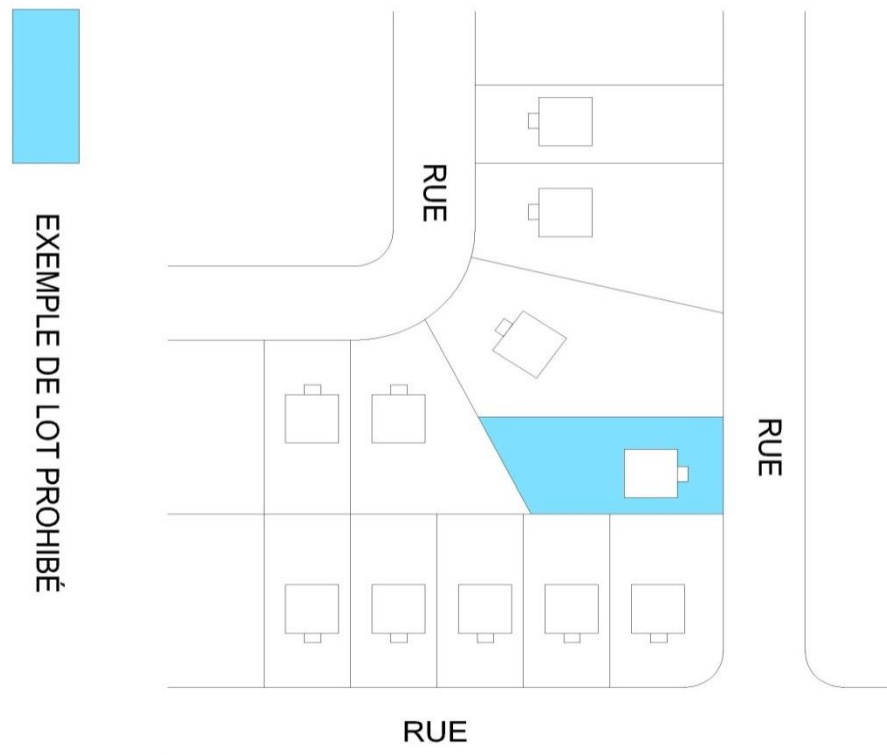


 Exemple de lot prohibé

9. L'orientation des lots adjacents à une route nationale, une route régionale ou une collectrice est, de préférence, parallèle à celle-ci et perpendiculaire à une rue locale afin de réduire au minimum le nombre d'entrées charretières sur ces routes.

10. Un lot transversal résidentiel ne pourra être resubdivisé en créant un lot intérieur dont l'orientation des bâtiments ne suivrait pas une continuité au niveau des cours et marges.

Figure 2 : Exemple de lot prohibé



11. Éviter que le tracé des rues projetées soit localisé dans des secteurs comportant des habitats fauniques ou autres composantes environnementales.
12. Dans le tracé de toute nouvelle rue, les largeurs de rue sont suffisantes afin d'intégrer les équipements et aménagements urbains requis afin de favoriser les déplacements piétonniers et cyclables.
13. Dans le tracé de toute nouvelle rue, il doit être tenu compte de trottoirs ou de sentiers d'une largeur suffisante pour permettre la sécurité et le confort des piétons et des cyclistes.

### ARTICLE 33

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À UN LOT CRÉÉ PAR UNE OPÉRATION CADASTRALE NÉCESSITÉE PAR UNE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété faite en vertu du *Code civil du Québec*, visant à créer à l'intérieur du lot de base conforme aux dispositions du présent règlement, un ou des lots emboîtés alors que ces lots emboîtés sont de dimensions et/ou d'une superficie moindre que celles prescrites au présent règlement, est autorisée.

Dans le cas visé au premier alinéa, le permis de lotissement est délivré en fonction du lot de base. Il sera requis d'obtenir un permis de lotissement distinct à l'égard des opérations cadastrales subséquentes qui interviennent en même temps ou après l'approbation du lot de base, ayant pour effet de créer un ou des lots emboîtés à l'intérieur d'un lot de base.

À moins de règles particulières dans une zone, qu'un plan d'implantation et d'intégration architecturale soit ou non prescrit dans une zone, les dispositions du règlement de zonage en vigueur s'appliquent en fonction du lot de base.

## **SECTION 4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION**

### **ARTICLE 34 TRACÉ DES RUES MONTRÉES AU PLAN D'URBANISME**

Une rue ou un tronçon de rue visé par une opération cadastrale doit être compatible avec le tracé général montré au plan d'urbanisme, sans nécessairement être parfaitement concordant, lorsqu'un tel tracé est montré au plan d'urbanisme. Le statut de la rue projetée ou du tronçon de rue projeté doit respecter le statut de rue locale, collectrice ou artérielle lorsqu'un tel statut est indiqué au plan d'urbanisme.

Outre le contenu du plan directeur de rues prévu au plan d'urbanisme, la Ville de Saint-Constant doit prévoir, pour les rues projetées qui, sans se raccorder aux rues existantes des municipalités voisines, se localisent à une distance inférieure à trente (30) mètres des limites d'une Municipalité voisine dans la MRC, procéder à une consultation informelle avec le Conseil municipal de cette Municipalité voisine afin de l'informer de ce projet de rue.

### **ARTICLE 35 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL**

Le tracé des rues doit éviter, dans la mesure du possible, les boisés existants, les alignements d'arbres, 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, dans la mesure du possible, 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 infrastructures municipales.

### **ARTICLE 36 TRACÉ DES RUES MONTRÉES AU PROJET DE LOTISSEMENT**

Une rue ou un tronçon de rue visé par une opération cadastrale doit concorder avec le tracé au projet de lotissement approuvé conformément à l'ARTICLE 16. La géométrie et les dimensions de cette rue ou de ce tronçon de rue doivent concorder avec celles montrées au projet de lotissement approuvé.

### **ARTICLE 37 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES ZONES À RISQUE D'INONDATION**

À moins d'une autorisation accordée par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, aucune rue ne peut être construite, en tout ou en partie, dans la partie d'une zone à risque d'inondation située sous le niveau de la cote d'inondation 20 ans.

Il est permis de construire une rue dans la partie d'une zone à risque d'inondation située au-dessus du niveau de la cote d'inondation 20 ans, dans la mesure où le niveau de la chaussée est situé au-dessus de la cote d'inondation centenaire.

### **ARTICLE 38 TRACÉ D'UNE VOIE DE CIRCULATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER OU D'UN LAC**

La distance minimale entre la limite de l'emprise d'une nouvelle rue (autre que la réfection des routes existantes et utilisées par des véhicules automobiles) et la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac est fixée à :

1. 45 mètres si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont desservis par l'aqueduc et l'égout.
2. 60 mètres si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont partiellement desservis ou non desservis.
3. 20 mètres si la route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public.

Malgré ce qui précède, la profondeur peut être moindre pour les tronçons permettant de relier les nouvelles voies aux anciennes voies de circulation lorsque ces dernières sont situées à une distance inférieure aux distances minimales exigées au premier alinéa. Toutefois, la route ne doit en aucun cas empiéter dans une bande d'une largeur de 15 mètres. Aucun bâtiment principal ne peut être érigé entre la route et le cours d'eau lorsqu'il s'agit du prolongement d'une route existante à moins de 45 mètres d'un cours d'eau ou du fleuve Saint-Laurent.

Cet article ne s'applique pas à une rue donnant accès à un lac ou un cours d'eau ou utilisée pour en permettre la traversée.

#### **ARTICLE 39 EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION**

La largeur minimale de l'emprise de toute nouvelle voie de circulation existante ou projetée doit être conforme aux dimensions minimales suivantes :

**Tableau 1 : Emprise des voies de circulation**

Type de voie de circulation	Largeur minimale
Locale	15 mètres
Collectrice	18 mètres
Artère	30 mètres
Sentier	6 mètres
Piste cyclable unidirectionnelle en site propre	3,5 mètres
Piste cyclable bidirectionnelle en site propre	5 mètres

Malgré ce qui précède, la largeur minimale de l'emprise d'une voie locale de circulation en zone industrielle est fixée à vingt (20) mètres.

La vocation ou hiérarchie à laquelle appartient une voie de circulation projetée demeure, en tout temps, une prérogative municipale.

#### **ARTICLE 40 SENTIERS POUR PIÉTONS OU CYCLISTES**

La Ville peut exiger des sentiers pour piétons ou des liens récréatifs conformes aux dispositions du présent règlement partout où elle le juge à propos, pour favoriser la circulation des piétons ou des cyclistes, notamment pour leur faciliter l'accès aux écoles et aux équipements communautaires.

#### **ARTICLE 41 SERVITUDE**

La Ville peut exiger des servitudes d'une largeur de 1,5 mètre ou plus partout où elle le juge à propos aux fins d'utilité publique (égouts, aqueduc, installations de transport d'énergie, de transmission des communications, de câblodistribution ou autres).

#### **ARTICLE 42 COURBE DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS**

**Tableau 2 : Rayon intérieur minimal d'une courbe de raccordement d'une intersection**

Type de voie de circulation	Locale	Collectrice	Artère
Locale	6 mètres	6 mètres	6 mètres
Collectrice	6 mètres	6 mètres	12 mètres
Artère	6 mètres	12 mètres	18 mètres

Dans le cas des voies de circulation destinées à la desserte des secteurs résidentiels, les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon intérieur minimal de six (6) mètres.

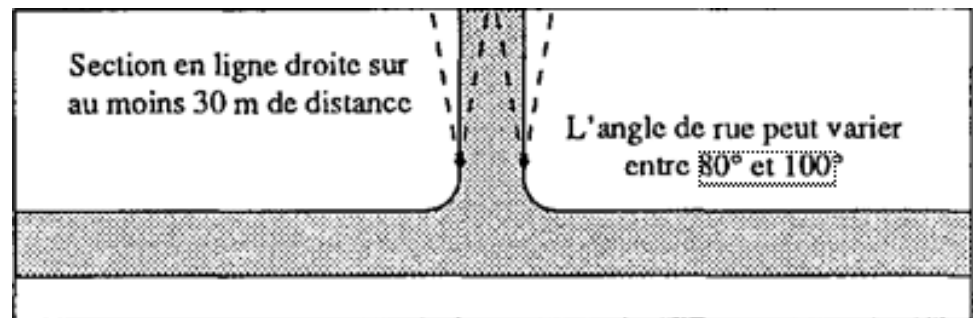
Dans le cas des voies de circulation destinées à la desserte des secteurs industriels et commerciaux, les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon intérieur minimal de quinze (15) mètres.

De plus, le rayon extérieur d'une courbe doit être concentrique avec le rayon intérieur.

#### ARTICLE 43 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS

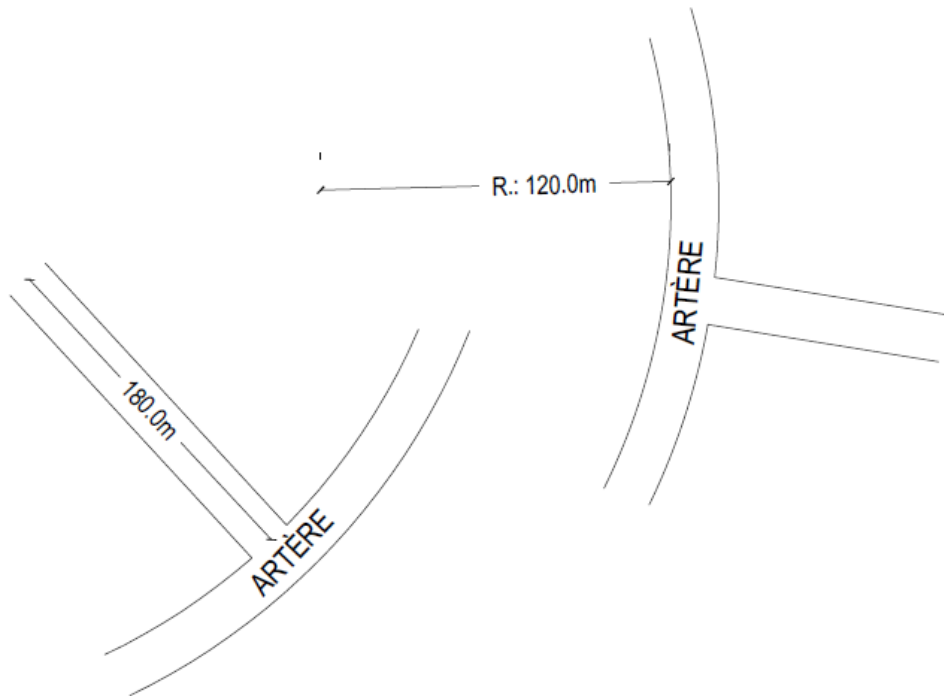
1. Toute intersection avec une voie collectrice ou une artère doit être à angle droit. Toutefois, lorsque les caractéristiques physiques du site ne permettent pas de respecter un angle de 90 degrés, un écart admissible de l'ordre de dix degrés est acceptable. L'angle de la rue doit demeurer inchangé sur une distance minimale de 30 mètres avant d'arriver à l'intersection.

Figure 3 : Raccordement des intersections



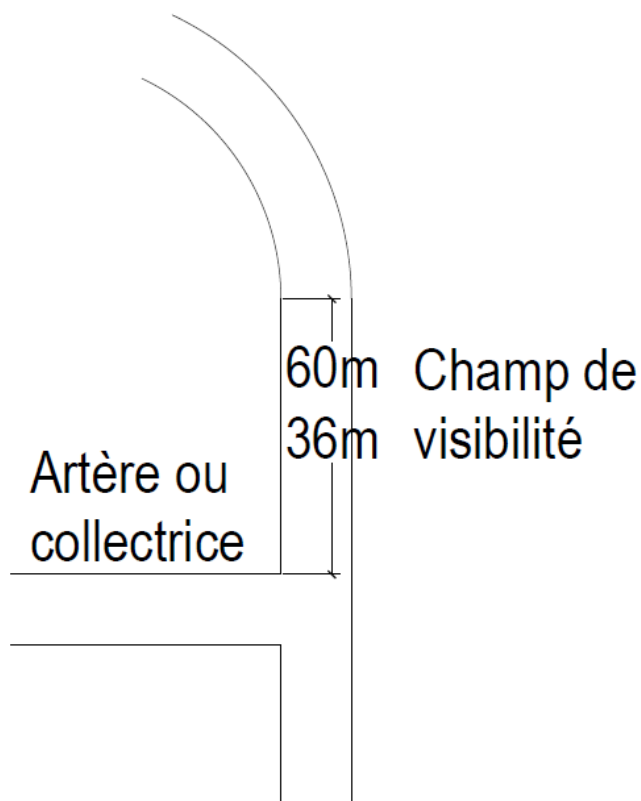
2. Deux intersections en forme de « T » d'une voie locale avec deux autres voies locales venant de directions opposées doivent être espacées d'au moins vingt (20) mètres.
3. Deux intersections de deux voies locales et d'une troisième voie locale, ou d'une collectrice, doivent être espacées d'au moins soixante (60) mètres.
4. Deux intersections de deux voies locales et d'une troisième voie artérielle doivent être espacées d'au moins cent dix (110) mètres.
5. Deux intersections de deux collectrices et d'une troisième voie artérielle doivent être espacées d'au moins cent vingt (120) mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise.
6. Aucune intersection ne doit être localisée sur la courbe intérieure d'une artère dont le rayon est de cent quatre-vingts (180) mètres ou moins ni sur la courbe extérieure d'une artère dont le rayon est inférieur à cent vingt (120) mètres.

**Figure 4 : Intersection sur une rue**



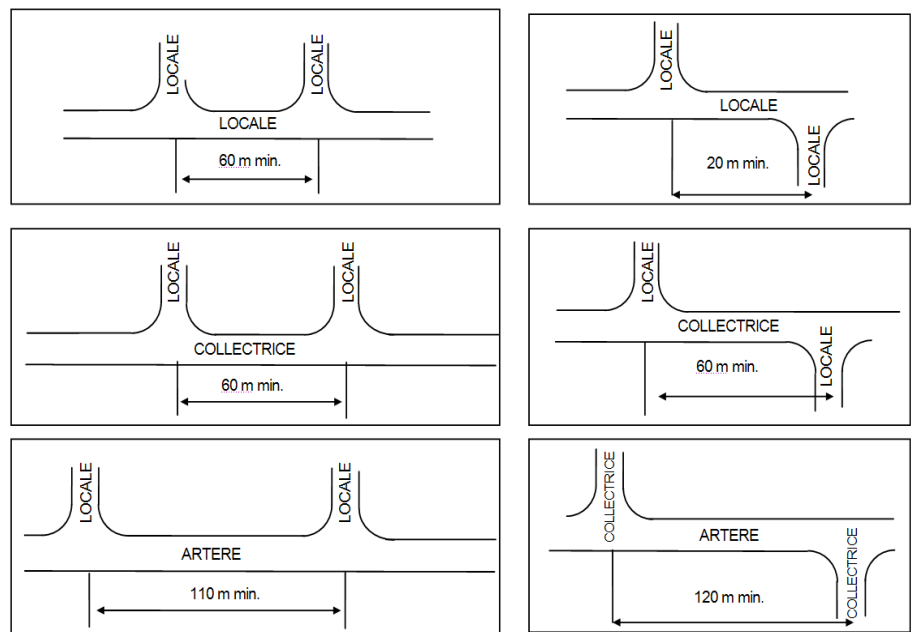
7. Toute intersection avec une voie publique de nature collectrice ou artérielle doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres, alors que toute intersection avec une voie publique de type local doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de trente-six (36) mètres. Ce champ de visibilité se calcul du point d'intersection des deux rues et du centre de l'emprise de la rue courbe.

**Figure 5 : Champs de visibilité**



8. Toute intersection à quatre (4) branches doit être approuvée par les différents services de la Ville.

**Figure 6 : Aménagement des intersections entre les différents types de voies de circulation**



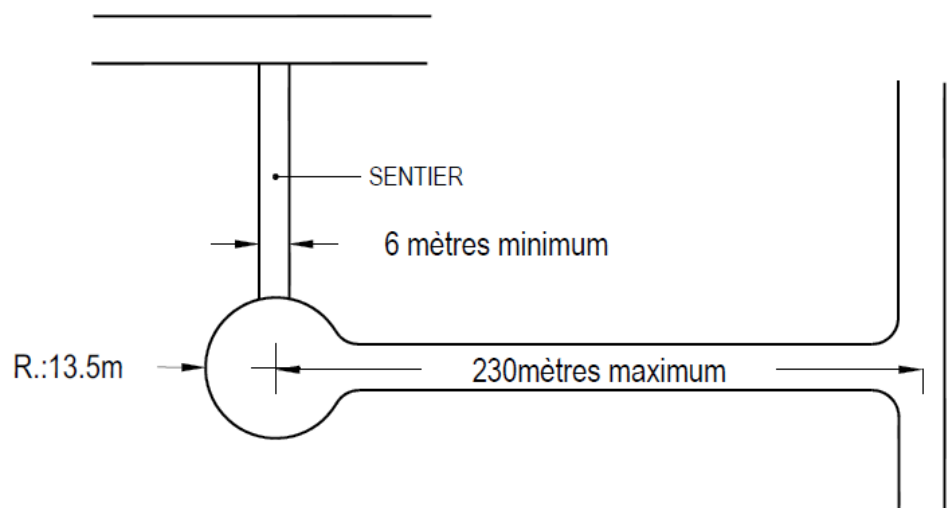
**ARTICLE 44 VOIE DE CIRCULATION EN CUL-DE-SAC**

Seules les voies de circulation locales peuvent se terminer en « cul-de-sac ».

La longueur maximale d'une voie de circulation de type « cul-de-sac » est établie à cent trente (130) mètres mesurée jusqu'au cercle de virage; un « cul-de-sac » se termine par un îlot de rebroussement ou cercle de virage dont le rayon extérieur ne peut être inférieur à treize mètres cinquante (13,50).

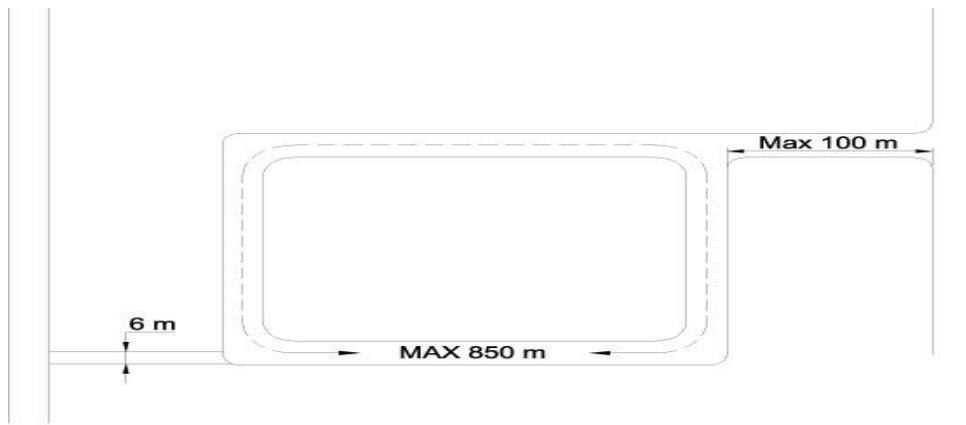
Toutefois, cette longueur peut être augmentée à un maximum de deux cent trente (230) mètres lorsqu'il est prévu un chemin carrossable, d'une largeur minimale de six (6) mètres, servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours, et reliant le cercle de virage à une rue voisine.

**Figure 7 : Rue en cul-de-sac**



**ARTICLE 45 VOIE DE CIRCULATION SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE »**

La longueur maximale du parcours d'une rue sans issue en forme de « tête de pipe » est fixée à huit cent cinquante (850) mètres, à l'exclusion de l'entrée qui peut atteindre un maximum de cent (100) mètres.

**Figure 8 : Rue en tête de pipe**

### SECTION 4.3 DIMENSIONS MINIMALES DES ÎLOTS ET DES LOTS

#### ARTICLE 46 LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots doit être suffisante pour respecter les normes du présent règlement. Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, à moins d'impossibilité matérielle, la largeur doit être suffisante pour permettre deux rangées de lots adossés.

Toutefois, dans le cas où un îlot longe une voie ferrée, un cours d'eau, un lac ou un parc public, une rue de nature autre que locale, une voie publique avec servitude de nonaccès, l'emprise d'une servitude publique (ligne de haute tension, gazoduc, oléoduc, etc.) ou une limite municipale, cette largeur peut être réduite jusqu'à un minimum de largeur permettant le lotissement d'une rangée de terrains bâtissables.

#### ARTICLE 47 LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot résidentiel ne devrait pas être supérieure à trois cent soixante-cinq (365) mètres. Cette distance pourra être portée à quatre cent quatre-vingt-cinq (485) mètres à condition qu'un sentier pour piétons, d'une largeur minimale de six (6) mètres soit aménagé et planifié de façon à créer un système de circulation piétonnière efficace se raccordant à une rue ou à un autre sentier pour piétons.

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

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

De plus, la longueur maximale des îlots n'est pas fixée dans le cas où les îlots projetés sont adjacents à une rue de nature autre que locale, à une emprise de servitude publique, à une voie ferrée, à un cours d'eau ou un parc public. Auquel cas, les îlots devront être planifiés de façon à créer un système de circulation logique et efficace.

#### ARTICLE 48 ORIENTATION DES ÎLOTS

Les îlots doivent tendre à être orientés de façon à favoriser un maximum d'économies d'énergie.

À l'exception des terrains situés à l'intérieur ou à l'extérieur d'une courbe, les lignes latérales des terrains doivent tendre à être perpendiculaires à la ligne de rue.

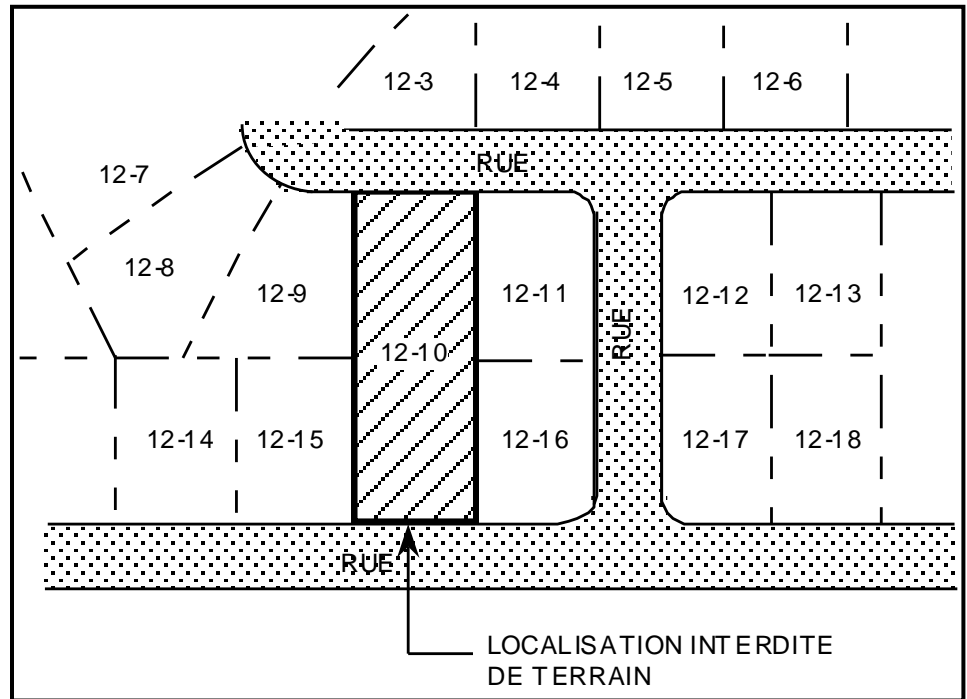


**ARTICLE 49 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA LOCALISATION DES TERRAINS**

Les terrains doivent être situés en bordure d'une voie publique existante, ou d'une voie privée existante construite conformément aux dispositions du présent règlement et des autres règlements municipaux applicables.

En aucun cas, un terrain pour un usage résidentiel ne pourra se localiser de façon à avoir une rue locale en front et une rue locale à l'arrière à la fois.

**Figure 9 : Localisation des terrains**



**ARTICLE 50 DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON DESSERVIS, PARTIELLEMENT DESSERVIS ET À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU DÉSIGNÉ**

**Tableau 3 : Dimensions minimales des terrains non desservis et partiellement desservis**

Terrain	Superficie	Largeur minimale
Non desservie (ni aqueduc ni égout sanitaire)	3 000 m <sup>2</sup>	50 mètres
Partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire)	1 500 m <sup>2</sup>	25 mètres
Terrain bénéficiant des droits acquis conférés par l'article 101 de la <i>Loi sur la protection du territoire agricole</i>	3 000 m <sup>2</sup>	40 mètres

**Tableau 4 : Dimensions minimales des terrains à proximité d'un cours d'eau désigné <sup>(1)</sup>**

Terrain	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Terrain riverain non desservi situé en partie ou entièrement à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac	4 000 m <sup>2</sup>	50 mètres	75 mètres <sup>(2)</sup>
Terrain non riverain non desservi situé en partie ou entièrement à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac	4 000 m <sup>2</sup>	50 mètres	Voir grille des spécifications
Terrain riverain partiellement desservi situé en partie ou entièrement, à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac	2 000 m <sup>2</sup>	30 mètres	75 mètres <sup>(2)</sup>
Terrain non riverain partiellement desservi situé en partie ou entièrement, à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac	2 000 m <sup>2</sup>	25 mètres	Voir grille des spécifications
Lot desservi situé en partie ou entièrement, à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac	Voir grille des spécifications	Voir grille des spécifications	45 mètres <sup>(2, 3, 4)</sup>

Les normes suivantes sont applicables lorsqu'inscrites au tableau :

- (1) Une distance mesurée à partir d'un cours d'eau désigné est calculée horizontalement à partir de la ligne moyenne des hautes eaux.
- (2) Dans le cas où un projet de lotissement ne rencontre pas les normes de profondeur minimale, une opération cadastrale peut être permise si le terrain en faisant l'objet est situé entre la rive d'un cours d'eau à débit régulier et une rue qui existait avant l'entrée en vigueur du projet de règlement du *Règlement de contrôle intérimaire* de la MRC de Roussillon, soit le 15 mai 1997, à condition toutefois que la profondeur minimale dudit terrain ne soit pas inférieure à trente (30) mètres.
- (3) Lorsque la distance de quarante-cinq (45) mètres entre une rue et un cours d'eau s'applique et qu'une bande riveraine est cadastrée pour des fins municipales, le terrain à bâtir situé entre le terrain municipal et la rue pourra être réduit de l'équivalent de la profondeur du terrain municipal sans jamais être inférieur à une profondeur minimale de trente (30) mètres.
- (4) La profondeur minimale d'un lot desservi situé en partie ou entièrement à moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou à moins de trois cents (300) mètres d'un lac est déterminée par une ligne perpendiculaire au cours d'eau.

## ARTICLE 51 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CERTAINS USAGES

Les dispositions et les normes suivantes prévalent sur toutes normes édictées à l'ARTICLE 50 du présent règlement, relativement à chacun des secteurs desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égouts.

1. Station-service et lave-auto

Les stations-service et lave-autos sont régis par les normes de lotissement suivantes :

n) Station-service :

Superficie minimale : 1 110 mètres carrés

Largeur minimale : 30 mètres

o) Lave-auto et station-service avec lave-auto :

Superficie minimale : 1 850 mètres carrés

Largeur minimale : 60 mètres

2. Implantation de services publics

Les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales, ou publiques ou pour des fins d'accès public, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées, sont soustraites des normes minimales et maximales apparaissant à l'ARTICLE 50 du présent règlement, de même qu'à la grille des spécifications jointe en annexe au règlement de zonage en vigueur.

## **SECTION 4.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS**

### **ARTICLE 52 GÉNÉRALITÉS**

Toute opération cadastrale doit être effectuée conformément aux dispositions suivantes :

1. Toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un terrain à bâtir, doit respecter les dimensions minimales prescrites à cet effet à l'intérieur des grilles des spécifications, identifiées comme « annexe a » faisant partie intégrante du règlement de zonage en vigueur, à toutes fins que de droit.
2. De plus, toute opération cadastrale ne doit jamais avoir pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un terrain bâti ou déjà occupé lorsque cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux dispositions du présent règlement ou le bâtiment non conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur.
3. Lorsqu'un lot est compris dans plus d'une zone et que les exigences en regard de la superficie minimale ou des dimensions minimales des terrains sont différentes d'une zone à l'autre, les exigences les plus sévères s'appliquent.
4. Tout terrain doit être adjacent à une voie de circulation existante ou projetée.

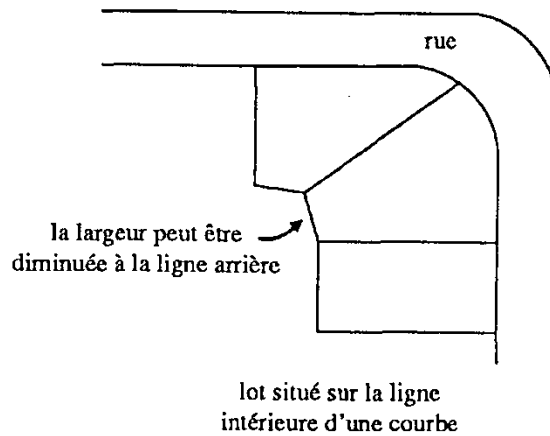
### **ARTICLE 53 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À CERTAINES OPÉRATIONS CADASTRALES**

1. La largeur d'un terrain adjacent à la ligne extérieure d'une courbe de rue peut être diminuée jusqu'à 50 % du minimum prévu à la grille des spécifications sans jamais être moindre que sept (7) mètres, pourvu que la largeur arrière de ces terrains soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prévue à la grille des spécifications. Dans le cas d'un terrain dont l'usage prévu est « habitation unifamiliale en rangée », la largeur des terrains pourra être réduite sans jamais être moindre que 2,9 mètres.

De plus, la largeur du terrain à la marge avant minimale prescrite pour le secteur doit être au moins égale à celle prescrite comme largeur minimale à la grille des spécifications.

2. Dans le cas d'un terrain de forme irrégulière situé du côté intérieur d'une rue en courbe, la largeur peut être diminuée à la ligne arrière jusqu'à un minimum de douze (12) mètres à condition que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des spécifications de la zone concernée.

**Figure 10 : Ligne de largeur d'un terrain de forme irrégulière situé du côté intérieur d'une rue en courbe**



#### **ARTICLE 54 EXEMPTIONS RELATIVES À L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT**

Les dispositions sur les normes minimales de lotissement ne s'appliquent pas :

1. Une opération cadastrale ayant pour objet le remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, la correction et l'annulation de lots distincts.
2. À une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal 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.
3. À une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain rendue nécessaire par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci.
4. À la partie d'un terrain de golf consacrée exclusivement au golf, à un terrain aux fins de parc, un équipement linéaire ou un équipement requis pour :
  - a) Un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
  - b) Un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers récréatifs;
  - c) Un droit de passage ou une servitude.
5. À une opération cadastrale autorisée en vertu des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.
6. Lorsqu'il s'agit d'une augmentation des dimensions ou de la superficie d'un terrain ou d'un lot et, conséquemment, de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficie minimales prescrites par le présent règlement, aux conditions suivantes :
  - a) Le terrain ou le lot dont la superficie est augmentée doit être cadastré ou doit pouvoir bénéficier d'un droit au cadastre selon les dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
  - b) Dans le cas d'un lot non rénové, l'ensemble constitué du terrain ou du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire;
  - c) Aucun lot ou terrain ne doit être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale.

7. À une opération cadastrale réalisée pour des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que pour les fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées.
8. Dans le tracé de tout nouveau lot, il doit être tenu compte des lots à venir, de façon à ne pas laisser de résidu sauf s'il s'agit d'un lot destiné à un usage accessoire d'un cadastre de copropriété ou de coemphytéose, qui ne soit adjacent à une voie de circulation publique.

Tout plan comportant de tels résidus pourra être retourné pour étude, que ces résidus se trouvent sur la propriété du requérant ou sur une propriété limitrophe.

Sous réserve des droits acquis et d'une mesure d'exception spécifiquement prévue au présent règlement, une opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet :

- a) de rendre un terrain existant non conforme à une dimension ou à la surface exigée;
  - b) d'aggraver la dérogation d'un terrain dérogatoire existant;
  - c) de rendre une construction ou un usage non conforme ou d'aggraver une dérogation existante;
  - d) de créer une enclave.
9. Sous réserve des droits acquis, les dispositions du présent règlement, tel que modifié, relatives aux dimensions et aux superficies ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique pas si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.
  10. Une opération cadastrale peut être approuvée, même si le résidu n'est pas conforme au présent règlement, si ce résidu résulte d'une expropriation ou d'une vente à des fins d'intérêt public à une entente publique qui possède le pouvoir d'exproprier.
  11. Une opération cadastrale peut être approuvée pour le terrain formant l'emprise d'une rue existante lors de l'entrée en vigueur du présent règlement même si la norme d'emprise n'est pas respectée dans les cas suivants :
    - a) il s'agit d'une rue publique;
    - b) il s'agit d'une rue privée aménagée comme voie de circulation ouverte au public ou desservant une ou des propriétés construites enclavées;
  12. Lorsqu'un terrain est situé dans une aire comportant des risques d'inondation identifiée au plan des contraintes naturelles du règlement de zonage en vigueur, seules les opérations cadastrales nécessaires à une construction ou à la mise en place d'un ouvrage permis au règlement de zonage en vigueur ou à l'identification d'un terrain sont permises.
  13. Une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété faite en vertu du *Code civil du Québec*, visant à créer à l'intérieur du lot de base conforme aux dispositions du présent règlement, un ou des lots emboîtés alors que ces lots emboîtés, transposés sur le lot de base, qui se voit ainsi modifié, sont de dimensions et/ou d'une superficie moindre que celles prescrites au règlement.

## **ARTICLE 55 CADASTRE DE COPROPRIÉTÉ ET DE COEMPHYTÉOSE**

Malgré toute disposition du présent règlement, et sous réserve des dispositions applicables à un projet intégré, dans le cas d'une opération cadastrale requise aux fins d'identification de coemphytéoses ou de copropriétés divisées, les dimensions et les superficies minimales ou prescrites ne s'appliquent pas à l'égard de chacun des terrains formant :

1. S'il s'agit d'un cadastre vertical, l'assiette du terrain sur lequel le lot originaire de base en territoire non rénové ou du numéro complémentaire en territoire rénové du plan est situé le gros œuvre du bâtiment principal.

2. S'il s'agit d'un cadastre horizontal, l'assiette d'une partie privative ou commune distincte.

## **ARTICLE 56 ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE**

Seul le permis d'opération cadastrale constitue une autorisation de soumettre l'opération cadastrale au ministère des Ressources naturelles et de la Faune en vertu de la *Loi sur le cadastre* (L.R.Q., chapitre C-1) ou des articles 3021, 3029, 3043 et 3045 du *Code civil du Québec*.

Si, entre le temps de la délivrance du permis d'opération cadastrale et le dépôt du plan au 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 être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivant l'enregistrement au ministère, une nouvelle demande de permis d'opération cadastrale doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la Ville.

Si le plan d'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère des Ressources naturelles et de la Faune, dans les six (6) mois de la délivrance du permis, celui-ci devient caduc et de nul effet. Le requérant doit alors en aviser le Service de l'urbanisme et soumettre une nouvelle demande de permis d'opération cadastrale à la Ville, s'il désire enregistrer ladite opération.

---

## **CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS**

### **SECTION 5.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS DEROGATOIRES PROTEGES PAR DROITS ACQUIS**

#### **ARTICLE 57 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE**

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

#### **ARTICLE 58 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS EXISTANTS AVANT LE 14 AVRIL 1983**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 14 avril 1983 ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

1. Au 14 avril 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière du règlement applicable à cette date dans la zone où est situé le terrain, et;
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.

#### **ARTICLE 59 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CONSTRUITS AVANT LE 14 AVRIL 1983**

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 contrôle intérimaire* ou du présent règlement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. Le 14 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.
2. À la date applicable en vertu du paragraphe a), 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.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre, ou toute autre cause, après la date applicable.

#### **ARTICLE 60 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS DONT UNE PARTIE A ÉTÉ ACQUISE À DES FINS D'UTILITÉ PUBLIQUE**

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 présent règlement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

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. qui 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 58 et l'ARTICLE 59 du présent règlement.

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.

**ARTICLE 61      AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE**

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

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



**CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES**

**ARTICLE 62 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à la séance ordinaire du 14 mars 2017.

---

Jean-Claude Boyer, maire

---

Me Sophie Laflamme, greffière