

# MUNICIPALITÉ DE SAINT-AUGUSTIN- DE-DESMAURES

---

RÈGLEMENT N° 481-85

## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

*Codification administrative du règlement 481-85*

**À jour le 6 novembre 2019**

*MISE EN GARDE : La présente codification n'a pas la valeur d'un texte officiel. Il faut donc se référer aux règlements originaux et à leurs règlements de modification.*



## **PARTIE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **1.1 PORTÉE DE LA RÉGLEMENTATION**

#### **1.1.1 Titre**

Ce règlement peut être cité sous le titre de « RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT ».

#### **1.1.2 But du règlement**

Le but recherché par ce règlement est de protéger et de promouvoir le bien-être des citoyens, de protéger leur environnement par un ensemble de normes régissant entre autres les sujets suivants :

- l'émission du permis de lotissement et l'approbation des plans relatifs aux opérations cadastrales;
- la dimension des rues, leur emplacement et la manière de les tracer;
- la superficie et les dimensions des terrains;
- la cession des rues apparaissant aux plans relatifs à une opération cadastrale;
- l'établissement et les modalités de fonctionnement d'un fonds de parcs.

#### **1.1.3 Contexte du règlement**

Ce règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la Municipalité. Il découle de ce fait du Plan d'urbanisme et il s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

#### **1.1.4 Territoire assujetti**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Augustin-de-Desmaures.

### **1.2 INTERPRÉTATION**

#### **1.2.1 Interprétation du texte**

Le Conseil municipal décrète ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, de sorte que si un chapitre, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa d'icelui était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

Les titres contenus dans ce règlement en sont partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

Dans les cas d'incompatibilité entre les dispositions du présent règlement et celles de tout autre règlement de la municipalité, existant au moment de son entrée en vigueur, les dispositions du présent règlement ont préséance.

Le règlement parle toujours et quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

Le mot « DOIT » confère une obligation absolue; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT ».

Le mot « CORPORATION » désigne la Corporation municipale de SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMAURES.

Le mot « CONSEIL » désigne le conseil de la Corporation.

Le mot « MUNICIPALITE » désigne la Corporation ou le territoire administré par la corporation, selon le cas.

Les mots « FONCTIONNAIRE » et « FONCTIONNAIRE DESIGNÉ » signifient l'inspecteur en bâtiments et/ou tout autre employé municipal dûment autorisé.

Le mot « PERSONNE » signifie une personne physique ou morale.

L'expression « OPERATION CADASTRALE » signifie une division, une subdivision, une nouvelle subdivision, une redivision, une annulation, une correction, un ajouté ou un remplacement de numéros de lots fait en vertu de la *Loi sur le cadastre* (chapitre C-1) ou des articles 2174, 2174a, 2174b, ou 2175 du *Code civil*.

L'expression « VOIE PUBLIQUE » signifie tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique; synonyme de voie de circulation.

L'expression « CHEMIN PRIVE » désigne une voie donnant accès à un ou plusieurs terrains ou stationnements, à caractère et de propriété strictement privés.

Le mot « PLAN » signifie tout plan-projet de lotissement ou plan cadastral soumis ou devant être soumis à l'approbation de la Corporation.

L'expression « PLAN D'URBANISME » désigne le règlement d'adoption du Plan d'urbanisme portant le numéro 475-85, de même que chacun des documents et plans qui en font partie intégrante, dûment adopté par le Conseil le 4 mars 1985 par sa résolution portant le numéro 72/03/85.

L'expression « REGLEMENTATION D'URBANISME » désigne l'ensemble et chacun des règlements de zonage, de lotissement, de construction et des tarifs des permis, adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'expression « TERRAIN DESSERVI » désigne tout terrain pour lequel les services publics d'aqueduc et d'égout sanitaire sont déjà disponibles, ou pour lequel le règlement prévoyant leur installation est adopté.

L'expression « TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI » désigne tout terrain desservi soit par un service public d'aqueduc soit par un service public d'égout sanitaire.

L'expression « TERRAIN NON DESSERVI » désigne tout terrain non desservi par un service public d'aqueduc ni par un service public d'égout sanitaire.

Le mot « ZONE » désigne une ou plusieurs parties (secteurs) du territoire de la Municipalité, contiguës ou non, dans laquelle ou lesquelles sont autorisés les mêmes usages prévus au *Règlement de zonage*, cette ou ces parties étant identifiées par une appellation spécifique conformément à la section 1.5 du *Règlement de zonage*.

Le mot « SECTEUR » ou l'expression « SECTEUR DE ZONE » signifie la partie d'une zone délimitée et numérotée spécifiquement aux fins de votation dans laquelle peuvent être prescrites des normes particulières d'implantation.

### **1.2.2 Référence à des définitions contenues dans d'autres règlements municipaux**

Les définitions contenues au règlement de zonage et de construction s'appliquent également à ce règlement, sauf si elles sont incompatibles.

### **1.2.3 Variations de dimensions**

Dans le cas d'un plan de subdivision déjà fait et déposé, conformément à la *Loi sur le cadastre* ou aux articles 2174, 2174a, 2174b ou 2175 du *Code civil* lors de l'entrée en vigueur de ce règlement, lorsque la superficie ou une dimension quelconque d'un terrain diffère de cinq pour cent (5 %) ou moins par rapport à une superficie ou une dimension prescrite par ce règlement, ce terrain est réputé conforme à ce règlement.

## **1.3 RÈGLES RELATIVES À L'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT**

### **1.3.1 Obligation d'obtenir un permis de lotissement**

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale définie à ce règlement, que son projet contienne ou non des rues, doit au préalable soumettre son plan et son projet au fonctionnaire désigné et obtenir de ce dernier un permis de lotissement.

(R - 635-88)

### **1.3.2 Droit d'obtenir un permis de lotissement**

Dans le cas de tout terrain ou lot dérogoire sur lequel existe un bâtiment principal au moment de l'entrée en vigueur de ce règlement, le propriétaire peut, de droit obtenir un permis de lotissement pour fins de toute opération cadastrale.

Lorsque le terrain ou lot dérogoire est vacant, les conditions suivantes s'appliquent, en conformité avec les règlements affectant le lotissement au 30 novembre 1982 (art. 256.1, L.A.U):

- A) La superficie des lots non desservis par les services publics d'aqueduc et d'égouts ne doit pas être inférieure à mille huit cent cinquante mètres carrés (1 850 m<sup>2</sup>); la largeur minimale est mesurée à quinze mètres (15 000 mm) de la ligne avant du lot et doit avoir trente-cinq mètres (35 000 mm).
- B) La superficie des lots desservis par les services publics d'aqueduc ou d'égouts ne doit pas être inférieure à neuf cent vingt-cinq mètres carrés (925 m<sup>2</sup>); la largeur minimale est mesurée à quinze mètres (15 000 mm) de la ligne avant du lot et doit avoir vingt-cinq mètres (25 000 mm).
- C) 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.
- D) Le terrain ou lot dérogoire a ses tenants et aboutissants décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à la date ci-haut mentionnée.

### **1.3.3 Forme et contenu de la demande de permis**

La demande de permis est présentée par écrit au fonctionnaire désigné. Cette demande, dûment datée, doit comporter les nom, prénom, adresse du propriétaire ou de son représentant, la description cadastrale du lot concerné, conformément à l'article 2168 du *Code civil*.

Les plans requis à l'appui de toute demande de permis doivent être tracés selon le système international de mesure à une échelle non inférieure à 1:2 000, être signés par un arpenteur-géomètre et déposés en trois (3) exemplaires, à moins d'indication contraire au présent règlement.

### 1.3.3.1

Projets ne comprenant pas plus de dix (10) terrains à bâtir

Lorsque le projet ne comporte pas plus de dix (10) terrains à bâtir et ne comporte pas de rue, sentier de piétons, parc ou autre parcelle de terrain destiné à un usage public, la demande doit comprendre :

- a) un plan-projet exécuté à l'échelle précisée ci-après en fonction de la superficie totale du terrain à lotir :

Superficie totale du terrain	Échelle métrique
moins de 1 000 m <sup>2</sup>	1:100 à 1:500
1 001 m <sup>2</sup> à 10 000 m <sup>2</sup>	1:500 à 1:2 000
plus de 10 000 m <sup>2</sup>	1:1 000 à 1:10 000

- b) les numéros de lots cadastraux, leur superficie individuelle et la superficie totale du terrain en mètres carrés ou en hectares;
- c) la détermination et les numéros de tous les lots ayant une limite commune avec le terrain visé au plan;
- d) la longueur de chacun des côtés du périmètre du ou des lots qui constituent le terrain et les directions de chacune de ses lignes ou l'angle qu'ils forment entre eux;
- e) la localisation et les dimensions d'implantation au sol de toute construction existante sur le terrain visé;
- f) le tracé et l'emprise de toutes les rues existantes ou projetées ayant une limite commune avec un ou plusieurs de ces lots, les traversant ou y aboutissant;
- g) le caractère public ou privé des voies de circulation, y compris les sentiers de piétons et les servitudes;
- h) les terrains et abords de terrains de forte pente (14° et plus);
- i) le rattachement du terrain à au moins un point ou repère géodésique;
- j) la localisation, la dénivellation, le sens de l'écoulement et la ligne des hautes eaux de tout cours d'eau ou lac existant sur les terrains concernés et ceux adjacents, lorsque ces derniers sont situés à moins de vingt mètres (20 000 mm) des lignes de terrains concernés;
- k) le nord astronomique;
- l) l'échelle du plan, exprimé sous forme fractionnaire;
- m) la date du plan.

Pour fins d'une meilleure compréhension du projet, la demande peut aussi comprendre, si requis par l'inspecteur en bâtiments :

- a) la localisation, les dimensions et l'identification des sentiers pour piétons existants, requis ou projetés;
- b) la localisation, les dimensions et l'identification des servitudes et droits de passage, existants, requis ou projetés;

- c) la localisation des étangs, lacs et cours d'eau;
- d) les directions ou angles que forment les côtés du terrain à leur point d'intersection avec l'emprise des rues montrées au plan;
- e) la localisation, la superficie et les dimensions de tout terrain réservé pour fin de parc ou terrain de jeux publics;
- f) la topographie du terrain exprimé par des courbes de niveaux;
- g) la localisation des arbres ou boisés existants;
- h) tout autre accident géographique caractérisant le terrain ou son environnement immédiat;
- i) toute autre information pertinente jugée utile et nécessaire à l'étude du plan-projet pour fins d'émission du permis demandé.

1.3.3.2 Projet comprenant plus de dix (10) terrains à bâtir

Lorsque le projet comporte plus de dix (10) terrains à bâtir et comporte des rues, sentiers de piétons, parcs ou autres parcelles de terrain destiné à un usage public, la demande doit comprendre :

- a) un plan-projet exécuté à l'échelle précisée ci-après en fonction de la superficie totale du terrain à lotir :

Superficie totale du terrain	Échelle métrique
moins de 1 000 m <sup>2</sup>	1:100 à 1:500
1 001 m <sup>2</sup> à 10 000 m <sup>2</sup>	1:500 à 1:2 000
plus de 10 000 m <sup>2</sup>	1:1 000 à 1:10 000

- b) les numéros de lots cadastraux, leur superficie individuelle et la superficie totale du terrain en mètres carrés ou en hectares;
- c) la détermination et les numéros de tous les lots ayant une limite commune avec le terrain visé au plan;
- d) la longueur de chacun des côtés du périmètre du ou des lots qui constituent le terrain et les directions de chacune de ses lignes ou l'angle qu'ils forment entre eux;
- e) la localisation et les dimensions d'implantation au sol de toute construction existante sur le terrain visé;
- f) le tracé et l'emprise de toutes les rues existantes ou projetées ayant une limite commune avec un ou plusieurs de ces lots, les traversant ou y aboutissant;
- g) le caractère public ou privé des voies de circulation, y compris les sentiers de piétons et les servitudes;
- h) les terrains et abords de terrains de forte pente (14° et plus);
- i) la localisation du pied et du sommet de tout talus de quatorze degrés (14°) et plus de pente moyenne et d'une longueur de dix mètres (10 000 mm) et plus situé sur les terrains concernés ou à une distance inférieure à vingt mètres (20 000 mm); la pente moyenne et la hauteur ou l'élévation d'un tel talus;
- j) le rattachement du terrain à au moins un point ou repère géodésique;
- k) la localisation, la dénivellation, le sens de l'écoulement et la ligne des hautes eaux de tout cours d'eau ou lac existant sur les terrains concernés et ceux adjacents, lorsque ces derniers sont situés à moins de vingt mètres (20 000 mm) des lignes de terrains concernés;
- l) l'espace réservé aux différents types d'habitation et autres catégories d'utilisation du

- sol;
- m) les différentes phases de développement;
  - n) un tableau donnant :
    - la superficie totale du terrain et les superficies allouées pour les rues, parcs, équipements et autres fins publiques;
    - la densité brute et nette d'occupation résidentielles en fonction des types d'habitations proposées;
  - o) le nord astronomique;
  - p) l'échelle du plan, exprimée sous forme fractionnaire;
  - q) la date du plan.

Pour fins d'une meilleure compréhension du projet, la demande peut aussi comprendre, si requis par l'Inspecteur en bâtiments :

- a) la localisation, les dimensions et l'identification des sentiers pour piétons existants, requis ou projetés;
- b) la localisation, les dimensions et l'identification des servitudes et droits de passage, existants, requis ou projetés;
- c) la localisation des étangs, lacs et cours d'eau;
- d) des directions ou angles que forment les côtés du terrain à leur point d'intersection avec l'emprise des rues montrées au plan;
- e) la localisation, la superficie et les dimensions de tout terrain réservé pour fin de parc ou terrain de jeux publics;
- f) la topographie du terrain exprimé par des courbes de niveaux;
- g) la localisation des arbres ou boisés existants, ainsi que leur description précisant:
  - le type de peuplement;
  - le stade d'évolution;
  - l'âge moyen des arbres;
- h) tout autre accident géographique caractérisant le terrain ou son environnement immédiat;
- i) toute autre information pertinente jugée utile et nécessaire à l'étude du plan-projet pour fins d'émission du permis demandé.

#### **1.3.4 Conditions préalables à l'approbation d'un plan**

##### **1.3.4.1 Conformité au plan d'urbanisme et au règlement de lotissement**

Toute opération cadastrale ou catégorie d'opérations cadastrales relatives aux voies de circulation ou d'accès et à leur emplacement doit concorder avec les normes de dimensions prévues à ce règlement et le tracé projeté des voies de circulation prévues au Plan d'urbanisme.

##### **1.3.4.2 Indication du caractère privé des chemins ou voies d'accès**

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

#### 1.3.4.3 Obligation de céder l'assiette des rues

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager envers la Municipalité, dans une lettre adressée au Conseil, à céder l'assiette des voies de circulation, ou une partie de celles-ci selon le cas, montrées au plan, lorsqu'elles sont destinées à être municipalisées.

Tout propriétaire, par ailleurs, qui désire céder une ou des voies de circulation à la Municipalité doit en faire la demande par écrit au Conseil.

Toute rue publique doit avoir une identification cadastrale distincte.

#### 1.3.4.4 ~~Fonds de parc ou de terrain de jeu public~~

~~Tout propriétaire doit, comme condition préalable à 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, que des rues y soient prévues ou non, céder à la Municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain n'excédant pas dix pour cent (10 %) du terrain compris dans le plan, et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux, ou, au lieu de cette superficie de terrain, verser à la Municipalité une somme égale à dix pour cent (10 %) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipal et modifiant certaines dispositions législatives (chapitre F-2.1), multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi, ou encore, une partie en terrain et une partie en argent. Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains cédés à la Corporation municipale, en vertu du présent paragraphe, lesquels terrains ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux. La municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent paragraphe s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et le produit doit en être versé dans ce fonds spécial.~~

~~Cependant, les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans les cas suivants:~~

- ~~a) — lorsque les dispositions du dit alinéa ou d'un règlement antérieur similaire, ont déjà été appliquées;~~
- ~~b) — lorsque les subdivisions concernent des parties de lots destinées à être cédées à la Municipalité, pour fins de rue publique ou pour toute autre fin similaire.~~

#### 1.3.4.4 Dispositions relatives à la cession de terrains ou paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

##### 1.3.4.4.1 Obligation de cession de terrains ou de paiement de sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit :

- 1) soit, céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2) soit, verser à la Ville un montant en argent équivalent à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3) soit, céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville une partie du terrain qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, et verser à la municipalité un montant d'argent.

Le Conseil municipal décide dans chaque cas quelle obligation doit être remplie.

Dans le cas d'un terrain ou d'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, l'obligation de cession de terrain ou de versement d'une somme

d'argent à des fins de parc, de terrain de jeux ou de maintien d'espace naturel, s'applique lors de la délivrance du permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal en faisant les adaptations nécessaires.

(R - 753-90; 785-91, 2019-588)

#### 1.3.4.4.2 Terrain hors site

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Ville et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville, mais qui n'est pas compris dans le site visé.

(R – 2019-588)

#### 1.3.4.4.3 Superficie de terrain à céder et somme d'argent à verser

La superficie du terrain à céder ou la somme à verser doit correspondre à 10 % de la superficie ou de la valeur de l'ensemble du territoire visé par le projet d'opération cadastrale du terrain.

Lorsque l'opération cadastrale a lieu en zone agricole permanente au sens *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (R.L.R.Q., chapitre P-41.1) ou dans une zone à prédominance d'usages publiques et institutionnels de type "P", la superficie du terrain à céder ou la somme à verser doit correspondre à 1 % de la superficie ou de la valeur de l'ensemble du territoire visé par le projet d'opération cadastrale du terrain.

(R – 2019-588)

#### 1.3.4.4.4 Valeur du terrain

Au sens du présent règlement, la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de réception par la Ville d'une demande de permis complète et conforme aux règlements d'urbanisme.

La valeur est établie en utilisant la valeur foncière uniformisée inscrite au rôle d'évaluation municipal en vigueur.

(R – 2019-588)

#### 1.3.4.4.5 Exemption de cession de terrains ou de paiement de sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

Sont exemptés les cas suivants :

- 1) Une opération cadastrale visant une annulation, une correction ou un remplacement d'un numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot;
- 2) Une opération cadastrale visant la création d'un lot ou la variation de la superficie d'un lot ou de plusieurs lots compris dans le site d'une superficie inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>;
- 3) Une opération cadastrale visant un territoire sur lequel a eu lieu une cession ou un paiement conforme aux dispositions aux mêmes fins édictées dans un règlement antérieur. Cette exemption s'applique même si la cession ou le paiement fixée par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le présent règlement;
- 4) Une opération cadastrale visant un terrain compris dans la zone agricole permanente au sens *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (R.L.R.Q., chapitre P-41.1) et que cette opération n'a pas pour objet de distraire ce terrain d'une zone agricole ou de permettre la réalisation d'un projet autre qu'agricole;
- 5) Une opération cadastrale visant un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 6) Un permis de construction visant la construction d'une résidence détruite à la suite d'un sinistre;

- 7) Une opération cadastrale à des fins d'un usage industriel ayant lieu dans une zone à prédominance industrielle de type "I";
- 8) Une opération cadastrale visant un échange de terrain ou une cession de terrain à l'initiative de la Ville, qui doit être entérinée par une résolution du Conseil municipal.

(R – 2019-588)

#### 1.3.4.4.6 Contrat notarié

La Ville est responsable de la préparation et de l'exécution des actes de cession prévus au présent règlement et elle en assume les déboursés.

Avant d'être cédé à la Ville tout terrain doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale et être libéré de toute charge, priorité ou hypothèque.

Toutefois, lorsque la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction est assujettie à la conclusion d'une entente en vertu du *Règlement n° 2017-523 assujettissant l'octroi des permis de lotissement ou de construction à la signature d'une entente avec la Ville pour l'exécution de travaux municipaux* le titulaire au sens de ce règlement est responsable de la préparation et de l'exécution des actes de cession et en assume les déboursés.

(R – 2019-588)

#### 1.3.4.4.7 Utilisation du terrain cédé ou de la somme versée

Un terrain cédé pour des fins de parc, terrain de jeux ou de maintien d'espaces naturels ne peut tant qu'il appartient à la Ville, être utilisé que pour l'établissement d'un parc ou de terrain de jeux ou de maintien d'un espace naturel.

La Ville peut toutefois disposer, à titre onéreux, d'un terrain acquis en vertu du présent règlement ou d'un règlement antérieur traitant du même objet si celui-ci n'est plus requis

Une somme versée pour fins de parc, de terrain de jeux ou de maintien d'un espace d'espace naturel ainsi que celle obtenue par la Ville en contrepartie de la cession d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel par elle en vertu du présent règlement ou d'un règlement antérieur traitant du même objet, font partie d'un fond spécial qui ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à ces fins ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville.

Pour les fins du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction, sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'établissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel.

(R – 2019-588)

#### 1.3.4.5 Paiement des taxes

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, payer les taxes municipales exigibles à l'égard des immeubles compris dans le plan.

#### 1.3.4.6 Opérations cadastrales prohibées

- a) Toute opération cadastrale prévoyant une rue publique, ou un chemin ou voie d'accès privé de plus de huit mètres (8 000 mm) de largeur, est prohibée à moins de quarante-cinq mètres (45 000 mm) de la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau visés par ce règlement, dans le cas d'un terrain non desservi.
- b) À qui a pour objet de former un ou plusieurs lots distincts à l'intérieur ou avec un terrain possédant une pente moyenne supérieure à quatorze degrés (14°) tel qu'identifié au plan de zonage est prohibée.
- c) À l'exception de tout immeuble affecté à des fins publiques, toute opération cadastrale qui a pour objet de former un ou plusieurs lots distincts avec une bande de terrain d'au

moins vingt mètres (20 m) de profondeur calculée à partir de la ligne de crête d'un talus en forte pente tel qu'identifié au plan de zonage est prohibée.

- d) À l'exception de tout immeuble affecté à des fins publiques, toute opération cadastrale ayant pour objet de former un ou plusieurs lots distincts à l'intérieur ou avec une bande de terrain d'au moins vingt mètres (20 m) de profondeur calculée à partir de la limite des hautes eaux du fleuve Saint-Laurent, de rivières ou de lacs visés par ce règlement est prohibée.
- e) À l'exception d'un remplacement pour les fins des articles 441b à 442p du *Code civil* ou de la rénovation cadastrale, toute opération cadastrale de remplacement sans que les lots ou partie de lots visés aient fait l'objet d'une opération cadastrale en fonction des dispositions de l'article 2175 du *Code civil* et que les frais inhérents ou la cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux aient été payés ou effectués.

Dans le cas des secteurs de zone RA/B-8, RA/B-9, RA/B-11, RA/B-12, RA/B-13, RA/B-14 et RA/B-15, aucune opération cadastrale qui aurait pour effet de constituer ou de morceler un lot distinct, dont la seule ligne avant de lot serait contiguë à une voie de circulation ayant une emprise supérieure à douze mètres (12 000 mm), n'est autorisée.

Dans les secteurs de zones RA/A-104, RA/A-105, RA/A-112, RA/A-113, RA/C-1, RA/C-2 et RA/C-3, aucune opération cadastrale menant à la création d'un lot plus petit que 4 000 m<sup>2</sup> n'est autorisée, sauf dans le cas où l'opération cadastrale vise à augmenter la superficie d'un terrain qui est inférieure à 4 000 m<sup>2</sup> et dans la mesure où la partie résiduelle de la superficie de la propriété ne devient pas inférieure à 4 000 m<sup>2</sup>.

Dans les zones PAE-3 et PAE-4, aucune opération cadastrale menant à la création d'un lot plus petit que 10 000 m<sup>2</sup> n'est autorisée, sauf dans le cas où l'opération cadastrale vise à augmenter la superficie d'un terrain qui est inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> et dans la mesure où la partie résiduelle de la superficie de la propriété ne devient pas inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>.

Dans la zone RA/A-111 aucune opération cadastrale menant à la création d'un lot plus petit que 40 000 m<sup>2</sup> n'est autorisée, sauf dans le cas où l'opération cadastrale vise à augmenter la superficie d'un terrain qui est inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> et dans la mesure où la partie résiduelle de la superficie de la propriété ne devient pas inférieure à 40 000 m<sup>2</sup>.

Dans les zones PAE-5, aucune opération cadastrale menant à la création d'un lot plus petit que 10 000 m<sup>2</sup> n'est autorisée, sauf dans le cas où l'opération cadastrale vise à augmenter la superficie d'un terrain qui est inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> et dans la mesure où la partie résiduelle de la superficie de la propriété ne devient pas inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>.

**(REGVSAD-2011-276, REGVSAD-2012-335, REGVSAD-2013-365)**

#### 1.3.4.7 Autorisation ayant trait à un plan de division ou de subdivision

L'autorisation de la Municipalité est donnée lorsqu'un projet de plan de division ou de subdivision ne va pas à l'encontre des conditions suivantes:

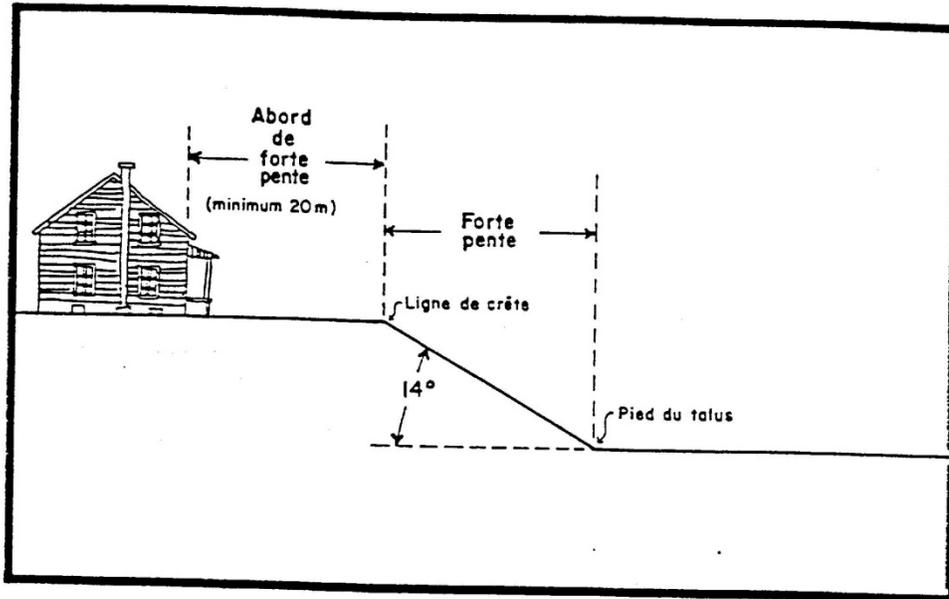
- a) le plan de division ou de subdivision n'a pas pour objet, dans le cas des terrains et des abords de terrains de fortes pentes identifiées au plan de zonage, soit de former un ou plusieurs lots distincts possédant une pente moyenne supérieure à quatorze degrés (14°), soit de former un ou plusieurs lots distincts avec ou à l'intérieur d'une bande de terrain de vingt mètres (20 000 mm) de profondeur calculée à partir de la ligne de

crête du talus;

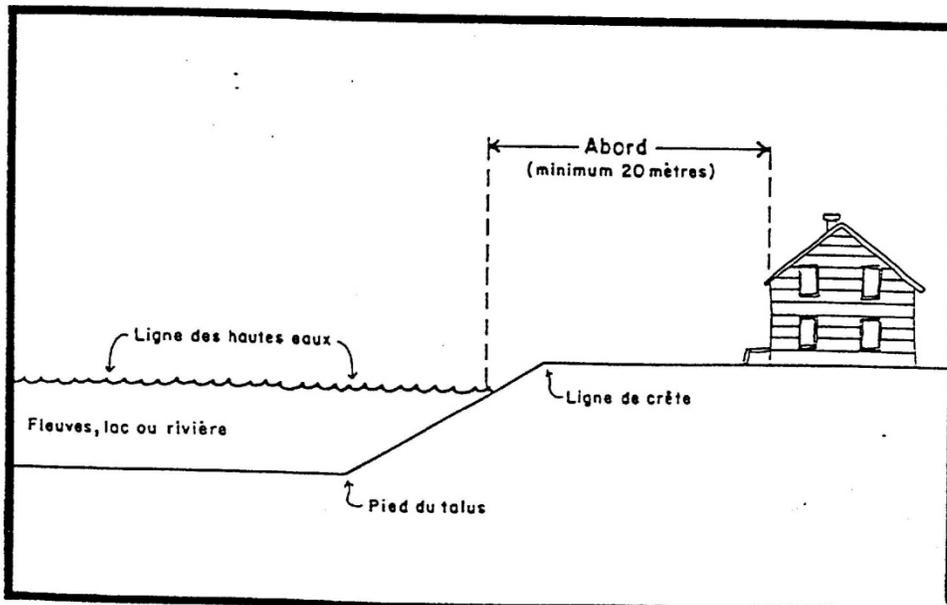
- b) le plan de division ou de subdivision n'a pas pour objet, dans le cas des abords du fleuve Saint-Laurent, de rivières et de lacs visés par ce règlement et identifiés au plan de zonage, de former un ou plusieurs lots distincts avec ou à l'intérieur d'une bande de terrain de vingt mètres (20 000 mm) de profondeur calculée à partir de la limite des hautes eaux.

Par exception, les dispositions des paragraphes a) et b) du présent article ne visent pas un immeuble affecté à des fins publiques.

*(R - 635-88)*



IMPLANTATION DE BATIMENTS AUX ABORDS DE TERRAIN EN FORTE PENTE



IMPLANTATION DE BATIMENTS AUX ABORDS DE COURS D'EAU

1.3.5

**Conditions d'émission du permis de lotissement**

Aucun permis de lotissement n'est émis à moins que:

- la demande ne soit conforme aux dispositions de ce règlement;
- la demande ne soit accompagnée de tous les plans, documents et renseignements requis;
- le tarif pour l'obtention du permis ne soit payé.

Tout permis émis en contravention de ces dispositions est nul et de nul effet.

### **1.3.6 Suite donnée à la demande de permis**

Dans un délai d'un mois de la demande, si celle-ci est conforme, le fonctionnaire désigné délivre le permis demandé. Dans le cas contraire, dans le même délai, il fait connaître son refus par écrit et le motive.

Tous les exemplaires du plan-projet, dûment approuvés par le fonctionnaire désigné, doivent porter sa signature et être datés.

### **1.3.7 Effet de l'émission du permis de lotissement**

L'émission d'un permis de lotissement par le fonctionnaire désigné ne peut constituer pour la Municipalité une obligation d'accepter la cession d'une rue proposée, apparaissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni de la construire ou l'aménager, ni d'approuver l'installation des services d'aqueduc et d'égout, ni d'émettre un permis de construction, de réparation ou autre.

## **1.4 RÈGLES RELATIVES À L'ÉMISSION DU PERMIS DE MORCELLEMENT**

### **1.4.1 Obligation d'obtenir un permis de morcellement**

Tout morcellement de lot fait par aliénation est prohibé sans l'obtention, au préalable d'un permis de morcellement fait par aliénation, émis par l'Inspecteur en bâtiments.

### **1.4.2 Forme et contenu de la demande de permis**

Toute demande de permis de morcellement de lot fait par aliénation doit être adressée à l'Inspecteur des bâtiments.

Celle-ci doit être datée et signée par le propriétaire ou son représentant et doit comprendre les renseignements suivants:

- a) nom, prénom et adresse du/des propriétaire/s ou de son/leurs représentant/s autorisé/s;
- b) nom, prénom et adresse du notaire s'il y a lieu;
- c) un plan en trois (3) copies reproduit par un procédé indélébile à une échelle n'excédant pas 1:1 000 et devant montrer :
  - l'identification du ou des lots concernés;
  - les lignes de lot et leurs dimensions de même que la superficie totale du ou des lots ou des terrains;
  - le tracé et l'emprise des rues existantes ou projetées;
  - les servitudes et droits de passage;
  - la localisation des bâtiments existants et de l'installation septique.

### **1.4.3 Conditions relatives à l'émission du permis**

Le permis sera émis si :

- l'objet de la demande est conforme au présent règlement;
- la demande est accompagnée de tous les renseignements exigés par le présent règlement;
- les tarifs d'honoraires exigibles sont payés.

### **1.4.4 Délais d'émission du permis**

La demande de permis doit être déposée au bureau de la municipalité locale.

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est conforme au présent règlement et doit émettre le permis dans les trente (30) jours suivant le dépôt de la demande.

Dans le cas d'un refus, le fonctionnaire désigné doit faire connaître son refus par écrit et le motiver.

### **1.4.5 Opération cadastrale obligatoire dans le cas de morcellement**

Dans le cas du morcellement d'un lot identifié au plan de cadastre officiel, toute partie de lot résultant du morcellement doit faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des dispositions des articles 2174 et 2175 du *Code civil*.

### **1.4.6 Opérations cadastrales autorisées sur un lot dérogoire protégé**

Aucun permis de lotissement ne peut être émis pour une opération cadastrale modifiant les limites d'un lot dérogoire protégé sauf dans le cas où les conditions suivantes sont respectées :

- L'opération cadastrale ne crée aucune nouvelle situation dérogoire;
- L'opération cadastrale à défaut de rendre conforme une situation dérogoire, diminue l'écart par rapport aux normes prescrites;
- Les lots concernés par l'opération cadastrale ne sont pas occupés par un usage dérogoire ni un usage dérogoire protégé.

(REGVSAD-2010-232)

## PARTIE 2 NORMES D'AMÉNAGEMENT

### 2.1 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

#### 2.1.1 Classification et largeur des rues

Le réseau municipal de voies de circulation est ordonné et classifié suivant les caractéristiques, la fonction principale et l'importance des voies qui le composent, tel qu'indiqué dans le Plan d'urbanisme municipal et/ou suivant les objectifs et politiques de la Corporation en cette matière.

Toute rue apparaissant sur un plan-projet cadastral doit être ainsi classifiée par le fonctionnaire désigné suivant une des trois catégories de rues prévues ci-après:

- RUE LOCALE OU DE DESSERTE: voie appartenant au réseau « tertiaire » incluant toute rue privée à titre de voie de circulation d'accès public, dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé discontinu ou courbé visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile;
- RUE COLLECTRICE: voie publique municipale appartenant au réseau « secondaire », dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues de desserte en reliant celles-ci au réseau d'artère ou rues principales, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général par un tracé plus rectiligne et plus continu que celui des rues locales;
- ARTÈRE OU RUE PRINCIPALE: voie publique municipale ou à caractère régional appartenant au réseau « primaire », composé des rues les plus importantes, i.e. devant recevoir les volumes de circulation les plus intenses, sa fonction prépondérante étant de permettre un écoulement le plus rapide et le moins interrompu possible du flot de circulation, soit d'un secteur à un autre du territoire municipal, de la Municipalité vers l'extérieur ou vice-versa; les artères relient généralement les rues collectrices entre elles.

Toute rue publique ainsi désignée par la Corporation suivant une de ces trois catégories de voies, doit respecter les caractéristiques suivantes:

	Largeur d'emprise en mètres	
	Minimum	Maximum
RUE LOCALE OU DE DESSERTE :	12 m	18 m
RUE COLLECTRICE :	18 m	22 m
ARTÈRE :	20 m	Aucun

Toutes les largeurs ci-haut peuvent être augmentées jusqu'à concurrence de douze mètres (12 m) additionnels en-deçà de soixante mètres (60 m) d'une intersection.

Dans le cas d'une rue locale ou de desserte, le minimum de douze mètres (12 m) d'emprise n'est permis que si la rue ne dessert directement ou indirectement qu'un maximum de vingt (20) logements au total. Si le nombre de logements est plus grand, la largeur minimale de l'emprise est fixée à quinze mètres (15 m).

Nonobstant ce qui précède, à l'intérieur de la zone RA/C-7, une emprise publique pour une rue locale peut avoir une largeur minimale de 12 m.

(REGVSAD-2013-365, 2018-561)

### 2.1.2 Intersection des rues

L'intersection des rues doit se faire autant que possible avec un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°). L'angle d'intersection le plus faible ne doit jamais être inférieur à soixante-quinze degrés (75°).

Aux intersections, les lignes d'emprise de rues doivent être:

- a) soit raccordées par une courbe de pas moins de six mètres (6 m) de rayon dans le cas de rues de desserte, de pas moins de sept mètres (7 m) lorsqu'une des rues est une collectrice, et de pas moins de dix mètres (10 m) lorsqu'une des rues est une artère. Cette courbe peut toutefois être remplacée par la corde de l'arc-de-cercle tracé avec le même rayon de courbure.
- b) soit raccordées par une droite (hypoténuse) joignant les deux côtés d'un triangle isocèle ayant un angle droit et deux côtés dont les dimensions sont établies comme suit:

Emprise	Hypoténuse
12 à 18 mètres	4,6 mètres
18 à 22 mètres	5,2 mètres
20 mètres et plus	7,5 mètres

De plus, lorsqu'un angle d'intersection est de quatre-vingt degrés (80°) ou moins, le rayon de courbure prévu ci-dessus doit être augmenté de deux mètres (2 m) pour cet angle.

Aux approches des intersections, les premiers quarante mètres (40 m) de longueur de rue, mesurés à partir des points d'intersection des lignes d'emprise, doivent être absolument rectilignes; cette distance rectiligne est réduite à 20 mètres, lorsqu'une rue ne dessert aucun logement et qu'elle sert de voie d'accès à un équipement public, pourvu que la longueur de cette rue ne dépasse pas 100 mètres; exception peut cependant être faite pour une rue locale desservant directement moins de vingt (20) logements au total en autant que le rayon de courbure minimal soit de soixante-quinze mètres (75 m).

Lorsqu'une rue locale, est reliée à une voie publique de vingt mètres (20 m) et plus et que la largeur de pavage n'occupe pas plus de 60 % de cette emprise, le raccordement des lignes d'emprise de rues peut être remplacé par le même type d'aménagement réalisé toutefois à l'approche du point de rencontre des lignes de pavage.

(R - 582-87, 781-91)

### 2.1.3 Pente longitudinale des rues

Dans toute la mesure du possible, la pente (alignement vertical) des rues locales ne doit pas excéder dix pour cent (10 %), celle des collectrices six pour cent (6 %) et celle des artères cinq pour cent (5 %). Dans un rayon de quarante mètres (40 m) de toute intersection, la pente maximale autorisée ci-dessus doit être réduite (soustraction) de trois pour cent (3 %).

Dans des cas exceptionnels, dû à la topographie très accidentée d'un site ou autres contraintes, le Conseil peut accepter un plan prévoyant des rues ayant une pente supérieure de deux pour cent (2 %) aux maximums normalement autorisés, ceci pour une longueur n'excédant pas cent cinquante mètres (150 m). Cette disposition exceptionnelle ne s'applique pas cependant aux premiers quarante mètres (40 m) à partir des intersections.

#### 2.1.4 Courbes et champ de vision

Le rayon de courbure minimal des courbes horizontales des rues ainsi que le champ de vision libre (distance de visibilité) minimal dans les courbes horizontales et verticales sont fixés comme suit, pour chaque type de voies :

	<u>Rayon de courbure minimal</u>	<u>Champ de vision libre minimal</u>
. RUE LOCALE OU DE DESSERTE :	45 mètres	60 mètres
. RUE COLLECTRICE :	75 mètres	90 mètres
. ARTÈRE :	105 mètres	120 mètres

Pour une rue locale ou de desserte, cette disposition s'applique à toute courbe pour laquelle l'angle formé par le prolongement des lignes de rues rectilignes est moindre que soixante-quinze degrés (75°). Dans les autres cas, une distance rectiligne minimale de soixante mètres (60 m) doit être respectée entre deux courbes; cette distance peut être réduite à quarante-huit mètres (48 m) pour une section d'une rue en forme de boucle qui présente des courbes qui servent à relier deux tronçons parallèles d'une même rue.

(R - 613-88; 785-91)

#### 2.1.5 Cul-de-sac

Une rue en « cul-de-sac » (impasse) peut être prévue pour une rue de desserte.

La longueur d'une rue en cul-de-sac ne doit pas dépasser deux cent vingt-cinq mètres (225 m) et l'emprise doit se terminer par un cercle de virage (ou l'équivalent) d'un diamètre de trente-deux mètres (32 m) minimum. Un îlot peut toutefois être prévu en son centre, en autant que la largeur libre de l'emprise n'y soit pas réduite à moins de huit mètres (8 m).

Dans les zones PAE-3, PAE-4 ainsi que dans les secteurs de zones RA/A-113, RA/C-2 et RA/C-3, le cercle de virage peut être réduit jusqu'à un diamètre de 28 m.

Dans les zones PAE-5 et PAE-6, le cercle de virage peut être réduit jusqu'à un diamètre de 28 m.

Dans les secteurs de zone RA/B-8, RA/B-9, RA/B-10, RA/B-11, RA/B-12, RA/B-13, RA/B-14, RA/B-15, RA/B-21, RB/B-2 et CE-2 le cercle de virage peut être réduit jusqu'à un diamètre de vingt-quatre mètres (24 m), et jusqu'à vingt-huit mètres (28 m) dans le secteur de zone RA/A-27, et jusqu'à vingt-huit mètres (28 m.) dans les secteurs de zones RA/B-28 et RB/A-18.

Lorsqu'une rue en cul-de-sac a moins de 100 mètres de longueur, qu'elle ne dessert aucun logement et qu'elle sert de voie d'accès à un équipement public, le diamètre du cercle de virage (ou l'équivalent) doit être de dix-huit mètres (18 m) au minimum.

(R - 564-87; 582-87; 593-87; 635-88; 767-90; 781-91, REGVSAD-2006-016, REGVSAD-2011-276, REGVSAD-2012-335, 2018-561)

#### 2.1.6 Distance entre les intersections

La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes d'emprise de rues le plus rapprochées.

Sur un même côté d'une rue, la distance minimale entre deux intersections est fixée à cinquante-quatre mètres (54 m) et la distance maximale à quatre cent mètres (400 m); la distance maximale peut être augmentée de cent mètres (100 m.) lorsqu'un sentier pour piétons est prévu sur ce côté de rue.

La distance minimale entre deux intersections situées de part et d'autre d'une même rue est fixée à cinquante mètres (50 m), exception faite pour le secteur de zone RA/B-28 où elle peut être réduite à trente mètres (30 m.). Dans le cas où l'une de ces rues sert à la desserte d'un équipement public, qu'elle possède une longueur inférieure à 100 mètres et qu'elle ne dessert aucun logement cette distance minimale peut être nulle.

(R - 613-88; 635-88; 781-91)

### 2.1.7 Sentiers de piétons

Lorsqu'un sentier public pour piétons est requis ou prévu sur un plan-projet, sa largeur minimale est fixée comme suit, suivant la zone indiquée au plan de zonage pour le terrain visé:

- Zones RA/A, RA/AA, RA/B, RA/C, RB/A et RB/B: trois mètres (3 m);
- Toutes autres zones: cinq mètres (5 m).

(R - 905-93)

## 2.2 MODE DE MORCELLEMENT DES TERRAINS

### 2.2.1 Orientation des lots ou terrains

Dans toute la mesure du possible, les lignes latérales des lots doivent former un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°) avec la ligne d'emprise de rue. Cet angle ne doit jamais être moindre que soixante-quinze degrés (75°), sauf pour les lignes latérales de lots originant d'une ligne d'emprise de rue courbe.

### 2.2.2 Superficie et dimensions minimales des lots desservis par les services publics d'aqueduc et d'égout

La superficie et les dimensions minimales des lots ou des terrains desservis ou destinés à être desservis par les services publics d'aqueduc et d'égout, est fixée pour chaque zone ou secteur de zone prévue au *Règlement de zonage* et par catégorie de constructions ou d'usages, suivant le tableau ci-après. Les usages sont les usages autorisés tels que désignés par les groupes d'usages d'habitation (R), de commerce (C), publics (P), industriels (I), publics et institutionnels (P), récréation (ER), agricoles (A), forêt (F) et protection (PR) définis dans le *Règlement de zonage*.

La superficie minimale est indiquée sous la lettre « S », la largeur minimale est indiquée sous la lettre « L » et la profondeur minimale sous la lettre « P ». La lettre « Z » apparaissant au tableau signifie que cette dimension minimale est fonction des prescriptions du *Règlement de zonage* pour la zone et l'usage visés. Toutes les mesures sont en mètres carrés et en mètres, respectivement.

Dans le cas de lots ou terrains existants au moment de l'entrée en vigueur de ce règlement, un écart d'au plus dix pour cent (10 %) de leurs dimensions par rapport aux normes du tableau suivant, est réputé conforme à ce règlement.

USAGE (S)	ZONE	LOT INTÉRIEUR			LOT D'ANGLE		
		S	L	P	S	L	P
H-I (unif. isolée)	RA/C-1	4 000	40	50	4 000	40	50
	RA/C-2						
	RA/C-3						
	RA/A-104						
	RA/A-105						
	RA/A-112						
	RA/A-113						
H-I(unif. isolée)	RA/A-111	40 000	150	300	40 000	150	300
H-I (unif. isolée)	RA/B, RB/A	405	15	27	540	20	27
H-I (unif. isolée)	RA/B-38 et	700	20	35	700	20	35
	RA/B-39						
H-I (unif. isolée)	RB/A-6	324	12	27	405	15	27

marge lat. 0

	RB/A-15	243	9	27	324	12	27
	RB/A-18	189	7	27	350	13	27
H-I	RA/C	700	20	35	700	20	35
H-VIII							
H-I	RA/C-7	300	8.5	35	300	8.5	35
H-II							
H-II (unif. jumelée)	RB/A, RB/BA	270	10	27	337,5	12,5	27
	RB/A-15	243	9	27	324	12	27
H-II (bifam. isolée)		486	18	27	594	22	27
	RB/A-15	351	13	27	432	16	27
H-I (unif. isolée)	RB/AA	700	14	35	700	20	35
H-II (unif. jumelée/log.)		700	14	35	700	20	35
H-II (bifam. isolée)		1 400	25	35	1 400	30	35
H-III (unif. triplée)	RB/A, RB/BA	405	15	27	486	18	27
H-III (unif. quadruplée)		405	15	27	486	18	27
H-III (unif. en rangée)		168	6	28	392	14	28
1	RB/A-15	162	6	27	324	12	27
H-III (trifam. isolée)		450	15	30	600	20	30
H-IV (unif. en rangée)	RB/B	168	6	28	392	14	28
H-IV (bifam. jumelée)		378	14	27	486	18	27
H-IV (trifam. isolée)		450	15	30	600	20	30
USAGE (S)	ZONE	LOT INTÉRIEUR			LOT D'ANGLE		
		S	L	P	S	L	P
H-IV (trifam. jumelée)		210	7	30	420	14	30
H-IV (multif.)		Z	Z	30	Z	Z	30
H-IV (bifam. jumelée)	RB/BA	378	11	27	486	15	27
H-V (hab. jum. ou rangée)	RB/B RC	540	18	30	720	24	30
H-V (multif. et collective)		Z	Z	35	Z	Z	35
H-VI (trifam. en rangée)	RC	330	11	30	510	17	30
H-VI (multif. et collective)		Z	Z	35	Z	Z	35
H-IX	RC-13	Z	Z	35	Z	Z	35
H-VIII	RM	Z	Z	Z	Z	Z	Z
C-I	CA	600	20	31	750	25	30
C-II	CB, CC, CD, CE	660	22	30	840	28	30
C-III	CD, CC, CI	1350	30	45	1575	35	45
C-III (restreint)	CD, CE	1350	30	45	1575		

C-IV	CG	1350	30	45	1575	35	45
C-V	ID	2000	40	50	2250	45	50
I-I	CI	2000	40	50	2250	45	50
I-II, I-III	IA, IB, ID	2000	40	50	2250	45	50
I-II, I-III (jumelé)	IA, IB	1000	20	50	1125	22,5	50
I-II	IC	1500	30	50	1750	35	50
PEV-I, P-1, P-II, P-III	PA, PB, PC, PE, PX, ER, CA, CB	900	30	30	1050	35	30
RC-I, RC-II	ER, CB, CC, CD, CE, CI	Z	Z	30	Z	Z	30
A-I, A-II	RA/A, AA, AB, F	Z	Z	30	Z	Z	30
F-1, PR-I	F, PR, RA/A	Z	Z	30	Z	Z	30

USAGE (S)	ZONE	LOT INTÉRIEUR			LOT D'ANGLE		
		S	L	P	S	L	P
H-1	RA/C-6	4000	40	50	4000	40	50
PEV-1, PR-11	RA/C-6	Z	Z	Z	Z	Z	Z

USAGE (S)	ZONE	LOT INTÉRIEUR			LOT D'ANGLE		
		S	L	P	S	L	P
H-X (max.75 log.)	PX-2	15000	30	Z	15000	35	Z
H-XI (max.150 log.)	PX-2	25000	30	Z	25000	35	Z

Dans le cas de tout terrain ayant une ligne avant courbe dont le rayon de courbure est moindre que trente mètres (30 m), la largeur minimale de lot peut être réduite jusqu'à concurrence de quinze pour cent (15 %), par rapport aux minima fixés dans le tableau ci-haut.

Nonobstant les dispositions du paragraphe précédent, dans le cas des secteurs de zone RA/B-8, RA/B-9, RA/B-11, RA/B-12, RA/B-13, RA/B-14, RA/B-15, RA/B-21, et RA/B-28, la largeur minimale d'un lot mesurée sur la ligne avant est fixée à neuf mètres (9 000 mm).

En zone RB/AA, nonobstant la superficie minimale requise, pour des lots contigus à une même allée de circulation, cette superficie peut être réduite à 500 mètres carrés (par logement) en autant que la superficie moyenne de terrain, par logement, pour l'ensemble desdits lots contigus ne soit pas inférieure à 700 mètres carrés. De plus, les articles 2.2.1 et 2.2.6 ne s'appliquent pas à un terrain situé dans le secteur de zone RB/AA-1 à l'exception de la largeur d'un lot d'angle qui peut être réduite à 10 % maximum et la profondeur d'un lot intérieur qui peut être réduite jusqu'à ce que la moyenne des lignes latérales, parallèles entre elles, ne soit pas inférieure à 29 mètres (29 000 mm). Le secteur de zone RB/AA-1 fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) (Règl. 1010-95).

Malgré toute disposition à ce contraire, à l'intérieur des zones RC-7, RC-8 et RC-12 où les usages PEV-1, P-I, P-II, P-III, P-IV et H-IX sont autorisés, la largeur et la profondeur minimales sont fixées à 30 mètres et la superficie minimale est fixée à 15 000 mètres carrés.

Malgré ce qui précède, dans le cas d'un lot d'angle, la largeur minimale est fixée à 35 mètres.

Malgré toute disposition contraire, à l'exception des usages H-X et H-XI, dans la zone PX-2, la superficie minimale d'un lot ou terrain est fixée à 25 000 mètres carrés.

Malgré toute disposition à ce contraire, à l'intérieur des zones PX-4, RC-9 et RC-10 où les usages PEV-1, P-I, P-II, P-III, P-IV et H-IX sont autorisés, la largeur et la profondeur minimales sont fixées à 30 mètres et la superficie minimale est fixée à 10 000 mètres carrés. Malgré ce qui précède, dans le cas d'un lot d'angle, la largeur minimale est fixée à 35 mètres.

Malgré toute disposition à ce contraire, dans la zone PC-18, la superficie minimale d'un lot ou terrain est fixée à 45 000 m<sup>2</sup>.

Dans la zone RB/A-20, pour les usages du groupe « habitation V », la superficie et les dimensions minimales des lots sont celles spécifiées en zone RB/B.

*(R - 564-87, 582-87, 635-88, 638-88; 747-90, 782-91, 785-91; 847-92, 909-93, 913-93, 915-93, 1013-95, 1048-95, 1062-96; 97-1136, 97-1145; 97-1153, 97-1171, REGVSAD-2006-016, REGVSAD-2007-066, REGVSAD-2009-168, REGVSAD-2009-177, REGVSAD-2010-222, REGVSAD-2011-276, REGVSAD-2011-287, REGVSAD-2012-324, REGVSAD-2012-352, REGVSAD-2015-444, REGVSAD-2015-452, 2018-561)*

#### 2.2.2.1 Dispositions applicables à la zone PAE-1

Les superficies et les dimensions des terrains pour la zone PAE-1 doivent être conformes au plan de l'annexe A.1. De plus, les articles 2.2.1 et 2.2.6 ne s'appliquent pas à un terrain situé dans la zone PAE-1.

*(R - 888-93)*

#### 2.2.2.2 Dispositions applicables à la zone PAE-2

Les superficies et les dimensions des terrains pour la zone PAE-2 doivent être conformes au plan de l'annexe A.2; cependant, il est possible de regrouper en un seul deux terrains montrés à cette annexe.

De plus, les articles 2.2.1 et 2.2.6 ne s'appliquent pas à un terrain situé dans la zone PAE-2.

*(R - 1097-96)*

#### 2.2.2.3 Dispositions applicables au secteur de zone PB-6

Le secteur de zone PB-6 fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (règl. 99-1222); de plus, les articles 2.2.1 et 2.2.6 ne s'appliquent pas à un terrain situé dans ce secteur de zone.

*(R - 99-1221)*

#### 2.2.2.4 Dispositions applicables à la zone PAE-3

Dans la zone PAE-3, la superficie minimale d'un lot est de 10 000 m<sup>2</sup>. La largeur minimale d'un lot est de 75 m. La profondeur minimale d'un lot est de 75 m.

*(REGVSAD-2011-276)*

#### 2.2.2.5 Dispositions applicables à la zone PAE-4

Dans la zone PAE-4, la superficie minimale d'un lot est de 10 000 m<sup>2</sup>. La largeur minimale d'un lot est de 75 m. La profondeur minimale d'un lot est de 75 m.

*(REGVSAD-2011-276)*

#### 2.2.2.6 Dispositions applicables à la zone PAE-5

Dans la zone PAE-5, la superficie minimale d'un lot est de 10 000 m<sup>2</sup>. La largeur minimale d'un lot est de 75 m. La profondeur minimale d'un lot est de 75 m.

*(REGVSAD-2012-335)*

### 2.2.2.7 Dispositions applicables à la zone PAE-6

~~Pour toute unité d'habitation unifamiliale jumelée (par logement), les dimensions et superficie suivantes s'appliquent :~~

~~— La superficie maximale d'un lot est de 425 m<sup>2</sup>.~~

~~— La largeur maximale d'un lot est de 12,5 m.~~

~~— La profondeur maximale d'un lot est de 32 m.~~

Dans la zone, sous réserve des lots prévus pour des fins communes, le nombre de lots est limité par les normes de contingentement édictées à l'article 4.6.5 du présent règlement ainsi qu'à l'article 4.74.2 du *Règlement de zonage* n° 480-85.

(REGVSAD-2012-335, REGVSAD-2013-365, 2018-561)

### 2.2.3 Superficie minimale et dimensions minimales des lots

La superficie et les dimensions minimales des lots ou des terrains non desservis ou partiellement desservis par un service public d'aqueduc ou d'égout sanitaire est fixée pour chaque zone ou secteur de zone prévu au *Règlement de zonage* et par catégorie de constructions ou d'usages selon le présent article.

Les dispositions des 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> alinéas de l'article 2.2.2 de ce règlement s'appliquent au présent article.

USAGE (S)	ZONE	NON DESSERVIS			PARTIEL. DESSERVIS		
		S	L <sup>(1)</sup>	P <sup>(2)</sup>	S	L <sup>(1)</sup>	P <sup>(2)</sup>
H-I (unif. isolée)	RA/A, RA/AA	2 500	35	50	1 250	25	25
H-I (unif. jumelée)	RA/A	2 500	35	50	1 250	25	25
H-I (bifam. isolée)		2 500	35	50	1 250	25	25
C-I, C-II, C-III, C-IV	CA, CD, CE, CI, CG	2 500	35	50	1 250	25	25
P-I, P-II	CA, CD, PB, PC	2 500	35	50	1 250	25	25
RC-I, RC-II	CD, CE, CI, ER	2 500	35	50	1 250	25	25

(1) Largeur minimale mesurée à quinze (15) mètres de la ligne avant.

(2) Profondeur moyenne minimale mesurée à partir de la ligne avant du lot.

Pour toute autre catégorie de constructions ou d'usages, on doit se référer aux dispositions de l'article 2.2.2 de ce même règlement.

(R - 574-87, 747-90, 905-93, 1062-95)

#### **2.2.4 Lot adjacent à une voie ferrée ou une autoroute**

Dans toute zone d'habitation et toute zone publique, la largeur ou la profondeur minimale, selon le cas, de tout lot adjacent à une voie ferrée ou une autoroute, doit être augmentée de dix mètres (10 m) par rapport au minimum établi à l'article 2.2.2.

#### **2.2.5 Lot adjacent à un lac ou un cours d'eau identifié au plan de zonage**

La profondeur moyenne minimale de tout lot adjacent à un lac identifié au plan de zonage est fixée à 45 m. Dans le cas d'un lot adjacent à un cours d'eau identifié au plan de zonage (incluant le fleuve Saint-Laurent), cette profondeur moyenne minimale est fixée à 40 m.

(R - 843-92)

#### **2.2.6 Largeur minimale d'un lot sur la ligne avant**

Dans tous les cas, la largeur minimale d'un lot mesurée sur la ligne avant ne doit être inférieure de plus de dix pour cent (10 %) à la norme exigée dans une zone, à moins de dispositions contraires dans ce règlement. Par exception, pour les équipements publics en zone publique cette largeur minimale ne doit être inférieure de plus de quarante pour-cent (40 %) à la norme exigée dans la zone.

Cependant, lorsque la forme des lots existants le nécessite, et exception faite pour les lots destinés à des bâtiments contigus, il est possible de diminuer la largeur ou la profondeur minimale d'un lot, sans qu'elle ne devienne inférieure à soixante-dix pour cent (70 %) de la dimension exigée, et à la condition de ne diminuer qu'une seule de ces dimensions.

La norme de superficie doit cependant être respectée en tout temps.

(R - 564-87; 781-91)

#### **2.2.7 Dispositions particulières applicables aux zones à protéger identifiées à l'annexe III du règlement sur le Plan de directeur d'aménagement et de développement, R.V.Q. 990**

##### **2.2.7.1 Site patrimonial du domaine des Pauvres**

Le site patrimonial du Domaine des Pauvres est identifié comme étant une zone à protéger au Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement, R.V.Q. 990.

Nul ne peut, sans l'autorisation du conseil municipal, diviser, subdiviser, rediviser ou morceler tout ou une partie d'un immeuble situé dans le site patrimonial du Domaine des Pauvres, sous réserve des conditions établies par un règlement à être adopté pour la citation patrimoniale de ce site.

(R : 2019-598)

## **PARTIE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES INFRACTIONS ET DISPOSITIONS FINALES**

### **3.1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

La responsabilité de l'application de ce règlement et sa surveillance sont confiées à l'Inspecteur en bâtiments.

A cette fin, il est assisté des personnes désignées à la section 3.1 du *Règlement de construction*.

A cette fin également, l'inspecteur en bâtiments et les personnes désignées exercent à l'égard de ce règlement les pouvoirs et les devoirs qui leur sont confiés à la même section.

## **3.2 INFRACTIONS ET AMENDES**

### **3.2.1 Infraction**

Commet une infraction quiconque contrevient, ou permet de contrevenir, à une disposition du présent règlement.

Quiconque ne se conforme pas aux obligations et exigences prescrites au présent règlement commet une infraction.

(R : 2018-569)

### **3.2.2 Sanctions**

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement est passible d'une amende de mille dollars (1 000,00 \$), lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et de deux mille dollars (2 000,00 \$), lorsqu'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive, l'amende est de deux mille dollars (2 000,00 \$) lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et de quatre mille dollars (4 000,00 \$) lorsqu'il s'agit d'une personne morale.

Si l'infraction est continue, elle constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

(R - 983-94, 2018-569)

### **3.2.3 Autres recours**

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours que la Loi lui permet.

(R : 2018-569)

## **3.3 DISPOSITIONS FINALES**

### **3.3.1 Abrogation et remplacement**

Ce règlement abroge les dispositions régissant la construction contenues au règlement n° 132 de la Corporation et tous les règlements d'amendement audit règlement.

### **3.3.2 Entrée en vigueur**

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Adopté à Saint-Augustin, ce cinquième jour d'août 1985 Raymond Juneau Maire Jean-Paul Thériault Secrétaire-trésorier

## TABLE DES MATIÈRES

PARTIE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	3
1.1	PORTÉE DE LA RÉGLEMENTATION	3
1.1.1	Titre	3
1.1.3	Contexte du règlement	3
1.1.4	Territoire assujetti	3
1.2	INTERPRÉTATION	3
1.2.1	Interprétation du texte	3
1.2.2	Référence à des définitions contenues dans d'autres règlements municipaux	4
1.2.3	Variations de dimensions	5
1.3	RÈGLES RELATIVES À L'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT	5
1.3.1	Obligation d'obtenir un permis de lotissement	5
1.3.2	Droit d'obtenir un permis de lotissement	5
1.3.3	Forme et contenu de la demande de permis	5
1.3.3.1	Projets ne comprenant pas plus de dix (10) terrains à bâtir	6
1.3.3.2	Projet comprenant plus de dix (10) terrains à bâtir	7
1.3.4	Conditions préalables à l'approbation d'un plan	8
1.3.4.1	Conformité au plan d'urbanisme et au règlement de lotissement	8
1.3.4.2	Indication du caractère privé des chemins ou voies d'accès	8
1.3.4.3	Obligation de céder l'assiette des rues	9
1.3.4.4	<del>Fonds de parc ou de terrain de jeu public</del>	9
1.3.4.4	Dispositions relatives à la cession de terrains ou paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels	9
1.3.4.4.1	Obligation de cession de terrains ou de paiement de sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels	9
1.3.4.4.2	Terrain hors site	10
1.3.4.4.3	Superficie de terrain à céder et somme d'argent à verser	10
1.3.4.4.4	Valeur du terrain	10
1.3.4.4.5	Exemption de cession de terrains ou de paiement de sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels	10
1.3.4.4.6	Contrat notarié	11
1.3.4.4.7	Utilisation du terrain cédé ou de la somme versée	11
1.3.4.5	Paiement des taxes	11
1.3.4.6	Opérations cadastrales prohibées	11
1.3.4.7	Autorisation ayant trait à un plan de division ou de subdivision	12
1.3.5	Conditions d'émission du permis de lotissement	14
1.3.6	Suite donnée à la demande de permis	15
1.3.7	Effet de l'émission du permis de lotissement	15
1.4	RÈGLES RELATIVES À L'ÉMISSION DU PERMIS DE MORCELLEMENT	15
1.4.1	Obligation d'obtenir un permis de morcellement	15
1.4.2	Forme et contenu de la demande de permis	15
1.4.3	Conditions relatives à l'émission du permis	16
1.4.4	Délais d'émission du permis	16
1.4.5	Opération cadastrale obligatoire dans le cas de morcellement	16
PARTIE 2	NORMES D'AMÉNAGEMENT	17

2.1	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION	17
2.1.1	Classification et largeur des rues	17
2.1.2	Intersection des rues	18
2.1.3	Pente longitudinale des rues	18
2.1.4	Courbes et champ de vision	19
2.1.5	Cul-de-sac	19
2.1.6	Distance entre les intersections	19
2.1.7	Sentiers de piétons	20
2.2	MODE DE MORCELLEMENT DES TERRAINS	20
2.2.1	Orientation des lots ou terrains	20
2.2.2	Superficie et dimensions minimales des lots desservis par les services publics d'aqueduc et d'égout	20
2.2.2.1	Dispositions applicables à la zone PAE-1	23
2.2.2.2	Dispositions applicables à la zone PAE-2	23
2.2.2.3	Dispositions applicables au secteur de zone PB-6	23
2.2.3	Superficie minimale et dimensions minimales des lots	24
2.2.4	Lot adjacent à une voie ferrée ou une autoroute	25
2.2.5	Lot adjacent à un lac ou un cours d'eau identifié au plan de zonage	25
2.2.6	Largeur minimale d'un lot sur la ligne avant	25
2.2.7	Dispositions particulières applicables aux zones à protéger identifiées à l'annexe III du règlement sur le Plan de directeur d'aménagement et de développement, R.V.Q. 990	25
2.2.7.1	Site patrimonial du domaine des Pauvres	25
PARTIE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES INFRACTIONS ET DISPOSITIONS FINALES		25
3.1	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	25
3.2	INFRACTIONS ET AMENDES	26
3.2.1	Infraction	26
3.2.2	Sanctions	26
3.2.3	Autres recours	26
3.3	DISPOSITIONS FINALES	26
3.3.1	Abrogation et remplacement	26
3.3.2	Entrée en vigueur	26