



VILLE DE SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMAURES

RÈGLEMENT N° 2025-749

RÈGLEMENT N° 2025-749 DE LOTISSEMENT

ÉCHÉANCIER

AVIS DE MOTION :	LE 3 JUIN 2025
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	LE 3 JUIN 2025
SÉANCE DE CONSULTATION PUBLIQUE :	LE 12 JUIN 2025
ADOPTION FINALE :	LE 29 JUILLET 2025 (avec corrections finales adoptées le 2 décembre 2025 suite à l'analyse de conformité de l'agglomération)
EN VIGUEUR :	LE 19 DÉCEMBRE 2025

MODIFIÉ PAR :

[illegible]

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1. Titre du règlement	1
2. Portée du règlement	1
3. Abrogation	1
4. Lois et règlements	1
5. Domaine d'application	1
6. Renvois	1
7. Validité	2
8. Tableaux, graphiques et symboles	2
SECTION 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
9. Règles de préséance des dispositions	2
10. Interprétation du texte	3
11. Mode de division du règlement	3
12. Terminologie	4
SECTION 3 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	6
13. Application du règlement	6
14. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	6
15. Infractions et recours	6
 CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	 7
SECTION 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
16. Conformité au règlement	7
17. Cession des voies de circulation	7
18. Lot adjacent à une rue	7
19. Paiement des taxes municipales	7
20. Servitude de services publics	8
21. Parcs, terrains de jeux et espaces naturels	8
SECTION 2 – CONTRIBUTION RELATIVE AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	8
22. Obligation de contribuer	8
23. Frais d'enregistrement d'un terrain cédé aux fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels	9
24. Opérations cadastrales exemptées	9
25. Établissement de la valeur du terrain	10
26. Contrat notarié	11
27. Utilisation du terrain cédé ou de la somme versée	11
SECTION 3 – OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES	12
28. Résidu de terrain ou construction non conforme	12
29. Opérations cadastrales exemptées du respect de certaines normes minimales	12

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX ÎLOTS ET AUX LOTS.... 14

SECTION 1 – LES RUES.....	14
30. Concordance avec le plan d'urbanisme	14
31. Approbation et conformité des rues.....	14
32. Tracé des rues en fonction de la nature du sol	14
33. Distance minimale entre une emprise de rue et un cours d'eau ou un lac	14
34. Emprise des voies de circulation.....	15
35. Rue sans issue (« cul-de-sac »)	15
36. Rue en « tête-de-pipe »	16
37. Accès obligatoire à plus d'une (1) rue.....	16
38. Angle d'intersection et de visibilité	16
SECTION 2 – LES ÎLOTS ET LES SENTIERS	17
39. Largeur des îlots.....	17
40. Longueur des îlots	17
41. Orientation d'un îlot	18
42. Sentiers pour piétons ou cyclistes	18
SECTION 3 – LES LOTS	18
43. Orientation des lots	18
44. Lot compris dans plus d'une zone.....	18
45. Superficie et dimensions minimales des lots partiellement desservis ou non desservis et situés à l'extérieur d'un corridor riverain	18
46. Dispositions particulières pour les lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain	19
47. Zone de contrainte sonore d'une autoroute ou d'une route à débit élevé.....	20
CHAPITRE 4 SUPERFICIE ET DIMENSIONS D'UN LOT	21
48. Superficie et dimensions d'un lot	21
49. Mesure de la profondeur d'un lot autre qu'un lot riverain	21
50. Mesure de la profondeur d'un lot riverain	21
51. Mesure de la largeur d'un lot du côté de sa ligne avant.....	21
52. Mesure de la largeur d'un lot du côté de sa ligne avant secondaire	22
53. Mesure de la profondeur d'un lot d'angle	22
54. Mesure de la largeur de certains lots situés à l'extérieur d'une courbe	22
CHAPITRE 5 LES DROITS ACQUIS.....	23
55. Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire	23
56. Agrandissement d'un terrain dérogatoire	23
CHAPITRE 6 DISPOSITION FINALE	24
57. Entrée en vigueur	24

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement de lotissement* » et porte le numéro 2025-749.

2. Portée du règlement

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures.

3. ABROGATION

Le présent règlement abroge le *Règlement n° 481-85* intitulé « *Règlement de lotissement* » et tous ses amendements à ce jour.

Ces abrogations n'affectent pas les permis et certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé, ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

4. LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec, de la Communauté métropolitaine de Québec, de l'Agglomération de Québec ou d'un autre règlement de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures.

5. DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de régir les opérations cadastrales et le lotissement de terrain en favorisant un développement harmonieux et intégré du territoire de la ville.

6. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement adopté par la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures et contenus dans le présent 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 du présent règlement.

Tous les renvois à une autre loi ou à un autre règlement n'ayant pas été adopté par la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures et contenus dans le présent règlement sont fermés, c'est-à-dire qu'ils ne s'étendent pas à toute modification que pourrait subir la loi ou un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tout renvoi à une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe est un renvoi au présent règlement à moins qu'il n'en soit stipulé autrement.

7. VALIDITÉ

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

Le règlement reste en vigueur et est exécutoire jusqu'à ce qu'il soit modifié ou abrogé par un autre règlement.

8. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Un tableau, un graphique, un symbole, un croquis ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement.

SECTION 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

9. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement de la Ville, la disposition spécifique du présent règlement prévaut sur la disposition générale;
- 2° En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement de la Ville, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

10. INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

- 1° Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2° Le masculin comprend les deux (2) genres à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 3° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 4° L'emploi du mot « doit » ou « devra » indique une obligation absolue alors que le mot « peut » ou « pourra » indique un sens facultatif;
- 5° Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.

11. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

La structure de ce règlement suit la hiérarchie suivante :

- 1° Chapitre : chaque chapitre est désigné par la mention « CHAPITRE » en lettres majuscules suivie d'une numérotation en chiffres arabes et d'un intitulé;
- 2° Section : chaque section est désignée par la mention « SECTION » en lettres majuscules suivie d'une numérotation en chiffres arabes et d'un intitulé. Cette numérotation recommence sous chaque chapitre;
- 3° Sous-section : chaque sous-section est désignée par la mention « SOUS-SECTION » suivie d'une numérotation en chiffres arabes et d'un intitulé. Cette numérotation recommence sous chaque section. La sous-section est utilisée au besoin, mais peut être omise afin d'alléger le texte;
- 4° Article : chaque article est désigné par une numérotation consécutive en chiffres arabes suivie d'un point;
- 5° Alinéa : chaque alinéa est désigné par un retour à la ligne et n'est précédé d'aucune numérotation;
- 6° Paragraphe : chaque paragraphe est désigné par une numérotation consécutive en chiffres arabes suivie du « ° » supérieur selon le format suivant : 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, etc. La numérotation recommence sous chaque alinéa;
- 7° Sous-paragraphe de niveau un : chaque sous-paragraphe de niveau 1 est désigné par une lettre suivie d'une parenthèse fermante selon le format suivant : a), b), c), d), e), etc. Cette numérotation recommence sous chaque paragraphe;
- 8° Sous-paragraphe de niveau 2 : chaque sous-paragraphe de niveau 2 est désigné par un chiffre romain minuscule suivi d'une parenthèse fermante selon le format suivant : i), ii), iii), iv), v), etc. Cette numérotation recommence sous chaque sous-paragraphe de niveau 1.

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

CHAPITRE 1	TITRE DU CHAPITRE
SECTION 1	TITRE DE LA SECTION
SOUS-SECTION 1	TITRE DE LA SOUS-SECTION
1.	TITRE DE L'ARTICLE
Premier alinéa	Texte de l'alinéa
1°	Texte du paragraphe
a)	Texte du sous-paragraphe de niveau 1
i)	Texte du sous-paragraphe de niveau 2

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 et la signification qui lui sont attribués au chapitre 1 intitulé « Terminologie » du *Règlement relatif aux permis et certificats* en vigueur. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

Nonobstant l'alinéa précédent, dans le présent règlement, on entend par :

- 1° Assiette d'une route ou d'une autoroute
La partie asphaltée d'une autoroute ou d'une route.
- 2° Assiette d'une voie ferrée
La partie d'une voie ferrée délimitée par les rails, y compris les traverses installées sous les rails.
- 3° Corridor riverain
Bande de terre qui borde les lacs naturels et artificiels ainsi que les cours d'eau. Ce corridor s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. Sa largeur se mesure horizontalement : elle est de 300 m en bordure des lacs et de 100 m en bordure des cours d'eau à débit régulier.
- 4° Cours d'eau
Toute masse d'eau qui s'écoule dans un lit avec un débit régulier ou intermittent, y compris un lit créé ou modifié par une intervention humaine, à l'exception d'un fossé mitoyen, d'un fossé de voie publique ou privée ou d'un fossé de drainage

visé par le paragraphe 4 de l'article 103 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, chapitre C-47.1).

5° Forte pente

Dénivellation d'un terrain possédant une pente supérieure à 25 % et dont la hauteur du talus est supérieure à 5 m. La hauteur et le pourcentage d'une forte pente sont mesurés perpendiculairement à la pente. Un plateau ou un talus dont la pente est égale ou inférieure à 25 % est inclus dans une forte pente, sous réserve du respect des normes suivantes :

- a) la projection horizontale du plateau ou du talus est inférieure à 5 m;
- b) le plateau ou le talus est compris entre des talus dont la pente est supérieure à 25 %;
- c) la hauteur totale des talus visés au paragraphe b est supérieure à 5 m.

6° Fossé de voie publique ou privée

Un fossé servant exclusivement à drainer une voie de circulation publique ou privée.

7° Fossé mitoyen

Un fossé servant de ligne séparatrice entre voisins au sens de l'article 1002 du *Code civil du Québec*.

8° Ligne des hautes eaux

La ligne qui sert à délimiter le littoral et la rive. Cette ligne se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

- a) à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres ou, s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau;
- b) dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau située en amont;
- c) dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage.

À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée, si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de deux (2) ans, laquelle est considérée comme équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au paragraphe a).

9° Zone de contrainte sonore

Une bande de terrain qui s'étend de part et d'autre d'une autoroute ou d'une route à débit élevé et dont la profondeur, mesurée perpendiculairement à partir de l'assiette d'une autoroute ou d'une route, est déterminée aux tableaux 96 et 97 du *Règlement de zonage* en vigueur. Cette zone correspond à un isophone de 55 dBA Leq(24h), soit la partie du territoire à l'intérieur de laquelle le bruit ambiant extérieur peut potentiellement atteindre plus de 55 dBA Leq(24h) en raison du bruit généré par une autoroute ou une route à débit élevé.

SECTION 3 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

13. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné et nommé selon les dispositions du *Règlement relatif aux permis et certificats* en vigueur.

14. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement relatif aux permis et certificats* en vigueur.

15. INFRACTIONS ET RECOURS

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 relatif aux permis et certificats* en vigueur.

CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

16. CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT

Un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du présent règlement.

Sous réserve des articles 45 et 46, un lot doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences inscrites, pour chaque zone, dans la grille des spécifications comprises à l'annexe B du *Règlement de zonage* en vigueur.

De plus, chaque lot à créer doit posséder les superficies et dimensions qui permettront de respecter les exigences de tout autre règlement d'urbanisme pour l'usage auquel il est destiné.

L'opération cadastrale doit permettre, le cas échéant, la construction, sur chacun des lots créés, des usages auxquels ces lots sont destinés, selon les prescriptions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur.

17. CESSION DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'assiette de toute voie de circulation ou partie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique.

18. LOT ADJACENT À UNE RUE

Tout lot montré sur un plan relatif à une opération cadastrale doit être adjacent à une rue publique ou privée existante ou être adjacent à une rue publique projetée approuvée par la Ville et avoir la largeur minimale prescrite à la grille des spécifications comprise à l'annexe A du *Règlement de zonage* en vigueur.

19. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

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

20. SERVITUDE DE SERVICES PUBLICS

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude existante ou requise pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communications et le passage des canalisations souterraines.

21. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences de la section 2 du présent chapitre relatives à la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

SECTION 2 – CONTRIBUTION RELATIVE AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

22. OBLIGATION DE CONTRIBUER

Sous réserve de l'article 24, le propriétaire d'un lot visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du conseil exprimé par résolution, remplir l'une des obligations suivantes, selon le cas :

- 1° S'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain d'une superficie équivalente à 10 % de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° Verser à la Ville un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3° À la fois, s'engager à céder gratuitement à la Ville une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et à 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 inscrite au rôle d'évaluation foncière du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Lorsque l'opération cadastrale a lieu en zone agricole permanente au sens de la *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 institutionnels, publics et

communautaires 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 et seules la superficie et la valeur de la partie du site qui est destinée à des fins non agricoles doivent être considérées.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, la Ville peut convenir avec le propriétaire que l'engagement porte sur un terrain du territoire de la Ville qui n'est pas compris dans le site.

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 aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, s'applique lors de la délivrance du permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal en faisant les adaptations nécessaires.

23. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

Les frais relatifs à la préparation et à l'exécution des actes de cession à des fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels sont à la charge de la Ville. Tous les autres frais liés à l'opération cadastrale, tels que les frais d'arpentage, les frais d'évaluation ou de caractérisation du terrain sont à la charge du cédant.

24. OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES

L'article 22 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° Une opération cadastrale visant une annulation, une correction ou un remplacement d'un numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 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 m²;
- 3° Une opération cadastrale visant un lot 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 fixé par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le présent règlement;

- 4° Une opération cadastrale visant un lot compris dans la zone agricole permanente au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (R.L.R.Q., c. P-41.1) et que cette opération n'a pas pour objet de distraire ce lot 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;
- 9° Une opération cadastrale visant uniquement la création d'un lot transitoire, à la condition que la fusion de ce lot transitoire avec le lot contigu ne forme pas un lot vacant susceptible d'être occupé par un bâtiment principal.

25. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN

La valeur d'un terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire à la date de réception d'une demande de permis de lotissement complète et conforme aux règlements d'urbanisme. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- 1° Si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (R.L.R.Q., c. F-2.1);
- 2° Si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale n'est pas une unité ou partie d'unité telle qu'énoncée au paragraphe 1°, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé au choix de la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire.

26. 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 frais, le tout conformément à l'article 23.

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.

27. UTILISATION DU TERRAIN CÉDÉ OU DE LA SOMME VERSÉE

Un terrain cédé aux fins de parcs, terrains de jeux ou de maintien d'espaces naturels peut, tant qu'il appartient à la Ville, être utilisé que pour l'établissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou pour le 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 aux fins de parcs, de terrains de jeux ou de maintien d'espaces naturels 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 fonds spécial.

Le fonds spécial ne peut être utilisé que pour :

- 1° Acheter ou aménager des terrains aux fins de parcs ou de terrains de jeux;
- 2° Construire un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 3° Acheter des terrains aux fins d'espaces naturels;
- 4° Réaliser des travaux sur un espace naturel.

SECTION 3 – OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

28. RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1° L'opération cadastrale rend un lot ou un terrain non conforme aux exigences du présent règlement;
- 2° L'opération cadastrale aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou d'un autre terrain;
- 3° Elle laisse un résidu de lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement, sauf si cette opération est temporaire et accompagnée du dépôt simultané d'un projet de remplacement cadastral qui feront l'objet d'un enregistrement au cadastre du Québec;
- 4° Toute opération qui a pour effet de créer un nouveau lot situé à 20 m ou moins de la ligne de la crête d'un talus d'une forte pente;
- 5° Toute opération qui a pour effet de créer un nouveau lot situé à 20 m ou moins de la ligne des hautes eaux de tous cours d'eau ou lacs;
- 6° L'opération cadastrale rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* en vigueur ou du *Règlement de construction* en vigueur, ou aggrave le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un ouvrage à l'un ou l'autre de ces deux (2) règlements;
- 7° L'opération cadastrale a pour effet d'enclaver un terrain.

29. OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES DU RESPECT DE CERTAINES NORMES MINIMALES

Les exigences minimales relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- 1° Pour implanter un équipement, une infrastructure ou une construction d'utilité publique et émanant de l'autorité publique;
- 2° Pour permettre l'élargissement d'une emprise de rue publique;
- 3° Pour aménager un parc, un terrain de jeux, une bande riveraine ou un espace naturel;
- 4° Pour installer une antenne de télécommunications;
- 5° Pour installer une boîte postale;

- 6° L'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété divise de type vertical ou horizontal faite en vertu des articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec*;
- 7° L'opération cadastrale vise l'augmentation des dimensions et de la superficie, dans la mesure où celle-ci n'a pas pour effet de rendre dérogatoire un autre lot ou encore d'augmenter les éléments dérogatoires déjà existants;
- 8° Le terrain bénéficie de privilèges au lotissement ou de droits acquis en vertu des articles 256.1, 256.2, 256.3 ou 256.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1).

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX ÎLOTS ET AUX LOTS

SECTION 1 – LES RUES

30. CONCORDANCE AVEC LE PLAN D'URBANISME

Le tracé des rues doit concorder avec le tracé projeté des rues au plan d'urbanisme, mais peut légèrement différer à la suite de l'étude détaillée du tracé afin de tenir compte des contraintes physiques ou naturelles du milieu dans lequel cette nouvelle rue s'insère.

31. APPROBATION ET CONFORMITÉ DES RUES

Les rues existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont considérées conformes au présent règlement.

32. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tous terrains impropres au drainage ou exposés aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tous terrains qui n'offrent pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de blocs friables pour qu'on puisse y creuser les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilités publiques.

33. DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE EMPRISE DE RUE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC

- 1° La distance minimale entre l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux est établie en fonction des services d'aqueduc et d'égout disponibles pour les lots situés entre cette rue et la ligne des hautes eaux. Cette distance minimale doit être conforme aux distances minimales prescrites, selon le cas applicable, au tableau suivant :

Tableau 1 - Distances entre une emprise de rue et un cours d'eau ou un lac

Localisation et types de services d'aqueduc et d'égout projetés	Distance minimale entre l'emprise de la rue et la ligne des hautes eaux (m)
Lot non desservi ou partiellement desservi	75
Lot desservi	45

- 2° Malgré le paragraphe 1°, la distance entre la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau régulier ou d'un lac et une rue peut être réduite à 20 m, dans la mesure où seuls des usages relatifs à un parc public sont autorisés dans l'espace compris entre la rue et le plan d'eau.

34. EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Dans un projet de lotissement impliquant l'ouverture de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes, et devant être cédées à la Ville, la largeur minimale de l'emprise doit se situer dans l'intervalle suivant en fonction du type de voie de circulation :

- 1° Artère : 25 m;
- 2° Rue collectrice : 18 m;
- 3° Rue locale ou de desserte : 15 m;
- 4° Rue locale – zone industrielle : 18 m;
- 5° Rue apaisée ou partagée : 15 m;
- 6° Rue privée dans les zones concernées : 7 m.

35. RUE SANS ISSUE (« CUL-DE-SAC »)

De manière générale, l'aménagement d'une rue se terminant par un cul-de-sac doit être évité. Toutefois, il peut être employé lorsqu'il s'avère une solution pour l'exploitation d'un lot dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue et bouclée. Seules les rues à desserte locale peuvent se terminer en « cul-de-sac ».

- 1° La longueur maximale d'une rue sans issue de type « cul-de-sac » est fixée à 100 m. Cette longueur peut toutefois être augmentée à 230 m lorsqu'une voie d'une largeur minimale de 4,5 m, servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours, est aménagée entre le cercle de virage de cette rue et une autre rue ou un parc;
- 2° Une rue sans issue de type « cul-de-sac » doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon de l'emprise de la rue est égal ou supérieur à 15 m. Le cercle de virage doit comprendre un îlot central paysager d'un rayon minimal de 5 m.

36. RUE EN « TÊTE-DE-PIPE »

Un îlot en « tête-de-pipe » est celui dont l'accès où la portée ne peut s'effectuer que par une seule rue.

La longueur maximale de la rue d'entrée d'un îlot en « tête-de-pipe » est de 230 m.

La longueur maximale des rues périphériques est de 850 m et un sentier piétonnier de 4,5 m conduisant à la rue voisine et situé dans le tiers médian de la longueur de la rue périphérique, doit être aménagé.

37. ACCÈS OBLIGATOIRE À PLUS D'UNE (1) RUE

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant une (1) ou plusieurs rues destinées à desservir plus de 100 lots ou terrains à bâtir doit prévoir au moins deux (2) accès à une (1) ou des rues existantes.

38. ANGLE D'INTERSECTION ET DE VISIBILITÉ

- 1° L'angle formé par deux (2) rues à une intersection doit tendre vers 90°. Lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, une variation maximale de 15° est permise. L'alignement de la rue doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m, mesurée à partir du point d'intersection de la ligne médiane de chaque rue;
- 2° À une intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une ligne courbée d'un rayon d'au moins :
 - a) 5 m, dans le cas de l'intersection de deux (2) rues locales;
 - b) 5 m, dans le cas de l'intersection d'une (1) rue locale avec une (1) rue collectrice;
 - c) 10 m, dans le cas de l'intersection de deux (2) rues collectrices, d'une (1) rue collectrice avec une (1) ou deux (2) artères.
- 3° Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 200 m ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 125 m;
- 4° Une intersection sur une rue de 20 m et plus d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 60 m d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 100 m;
- 5° Une intersection sur une rue dont l'emprise est inférieure à 20 m ne doit pas être située à une distance moindre que 36 m d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 100 m;

- 6° La distance minimale entre deux (2) intersections doit être conforme aux figures suivantes en fonction du type de voies de circulation. La mesure doit être prise au centre de l'emprise des rues.

Tableau 2 - Distance minimale entre deux (2) intersections selon le type de voie de circulation

Position des rues perpendiculaires	Distance minimale entre deux (2) intersections (m)
Rue locale	
Entre deux (2) rues du même côté	60 m
Entre deux (2) rues de part et d'autre de la voie de circulation	20 m
Rue collectrice	
Entre deux (2) rues du même côté	60 m
Entre deux (2) rues de part et d'autre de la voie de circulation	60 m
Artère	
Entre deux (2) rues du même côté	110 m
Entre deux (2) rues de part et d'autre de la voie de circulation	120 m

SECTION 2 – LES ÎLOTS ET LES SENTIERS

39. LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur minimale d'un îlot est égale au total des profondeurs minimales de deux (2) lots dos à dos, comme indiqué à la grille des spécifications de l'annexe A du *Règlement de zonage* en vigueur.

40. LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot résidentiel ne doit pas être inférieure à 185 m et ne doit pas être supérieure à 425 m.

La longueur maximale peut être portée à 485 m, si un sentier piétonnier est prévu dans le tiers central de l'îlot.

41. ORIENTATION D'UN ÎLOT

Un îlot adjacent à une rue majeure, c'est-à-dire une autoroute, une route régionale, une artère ou un boulevard, doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre d'intersections sur ce type de rue.

42. SENTIERS POUR PIÉTONS OU CYCLISTES

La largeur minimale de l'emprise d'un sentier piétonnier ou d'un lien cyclable est de 4,5 m.

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, aux équipements communautaires ainsi que pour favoriser les déplacements actifs.

SECTION 3 – LES LOTS

43. ORIENTATION DES LOTS

De façon générale, les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à l'emprise de rue.

L'agencement des lots doit être conçu de façon à assurer une continuité avec les lots situés à l'arrière et de manière à faciliter l'installation des réseaux de distribution d'utilités publiques.

44. LOT COMPRIS DANS PLUS D'UNE ZONE

Lorsqu'un lot est compris dans plus d'une zone et que les exigences relatives à la superficie ou aux dimensions minimales d'un lot sont différentes, les normes les plus restrictives des grilles des spécifications de ces zones s'appliquent.

45. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS OU NON DESSERVIS ET SITUÉS À L'EXTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN

La superficie, la profondeur et la largeur minimale d'un lot, partiellement desservi ou non desservi par un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire et situé à l'extérieur d'un corridor riverain, doivent respecter les normes prévues aux grilles des spécifications comprises à l'annexe A du *Règlement de zonage* en vigueur ou au tableau suivant. Les dimensions minimales les plus grandes s'appliquent.

Tableau 3 - Dimensions minimales d'un lot situé à l'extérieur du corridor riverain

Services d'aqueduc et d'égout sanitaire	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale (m)
Lot desservi	1 250	25	S.O.
Lot partiellement desservi	1 500	25	S.O.
Lot non desservi	3 000	50	S.O.

46. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES LOTS SITUÉS À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN

La superficie, la profondeur et la largeur minimale d'un lot, situé en tout ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain, doivent respecter les normes prévues aux grilles des spécifications comprises à l'annexe A du *Règlement de zonage* en vigueur ou au tableau suivant. Les dimensions minimales les plus grandes s'appliquent. De plus, le corridor riverain s'applique à tous les cours d'eau.

Tableau 4 - Dimensions minimales d'un lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain

Services d'aqueduc et d'égout sanitaire	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale (m)
Lot desservi	1 250	25	45
Lot partiellement desservi	2 000	30	75
Lot non desservi	4 000	50	75

Un terrain qui est riverain d'un cours d'eau régulier ou d'un lac doit avoir une profondeur minimale, calculée à partir de la ligne des hautes eaux de :

- 1° 75 m, si le terrain n'est pas desservi ou est partiellement desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- 2° 45 m, si le terrain est desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Malgré le premier alinéa, dans le cas d'un terrain adjacent à une rue où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire étaient en place avant le 7 février 2020, la profondeur minimale du terrain peut correspondre à la distance entre l'emprise de la rue et la ligne des hautes eaux, sans toutefois être inférieure à 30 m.

47. ZONE DE CONTRAINTE SONORE D'UNE AUTOROUTE OU D'UNE ROUTE À DÉBIT ÉLEVÉ

À l'intérieur d'une zone de contrainte sonore sur un terrain adjacent à une rue publique où les services d'aqueduc et d'égout n'existaient pas ou n'étaient pas autorisés en date du 7 février 2020, un lotissement est permis seulement si le bruit ambiant extérieur est inférieur ou égal à 55 dBA $L_{eq(24h)}$.

Dans le même contexte, si le bruit ambiant extérieur est supérieur à 55 dBA $L_{eq(24h)}$, un projet de lotissement peut être autorisé s'il fait l'objet du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) approuvé par le conseil municipal.

CHAPITRE 4 SUPERFICIE ET DIMENSIONS D'UN LOT

48. SUPERFICIE ET DIMENSIONS D'UN LOT

Les dispositions concernant les dimensions et la superficie d'un lot pour chacune des zones sont présentées au point « Lotissement » de la grille des spécifications, constituant l'annexe A du *Règlement de zonage* en vigueur. À ce point, la largeur, la profondeur et la superficie minimale d'un lot sont spécifiées pour chacun des usages permis dans la zone.

49. MESURE DE LA PROFONDEUR D'UN LOT AUTRE QU'UN LOT RIVERAIN

La profondeur d'un lot autre qu'un lot riverain correspond à la distance moyenne mesurée entre la ligne avant et la ligne arrière du lot.

50. MESURE DE LA PROFONDEUR D'UN LOT RIVERAIN

La profondeur d'un lot riverain correspond à la distance moyenne mesurée entre la ligne avant du lot et la ligne des hautes eaux.

51. MESURE DE LA LARGEUR D'UN LOT DU CÔTÉ DE SA LIGNE AVANT

La largeur d'un lot du côté de sa ligne avant est la plus courte distance entre :

- 1° Les lignes latérales du lot dans le cas d'un lot intérieur ou transversal;
- 2° La ligne latérale et la ligne avant secondaire du lot dans le cas d'un lot d'angle;
- 3° Les lignes avant secondaires du lot dans le cas d'un lot formant un îlot.

Cette plus courte distance est mesurée dans un espace compris entre la ligne avant du lot et la marge avant minimale prescrite. Pour l'application de cette disposition, cet espace doit être délimité par deux (2) droites, « D1 » et « D2 », tracées à cette ligne avant et à cette marge avant minimale prescrite de manière à relier :

- 1° Les extrémités de la ligne avant du lot pour la droite « D1 »;
- 2° Les intersections de ladite marge avant minimale prescrite avec les lignes de lot visées, selon le cas applicable, au premier alinéa pour la droite « D2 ».

Malgré le deuxième alinéa, dans le cas où une partie de la ligne avant d'un lot n'est pas adjacente à une emprise de rue, la plus courte distance est mesurée uniquement dans la partie de la cour avant adjacente à cette emprise de rue.

52. MESURE DE LA LARGEUR D'UN LOT DU CÔTÉ DE SA LIGNE AVANT SECONDAIRE

La largeur d'un lot du côté de sa ligne avant secondaire est la plus courte distance entre les lignes de lot situées de part et d'autre de cette ligne de lot avant secondaire.

Cette plus courte distance est mesurée dans un espace compris entre la ligne avant secondaire de référence du lot et la marge avant secondaire minimale prescrite pour le terrain concerné. Pour l'application de cette disposition, cet espace doit être délimité par deux (2) droites, « D1 » et « D2 », tracées à la ligne avant secondaire de référence et à cette marge avant secondaire minimale prescrite de manière à relier :

- 1° Les extrémités de la ligne avant secondaire du lot pour la droite « D1 »;
- 2° Les intersections de ladite marge avant secondaire minimale prescrite avec les autres lignes de lot visée au premier alinéa pour la droite « D2 ».

Malgré le deuxième alinéa, dans le cas où une partie de la ligne avant secondaire d'un lot n'est pas adjacente à une emprise de rue, la plus courte distance est mesurée uniquement dans la partie de la cour avant secondaire adjacente à cette emprise de rue.

53. MESURE DE LA PROFONDEUR D'UN LOT D'ANGLE

Malgré les articles 49 à 51, dans le cas d'un lot d'angle pour lequel la ligne avant et une ligne avant secondaire de lot sont jointes par un arc de cercle ou un segment tronqué, une profondeur ou une largeur doit être mesurée à partir de l'intersection des prolongements rectilignes de ces lignes de lot.

54. MESURE DE LA LARGEUR DE CERTAINS LOTS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR D'UNE COURBE

Malgré les articles 51 et 52, pour un lot dont la forme s'élargit vers l'arrière et dont la ligne avant ou avant secondaire de lot correspond en tout ou en partie à une ligne extérieure d'une courbe de l'emprise de rue, la largeur minimale prescrite pour ce lot peut être réduite jusqu'à 50 %, si la largeur de ce lot n'est pas inférieure à :

- 1° 6 m lorsqu'elle est mesurée à sa ligne avant (droite « D1 ») ou sa ligne avant secondaire, le cas échéant;
- 2° La largeur minimale de lot prescrite lorsqu'elle est mesurée à la marge avant minimale prescrite (droite « D2 ») ou la marge avant secondaire minimale prescrite, le cas échéant.

CHAPITRE 5 LES DROITS ACQUIS

55. 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 cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur à la Ville.

56. 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 d'aggraver 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 règlement.

CHAPITRE 6 DISPOSITION FINALE

57. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures, ce 2^e jour de décembre 2025.

Sylvain Juneau, maire

Me Marie-Josée Couture, greffière