



Règlement de lotissement N° 224

Version préliminaire - 29 août 2025

AVIS DE MOTION : X
ADOPTION : X
ENTRÉE EN VIGUEUR : X

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

Règlement de lotissement No 224	i
CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives	5
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires.....	5
1.1.1 : Titre du règlement.....	5
1.1.2 : Abrogation.....	5
1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti.....	5
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois.....	5
1.1.5 : Amendement.....	5
1.1.6 : Adoption partie par partie.....	5
Section 1.2 : Dispositions administratives.....	6
1.2.1 : Administration et application du règlement.....	6
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	6
1.2.3 : Interventions assujetties.....	6
Section 1.3 : Dispositions interprétatives.....	7
1.3.1 : Interprétation des dispositions.....	7
1.3.2 : Numérotation.....	7
1.3.3 : Terminologie.....	8
CHAPITRE 2 : Conditions préalables à une opération cadastrale	9
Section 2.1 : Dispositions générales.....	9
2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale.....	9
2.1.2 : Cession de l'emprise des voies et servitudes d'accès.....	9
2.1.3 : Servitudes.....	9
2.1.4 : Paiement des taxes municipales.....	10
2.1.5 : Indication du caractère privé des rues, des chemins ou voies d'accès.....	10
Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.....	11
2.2.1 : Champ d'application.....	11
2.2.2 : Dispositions générales.....	11
2.2.3 : Localisation des terrains à céder.....	11
2.2.4 : Exemptions de cession ou de contribution de sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels.....	12
2.2.5 : Règles de calcul.....	13
2.2.6 : Contrat notarié.....	13
2.2.7 : Fonds spécial.....	13
CHAPITRE 3 : Dispositions relatives aux rues, aux lots et aux îlots	15

TABLE DES MATIÈRES

Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues.....	15
3.1.1 : Dispositions générales	15
3.1.2 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol et des composantes environnementales	15
3.1.3 : Tracé des rues en fonction de l'environnement naturel.....	15
3.1.4 : Tracé des rues en fonction de la topographie	15
3.1.5 : Tracé des rues en fonction des cours d'eau ou des lacs.....	16
3.1.6 : Emprise des voies de circulation	16
3.1.7 : Angles d'intersection.....	17
3.1.8 : Distance entre deux intersections.....	17
3.1.9 : Segments de rues locales.....	17
3.1.10 : Courbe de raccordement.....	17
3.1.11 : Rue en cul-de-sac	17
3.1.12 : Passage de piétons.....	18
3.1.13 : Dispositions relatives à l'ouverture de nouvelles rues.....	18
3.1.14 : Dispositions relatives au prolongement de rue existante	18
Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots.....	19
3.2.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot à bâtir.....	19
3.2.2 : Subdivision des lots	20
3.2.3 : Raccordement entre les projets de subdivision résidentiel.....	20
3.2.4 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue.....	20
3.2.5 : Dispositions applicables à un lot situé dans plus d'une zone.....	20
3.2.6 : Largeur minimale de la ligne arrière d'un lot	20
3.2.7 : Calcul de la largeur et de la profondeur minimales d'un lot	20
3.2.8 : Forme des lots	23
3.2.9 : Dispositions relatives à un projet intégré.....	23
3.2.10 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement.....	23
Section 3.3 : Dispositions relatives aux îlots.....	25
3.3.1 : Orientation des îlots	25
3.3.2 : Longueur des îlots	25
3.3.3 : Largeur des îlots	25
3.3.4 : Îlot en tête-de-pipe.....	25
CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires	27
Section 4.1 : Dispositions générales.....	27
4.1.1 : Champ d'application	27
4.1.2 : Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis.....	27
4.1.3 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis.....	27
Section 4.2 : Privilèges au lotissement.....	29
4.2.1 : Terrain vacant non conforme.....	29
4.2.2 : Terrain bâti non conforme	29
4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme.....	29
4.2.4 : Construction sur un terrain dérogatoire.....	30

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 5 : Dispositions finales.....	31
Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur	31
5.1.1 : Contraventions et pénalités.....	31
5.1.2 : Recours civil.....	31
5.1.3 : Entrée en vigueur	32

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 Distance minimale entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac	16
Tableau 2 Largeur d'emprise des voies de circulation.....	16
Tableau 3 Rayon de courbure aux intersections.....	17
Tableau 4 Rayons de courbure minimaux.....	Erreur ! Signet non défini.
Tableau 5 Dimensions et superficies minimales d'un lot à bâtir	19

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement* » et le numéro 224.

1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement remplace le règlement numéro 122, intitulé « *Règlement de lotissement* », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toute autre disposition inconciliable d'un autre règlement.

1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujéti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Pointe-des-Cascades.

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

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

1.1.5 : Amendement

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

1.1.6 : Adoption partie par partie

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

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

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

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

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

1.2.3 : Interventions assujetties

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

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

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

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

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

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

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

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

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

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

1.3.2 : Numérotation

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

1. Chapitre

1.1 Section

1.1.1 Article

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

1.3.3 : Terminologie

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

CHAPITRE 2 : CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Section 2.1 : Dispositions générales

2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale

Toute opération cadastrale sur un terrain doit préalablement être présentée à la Municipalité sur un plan, conformément au présent règlement, au *Règlement sur les permis et certificats* et à tout autre règlement comprenant des dispositions liées au lotissement. Lorsque conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'opération cadastrale présentée, le fonctionnaire désigné l'approuve en délivrant le permis de lotissement à cet effet.

Cependant, lorsque l'opération cadastrale comprend la création de rues, de parcs ou d'espaces naturels, le conseil municipal doit approuver préalablement à l'émission du permis de lotissement la localisation de ces rues, de ces parcs ou de ces espaces naturels. De plus, toute autre réglementation municipale en matière de travaux municipaux doit être respectée (ex. : protocole d'entente).

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec.

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

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la Municipalité à céder gratuitement les sentiers piétonniers, les parcs, les parcs riverains, les servitudes et l'assiette des rues (emprise) ou une partie de celles-ci selon le cas, montrées sur le plan de lotissement et destinées à être publiques. Cet engagement doit être fait par écrit dans une lettre adressée au conseil et la cession se fait par acte notarié, aux frais du propriétaire cédant.

La réception de cet engagement n'oblige pas la Municipalité à accepter la cession des rues, ni à en décréter la construction ou l'ouverture. De même, elle ne l'oblige pas à prendre à sa charge les frais de construction ainsi que les frais d'entretien de la rue avant sa cession.

2.1.3 : Servitudes

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

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

2.1.4 : Paiement des taxes municipales

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

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

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

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

2.2.1 : Champ d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Pointe-des-Cascades.

2.2.2 : Dispositions générales

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

1. Cède gratuitement à la Municipalité un ou des terrains, ou une servitude, qui représentent 10% de la superficie totale de l'immeuble visé et qui sont situés à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verse à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 10% de la valeur de l'immeuble visé devant servir à l'achat de terrain d'une superficie égale ou supérieure à la superficie établie au paragraphe 1, à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;
3. Cède ou verse à la Municipalité un terrain visé au premier paragraphe et un montant visé au second paragraphe. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10% de la valeur totale de l'immeuble visé. Toutefois, les sommes d'argent versées doivent servir à l'achat de terrain d'une superficie égale ou supérieure à la superficie à combler afin d'atteindre la superficie établie au paragraphe 1, à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

2.2.3 : Localisation des terrains à céder

La localisation du terrain ou de la servitude doit, de l'avis du conseil, convenir pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et respecter le plan d'urbanisme et, s'il y a lieu, le programme particulier d'urbanisme, le plan d'aménagement d'ensemble ou le programme d'implantation et d'intégration architecturale applicable.

Le terrain ou la servitude cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 2.2.2 peut être un terrain qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité. Une telle entente peut être supérieure à 10% de la superficie du terrain ou de la servitude visée par l'opération cadastrale en considération d'opération cadastrale future.

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

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

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
2. Une subdivision effectuée non pas pour des fins de construction, mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une main levée d'un créancier hypothécaire ;
3. Une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait pour fins de parcs et terrain de jeux lors d'une opération cadastrale antérieure ;
4. Une opération cadastrale pour fins agricoles à l'intérieur de la zone agricole permanente ou un lot ayant pour but la création d'un lot en vertu d'un droit acquis selon la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ;
5. L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants avant l'entrée en vigueur du présent règlement ;
6. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;
7. Le cadastre vertical ou horizontal requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
8. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites au *Règlement de zonage* ou au présent règlement et où une construction peut être érigée ;
9. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation ;
10. Une opération cadastrale visant une partie de terrain acquise par la Municipalité de Pointe-des-Cascades, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada ;
11. À l'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques ;
12. La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au Code civil du Québec ;
13. Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par suite d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès;

14. La création de résidus non constructibles.

2.2.5 : Règles de calcul

La valeur du terrain aux fins du présent article est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (chap. F-2.1). Le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, doit constituer, à la date de réception par la Municipalité de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale ou du permis de construction, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur est établie selon les pouvoirs législatifs conférés à cet égard.

2.2.6 : Contrat notarié

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

2.2.7 : Fonds spécial

Toute somme reçue par la Municipalité en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acquérir ou aménager des terrains ou des servitudes à des fins de parcs, de terrains de jeux, d'accès public à l'eau ou d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les immeubles dont la Municipalité est propriétaire ou sur l'assiette d'une servitude dont la Municipalité est titulaire. Il peut également servir au paiement des dépenses de la municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges qui sont relatives à un parc régional. Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain ou de l'assiette d'une servitude comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment, d'une infrastructure ou d'un équipement dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou d'un espace naturel.

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

Malgré le contenu du présent article, une municipalité peut, afin de se conformer aux obligations qui lui incombent en vertu des articles 272.10 et 272.12 de la *Loi sur l'instruction publique* (chapitre I-13.3) :

CHAPITRE 2 :
CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

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

PROJET

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

Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues

3.1.1 : Dispositions générales

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

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

De plus, le tracé des voies de circulation lors de la réalisation d'un projet de développement ou de redéveloppement devra intégrer, dans la mesure du possible, l'emprise des services d'utilité publique en place.

3.1.2 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol et des composantes environnementales

Le tracé des rues collectrices et des rues locales doit éviter les milieux humides, les tourbières, les terrains marécageux, les secteurs boisés et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, éboulis et aux affaissements, à moins d'avoir un certificat d'autorisation émis préalablement par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

Dans la mesure du possible, le tracé des voies de circulation doit éviter les affleurements rocheux et tout terrain n'offrant pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables permettant de creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des infrastructures d'utilité publique.

3.1.3 : Tracé des rues en fonction de l'environnement naturel

Dans la mesure du possible, le tracé des rues doit également respecter les boisés et rangées d'arbres et éviter les habitats fauniques ou autres composantes environnementales. Le couvert boisé et les arbres doivent être préservés au maximum lors de la planification et de l'aménagement des nouvelles rues et à ses abords.

3.1.4 : Tracé des rues en fonction de la topographie

La pente des rues ne doit pas excéder 10 %.

3.1.5 : Tracé des rues en fonction des cours d'eau ou des lacs

Lors d'une opération cadastrale concernant une voie de circulation localisée en tout ou en partie dans un corridor riverain, la distance minimale entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac doit respecter les dispositions du tableau suivant :

Tableau 1 Distance minimale entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac

Caractéristique de la desserte	Distance minimale entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac ⁽¹⁾⁽³⁾
Desservi par l'aqueduc et l'égout	45 m ⁽²⁾
Partiellement desservi par l'aqueduc et l'égout	75 m
Non desservi par l'aqueduc et l'égout	75 m

⁽¹⁾ La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public et qui sont adjacents au plan d'eau.

⁽²⁾ La distance entre une route et un cours d'eau peut être réduite à 15 mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fait l'objet d'aucune construction. De plus, la route ne peut empiéter dans la rive et la distance de 15 mètres prescrite.

⁽³⁾ Ces distances doivent être calculés horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

Pour l'application du présent article, est considéré comme une voie de circulation, toute route, chemin, rue ou toute voie de circulation automobile. Le tableau ne s'applique pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

3.1.6 : Emprise des voies de circulation

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

Tableau 2 Largeur d'emprise des voies de circulation

Type de voie	Largeur minimale en mètres
Rue collectrice	20 mètres
Rue locale	15 mètres
Bande cyclable unidirectionnelle	1,5 mètre
Bande cyclable bidirectionnelle	3 mètres

Toutefois, l'emprise des rues publiques existantes et celle des rues privées existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent être inférieures à la largeur minimale indiquée plus haut.

3.1.7 : Angles d'intersection

L'angle d'intersection entre deux (2) rues doit être à angle droit (90 degrés).

Nonobstant l'alinéa précédent, lorsque la configuration actuelle des lieux l'impose, l'angle d'intersection ne peut jamais être inférieur à 70 degrés.

L'angle d'intersection mentionné au présent article doit être respecté sur une longueur minimale de 30 mètres et doit être rectiligne sur une distance minimale de 30 mètres lorsque possible.

3.1.8 : Distance entre deux intersections

La distance minimale de deux intersections d'une rue avec deux autres rues venant de directions opposées est d'au moins 30 mètres.

Malgré les dispositions du présent article, la distance minimale entre deux intersections ou deux jonctions de rues avec la route 338 est fixée à 100 mètres.

3.1.9 : Segments de rues locales

Les rues locales ne doivent jamais avoir de segments de plus de 365 mètres de longueur sans qu'il y ait une rue ou un passage de piétons d'une largeur minimale de 5 mètres assurant un accès direct à une rue voisine.

Les rues brisées sont interdites.

3.1.10 : Courbe de raccordement

À l'intersection de deux rues, les courbes de raccordement doivent respecter les normes minimales édictées au tableau suivant :

Tableau 3 Rayon de courbure aux intersections

Type de rue	Locale	Collectrice
Locale	6 m	7 m
Collectrice	7 m	10 m

3.1.11 : Rue en cul-de-sac

La construction d'une rue se terminant en cul-de-sac est prohibée. Toutefois, lorsque la situation l'exige, elle peut être réalisée lorsqu'elle 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 (îlot).

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

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

1. Seules les rues locales ou de desserte peuvent se terminer en cul-de-sac;
2. La longueur minimale de la rue, avant le début du cercle de virage, est de 50 mètres ;
3. La longueur maximale de la rue, de l'intersection à l'extrémité du cercle de virage, est de 245 mètres ;
4. Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre minimal de l'emprise est fixé à 33,5 mètres ou par une équerre en T de même longueur.

Dans le cas d'un développement par phases, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire ayant un diamètre minimal de 30 mètres.

3.1.12 : Passage de piétons

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

3.1.13 : Dispositions relatives à l'ouverture de nouvelles rues

L'ouverture de nouvelles rues est uniquement autorisée à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Nonobstant l'alinéa précédent, dans les zones (partie de la zone CV-29), CN-14, HA-16, PU-17, PU-19, RE-1, RT-13, RT-15, RT-27 et RT-28, l'ouverture de nouvelles rues est prohibée.

3.1.14 : Dispositions relatives au prolongement de rue existante

Le prolongement d'une rue existante peut être réalisé dans les cas suivants :

1. Afin d'aménager d'un rayon de virage à l'extrémité d'une rue existante, d'une longueur maximale de 150 mètres de la fin de la rue existante jusqu'à l'extrémité du rayon de virage;
2. Afin de raccorder deux (2) rues existantes par l'entremise d'un prolongement sur une longueur maximale de 300 mètres.

Nonobstant ce qui précède, le prolongement de rue existante est interdit dans les zones **CN**

Les dispositions contenues à tout autre règlement municipal, notamment en matière de travaux municipaux doivent être respectées.

Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots

3.2.1 : Dimensions et superficies minimales d'un lot à bâtir

Lors de toute opération cadastrale, les lots à bâtir doivent respecter les dispositions du tableau suivant :

Tableau 4 Dimensions et superficies minimales d'un lot à bâtir

	Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain :	Lot riverain situé à l'intérieur d'un corridor riverain ⁽¹⁾ :	Lot non riverain ⁽²⁾ situé à l'intérieur d'un corridor riverain ⁽¹⁾
Lot desservi (avec aqueduc et égout) :			
Superficie minimale :	Voir la grille des spécifications.	Voir la grille des spécifications.	Voir la grille des spécifications.
Largeur minimale :			
Profondeur minimale :		45 m ⁽³⁾⁽⁴⁾	
Lot partiellement desservi (avec aqueduc ou égout) :			
Superficie minimale :	1 400 m ²	1 875 m ²	1 875 m ²
Largeur minimale :	24,4 m ⁽⁵⁾	30 m ⁽⁵⁾	25 m ⁽⁵⁾
Profondeur minimale :	---	75 m ⁽³⁾	---
Lot non desservi (sans aqueduc et égout) :			
Superficie minimale :	2 800 m ²	3 700 m ²	3 700 m ²
Largeur minimale :	48,7 m ⁽⁵⁾	45 m ⁽⁵⁾	45 m ⁽⁵⁾
Profondeur minimale :	---	75 m ⁽³⁾	---

⁽¹⁾ Un corridor riverain est une bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau, et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur de cette bande se mesure horizontalement et elle est de 300 mètres en bordure des lacs et de 100 mètres en bordure des cours d'eau.

⁽²⁾ Uniquement pour les lots non riverains à l'intérieur d'un corridor riverain d'une branche principale d'un bassin versant de 20 km² et plus. Dans les autres cas, les normes de lotissement relatives aux lots situés à l'extérieur d'un corridor riverain s'appliquent.

⁽³⁾ Ces distances sont calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

⁽⁴⁾ Dans le cas où la route déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout étaient déjà en place le 13 avril 1983, la profondeur minimale des lots peut être réduite à 30 mètres.

⁽⁵⁾ Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66 2/3 % de la largeur minimale prescrite

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

Les normes énoncées au présent article ne s'appliquent pas aux réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques ne requérant pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées.

3.2.2 : Subdivision des lots

Tout lotissement doit être réalisé de telle façon que les lots aient frontage sur rue et qu'ils soient conformes aux exigences du présent règlement, du *Règlement de zonage* et du *Règlement des permis et certificats* de la Municipalité.

3.2.3 : Raccordement entre les projets de subdivision résidentiel

Tout projet de subdivision résidentiel comprenant plus de 50 lots doit comprendre un ou des raccordements de rue avec les projets résidentiels voisins.

3.2.4 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue

À l'extérieur du corridor riverain, lorsque des lots sont situés sur la ligne extérieure d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés, la longueur de façade (frontage) minimale mesurée sur la partie de la ligne avant incluse dans cette courbe peut être équivalente à 66 2/3% de la largeur minimale prescrite.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux lots voués à accueillir un usage résidentiel de type habitation unifamiliale jumelée ou contiguë.

3.2.5 : Dispositions applicables à un lot situé dans plus d'une zone

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

3.2.6 : Largeur minimale de la ligne arrière d'un lot

La largeur de la ligne arrière d'un lot ne peut être inférieure à 7,5 mètres.

3.2.7 : Calcul de la largeur et de la profondeur minimales d'un lot

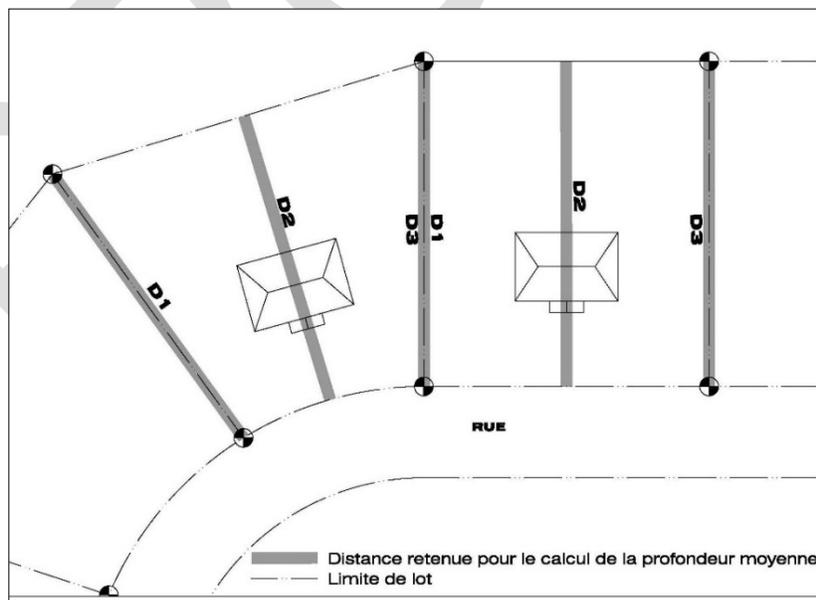
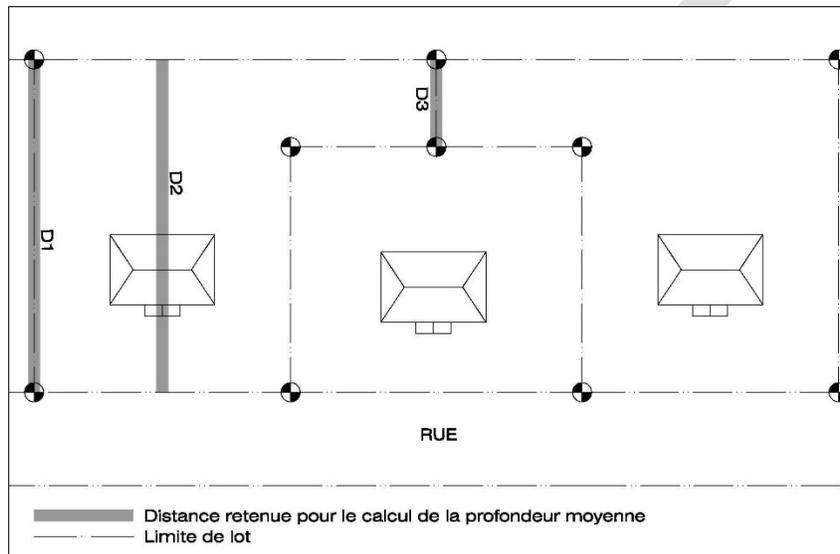
La largeur minimale d'un terrain (frontage) correspond à la distance entre les lignes latérales d'un terrain, mesurée de façon linéaire entre les points d'intersection de chaque ligne latérale de terrain et la ligne d'emprise.

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

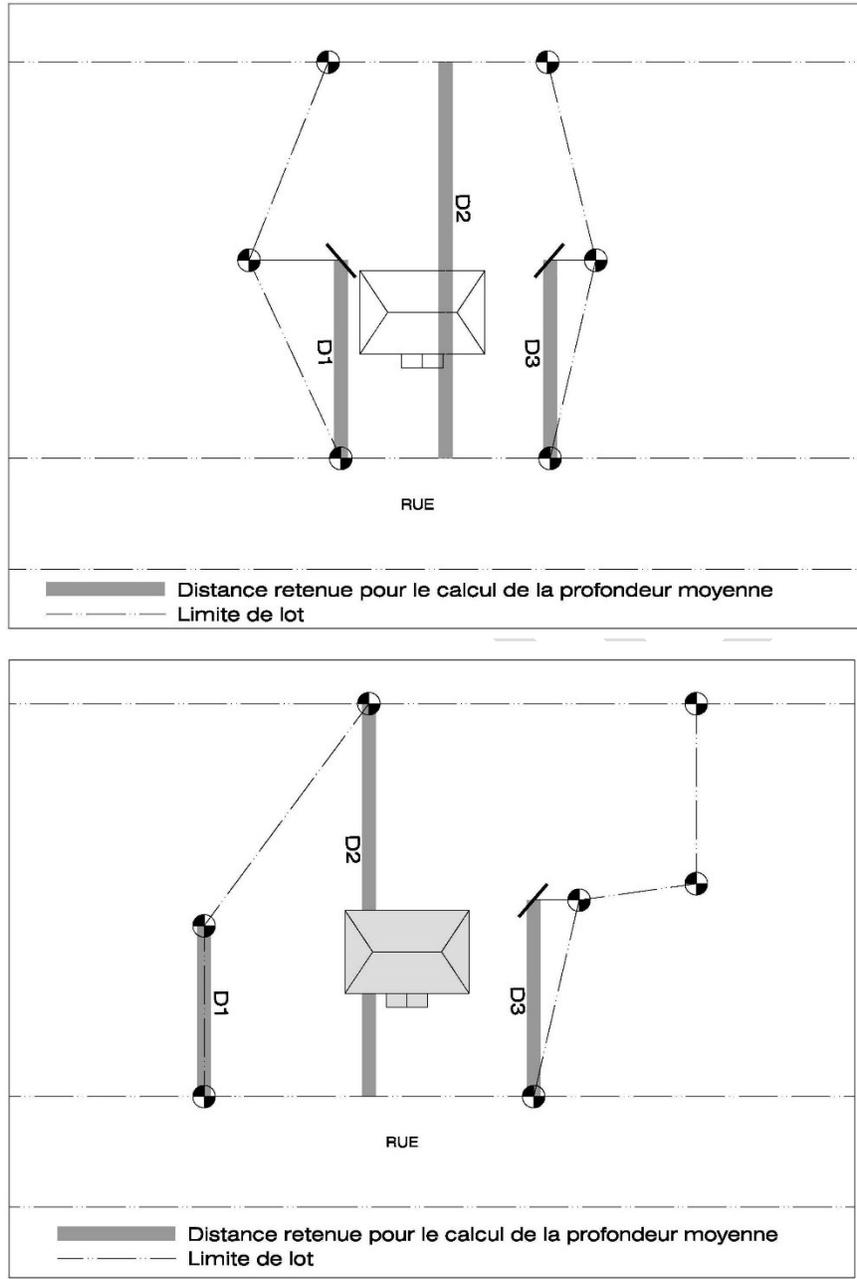
Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale d'un lot s'effectue de la façon suivante :

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

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



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



Dans le cas d'un terrain d'angle, la ligne avant de lot ne comportant pas la façade principale du bâtiment doit être considérée dans le calcul de la profondeur d'un lot.

3.2.8 : Forme des lots

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

1. Les lignes latérales du lot doivent généralement être perpendiculaires à la ligne d'emprise de la rue, sans jamais être inférieur à 75 degrés. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, ou de dégager des perspectives, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues; mais en aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.
2. Les lots transversaux sont interdits.

3.2.9 : Dispositions relatives à un projet intégré

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les superficies et les dimensions minimales prescrites à la grille des spécifications de la zone concernée s'appliquent au terrain accueillant le projet intégré, indépendamment du nombre de bâtiments principaux projetés.

À l'extérieur des périmètres d'urbanisation pour un projet intégré desservi (aqueduc et égout), la superficie minimale applicable au terrain accueillant le projet intégré doit correspondre à la somme des superficies minimales requises par bâtiment principal projeté. La même exigence s'applique à la largeur minimale du terrain en bordure de la rue. À titre d'exemple, un projet intégré comportant quatre bâtiments principaux où la superficie minimale est de 1 000 m² et la largeur minimale est de 25 m doit être situé sur un terrain d'une superficie minimale de 4 000 m² avec une largeur minimale à la rue de 100 m.

À l'extérieur des périmètres d'urbanisation pour un projet intégré partiellement desservi (aqueduc ou égout) ou non desservi, la superficie minimale applicable au terrain accueillant le projet intégré doit correspondre à la somme des superficies minimales requises par bâtiment principal projeté. La même exigence s'applique à la largeur minimale du terrain en bordure de la rue. De plus, chacun des bâtiments principaux doit être situé sur un emplacement qui correspond à la superficie minimale requise par bâtiment principal. À titre d'exemple, un projet intégré comportant quatre bâtiments principaux dans un secteur non desservi et à l'extérieur d'un corridor riverain doit présenter une superficie minimale de 11 200 m² (2 800 m² X 4) et une largeur minimale de 194,8 m (48,7 m X 4). Chacun des bâtiments doit être situé sur un emplacement de 2 800 m².

3.2.10 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

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

1. Les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux

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

usées ne sont pas visées par les normes minimales sur la superficie et les dimensions de lot au présent chapitre;

2. Les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un lot contigu dans lequel se retrouve l'assiette d'une construction érigée et protégée par droits acquis. Le lot résultant de l'opération cadastrale doit former un seul lot;
3. Les opérations cadastrales ne visant que l'identification cadastrale d'un lot construit;
4. Les opérations cadastrales relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots;
5. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitant une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives.

Section 3.3 : Dispositions relatives aux îlots

3.3.1 : Orientation des îlots

Les îlots doivent être orientés de manière à privilégier un maximum d'économie d'énergie et être orientés de manière à assurer une pénétration maximum du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible.

De plus, l'orientation des îlots doit être privilégiée en direction des espaces réservés pour les usages publics et doit permettre de maximiser les percées visuelles sur un élément d'intérêt naturel tel qu'un cours d'eau.

3.3.2 : Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 180 mètres ni supérieure à 365 mètres. Cette longueur peut être prolongée à 490 mètres à la condition qu'un passage piétonnier dont l'emprise doit être d'au moins 5 mètres soit prévu et aménagée au centre de l'îlot.

Nonobstant le contenu du présent article, dans le cas où un projet de lotissement vient s'adosser à une partie d'îlot existant et dont la longueur ne respecte pas le minimum et/ou le maximum prescrit par le paragraphe précédent, la partie du projet adossé à l'îlot existant n'est pas tenu de respecter cette exigence.

3.3.3 : Largeur des îlots

La largeur des îlots doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains constructibles adossées. Toutefois, dans le cas où un îlot longe un cours d'eau, cette largeur peut être réduite de façon à permettre le lotissement d'une seule rangée de terrains constructibles.

3.3.4 : Îlot en tête-de-pipe

Les rues en tête-de-pipe sont prohibées.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

Section 4.1 : Dispositions générales

4.1.1 : Champ d'application

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

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

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

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

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

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

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

Pour les fins du présent article, la modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à la modification de la longueur de façade et la profondeur d'un lot sans entraîner une modification de la superficie du lot.

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

CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

1. La modification de la longueur de façade du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la longueur de façade et la profondeur du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent règlement ;
2. La modification de la profondeur du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la profondeur et longueur de façade du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent règlement ;
3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de créer un lot adjacent non conforme au présent règlement ;
4. L'opération cadastrale ne peut pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes, sur le ou les lots visés ou adjacents, non conformes au *Règlement de zonage*, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.
5. Le lot devant être annexé au lot dérogatoire protégé par droit acquis doit être contigu à ce dernier;
6. L'opération cadastrale doit, pour être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot auquel cas un seul lot doit résulter de l'opération cadastrale;
7. Aucun lot voisin ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie à la suite d'une telle opération cadastrale

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

Section 4.2 : Privilèges au lotissement

4.2.1 : Terrain vacant non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 13 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement*, si les deux conditions suivantes sont respectées :

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

4.2.2 : Terrain bâti non conforme

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

1. Le 13 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
2. À la même date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

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

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après le 13 avril 1983.

4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme

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

1. Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation et;

CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

2. Qu'immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale conformément aux normes en vigueur à ce moment.

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

4.2.4 : Construction sur un terrain dérogatoire

Tout terrain cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement ou tout terrain cadastré après l'entrée en vigueur du présent règlement, qui ne possède pas la superficie ou les dimensions requises par le présent *Règlement de lotissement* mais qui bénéficie de droits et privilèges au lotissement, peut néanmoins être construit, si le projet de construction est conforme à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS FINALES

Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

5.1.1 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient, tolère ou permet que l'on contrevienne aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

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

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

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

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

5.1.2 : Recours civil

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

5.1.3 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Peter Zytynsky
Maire

Isabelle Poirier
Directrice générale, greffière et trésorière