

(VERSION ADMINISTRATIVE)

La présente version administrative n'a aucune valeur légale et ne dispense pas le lecteur de consulter le texte officiel du règlement et ses règlements d'amendement.

RÈGLEMENT 2163

concernant le lotissement

Amendé par les règlements	
RU2182	2024-11-25 EEV : 2024-12-05
RU2193	2025-03-31 EEV : 2025-04-23
RU2219	2026-03-30 EEV : 2026-04-16

**À UNE SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE RIVIÈRE-DU-LOUP
TENUE À LA SALLE DU CONSEIL SITUÉE AU 65, RUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE, LE LUNDI
16 SEPTEMBRE 2024 À 19 H 30.**

Sont présents : Le maire, monsieur Mario Bastille, les conseillères, mesdames Edith Samson et Chantal Amstad, les conseillers, messieurs André Beaulieu, Steeve Drapeau et Carl Thériault.

Est absent : Le conseiller, monsieur Nelson Lepage

Également présents : La directrice générale, madame Marie-Catherine Bégin-Drolet, la greffière, Me Molie DeBlois Drouin.

FORMANT QUORUM DUDIT CONSEIL SOUS LA PRÉSIDENTE DE MONSIEUR LE MAIRE.

ATTENDU que ce conseil a adopté, lors de sa séance tenue le 21 mai 2024, l'ensemble des règlements constituant la refonte de sa réglementation d'urbanisme;

ATTENDU que ces règlements, pour entrer en vigueur, doivent recevoir un certificat de conformité à être délivré par la MRC;

ATTENDU que préalablement à la délivrance de ce certificat, la MRC effectue une analyse de la concordance entre lesdits règlements et le contenu de son schéma d'aménagement et de développement révisé (ci-après « SADR »);

ATTENDU que suivant cette analyse, certaines modifications doivent être apportées aux règlements transmis par la Ville à la MRC;

ATTENDU la résolution # 2024-08-265-C du Conseil de la MRC de Rivière-du-Loup donnant à la Ville un délai de 45 jours pour procéder à ces ajustements;

ATTENDU que, conformément aux articles 109.11 et 137.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), l'adoption d'une version modifiée de ces règlements est soumise à une procédure simplifiée lorsqu'elle ne vise qu'à assurer la conformité de ceux-ci aux objectifs du SADR;

ATTENDU que des avis de motions ont été régulièrement donnés à cet effet lors de la séance du 26 août 2024;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par le conseiller André Beaulieu, appuyé par la conseillère Chantal Amstad :

Que ce conseil adopte les Règlements suivants, lesquels sont joints à la présente résolution pour en faire partie intégrante :

- Règlement 2161 concernant le plan d'urbanisme;
- Règlement 2162 concernant le zonage;
- Règlement 2163 concernant le lotissement;
- Règlement 2166 relatif aux conditions d'émission des permis de construction.

Que ce conseil déclare que les seules modifications qui ont été effectuées à ces règlements par rapport à la version adoptée le 21 mai 2024 sont celles exigées par résolution par la MRC de Rivière-du-Loup visant à les rendre conformes aux objectifs du SADR.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Résolution numéro 337-2024

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives.....	1
Section 1 Dispositions déclaratoires	2
1.1.1 Titre	2
1.1.2 Territoire touché par ce règlement	2
1.1.3 Autre loi, règlement ou disposition applicable.....	2
1.1.4 Validité	2
1.1.5 Abrogation des règlements antérieurs.....	3
Section 2 Dispositions interprétatives	4
1.2.1 Système de mesure	4
1.2.2 Divergences entre les dispositions.....	4
1.2.3 Préséance	4
1.2.4 Définitions.....	4
CHAPITRE 2 Dispositions administratives	5
2.1 Application du règlement.....	6
2.2 Infraction et pénalité.....	6
CHAPITRE 3 Dispositions relatives aux droits acquis	7
3.1 Terrain dérogatoire.....	8
3.2 Agrandissement d'un terrain dérogatoire	9
CHAPITRE 4 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.....	10
Section 1 Conditions générales.....	11
4.1.1 Plan de l'opération cadastrale.....	11
4.1.2 Taxes municipales	11
4.1.3 Cession des emprises des voies de circulation.....	11

TABLE DES MATIÈRES

(suite)

4.1.4	Projet de morcellement	12
4.1.5	Servitudes.....	12
4.1.6	Cession de terrains à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.....	12
4.1.7	Modification d'une demande d'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	12
Section 2 Redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.....		13
4.2.1	Redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels	13
4.2.2	Établissement de la redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels	13
4.2.3	Valeur du terrain ou de la servitude	14
4.2.4	Exception à l'application de la redevance.....	14
4.2.5	Utilisation des redevances	15
CHAPITRE 5 Normes de lotissement.....		17
Section 1 Dispositions générales.....		18
5.1.1	Effet de l'opération cadastrale	18
5.1.2	Restrictions aux opérations cadastrales	18
5.1.3	Exceptions.....	18
5.1.4	Exceptions dans le cas de remembrement.....	19
5.1.5	Opération cadastrale sur un terrain contaminé.....	19
Section 2 Voies de circulation.....		20
5.2.1	Tracé d'une voie de circulation.....	20
5.2.2	Rue en zone inondable.....	20
5.2.3	Largeur des voies de circulation.....	20

TABLE DES MATIÈRES

(suite)

5.2.4	Rue sans issue	20
5.2.5	Rue sans issue de type « cul-de-sac ».....	21
5.2.6	Rue sans issue de type « tête de pipe »	22
5.2.7	Pente des rues.....	22
5.2.8	Angles des intersections.....	22
5.2.9	Distances entre les intersections.....	23
5.2.10	Accès à une rue existante	23
5.2.11	Sentier pour piétons	23
5.2.12	Rue à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau	23
5.2.13	Chemin.....	24
Section 3 Superficie et dimensions des lots		26
5.3.1	Généralités.....	26
5.3.2	Orientation des lots.....	26
5.3.3	Dimension et superficie des lots	26
5.3.4	Lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe	31
5.3.5	Lot donnant sur la ligne intérieure d'une courbe.....	31
5.3.6	Dispositions particulières concernant un îlot déstructuré.....	31
5.3.7	Dispositions particulières aux copropriétés.....	31
5.3.8	Dispositions particulières aux zones HFD-219 et A-202.....	32
Section 4 Superficie et dimensions des îlots		33
5.4.1	Longueur d'un îlot	33
5.4.2	Largeur d'un îlot.....	33
5.4.3	Orientation des îlots.....	34

TABLE DES MATIÈRES

(suite)

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement 2163 concernant le lotissement ».

1.1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Rivière-du-Loup.

1.1.3 AUTRE LOI, RÈGLEMENT OU DISPOSITION APPLICABLE

Un permis émis en vertu du présent règlement ne soustrait en aucun cas le requérant de l'obligation d'obtenir tout certificat ou permis requis en vertu de tout autre règlement, loi ou disposition applicable.

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

1.1.4 VALIDITÉ

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

1.1.5 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le Règlement de remplacement numéro 1254 du 28 août 2000 relatif au règlement de lotissement de la Ville de Rivière-du-Loup, remplaçant le règlement numéro 1244, du 23 mai 2000 qui amendait et remplaçait le règlement de lotissement numéro 999, du 25 mars 1991, de la Ville de Rivière-du-Loup, et ses amendements, et le règlement de lotissement numéro 253, du 3 juillet 1989, de la Paroisse de Saint-Patrice-de-la-Rivière-du-Loup et ses amendements sont abrogés.

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 SYSTÈME DE MESURE

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

1.2.2 DIVERGENCES ENTRE LES DISPOSITIONS

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

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.2.3 PRÉSÉANCE

En cas de contradiction entre les titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.2.4 DÉFINITIONS

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis au règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par ce règlement.

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre de Fonctionnaire désigné.

2.2 INFRACTION ET PÉNALITÉ

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende, plus les frais, pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :

- a) Si le contrevenant est une personne physique :
 - première infraction : min. 400 \$/max. 1 000 \$;
 - récidive : min. 800 \$/max. 2 000 \$;
- b) Si le contrevenant est une personne morale :
 - première infraction : min. 600 \$/max. 2 000 \$;
 - récidive : min. 1 000 \$/max. 4 000 \$.

lorsqu'une infraction dure plus d'un jour, on compte autant d'infractions distinctes qu'il y a de jours ou de fractions de jour qu'elle a duré et ces infractions peuvent être décrites dans un seul chef d'accusation.

CHAPITRE 3

Dispositions relatives aux droits acquis

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS (CH.5)

3.1 TERRAIN DÉROGATOIRE

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut pas être refusé à l'égard de l'une ou l'autre des situations suivantes :

- a) Terrain sans construction et ne formant pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre :

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut pas être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, mais dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement si les conditions suivantes sont respectées :

- i. à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain et;
 - ii. un seul lot résulte de l'opération cadastrale.
- b) Terrain avec construction et ne formant pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre :

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

- i. le 30 novembre 1982, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- ii. à la date susmentionnée, 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.

Le présent sous-paragraphe s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

c) Terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

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

- i. 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;
- ii. qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des sous-paragraphe a) et b) précédents;

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot.

3.2 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Malgré les dispositions relatives aux dimensions et superficies de terrain du présent règlement, toute opération cadastrale ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites peut être autorisée si cette opération cadastrale a pour but d'agrandir un terrain dérogatoire protégé par droits acquis. L'opération cadastrale pourra être acceptée aux conditions suivantes :

- a) Le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot;
- b) L'agrandissement n'aura pas pour effet de rendre les terrains contigus dérogatoires ou davantage dérogatoires;
- c) l'agrandissement n'aura pas pour effet de créer une nouvelle dérogation pour le lot visé ou d'accroître la dérogation pour le lot visé;
- d) l'agrandissement permet de rencontrer les exigences en matière d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux usées des résidences isolées.

CHAPITRE 4

Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

CHAPITRE 4

CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1

CONDITIONS GÉNÉRALES

4.1.1 PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Tout propriétaire qui désire procéder ou faire procéder à une opération cadastrale doit, au préalable, soumettre pour l'approbation du fonctionnaire désigné, un plan relatif à une opération cadastrale, que celui-ci prévoit ou non des voies de circulation, et ce, avant le dépôt au ministère responsable du cadastre.

Si entre le temps de la délivrance du permis de lotissement et le dépôt du plan du ministère des Ressources naturelles, le requérant procède à des changements au niveau des numéros de lots attribués, le fonctionnaire désigné doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivent l'enregistrement au ministère responsable du cadastre, une nouvelle demande de permis de lotissement doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la Ville.

4.1.2 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.

4.1.3 CESSION DES EMPRISES DES VOIES DE CIRCULATION

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale identifie une rue destinée à être publique, un sentier pour piétons, une piste cyclable ou une place publique, le propriétaire d'un terrain doit, comme condition préalable à l'approbation du plan, s'engager par écrit à céder l'emprise de ces voies de circulation à la Ville.

Cette cession doit être faite à titre gratuit et sans condition ou servitude non-autorisée par la Ville.

4.1.4 PROJET DE MORCELLEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale incluant une rue, le propriétaire d'un terrain doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan pour lequel une opération cadastrale est projetée. Ce projet de morcellement doit être approuvé par le conseil municipal.

4.1.5 SERVITUDES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit, sur un plan annexé au plan de l'opération cadastrale, indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications et la présence actuelle ou projetée d'une servitude de passage, d'une servitude d'occupation, d'une servitude d'empiètement et toutes autres servitudes.

4.1.6 CESSION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire incluant la cession d'un terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, le propriétaire doit présenter un projet portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan pour lequel une opération cadastrale est projetée. Ce projet doit être approuvé par le conseil municipal.

4.1.7 MODIFICATION D'UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Toute modification aux plans et documents après leur approbation nécessitent la présentation d'une nouvelle demande.

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

SECTION 2

REDEVANCE POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

4.2.1 REDEVANCE POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

La présente section s'applique à toute opération cadastrale qui répond aux critères suivants :

- a) L'opération cadastrale a pour but la création d'un terrain constructible;
- b) L'opération cadastrale a pour but de rendre un terrain constructible pour une nouvelle construction;
- c) L'opération cadastrale affecte un terrain dont la superficie est égale ou supérieure à 200 m²;
- d) Le plan soumis peut prévoir des rues ou non.

4.2.2 ÉTABLISSEMENT DE LA REDEVANCE POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire s'engage à l'une des conditions suivantes, et ce, au choix du conseil :

- a) La cession gratuite d'un terrain par le propriétaire à la Ville pour l'établissement ou l'agrandissement de parcs, de terrains de jeux ou au maintien d'un espace naturel. La superficie exigée doit représenter 10 % du site compris dans le plan soumis à l'approbation. Le choix de la localisation de cette superficie est à la discrétion du conseil;
- b) La cession gratuite d'une servitude par le propriétaire à la Ville pour l'établissement ou l'agrandissement de parcs, de terrains de jeux ou au maintien d'un espace naturel. La superficie exigée doit représenter 10 % du site compris dans le plan soumis à l'approbation. Le choix de la localisation de cette superficie est à la discrétion du conseil;
 - i. l'acquisition d'une servitude par la Ville implique le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
 - ii. aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par la Ville.
- c) Le versement d'une somme d'argent par le propriétaire à la Ville qui, représente :
 - i. Dans le cas de la création de lots constructibles exigeant un prolongement de réseau, la somme exigée est égale à 10 % de la valeur du site;
 - ii. Dans le cas de la création de lots constructibles n'exigeant pas un prolongement de réseau, la somme exigée est égale à 5 % de la valeur du site.

- d) La cession gratuite d'une partie d'un terrain, d'une servitude et le versement d'une somme en argent par le propriétaire à la Ville. La somme de la valeur de la partie du site cédée à la Ville, de la servitude cédée à la Ville et du montant versé en argent doit correspondre à 10 % de la valeur du site visé par le plan cadastral;
- e) La Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la ville, qui n'est pas compris dans le site. Dans ce cas, les règles de calcul de la contribution ainsi que le maximum de 10 % de la superficie ne s'appliquent pas.

4.2.3 VALEUR DU TERRAIN OU DE LA SERVITUDE

La valeur du terrain ou de la servitude devant être cédée est considérée à la date de réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville.

4.2.4 EXCEPTION À L'APPLICATION DE LA REDEVANCE

La redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et au maintien d'espaces naturels ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) Lorsque l'opération cadastrale vise une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots;
- b) Lorsque l'opération cadastrale vise un terrain situé en zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (chapitre P-41.1) à des fins agricoles
- c) Aux terrains localisés en zones industrielles ;
- d) Lorsque le terrain faisant l'objet d'une opération cadastrale constitue une unité faisant partie d'un ensemble plus vaste qui a déjà fait l'objet d'une cession ou d'un paiement aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;
- e) Lorsque l'opération cadastrale porte sur un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée;
- f) Lorsque l'opération cadastrale porte sur une nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec;
- g) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- h) Lorsque l'opération cadastrale vise l'acquisition de terrain pour des fins publiques.

4.2.5 UTILISATION DES REDEVANCES

Le produit du paiement effectué en vertu des dispositions de l'article 4.2.2 doit être versé dans un fonds spécial qui peut seulement servir à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux ou d'accès public à l'eau. Les terrains cédés à la Ville en vertu de cet article ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux, et ce, tant qu'ils appartiennent à la Ville. Ce fonds spécial peut également servir au paiement des dépenses de la MRC de Rivière-du-Loup qui sont relatives à un parc régional.

La Ville peut disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis avec les sommes obtenues en vertu de l'article 4.2.2 ou qui lui ont été cédés en vertu de cet article, s'ils ne sont plus requis aux fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le produit de l'aliénation doit être versé dans le fonds spécial mentionné au premier alinéa.

CHAPITRE 5

Normes de lotissement

CHAPITRE 5

NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.1.1 EFFET DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage.

5.1.2 RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

Dans toutes les zones est interdite toute opération cadastrale qui aurait pour résultat d'enclaver une partie de terrain ou de laisser un résidu de terrain qui ne respecte pas les normes de superficie et de dimensions minimales applicables.

Toute opération cadastrale qui a pour but de réduire la superficie d'un terrain dérogatoire et le rend non conforme aux dispositions du présent règlement ou en augmente la dérogation est également prohibée.

Aucune opération cadastrale visant à créer ou à prolonger une rue n'est autorisée dans l'aire d'affectation forestière.

Aucune opération cadastrale n'est autorisée pour des fins résidentielles dans l'aire d'affectation forestière.

5.1.3 EXCEPTIONS

Malgré les articles 5.1.1 et 5.1.2, une opération cadastrale qui vise un terrain destiné à des services ou à des fins d'utilités publiques et qui ne nécessite pas d'être desservi par les réseaux d'aqueduc ni d'égout ou par un service autonome d'alimentation en eau potable ni d'évacuation des eaux usées n'est pas visée par les normes minimales relatives aux dimensions et superficies.

5.1.4 EXCEPTIONS DANS LE CAS DE REMEMBREMENT

Malgré les articles 5.1.1 et 5.1.2, une opération cadastrale ayant pour but de séparer une partie de terrain pour la vendre et la remembrer au terrain voisin est autorisée même si la partie de terrain ainsi transférée n'est pas conforme aux normes prescrites dans le présent règlement. Toutefois, la partie de terrain doit être rattachée au lot voisin en question par une opération cadastrale adéquate, formant ainsi un seul lot.

À la fin des opérations (création d'un lot, transaction, remembrement), les lots résultants doivent être conformes aux dispositions des articles 5.1.1 et 5.1.2, sous réserve du chapitre 3.

5.1.5 OPÉRATION CADASTRALE SUR UN TERRAIN CONTAMINÉ

Toute opération cadastrale réalisée sur un terrain contaminé identifié sur la liste tenue par la Ville en vertu de l'article 31.68 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* est subordonnée aux conditions mentionnées aux articles 120 et 121 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

SECTION 2

VOIES DE CIRCULATION

5.2.1 TRACÉ D'UNE VOIE DE CIRCULATION

Le tracé de toute voie de circulation doit être conforme aux dispositions de ce règlement.

5.2.2 RUE EN ZONE INONDABLE

Toute opération cadastrale qui vise la création ou le prolongement d'une rue est interdite dans une zone à risque d'inondation identifiée au plan de zonage.

Toutefois, dans les zones d'inondation sans distinction de risque identifiées au plan de zonage, les nouvelles rues sont permises, mais doivent être construites de façon à éviter les dangers de submersion.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux voies donnant accès à des traverses de plans d'eau faisant l'objet d'une autorisation du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des parcs du Québec de même qu'aux chemins de ferme en zone agricole.

5.2.3 LARGEUR DES VOIES DE CIRCULATION

Sauf indication contraire, toute nouvelle voie de circulation ou prolongement de voie existante doit respecter la largeur minimale suivante selon la catégorie à laquelle elle appartient :

- a) Rue locale : 15 m;
- b) Collectrice : 20 m;
- c) Artère (principale) : 24 m.

5.2.4 RUE SANS ISSUE

Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage de type « cul-de-sac » ou d'une « tête de pipe ».

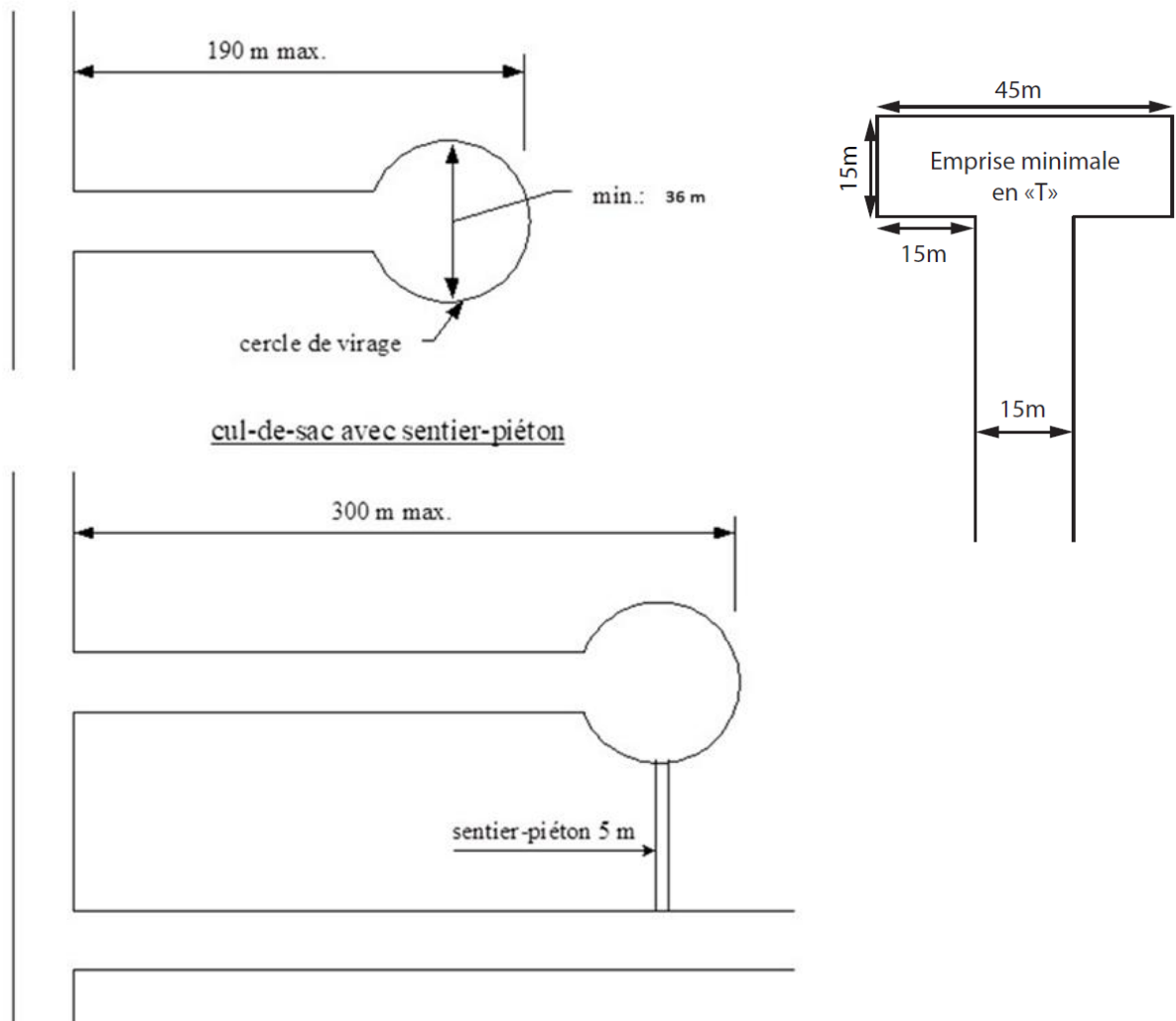
Cette rue doit être une rue locale ou lorsque la topographie et la forme du terrain ne permettent pas l'aménagement de la rue ayant un minimum de deux intersections conforme au présent règlement.

RU2219 du 2026-03-30, a. 43.1

5.2.5 RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL-DE-SAC »

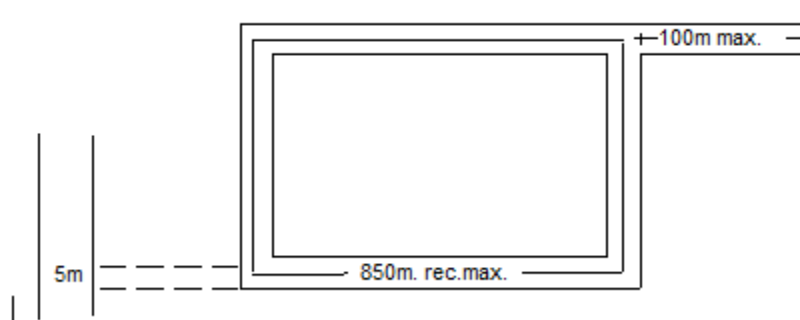
Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage de type « cul-de-sac » d'un diamètre d'emprise minimal de 36 m ou d'un « T » de virage d'une largeur d'emprise minimale de 15 m, le tout, comme montré ci-dessous.

La longueur d'une rue sans issue de type cul-de-sac ne doit pas excéder 190 m jusqu'à l'extrémité du cercle ou du « T » de virage. Cette longueur peut toutefois être portée à 300 m lorsqu'un sentier piétonnier d'une largeur minimale de 5 m donnant accès à une voie de circulation ou à un parc est prévu, le tout, comme montré ci-dessous.



5.2.6 RUE SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE »

Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement peut être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage de type « tête de pipe ». La longueur du parcours d'une rue sans issue en forme de « tête de pipe » est fixée à 850 m à l'exclusion de la rue d'entrée qui, elle, peut atteindre une longueur maximale de 100 m. Un sentier piétonnier servant également de voie de secours doit relier directement la boucle à la rue voisine. Ce sentier doit avoir une largeur minimale de 5 m, le tout, comme montré ci-dessous.



5.2.7 PENTE DES RUES

La pente d'une rue doit être adaptée au terrain. La pente transversale minimale est de 2 % pour la chaussée carrossable et de 4 % pour les accotements (lorsqu'applicable). Les pentes longitudinales maximales pour la chaussée carrossable sont les suivantes :

- a) 10 %, mesuré sur toute section de 500 m;
- b) 12 %, mesuré sur toute section de 300 m;
- c) 15 %, mesuré sur toute section de 100 m;

La pente longitudinale maximale d'une rue dans un rayon de 30 m d'une intersection est de 5 %. La combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.

5.2.8 ANGLES DES INTERSECTIONS

L'angle d'intersection entre deux voies de circulation doit être de 90°. Toutefois, lorsque les caractéristiques physiques du lieu de croisement des rues ne le permettent pas, l'angle d'intersection peut être inférieur à 90° sans jamais excéder 75°.

Les intersections composées de plus de deux voies interdites.

Aux intersections, les lignes d'emprises de rues doivent être raccordées par une courbe minimale de :

- a) 5 m de rayon dans le cas de rues locales;

- b) 7 m lorsqu'une des rues est une collectrice;
- c) 10 m lorsqu'une des rues est une artère. Cette courbe peut toutefois être remplacée par la corde de l'arc de cercle tracé avec le même rayon de courbure.

Lorsqu'un angle d'intersection est de 75° ou moins, le rayon de courbure prévu ci-dessus doit être augmenté de 2 m.

Aux approches des intersections, les premiers 40 m de longueur de rue, mesurés à partir des points d'intersection des lignes d'emprise, doivent être rectilignes. Toutefois, pour une rue locale, cette longueur peut être diminuée à 25 m.

5.2.9 DISTANCES ENTRE LES INTERSECTIONS

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

La distance minimale entre deux intersections situées de part et d'autre d'une même rue est fixée à 60 m.

5.2.10 ACCÈS À UNE RUE EXISTANTE

Quel que soit l'usage auquel elle est destinée, une nouvelle rue doit être tracée de telle sorte qu'elle ait accès à une rue existante dont la largeur d'emprise minimale est de 15 m. L'accès doit s'effectuer conformément aux dispositions du présent chapitre.

Une nouvelle rue peut également avoir accès à une rue existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m si cette rue est cadastrée et protégée par droits acquis.

5.2.11 SENTIER POUR PIÉTONS

Les sentiers pour piétons doivent avoir une largeur minimale de 5 m.

5.2.12 RUE À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

À l'intérieur du corridor riverain, la distance minimale à respecter entre une voie de circulation automobile, y compris son emprise, et la ligne des hautes eaux d'un plan ou d'un cours d'eau est de :

- 75 m pour un secteur non desservi du réseau d'aqueduc et d'égout;
- 60 m pour un secteur partiellement desservi (desservi par le réseau d'aqueduc ou d'égout);
- 45 m pour un secteur desservi du réseau d'aqueduc et d'égout.

Cependant, la distance entre une route, un chemin, une voie de circulation automobile et un cours ou plan d'eau :

- a) peut être réduite à 20 mètres si une telle voie de circulation constitue le parachèvement d'un réseau et qu'il n'est pas possible de l'éloigner, et ce, dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fait pas l'objet d'une construction.
- b) peut être réduite à une profondeur imposée par une contrainte, jusqu'à 20 mètres et ce, pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex. : la présence d'une voie ferrée, d'une falaise, etc.). L'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne peut faire l'objet d'une construction.

Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traversent pas ou ne conduisent pas à un débarcadère ou à un quai, la distance pourra être réduite jusqu'à 20 mètres, et ce, dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fait pas l'objet d'une construction.

RU2193 du 2025-03-31, a. 23

5.2.13 CHEMIN

L'ouverture d'un chemin privé doit s'effectuer sur un lot distinct aux plans officiels du cadastre. Il doit être d'au moins 8 mètres de largeur, dont 5 mètres minimum de chaussée (surface de roulement).

L'ouverture d'un chemin est assujettie à l'obtention d'un permis de lotissement. Aucun permis de lotissement n'est accordé pour l'ouverture d'un chemin privé qui n'était pas existant à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le permis de lotissement est accordé, lorsque les conditions minimales suivantes sont respectées :

Le demandeur de permis doit fournir au fonctionnaire désigné les documents suivants :

1. Un profil en travers et longitudinal du chemin qui comprend notamment :
 - 1.1. Les élévations pour déterminer les pentes;
 - 1.2. Les fossés de drainage, les ponceaux et les fosses de sédimentation;
2. Si le chemin se termine en cul-de-sac, on doit prévoir une aire de virage circulaire dont le rayon minimal est de 18 mètres, jusqu'à la limite de l'emprise ou tout autre dispositif qui concourt au même objectif sans réduire l'efficacité;

3. Un devis pour la fondation du chemin. Il doit mentionner au minimum les types de substrat minéral utilisé (pierre naturelle et/ou concassée) pour les différentes couches qui composera l'assise du chemin. L'épaisseur de la couche de fondation doit être de 300 mm au minimum. L'épaisseur de la couche supérieure doit être de 150 mm au minimum une fois compactée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour l'ouverture d'un chemin forestier.

SECTION 3

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

5.3.1 GÉNÉRALITÉS

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer des lots ne respectant pas les exigences du présent règlement à la suite d'une subdivision pour les fins d'une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1010 et 1038 du Code civil peut être approuvée.

Toute opération cadastrale réalisée à des fins ne requérant pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées n'est pas soumise aux normes de lotissement prescrites au présent règlement.

Toute opération cadastrale destinée à être utilisée pour des voies de circulation, des sentiers piétonniers, des parcs et aires de jeux, des fins publiques ou pour les fins d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunications ou de câblodistribution, n'est pas soumise aux normes de lotissement prescrites au présent règlement.

Toute opération cadastrale qui vise une vente forcée selon le Code civil, y compris la vente pour les taxes et le retrait, et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation n'est pas soumise aux normes de lotissement prescrites au présent règlement.

Toute opération cadastrale qui résulte d'un bornage, d'un jugement et/ou d'une correction faite par le ministère concerné n'est pas soumise aux normes de lotissement prescrites au présent règlement.

Toute opération cadastrale ayant pour but de rendre conforme un lot dérogatoire au présent règlement est autorisée.

5.3.2 ORIENTATION DES LOTS

[Abrogé]

RU2182 du 2024-11-25, a. 34

5.3.3 DIMENSION ET SUPERFICIE DES LOTS

La superficie et les dimensions minimales d'un lot sont données aux tableaux suivants :

TABLEAU 1
Normes de lotissement minimales hors corridor riverain

Localisation et types de services	HORS CORRIDOR RIVERAIN ⁽²⁾ Lots situés à plus de 100 mètres d'un cours d'eau et à plus de 300 mètres d'un lac		
	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale moyenne (m)
Non desservi			
Sans réseau d'aqueduc et d'égout	3 000 ⁽³⁾	50 ⁽³⁾	28
Partiellement desservi			
Avec réseau d'aqueduc	1 500	25	28
Avec réseau d'égout domestique	1 500	25	28
Desservi			
Avec réseau d'aqueduc et d'égout	Voir tableau 3 : Superficie et dimensions des lots desservis		

RU2193 du 2025-03-31, a. 24

TABLEAU 2
Normes de lotissement minimales dans le corridor riverain

Localisation et types de services	DANS LE CORRIDOR RIVERAIN ⁽²⁾ Lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau et à moins de 300 mètres lac		
	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale moyenne (m)
Non desservi (sans réseau d'aqueduc et d'égout)			
Lot adjacent	4 000	50	75 ⁽¹⁾
Lot adjacent parallèle	4 000	75	50 ⁽¹⁾
Lot non adjacent	4 000	50	75
Partiellement desservi (avec réseau d'aqueduc ou d'égout)			
Lot adjacent	2 000	30	75 ⁽¹⁾
Lot adjacent parallèle	2 000	75	30 ⁽¹⁾
Lot non adjacent	2 000	30	75 ⁽¹⁾
Desservi (avec réseau d'aqueduc et d'égout)			
Lot adjacent	(4)	(4)	45 ⁽¹⁾
Lot adjacent parallèle	(4)	45	(4)
Lot non adjacent	(4)	(4)	(4)

RU2182 du 2024-11-25, a. 35

RU2193 du 2025-03-31, a. 24

TABLEAU 3
Superficie et dimensions minimales des lots desservis

Type de construction	Largeur minimale (m) ⁽²⁾		Profondeur minimale (m) ⁽¹⁾	Superficie minimale (m ²)	
	Lot intérieur	Lot d'angle		Lot intérieur	Lot d'angle
Habitation unifamiliale ou bifamiliale isolée	18	23	28	504	644
Habitation unifamiliale isolée à marge latérale zéro	11	17	28	308	476
Habitation unifamiliale jumelée	12	18	28	336	504
Habitation bifamiliale jumelée	14	20	28	392	560
Habitation unifamiliale ou bifamiliale en rangée					
Unité entre deux unités	5	11	28	168	
Unités situées aux extrémités	10	16	28	336	504
Habitation trifamiliale isolée	20	25	28	560	700
Habitation trifamiliale jumelée	15	21	28	420	588
Habitation trifamiliale en rangée					
Unité entre deux unités	7	13	28	150	
Unités situées aux extrémités	15	21	28	420	588
Maison mobile ou maison de petite taille selon les dispositions du Règlement 2162 concernant le zonage	10	13.5	28	280	378

Type de construction	Largeur minimale (m) ⁽²⁾		Profondeur minimale (m) ⁽¹⁾	Superficie minimale (m ²)	
	Lot intérieur	Lot d'angle		Lot intérieur	Lot d'angle
Habitation multifamiliale	20	25	28		
Habitation collective	20	25	28	50m ² /chambre	
Mixte (Habitation avec commerce et/ou service)	18	24	-	560	644
Tous les autres types de construction et d'usage	20	24	28	568	672

RU2219 du 2026-03-30, a. 43.2

Notes infratabulaires pour l'ensemble des tableaux du présent article

(1) Dans le cas où la route, le chemin, la rue ou toute voie de circulation automobile était déjà construit au moment de l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire numéro 19-83 (12 avril 1983), la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières, dont la présence d'une falaise ou d'une voie ferrée. Cette profondeur ne pourra être inférieure à la mesure de la rive spécifiée dans le Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles.

Dans le cas des lots desservis, les municipalités devront prévoir une superficie minimale suffisante dans leur règlement de lotissement afin que les occupants aient l'espace nécessaire pour l'exercice de leurs activités.

(2) Le corridor riverain se calcule à partir de la ligne naturelle des hautes eaux (limite du littoral)

(3) Cependant, en zone agricole permanente, la superficie minimale et la largeur minimale d'un lot hors corridor riverain peuvent être réduites à 2 500 mètres carrés et à 30 mètres pour les terrains bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101 à 104, inclusivement, de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ c P-41.1).

(4) Les normes applicables sont celles du Tableau 3 : Superficie et dimensions minimales des lots desservis. »

RU2193 du 2025-03-31, a. 24

5.3.4 LOT DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE

La largeur de tout lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue peut être diminuée à la ligne de rue jusqu'à 50 % du minimum prescrit dans le présent règlement, mais il ne doit jamais être inférieur à 9 m, pourvu que la largeur arrière de ce lot soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite dans le présent règlement.

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté.

5.3.5 LOT DONNANT SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE

La largeur de tout lot donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue peut être diminuée à la ligne arrière du terrain pourvu que la largeur :

- a) augmentée de la ligne avant rend le lot conforme à la superficie minimale requise au présent règlement et aux grilles des spécifications ;
- b) moyenne de chaque marge latérale ne soit pas inférieure à celle prescrite dans le règlement de zonage et dans les grilles de spécifications.

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté.

5.3.6 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ

Toute opération cadastrale visant la création d'emplacements résidentiels à l'intérieur d'un îlot déstructuré doit avoir un accès en front du chemin public d'une largeur minimale de 10 m. L'accès en front du chemin public ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 m et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

5.3.7 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX COPROPRIÉTÉS

Lorsqu'un immeuble ou une partie d'un immeuble est acquis en copropriété et nécessite une déclaration de copropriété, ou lorsque l'aliénation d'une partie de bâtiment requiert le partage du terrain sur lequel il est situé, les opérations cadastrales requises sont autorisées aux conditions suivantes:

- a) Les parties communes et les parties privatives au sens de la déclaration de copropriété sont clairement identifiées sur le plan;
- b) La superficie totale du projet à l'étude est égale ou supérieure à la somme des superficies requises pour chaque bâtiment principal de cette zone et prescrite par le présent règlement.

5.3.8 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES HFD-219 ET A-202

Nonobstant les dispositions applicables à la zone et la présence ou non de réseau d'aqueduc et/ou d'égout, lorsqu'un lot est adjacent à la rue Beaubien, dans la partie où l'emprise de la rue Beaubien sépare le périmètre d'urbanisation (côté nord de la rue) de la zone agricole permanente (côté sud de la rue) et que ce lot se situe en tout ou en partie dans les zones HFD-219 et A-202, alors le lot doit avoir une largeur minimale de :

- 50 m mesurée sur la ligne avant pour l'usage habitation bifamiliale isolée;
- 30 m mesurée sur la ligne avant pour l'usage habitation unifamiliale isolée.

SECTION 4

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ÎLOTS

5.4.1 LONGUEUR D'UN ÎLOT

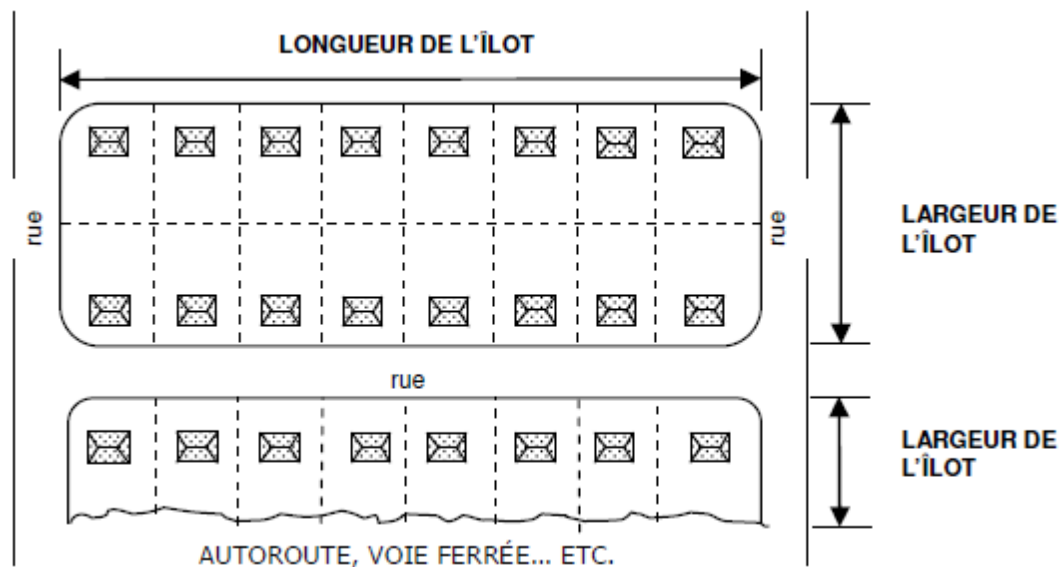
La longueur d'un îlot résidentiel ne doit pas être inférieure à 185 m et ne doit pas être supérieure à 400 m. Toutefois, si un sentier piéton est aménagé dans le tiers central de l'îlot, sa longueur maximale peut être de 500 m.

Lorsque la situation topographique comprend des contraintes de pente ne permettant pas le respect de la norme, la longueur de l'îlot peut être augmentée. La présence d'un sentier piétonnier demeure obligatoire, mais son positionnement peut être adapté.

5.4.2 LARGEUR D'UN ÎLOT

La largeur des îlots doit être suffisante pour respecter les normes du présent règlement. Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, la largeur doit être suffisante pour permettre 2 rangées de lots adossés.

Schéma d'un îlot



5.4.3 ORIENTATION DES ÎLOTS

Les îlots résidentiels doivent être orientés de manière à favoriser une pénétration maximum du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

La greffière,

Le maire,



M^e Molie DeBlois Drouin



Mario Bastille

Copie certifiée conforme.