



CONSIDÉRANT QU'à une séance du conseil municipal de la Ville de Brossard, tenue le 6 décembre 2016, à laquelle étaient présents :

M. Paul Leduc	Maire
M. Pascal Forget	Conseiller
M. Pierre O'Donoughue	Conseiller
M <sup>me</sup> Francine Raymond	Conseillère
M. Claudio Benedetti	Conseiller
M. Alexandre Plante	Conseiller
M. Antoine Assaf	Conseiller
M. Pierre Jetté	Conseiller
M <sup>me</sup> Doreen Assaad	Conseillère
M. Daniel Lucier	Conseiller

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné par la conseillère Francine Raymond, lors de la séance du conseil du 14 novembre 2016 ;

CONSIDÉRANT qu'une copie de ce règlement a été remise à chaque membre du conseil au plus tard deux jours juridiques avant la présente séance et que tous les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture ;

CONSIDÉRANT que le président d'assemblée a mentionné l'objet du règlement et sa portée,

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

#### **RÈGLEMENT NUMÉRO REG-364**

---

#### **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

---

#### **CODIFICATION ADMINISTRATIVE**

La présente codification comprend les règlements suivants :

REG-364 (2017-01-20)

REG-364-01 (2022-10-11)

REG-364-02 (2024-07-26)

**Codification administrative mise à jour le 9 juillet 2024.**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>1</b>
<b>CHAPITRE II</b>	<b>CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION.....</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE IV</b>	<b>RÈGLES APPLICABLES AUX LOTS.....</b>	<b>17</b>
<b>CHAPITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>29</b>

## **CHAPITRE I      DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

### **TABLE DES MATIÈRES DU CHAPITRE**

<b>SECTION I</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....</b>	<b>2</b>
<b>SECTION II</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>4</b>
<b>SECTION III</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>6</b>

## **SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

### **1. TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement ».

### **2. TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Brossard.

### **3. DOMAINE D'APPLICATION**

Toute opération cadastrale doit être réalisée conformément aux dispositions du présent règlement, à l'exception :

- 1° de l'identification cadastrale d'un terrain découlant d'un plan de rénovation cadastrale préparé en application de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1) et toute correction subséquente requise à la suite d'une omission ou d'une erreur survenue lors de la production d'un tel plan ;
- 2° d'une opération cadastrale relative à l'annulation, au remplacement, à la modification ou à la correction d'un numéro de lot, ou à l'ajout d'un numéro de lot omis, dans la mesure où aucun nouveau lot ni modification aux dimensions d'un lot existant ne résulte de l'opération cadastrale ;
- 3° une opération cadastrale relative à une copropriété divise verticale assujettie à la publication d'une déclaration en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec, autre que celle montrée au plan cadastral parcellaire illustrant le numéro du plan complémentaire ;
- 4° d'une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain rendue nécessaire par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci.

### **4. LOIS ET RÈGLEMENTS**

Aucune disposition du présent 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.

### **5. REMPLACEMENT**

Le règlement remplace, à toutes fins que de droit, le règlement de lotissement numéro REG-204 et tous ses amendements.

Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité du règlement ainsi remplacé, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

## **6. ADOPTION**

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, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de sorte que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement demeurent valides et pleinement applicables.

## **7. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES**

Un tableau, un graphique, un symbole, une illustration et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui est contenu ou auquel le règlement fait référence, en fait partie intégrante.

## **SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### **8. UNITÉS DE MESURE**

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées conformément au Système international d'unités (SI).

### **9. RENVOIS**

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

### **10. INCOMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS**

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

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

### **11. PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS**

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

- 1° en cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
- 2° en cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ;
- 3° en cas de contradiction entre le texte et la grille des usages et normes du règlement de zonage en vigueur, le texte prévaut.

### **12. TERMINOLOGIE**

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre III ayant trait à la terminologie du règlement de zonage en vigueur. Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans ce chapitre doivent être interprétés selon le sens qui leur est conféré aux ouvrages de référence courants, tels les lois, les codes et les dictionnaires.

## 12.1 DÉFINITIONS PARTICULIÈRES

Pour l'interprétation du règlement, les mots et expressions qui suivent ont le sens qui leur est attribué par le présent article.

### Ajout de nouvelles activités

Tout projet qui correspond à ce qui suit :

- 1° l'ajout d'activités résidentielles sur un terrain par la construction d'un ou de plusieurs bâtiments principaux dont l'effet est d'augmenter le nombre de logements sur ce terrain par rapport à la situation préexistante ;
- 2° la construction d'un ou de plusieurs bâtiments principaux sur un terrain vacant depuis 24 mois ou plus.

### Intensification des activités

Tout projet qui correspond à ce qui suit :

- 1° la réalisation de travaux nécessitant un permis de construction sur un bâtiment principal existant de l'un des groupes suivants : « Commerce et service » (C) et « Industrie » (I) et ayant pour effet d'en augmenter la superficie totale de plancher d'au moins 200 m<sup>2</sup> ;
- 2° la réalisation de travaux nécessitant un permis de construction sur un bâtiment principal existant ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements dans le bâtiment.

### Projet de développement

Tout projet qui correspond à ce qui suit :

- 1° la construction d'un ou de plusieurs bâtiments principaux sur un terrain faisant suite à la démolition d'un ou de plusieurs bâtiments principaux sur ce même terrain ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements total sur le terrain ou la superficie totale de plancher dans le cas d'un bâtiment principal de l'un des groupes suivants : « Commerce et service » (C) et « Industrie » (I) ;
- 2° la construction d'un ou de plusieurs bâtiments principaux sur un terrain déjà occupé par au moins un bâtiment principal.

[REG-364-02, art.1 (2024-07-26)]

### Site

Ensemble des lots visés par la demande de permis d'opération cadastrale.

[REG-364-01, art.1 (2022-10-11)]

## **SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **13. APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné, nommé selon les dispositions du règlement sur l'émission des permis et certificats de la Ville de Brossard en vigueur.

### **14. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement sur l'émission des permis et certificats de la Ville de Brossard en vigueur.

### **15. CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS ET POURSUITES**

Les dispositions applicables à une contravention, une pénalité, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont définies au règlement sur l'émission des permis et certificats en vigueur.

## **CHAPITRE II      CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

### **TABLE DES MATIÈRES DU CHAPITRE**

<b>SECTION I</b>	<b>CONFORMITÉ ET OBLIGATIONS .....</b>	<b>8</b>
<b>SECTION II</b>	<b>COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS .....</b>	<b>10</b>

## **SECTION I CONFORMITÉ ET OBLIGATIONS**

### **16. CONFORMITÉ ET CONDITIONS D'APPROBATION**

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

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

1° s'engager à céder gratuitement à la Ville :

- a) l'assiette de toute voie de circulation ou une catégorie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique ;
- b) toute infrastructure publique requise pour le projet en vertu d'une entente pour la réalisation de travaux municipaux ;
- c) tout terrain ou toute servitude montré sur le plan et destiné à permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau.

2° se conformer aux exigences de la section II du présent chapitre concernant la contribution relative aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels ;

3° payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des terrains compris dans le plan.

[REG-364-02, art.2 (2024-07-26)]

### **17. PERMIS REQUIS**

Toute opération cadastrale doit faire l'objet de l'obtention d'un permis émis conformément aux dispositions prévues à cet effet au règlement sur l'émission des permis et certificats en vigueur.

L'émission d'un permis pour une opération cadastrale ne peut constituer, pour la Ville, une obligation d'accepter la cession de voies de circulation paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces voies de circulation, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer les responsabilités civiles ou de fournir des services d'utilité publique. Toute opération cadastrale doit, par ailleurs, être faite en conformité avec le plan d'urbanisme de la Ville et avec les dispositions du présent règlement.

### **18. EFFETS DE L'APPROBATION D'UN PLAN D'ENSEMBLE**

L'approbation d'un plan d'ensemble par l'adoption d'une résolution par le conseil ne peut constituer, pour la Ville, une obligation d'accepter un plan d'opération cadastrale ou la cession de voies de circulation paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces voies de circulation, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer les responsabilités civiles ou de fournir des services d'utilité publique. Le plan d'ensemble doit être réalisé en conformité avec le plan d'urbanisme de la Ville et avec les dispositions du présent règlement. La divergence de certaines composantes du plan

d'ensemble par rapport au plan d'urbanisme est toutefois admissible en raison du raffinement de la planification étant apportée à cette étape. Toutefois, ces ajustements doivent permettre l'atteinte de l'objectif général du plan d'urbanisme.

## **19. VOIES PUBLIQUES ET TERRAINS CÉDÉS À LA VILLE**

Tout terrain cédé doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels et ne pas être contaminé au-delà des normes prévues dans la *Loi sur la qualité de l'environnement*, RLRQ, c. Q-2, et ses règlements pour l'usage prescrit.

Le propriétaire cédant doit également remettre à la Ville, avant l'approbation de sa demande de permis de lotissement, les documents suivants :

- 1° une attestation notariée, certifiant que le propriétaire est le seul propriétaire du terrain à céder et que ce terrain est libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels;
- 2° une étude de caractérisation du terrain permettant de déterminer le degré de contamination de celui-ci, cette étude devant satisfaire aux exigences du guide élaboré en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, RLRQ, c. Q-2, et être attestée par un expert reconnu lorsque requis par cette même loi;
- 3° un certificat de localisation ou un plan et description technique du terrain à céder;
- 4° le versement de la somme due ou une lettre d'engagement, signée par le propriétaire, à céder gratuitement le terrain ou la partie de terrain visé, et ce, conformément au présent règlement.

[REG-364-01, art.2 (2022-10-11)]

## SECTION II

## CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

[REG-364-01, art.3 (2022-10-11)]

## 20. OBLIGATION DE FOURNIR UNE CONTRIBUTION LORS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Le propriétaire doit, à la discréTION du conseil et préalablement à l'émission d'un permis de lotissement visant l'approbation d'un plan d'opération cadastrale sur un site qui entraîne une augmentation du nombre de lots :

- 1° verser à la Ville un montant en argent équivalent à 10 % de la valeur du site, lequel correspond à l'assiette de l'immeuble visé par la demande de permis;
- 2° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville un ou plusieurs terrains d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du site et qui, de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 3° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville un ou plusieurs terrains qui, de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, et verser à la municipalité un montant d'argent, dont le total n'excède pas 10 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du site;
- 4° céder ou s'engager à céder à la Ville un ou plusieurs terrains dont la superficie excède 10 % de la superficie du site afin de lui permettre de se conformer aux obligations qui lui incombent en vertu de la *Loi sur l'instruction publique*, RLRQ, c. I-13.3. Dans ce cas, la Ville doit verser au propriétaire une somme équivalente à la valeur de la portion du terrain qui excède 10 % de la superficie du site.

La Ville peut convenir avec le propriétaire que la cession des lots ou l'engagement à céder les lots porte sur un terrain autre que celui visé par l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la Ville.

[REG-364-01, art.4 (2022-10-11)]

## 21. OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES

L'obligation prévue à l'article 20 ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entrant aucun augmentation du nombre de lots;
- 2° une opération cadastrale visant la modification des limites de lots existants, tous occupés par un bâtiment principal, dans la mesure où aucun nouveau lot à bâtir n'est créé;
- 3° une opération cadastrale résultant d'une expropriation;

- 4° une opération cadastrale visant un terrain situé en zone agricole et qui est utilisé ou destiné à être utilisé exclusivement pour un usage de la classe « culture » ou « élevage » du groupe « agricole » (A) selon la classification des usages prévue au chapitre IV du règlement de zonage en vigueur;
- 5° une opération cadastrale visant à permettre sur un site ou une partie d'un site tout usage sur un immeuble appartenant à la Ville;
- 6° lors d'une opération cadastrale relative à une copropriété divise;
- 7° lorsque l'opération cadastrale résulte d'un jugement ou d'un bornage.

Lorsqu'une exemption visée au paragraphe 5° du premier alinéa ne vise qu'une partie d'un terrain, l'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels ne s'applique qu'à la partie non visée par l'exemption.

L'article 20 ne s'applique pas si l'émission d'un permis d'opération cadastrale vise à permettre sur un site ou une partie d'un site :

- 1° un usage ou établissement du groupe « Public » ou d'une autorité publique, au sens d'une loi;
- 2° un usage ou établissement du groupe « Habitation » voué à offrir du logement social ou abordable garanti par la SCHL, la SHQ ou initié par un organisme à but non lucratif (OBNL);
- 3° un usage ou établissement dans une zone dont l'affectation principale est « Agricole » pour un usage du groupe « Agricole »;
- 4° une demande de permis d'opération cadastrale qui vise un projet autorisé par résolution ou règlement du conseil ou par un protocole d'entente intervenu avec le promoteur avant l'entrée en vigueur du règlement REG-364-01.

[REG-364-01, art.5 (2022-10-11)]

## **22. ABROGÉ**

[REG-364-01, art.6 (2022-10-11)]

## **23. SUPERFICIE À CONSIDÉRER POUR LE CALCUL DE LA COMPENSATION CONTRIBUTION**

Sous réserve des dispositions de l'article 21, c'est la superficie totale des lots illustrés sur le plan relatif à une opération cadastrale, incluant notamment les voies de circulation et autres lots à être cédés à la Ville, qui doit être prise en compte pour le calcul de la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

Dans le cas d'un projet qui se réalise par phase et dont la superficie du site initial est d'au moins 10 000 m<sup>2</sup>, il est possible de ne pas prendre en compte pour le calcul de la contribution à fournir, la superficie du ou des lots qui ne sont pas visés par un projet de redéveloppement, d'ajout de nouvelles activités ou d'intensification des activités. Les voies de circulation et autres lots à être cédés à la Ville nécessaires pour cette phase doivent toutefois être pris en compte dans le calcul.

[REG-364-01, art.7 (2022-10-11)]

[REG-364-02, art.3 (2024-07-26)]

## **23.1 ESPACES EXCLUS DES CONTRIBUTIONS EXIGÉES**

Sont exclus des espaces considérés comme une contribution relative aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels les espaces suivants, ainsi que les emprises nécessaires à leur établissement et à leur entretien :

- 1° les rues;
- 2° les passages piétonniers;
- 3° les pistes cyclables;
- 4° les bassins de rétention;
- 5° les infrastructures d'égout, d'aqueduc, de gaz naturel et d'électricité;
- 6° les bandes riveraines;
- 7° tout autre aménagement, ouvrage ou équipement similaire.

[REG-364-01, art.8 (2022-10-11)]

## **24. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN ET RÈGLES DE CALCUL**

Pour l'application des dispositions du présent chapitre, la valeur du terrain est considérée à la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la Ville.

La valeur est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville.

La contribution doit tenir compte, du crédit au propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du terrain visé par l'assiette du terrain compris dans le plan d'opération cadastrale en fonction de la valeur alors attribuée à ce dernier. Il appartient au propriétaire de démontrer qu'une superficie de terrain a déjà fait l'objet d'une cession de terrain ou d'un versement d'une contribution.

Malgré ce qui précède, dans le cas d'une opération cadastrale visant la création d'un seul nouveau lot à bâtir dont la superficie est de moins de 190 m<sup>2</sup>, sa valeur, aux fins de calcul de la contribution, est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de chacune des unités correspondant au terrain par le facteur du rôle (valeur uniformisée) établi conformément à la Loi sur la fiscalité municipale (R.L.R.Q., c. F-2.1).

[REG-364-01, art.9 (2022-10-11)]

## 24.1 CRÉDIT AU PROPRIÉTAIRE

Les règles suivantes s'appliquent à l'établissement du crédit au propriétaire ainsi qu'au calcul de la contribution exigée lorsqu'une ou plusieurs contributions antérieures ont été versées pour un site :

- 1° toute partie du site visé qui a déjà fait l'objet d'une contribution antérieure sous forme de cession de terrain est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur actuelle du site;
- 2° toute somme versée à titre de contribution antérieure à l'égard d'une partie du site visé est déduite de la valeur de la contribution exigée;
- 3° lorsqu'une contribution antérieure a pris la forme d'une cession de terrain et du versement d'une somme, l'exclusion et la déduction sont calculées individuellement selon les règles de calcul établies aux paragraphes 1° et 2° du présent alinéa et additionnées proportionnellement.

[REG-364-01, art.10 (2022-10-11)]

## **CHAPITRE III      DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION**

### **TABLE DES MATIÈRES DU CHAPITRE**

<b>SECTION I</b>	<b>NORMES MINIMALES APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION .....</b>	<b>15</b>
------------------	--	-----------

## **SECTION I NORMES MINIMALES APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION**

### **25. HIÉRARCHIE ROUTIÈRE**

Aux fins d'application des dispositions de la présente section, il faut se référer au plan d'urbanisme en vigueur pour l'identification des autoroutes, artères, collectrices, rues locales, de même que le réseau routier métropolitain, le réseau artériel métropolitain et le réseau routier d'agglomération structurant.

### **26. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DU RÉSEAU ROUTIER EXISTANT**

Toute nouvelle rue doit être reliée au réseau routier existant.

### **27. DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC**

La distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac est prescrite au tableau suivant.

**Tableau 1**

<b>A</b>	<b>B</b>
<b>Localisation et types de services d'aqueduc et d'égout</b>	<b>Distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac*</b>
1. Lot riverain desservi par un réseau d'aqueduc <b>et</b> d'égout sanitaire	45 m **
2. Lot riverain desservi uniquement par un réseau d'aqueduc <b>ou</b> d'égout sanitaire	75 m **
3. Lot riverain non desservi par un réseau d'aqueduc et non desservi par un réseau d'égout sanitaire	75 m **

\* La distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux, jusqu'à la limite de l'emprise de la rue.

\*\* La distance entre la limite de l'emprise d'une rue et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 m si les terrains compris entre le lac ou le cours d'eau et l'emprise de la rue sont occupés ou destinés à être occupés par l'usage P5-01-07 (Parc, espace vert ou réserve naturelle). Cette distance peut être réduite à 15 m si une telle rue constitue le parachèvement d'un réseau, dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le plan d'eau n'est occupé par aucune construction et dans la mesure où les ouvrages routiers sont implantés en dehors de la rive.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la portion d'une rue donnant accès à un pont ou à un ponceau permettant la traversée d'un lac ou un d'un cours d'eau.

## **28. LARGEUR DES EMPRISES DE RUE**

La largeur minimale de l'emprise d'une artère et de toute rue faisant partie du réseau artériel métropolitain ou du réseau routier structurant d'agglomération est fixée à 25 m.

## **CHAPITRE IV RÈGLES APPLICABLES AUX LOTS**

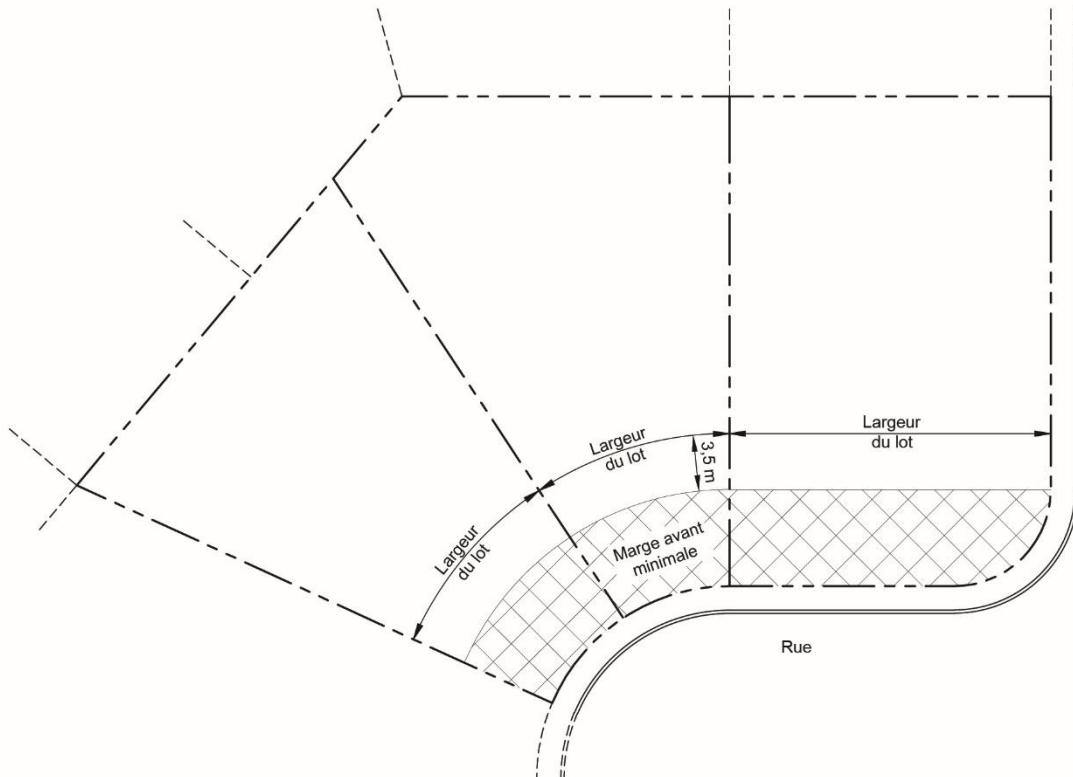
### **TABLE DES MATIÈRES DU CHAPITRE**

<b>SECTION I</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>18</b>
<b>SECTION II</b>	<b>SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS .....</b>	<b>22</b>
<b>SECTION III</b>	<b>RESTRICTIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES.....</b>	<b>25</b>
<b>SECTION IV</b>	<b>FAÇADE SUR RUE.....</b>	<b>28</b>

## SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

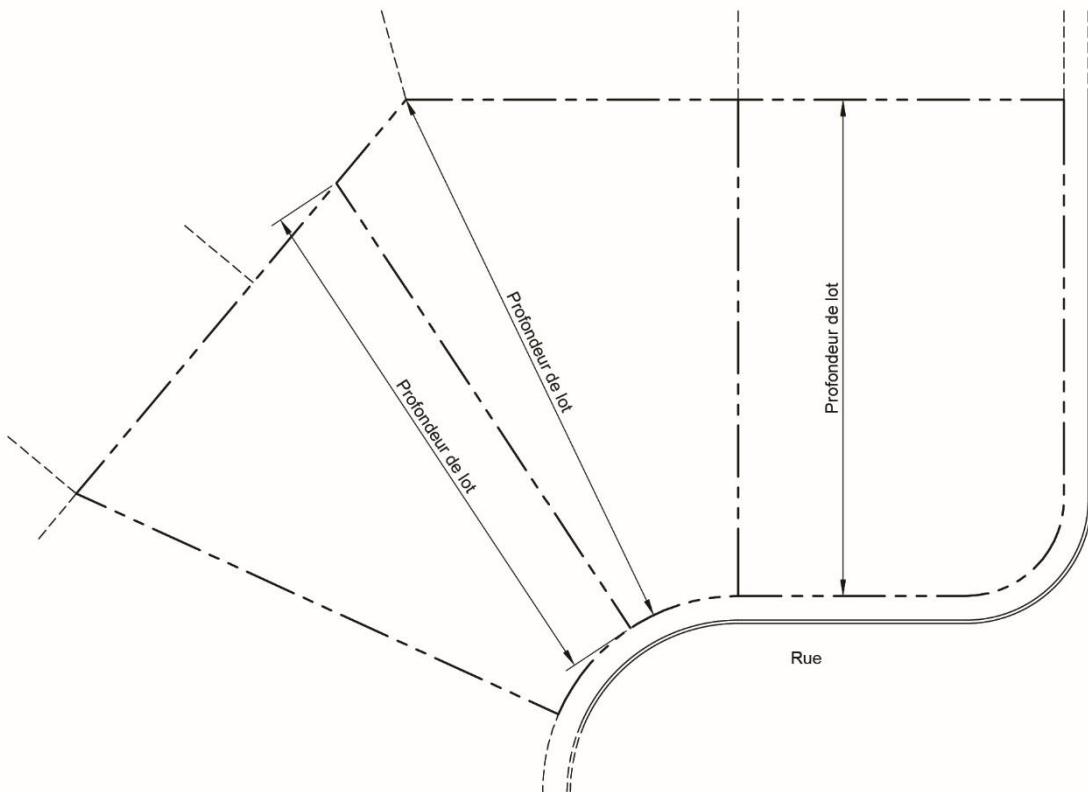
### 29. CALCUL DE LA LARGEUR D'UN LOT

La largeur d'un lot se calcule en prenant la mesure entre ses lignes latérales ou leurs prolongements. Cette mesure est prise à une distance de 3,5 m au-delà de la marge avant minimale prescrite à la grille des usages et normes du règlement de zonage en vigueur.

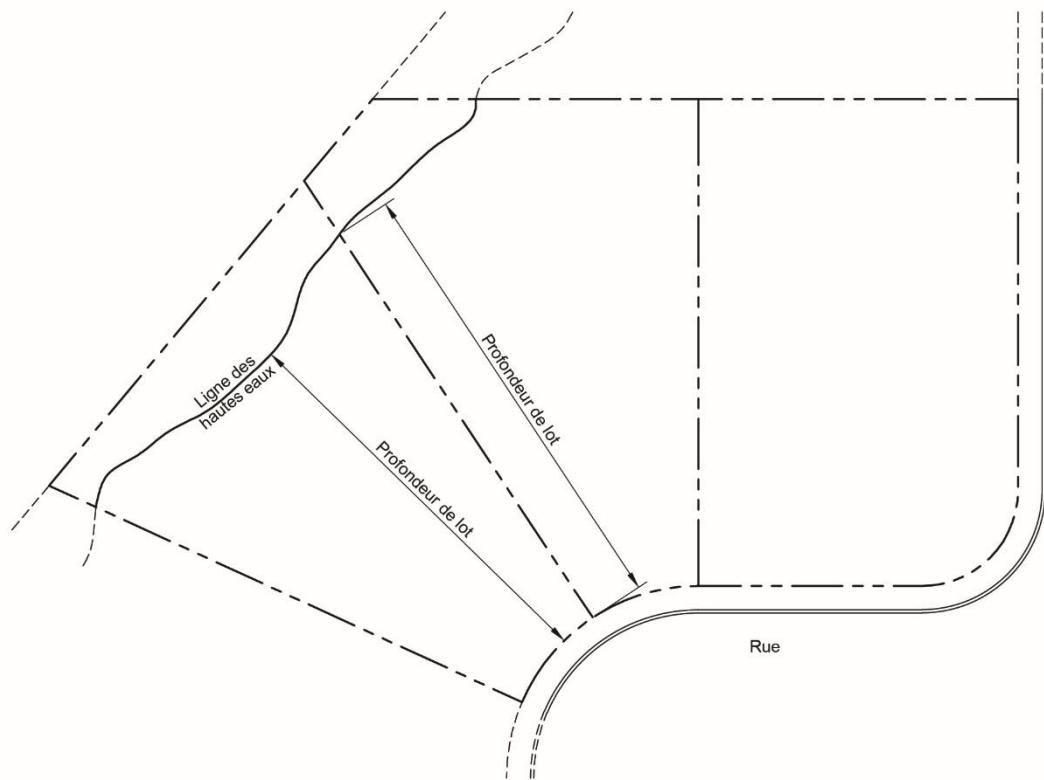


### 30. CALCUL DE LA PROFONDEUR D'UN LOT

Sauf dans le cas d'un lot riverain, la profondeur d'un lot est la plus grande distance entre la ligne arrière de terrain et la ligne avant, mesurée le plus perpendiculairement possible par rapport à la ligne avant.



Dans le cas d'un lot riverain, la profondeur d'un lot est la plus petite distance entre la ligne avant du lot et la ligne des hautes eaux du plan d'eau.

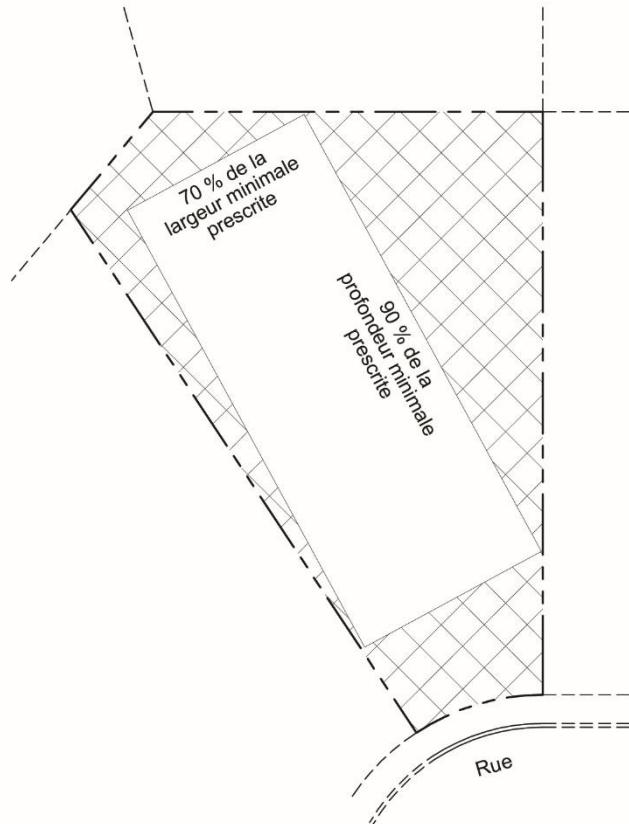


### 31. FORME DE LOT

Un lot doit être de forme régulière.

Sans restreindre ce qui précède, un lot doit être de forme et de dimensions telles qu'il soit possible d'y insérer complètement un rectangle dont les dimensions sont les suivantes :

- 1° une largeur correspondant à 70 % de la largeur minimale prescrite pour le lot ;
- 2° une profondeur correspondant à 90 % de la profondeur minimale prescrite pour le lot.



## 32. PRÉSOMPTION DE CONFORMITÉ

Lorsqu'un lot comporte des différences mineures, par l'effet de la rénovation cadastrale, en regard des exigences sur la superficie ou les dimensions minimales des lots, il est présumé conforme à ces exigences. Cet article s'applique uniquement pour un lot qui était conforme avant la rénovation cadastrale ou qui bénéficiait de droits acquis à cet égard.

## SECTION II SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

### 33. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sous réserve des dispositions de la présente section, la superficie et les dimensions d'un lot doivent être conformes aux dispositions qui sont prévues à la section « B-Lots » des grilles de l'annexe B du règlement de zonage en vigueur.

La superficie et les dimensions minimales peuvent varier, par zone, selon l'usage, le type d'implantation du bâtiment principal ou son nombre d'étages.

### 34. NOTION DE CORRIDOR RIVERAIN

Aux fins de la présente section, le 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 du corridor riverain est de 300 m en bordure d'un lac et de 100 m en bordure d'un cours d'eau. Elle se mesure horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux.

### 35. LOT SITUÉ À L'EXTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN

Un lot situé à l'extérieur du corridor riverain doit respecter les superficies et dimensions minimales inscrites au tableau du présent article.

Tableau 2

A	B	C	D
Desserte en infrastructures	Largeur minimale d'un lot (m)	Profondeur minimale d'un lot (m)	Superficie minimale d'un lot (m <sup>2</sup> )
1. Lot desservi uniquement par un réseau d'aqueduc <b>ou</b> d'égout sanitaire	Largeur minimale prescrite à la grille, sans être inférieure à 25 m	Profondeur minimale prescrite à la grille	Superficie minimale prescrite à la grille, sans être inférieure à 1 500 m <sup>2</sup>
2. Lot non desservi par un réseau d'aqueduc et non desservi par un réseau d'égout sanitaire	Largeur minimale prescrite à la grille, sans être inférieure à 50 m	Profondeur minimale prescrite à la grille	Superficie minimale prescrite à la grille, sans être inférieure à 3 000 m <sup>2</sup>
3. Lot desservi par un réseau d'aqueduc et par un réseau d'égout sanitaire	Largeur minimale prescrite à la grille	Profondeur minimale prescrite à la grille	Superficie minimale prescrite à la grille

### 36. LOT SITUÉ À L'INTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN

Un lot situé en totalité ou en partie à l'intérieur du corridor riverain doit respecter la superficie et les dimensions minimales inscrites au tableau du présent article.

**Tableau 3**

A <b>Desserte en infrastructures</b>	B <b>Largeur minimale d'un lot (m)</b>	C <b>Profondeur minimale d'un lot (m) (note 1)</b>	D <b>Superficie minimale d'un lot (m<sup>2</sup>)</b>
1. Lot adjacent à un cours d'eau ou à un lac et qui est desservi par un réseau d'aqueduc <b>et</b> un réseau d'égout sanitaire	Largeur minimale prescrite à la grille	Profondeur minimale prescrite à la grille, sans être inférieure à 45 m (notes 2 et 3)	Superficie minimale prescrite à la grille
2. Lot non adjacent à un cours d'eau ou à un lac et qui est desservi par un réseau d'aqueduc <b>et</b> un réseau d'égout sanitaire	Largeur minimale prescrite à la grille	Profondeur minimale prescrite à la grille	Superficie minimale prescrite à la grille
3. Lot adjacent à un cours d'eau ou à un lac et qui est desservi uniquement par un réseau d'aqueduc <b>ou</b> d'égout sanitaire	Largeur minimale prescrite à la grille, sans être inférieure à 30 m	Profondeur minimale prescrite à la grille, sans être inférieure à 75 m (note 3)	Superficie minimale prescrite à la grille, sans être inférieure à 2 000 m <sup>2</sup>
4. Lot non adjacent à un cours d'eau ou à un lac et qui est desservi uniquement par un réseau d'aqueduc <b>ou</b> d'égout sanitaire	Largeur minimale prescrite à la grille, sans être inférieure à 25 m	Profondeur minimale prescrite à la grille	Superficie minimale prescrite à la grille, sans être inférieure à 2 000 m <sup>2</sup>
5. Lot adjacent à un cours d'eau ou à un lac et qui est non desservi par un réseau d'aqueduc et non desservi par un réseau d'égout sanitaire	Largeur minimale prescrite à la grille, sans être inférieure à 50 m	Profondeur minimale prescrite à la grille, sans être inférieure à 75 m (note 3)	Superficie minimale prescrite à la grille, sans être inférieure à 4 000 m <sup>2</sup>
6. Lot non adjacent à un cours d'eau ou à un lac et qui est non desservi par un réseau d'aqueduc et non desservi par un réseau d'égout sanitaire	Largeur minimale prescrite à la grille, sans être inférieure à 50 m	Profondeur minimale prescrite à la grille	Superficie minimale prescrite à la grille, sans être inférieure à 4 000 m <sup>2</sup>

Note 1 : Dans le cas d'un lot adjacent à un cours d'eau ou à un lac, la profondeur se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

Note 2 : Sous réserve de la note 3, dans le cas où la rue est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout étaient déjà en place avant le 20 décembre 1983, la profondeur minimale d'un lot peut être réduite à 30 m, sans être inférieure à celle spécifiée à la grille.

Note 3 : La profondeur minimale d'un lot peut être réduite à 20 m si ce lot est occupé ou destiné à être occupé par l'usage P5-01-07 (Parc, espace vert ou réserve naturelle). La profondeur minimale d'un lot peut être réduite à 15 m si la rue adjacente au cours d'eau ou au lac constitue le parachèvement d'un réseau, dans la mesure où le lot n'est occupé par aucune construction et dans la mesure où les ouvrages routiers sont implantés en dehors de la rive.

## **SECTION III** RESTRICTIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

## 37. EFFETS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de :

- 1° créer une enclave ;
- 2° modifier la superficie ou les dimensions d'un terrain déjà bâti, si cette modification rend l'immeuble ou son occupation non conforme aux règlements d'urbanisme ;
- 3° morceler un lot déjà bâti ou identifier une partie de lot déjà bâtie, si les lots qui résultent du morcellement ou de l'identification sont, en totalité ou en partie, superposés à l'aire du bâtiment et si chacune des parties du bâtiment ainsi scindé est non conforme aux règlements d'urbanisme ;
- 4° modifier la superficie ou les dimensions d'un terrain déjà bâti, si cette modification crée ou accentue une dérogation aux règlements d'urbanisme ;
- 5° contreviendrait à la compatibilité générale du tracé des voies de circulation projetées au plan d'urbanisme.

[REG-364-02, art.4 (2024-07-26)]

### **38. NON-ASSUJETTISSEMENT AUX NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT**

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

- 1° à un terrain aux fins de parc, un équipement linéaire ou un équipement requis pour :
  - a) un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, un réseau de transport ou distribution de produits liquides ou gazeux, un réseau de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux,
  - b) un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers récréatifs ou de motoneige,
  - c) un droit de passage ou une servitude ;
- 2° à une opération cadastrale autorisée en vertu des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;
- 3° à un terrain compris dans plusieurs lots originaires indiqués au plan de cadastre, auquel cas un seul lot par lot original résulte de l'opération cadastrale. Dans ce cas, un seul bâtiment principal pourra être implanté sur l'ensemble des lots résultant de ce type d'opération cadastrale ;
- 4° à un lot non destiné à recevoir une construction ;
- 5° un lot destiné exclusivement pour l'installation d'un panneau-réclame ou d'une enseigne ;

6° à un lot destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

### **39. PRIVILÈGE AU CADASTRE À LA SUITE DE L'ACQUISITION POUR UNE UTILITÉ PUBLIQUE OU UNE ROUTE**

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un lot qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique ou de rue par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions conformes aux dispositions du règlement de lotissement alors en vigueur ou il bénéficiait de droits acquis à cet effet ;
- 2° un seul lot, excluant la portion de terrain visée par l'expropriation, résulte de l'opération cadastrale.

### **40. OPÉRATIONS CADASTRALES EN ZONE AGRICOLE**

En zone agricole, un lot ou la partie d'un lot sur lequel existe un droit d'utilisation à des fins autres que l'agriculture ne doit pas faire l'objet d'une opération cadastrale qui entraînerait une augmentation du nombre de lots, sauf dans les cas suivants :

- 1° pour une opération cadastrale visant une portion du lot utilisée exclusivement pour une activité agricole ;
- 2° pour permettre l'aliénation de la partie du lot bénéficiant de droits en vertu du chapitre VII de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1), pourvu que cette opération cadastrale n'ait pas pour effet de créer de nouveaux lots à bâtir ;
- 3° pour permettre la création d'un lot pour la construction d'une résidence en vertu des priviléges reconnus aux articles 31.1 ou 40 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1).

En zone agricole, les dimensions et la superficie d'un lot sur lequel existe un droit d'utilisation à des fins autres que l'agriculture ne peuvent être augmentées, sauf dans les cas suivants :

- 1° pour une opération cadastrale visant une portion du lot utilisée exclusivement pour une activité agricole ;
- 2° pour une opération cadastrale visant l'extension d'un usage à des fins autres que l'agriculture, conformément aux priviléges reconnus au chapitre VII de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1), mais sous réserve des dispositions du règlement de zonage en vigueur ;

3° pour une opération cadastrale visant l'agrandissement d'un lot dérogatoire quant à ses dimensions ou sa superficie, pourvu que les dispositions du chapitre V du présent règlement soient respectées.

## **SECTION IV FAÇADE SUR RUE**

### **41. LOT ADJACENT À UNE RUE**

À l'exception d'un lot visé à l'article 38, tout lot destiné à être occupé par un bâtiment principal doit être adjacent à une rue existante ou projetée et approuvée par la Ville.

## **CHAPITRE V      DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET DISPOSITIONS FINALES**

### **TABLE DES MATIÈRES DU CHAPITRE**

<b>SECTION I</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES.....</b>	<b>30</b>
<b>SECTION II</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>31</b>

## **SECTION I DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES**

### **42. DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE**

Un lot dérogatoire est un lot qui est non conforme à une ou plusieurs dispositions du présent règlement ou aux dispositions qui sont prévues à la section « B-Lots » des grilles de l'annexe B du règlement de zonage en vigueur.

### **43. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE**

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis s'il satisfait une ou plusieurs des conditions suivantes :

- 1° au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur ;
- 2° au moment où une demande de permis de lotissement complète a été déposée à la Ville, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur ;
- 3° le lot peut se prévaloir des dispositions prévues aux articles 230, 256.1, 256.2 ou 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

### **44. AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE**

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandi, dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet d'aggraver une dérogation existante et pourvu que les autres dispositions du présent règlement soient respectées.

Un lot dont la superficie est inférieure aux exigences minimales, et qui est protégé par droits acquis, peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux dispositions du présent règlement.

Sans restreindre ce qui précède, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis, qui est situé en zone agricole et sur lequel existe un droit d'utilisation à des fins autres que l'agriculture, est autorisé pourvu que la superficie du lot soit inférieure ou égale, après agrandissement, à :

- 1° 1 500 m<sup>2</sup>, dans le cas d'un lot desservi uniquement par un réseau d'égout sanitaire ou un réseau d'aqueduc et qui est situé à l'extérieur du corridor riverain ;
- 2° 2 000 m<sup>2</sup>, dans le cas d'un lot desservi uniquement par un réseau d'égout sanitaire ou un réseau d'aqueduc et qui est situé à l'intérieur du corridor riverain ;
- 3° 3 000 m<sup>2</sup>, dans le cas d'un lot non desservi par un réseau d'aqueduc et non desservi par un réseau d'égout sanitaire et qui est situé à l'extérieur du corridor riverain ;
- 4° 4 000 m<sup>2</sup>, dans le cas d'un lot non desservi par un réseau d'aqueduc et non desservi par un réseau d'égout sanitaire et qui est situé à l'intérieur du corridor riverain.

## SECTION II DISPOSITIONS FINALES

### 45. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

La mairesse,

La greffière adjointe,

Doreen Assaad

Tania Lê

Ce document constitue une codification administrative et n'a aucune valeur légale. Elle a été confectionnée dans le seul but de faciliter la lecture quant à la compréhension des textes réglementaires applicables. Seul le règlement original ainsi que ses amendements ont une valeur légale.

À titre indicatif, la référence utilisée dans le texte désigne le numéro du règlement modificateur, l'article apportant la modification et la date d'entrée en vigueur de la modification concernée, entre parenthèse. Ainsi, la référence [REG-71, a. 13, (2007-12-19)] indique que l'article visé a été modifié par l'article 13, du règlement REG-71, lequel est entré en vigueur le 19 décembre 2007. Lorsque le règlement est modifié par résolution, le numéro du règlement modificateur, ainsi que l'article apportant la modification, sont remplacés par le numéro de la résolution en question. Bien que la référence soit indiquée à la fin de l'article concerné, elle vise toutes les modifications apportées audit article.