

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS TECHNIQUES

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 5.1.1 Dimension des lots

La superficie, la largeur et la profondeur minimales des lots sont identifiées aux grilles des spécifications du *Règlement de zonage*.

Article 5.1.2 Exemption aux normes minimales

Les normes minimales de lotissement ne s'appliquent pas aux situations suivantes :

- a) Toute opération cadastrale visant à créer des « parties privatives » pour l'élaboration d'une déclaration de la copropriété en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec*.
- b) Les lots destinés aux postes de pompage, de mesurage et de distribution d'eau, d'égout, de gaz, d'électricité, de voirie ou de téléphone ne sont pas assujettis aux normes minimales prescrites.
- c) Toute opération cadastrale visant à permettre l'aliénation (Vente, cession, don d'une partie de terrain ou lègue) d'une partie de terrain ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale, en faveur d'un propriétaire ayant un lot contigu à la partie visée par l'aliénation.

Article remplacé par l'article 1 du Règlement 456-3 (2017-06-20)

Article 5.1.3 Lot devenu non conforme à la suite de la réforme cadastrale

Un lot qui était conforme avant la rénovation cadastrale qui, par l'effet de cette rénovation, est devenu non conforme, en regard aux exigences minimales sur la superficie et les dimensions des lots, est considéré conforme à ces exigences.

Article ajouté par l'article 2 du Règlement 456-4 (2018-04-17)

SECTION 2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

Article 5.2.1 Copropriété

Dans le cas d'une opération cadastrale pour la subdivision d'un immeuble en copropriétés, les superficies minimales s'appliquent en regard de chacun des terrains formant :

- a) L'assiette du gros œuvre du bâtiment principal, s'il s'agit d'un cadastre vertical.
- b) L'assiette d'une partie commune distincte, s'il s'agit d'un cadastre horizontal.

Les dispositions énumérées au premier alinéa excluent les copropriétés comprises dans un projet intégré.

Voir : **Illustration 1** à **l'annexe A** du présent règlement.

Article remplacé par l'article 2 du Règlement 456-3 (2017-06-20)

Article remplacé par l'article 3 du Règlement 456-4 (2018-04-17)

Article 5.2.2 Projet intégré d'habitation

Tout projet intégré d'habitation doit respecter les critères suivants :

- a) Le terrain sur lequel il est situé doit être desservi par les services d'égout et d'aqueduc.
- b) Les constructions ne sont pas tenues d'être adjacentes à une rue publique ou privée, ni les lots où elles sont projetées.
- c) Une déclaration de copropriété doit être enregistrée sur la totalité du projet intégré d'habitation.
- d) Pour un projet intégré d'habitation constitué d'un seul lot distinct, les dimensions minimales de ce lot doivent être égales ou supérieures à la somme des dimensions minimales requises pour chaque bâtiment compris dans les limites du projet.
- e) Pour un projet intégré d'habitation constitué de plusieurs lots distincts (Parties privatives et partie commune), la superficie minimale du terrain constitué de l'ensemble de ces lots doit être égale ou supérieure à la somme des superficies minimales requises pour chaque bâtiment compris dans les limites du projet.

Paragraphe remplacé par l'article 4 du Règlement 456-4 (2018-04-17)

Voir : **Illustration 2** à **l'annexe A** du présent règlement.

Article remplacé par l'article 3 du Règlement 456-3 (2017-06-20)

SECTION 3 **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION**

Article 5.3.1 Tracé des voies de circulation en fonction de la nature des sols

Tout tracé de voie de circulation et tout projet de développement doivent être planifiés de manière à tenir compte des milieux naturels présents tels que les cours d'eau, les milieux humides, les superficies boisées ainsi que les secteurs de forte pente de 30 % et plus. Les mesures de protection applicables doivent être identifiées.

Article remplacé par l'article 1 du Règlement 456-2 (2016-06-21)

Article 5.3.2 Tracé des voies de circulation en bordure des cours d'eau

Le tracé des rues et des routes, en tout ou en partie, à moins de 100 m de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 m de la ligne des hautes eaux d'un lac, doit respecter une distance équivalente à la profondeur moyenne minimale exigée par les dispositions relatives au lotissement dans cette zone.

Nonobstant toute autre disposition au présent règlement, la distance minimale de l'emprise d'une voie de circulation par rapport à la ligne des hautes eaux peut être réduite à 20 m, si cette bande de terrain est réservée à des fins de parc public ou de conservation.

Article 5.3.3 **Largeur des voies de circulation**

Les voies de circulation doivent respecter les largeurs suivantes :

Catégorie	Largeur de l'emprise	Largeur de la surface carrossable
Artère	25 m	12 m
Rue collectrice	15 m	10 m
Rue collectrice (boulevard)	20 m	5 m (par voie)
Rue locale (milieu urbain)	15 m	9 m
Rue locale (milieu rural)	15 m	7 m
Rue privée	12 m	7 m

Voir : **Illustration 3** à l'**annexe A** du présent règlement.

Article 5.3.4 **Carrefour**

L'aménagement des carrefours doit respecter les critères suivants :

- a) L'angle d'intersection entre deux voies de circulation doit être compris dans un angle entre 75° et 105°. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, ces dernières doivent être aménagées à angle droit.
- b) Les axes de deux intersections aménagées en « T » donnant sur le même côté d'une même voie de circulation doivent être à une distance minimale de 75 m l'une de l'autre.
- c) Les axes de deux intersections aménagées en « T » donnant sur chaque côté d'une même voie de circulation doivent être à une distance minimale de 30 m l'une de l'autre.
- d) Respecter une distance minimale de 50 m d'un passage à niveau.

Voir : **Illustration 4** à l'**annexe A** du présent règlement.

Article 5.3.5 **Courbes de raccordement des carrefours**

Les courbes de raccordement des carrefours doivent respecter les rayons minimaux suivants :

Catégorie	Rayon minimal
Intersection d'une artère et d'une collectrice	10 m
Intersection de deux artères	10 m
Toute autre intersection	6 m

Voir : **Illustration 5** à l'**annexe A** du présent règlement.

Article 5.3.6 **Cul-de-sac**

Toute voie de circulation en cul-de-sac doit se terminer par un îlot de rebroussement ou un cercle de virage dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à 37 m.

Dans le cas où un cul-de-sac se termine par un îlot de rebroussement, la largeur de part et d'autre de cet îlot ne peut être inférieure à 10 m.

Voir : **Illustration 6** à l'**annexe A** du présent règlement.

SECTION 4 **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS**

Article 5.4.1 **Orientation des îlots**

La longueur des îlots adjacents à une artère ou une collectrice doit être parallèle à celle-ci afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces voies de circulation.

Article 5.4.2 **Longueur des îlots**

La longueur des îlots ne doit pas être inférieure à 90 m sans être supérieure à 300 m.

Article 5.4.3 **Largeur des îlots**

Dans tous les cas, un îlot doit avoir une largeur de deux rangées de terrains adossés. Un terrain ne peut avoir sa limite arrière donnant directement sur l'emprise d'une voie de circulation publique.

Article 5.4.4 **Passage piétonnier et servitudes**

- a) La Ville peut exiger des passages piétonniers ou des corridors (piste ou bande) cyclables notamment pour favoriser l'accès aux écoles ou aux équipements publics et communautaires. Elle peut également exiger des servitudes à tout endroit où elle le juge à-propos pour fins d'utilités publiques (ex. : drainage, égout, distribution d'eau, installation de transport d'énergie ou de transmission des communications ou autres).
- b) Les passages piétonniers et les corridors cyclables doivent respecter les largeurs suivantes :

Catégorie	Largeur minimale
Passage piétonnier	3 m
Piste cyclable	5 m
Bande cyclable	2,25 m

- c) Les superficies ainsi cédées font partie intégrante de la contribution pour fins de parc comme prévu au *Règlement sur les permis et certificats*.

SECTION 5 **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS**

Article 5.5.1 **Orientation des lots**

Les lignes latérales des lots projetés doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise des voies de circulation.

Toutefois, dans le but d'adoucir les pentes, d'égaliser certaines superficies de lots, de dégager une perspective ou créer des culs-de-sac, les lignes de lots pourront être obliques par rapport aux lignes d'emprises de voies publiques.

Article 5.5.2 **Dimensions des lots non desservis**

Les dimensions minimales des lots non desservis par les services d'aqueduc et d'égouts sont les suivantes :

	Lots non desservis	Lots non desservis à moins de 100 m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 m d'un lac
Superficie	3 000 m ²	4 000 m ²
Frontage simple	50 m	---
Frontage double	---	100 m
Profondeur moyenne minimale	50 m	75 m
Profondeur	---	40 m

Article 5.5.3 **Dimensions des lots partiellement desservis**

Les dimensions minimales des lots partiellement desservis par les services d'aqueduc et d'égouts sont les suivantes :

	Lots partiellement desservis	Lots partiellement desservis à moins de 100 m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 m d'un lac
Superficie	1 500 m ²	2 000 m ²
Frontage simple	25 m.	---
Frontage double (riverain)	---	60 m
Frontage double (autre)	---	50 m
Profondeur moyenne	---	75 m

Article 5.5.4 **Dimensions des lots entièrement desservis**

Les dimensions minimales des lots entièrement desservis par les services d'aqueduc et d'égouts sont les suivantes :

	Lots entièrement desservis à moins de 100 m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 m d'un lac
Profondeur	45 m

Article 5.5.5 **Lot sur la ligne extérieure d'une courbe**

Le frontage d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe peut être diminué à la ligne d'emprise de la voie publique jusqu'à 50 % du frontage minimal prescrit à la grille des spécifications du *Règlement de zonage*.

Toutefois, malgré la disposition du paragraphe précédent, le frontage ne doit jamais être inférieur à 6 m et ce, pourvu que la largeur arrière de ce lot soit augmentée de façon à ce que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des spécifications du *Règlement de zonage*.

La largeur du lot à la marge de recul minimale prescrite doit être au moins égale à celle prescrite comme largeur minimale à la grille des spécifications du *Règlement de zonage*.

Voir : **Illustration 7** à l'**annexe A** du présent règlement.

Article 5.5.6 **Lot sur la ligne intérieure d'une courbe**

La largeur d'un lot situé sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminuée à la ligne de lot arrière.

Toutefois, la largeur à la ligne avant de ce lot doit être augmentée de façon à ce que sa superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des spécifications du *Règlement de zonage*.

Article 5.5.7 **Lot irrégulier**

La largeur d'un lot possédant une forme irrégulière doit être mesurée à partir de la marge de recul minimale avant.

En aucun temps, la largeur du lot mesurée le long de l'emprise de la voie publique ne peut être inférieure à 60 % de la largeur minimale prescrite à la grille des spécifications du *Règlement de zonage*.

Voir : **Illustration 8** à l'**annexe A** du présent règlement.

SECTION 6 **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS**

Article 5.6.1 **Îlots déstructurés avec morcellement**

Dans les îlots déstructurés avec morcellement identifiés au tableau ci-bas, sont autorisés le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles.

Les superficies minimales à respecter sont les suivantes :

Îlots déstructurés (Zones)	Superficie minimale autorisée
AH-001, AH-003, AH-005, AH-006, AH-007, AH-008, AH-009, AH-010, AH-014, AH-016, AH-019	3 000 m ²
AH-002, AH-004, AH-012, AH-013, AH-021	5 000 m ²
AH-011	10 000 m ²

Lorsqu'il y a morcellement pour la création d'un emplacement résidentiel, un accès en front du chemin, d'une largeur d'au moins 15 m, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 m et qui comporte une superficie de 4 ha (40 000 m²).

Article 5.6.2 **Îlots déstructurés sans morcellement**

Dans les îlots déstructurés sans morcellement; soit les zones AH-015, AH-018 et AH-020, aucun lotissement dans le but d'en faire une utilisation résidentielle n'est autorisé.

Une superficie d'au plus 5 000 m² (incluant le chemin d'accès) pourra être utilisée à une fin résidentielle par unité foncière.