

### **TITRE III : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**Table des matières**

- 5.1 terrain vacant**
- 5.2 terrain non conforme**
- 5.3 dimensions minimales des lots ou des terrains**
  - 5.3.1 normes particulières à l'encadrement des lacs et cours d'eau
  - 5.3.2 normes particulières aux corridors de gestion des accès routiers
  - 5.3.3 lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe
  - 5.3.4 lot situé sur la ligne intérieure d'une courbe
- 5.4 exceptions**
- 5.5 lot adjacent à la rue**
- 5.6 dimensions des îlots**
  - 5.6.1 largeur des îlots
  - 5.6.2 longueur des îlots

## 5.1 TERRAIN VACANT

Un terrain vacant protégé par droits acquis ou qui bénéficie d'un privilège au lotissement, qui est non conforme quant à une ou plusieurs des normes régissant ses dimensions, peut faire l'objet d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation à la condition que les normes relatives aux bâtiments et aux marges ainsi que toutes les autres exigences des règlements en vigueur soient respectées.

## 5.2 TERRAIN NON CONFORME

À l'exception des cas de droits acquis et de privilèges au lotissement, aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si elle crée un ou des terrains non conformes aux dispositions du présent chapitre concernant les dimensions minimales des lots ou terrains.

## 5.3 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU DES TERRAINS

À moins qu'une zone soit identifiée spécifiquement dans le tableau 5-2, les dimensions minimales des lots ou des terrains applicables dans les zones sont celles qui apparaissent au tableau 5-1.

Les dimensions énoncées aux dispositions prévues aux articles 5.3.1 (terrain situé en totalité ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac) et 5.3.2 (terrain situé en totalité ou en partie dans un corridor routier) ont préséance sur celles apparaissant dans les tableaux 5-1 et 5-2.

- A** *Règle générale, les lots doivent présenter des dimensions régulières, en évitant les décrochés. Les lignes latérales doivent être le plus possible perpendiculaires à la voie de circulation. (Ajout, règlement 6-2-1 (2004), 2004-08-18)*

**TABLEAU 5-1 : Dimensions minimales des lots ou des terrains – Normes générales**

|  | <b>Superficie minimale (m<sup>2</sup>)</b>                              | <b>Largeur minimale continue (m)</b><br><i>Note [1]</i> | <b>Profondeur moyenne minimale (m)</b> |
|--|---|---|--|
| <b>Lot ou terrain desservi par les services d'aqueduc et d'égout</b>   |   |   |  |
| Unifamiliale ou bifamiliale isolée   |   |   |  |
| - Lot intérieur  | 500   | 18,0  | 27,4                                   |
| - Lot de coin  | 600   | 21,0  | 27,4                                   |
| Unifamiliale ou bifamiliale jumelée  |   |   |  |
| - Lot intérieur  | 360   | 12,5  | 27,4                                   |
| - Lot de coin  | 425   | 14,5  | 27,4                                   |
| Unifamiliale en rangée   |   |   |  |
| - lot intérieur  | 210   | 7,0   | 27,4                                   |
| - lot d'extrémité  | 300   | 10,0  | 27,4                                   |
| - lot de coin  | 360   | 12,0  | 27,4                                   |
| Trifamiliale et multifamiliale (max. 4 logements)  | 650   | 25,0  | 27,4                                   |
| Multifamiliale 5 logements et plus   | 140 m <sup>2</sup> par logement   | 25,0  | 27,4                                   |
| Multifamiliale 5 logements et plus et dont au moins 40 % des cases de stationnement sont aménagées en souterrain | 350 m <sup>2</sup> plus 50 m <sup>2</sup> par logement en excédent de 4 | 25,0  | 27,4                                   |
| Maison mobile  | 500   | 18,0  | 27,4                                   |
| Tout autre usage   | 600   | 21,0  | 27,4                                   |
| <b>Lot ou terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout)</b>  |   |   |  |
| Tout usage   | 1 500   | 25  | NR                                     |
| <b>Lot ou terrain non desservi (ni aqueduc ni égout)</b>   |   |   |  |
| Tout usage   | 3 000   | 50  | NR                                     |

NR : non réglementé

*Note [1]* : Dans les territoires desservis par les services d'aqueduc et d'égout, la largeur des terrains destinés aux habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales ne doit pas excéder 45,72 mètres. (Ajout, règlement numéro 6-2-2 (2005), 2005-11-23)

**TABLEAU 5-2 : Dimensions minimales des lots ou des terrains – Normes particulières à certaines zones**

(modification, règlement 6-2-5 (2016), entré en vigueur le 19 avril 2017)

| Zone      | Usage   | Superficie minimale (m <sup>2</sup> ) | Largeur minimale continue (m) Note [1] | Profondeur moyenne minimale (m) |
|-----------|---|---------------------------------------|--|---------------------------------|
| C-101     | tout usage  | 900                                   | 30                                     | 30                              |
| I-110     | tout usage  | 1 350                                 | 30                                     | 45                              |
| CV-203(P) | commercial<br>autre usage : normes générales du tableau 5-1           | 185<br>----                           | 7,6<br>----                            | 27,4<br>----                    |
| CV-208(P) | commercial<br>autre usage : normes générales du tableau 5-1           | 185<br>----                           | 7,6<br>----                            | 27,4<br>----                    |
| CV-209(P) | commercial<br>autre usage : normes générales du tableau 5-1           | 185<br>----                           | 7,6<br>----                            | 27,4<br>----                    |
| CV-210(P) | commercial<br>autre usage : normes générales du tableau 5-1           | 185<br>----                           | 7,6<br>----                            | 27,4<br>----                    |
| CV-211(P) | commercial<br>autre usage : normes générales du tableau 5-1           | 185<br>----                           | 7,6<br>----                            | 27,4<br>----                    |
| CV-212(P) | commercial<br>autre usage : normes générales du tableau 5-1           | 185<br>----                           | 7,6<br>----                            | 27,4<br>----                    |
| I-302     | tout usage  | 1 350                                 | 30                                     | 45                              |
| C-403     | tout usage  | 1 350                                 | 30                                     | 45                              |
| I-411(P)  | tout usage  | 1 350                                 | 30                                     | 45                              |
| C-416     | tout usage  | 900                                   | 30                                     | 30                              |
| I-417     | tout usage  | 1 350                                 | 30                                     | 45                              |
| I-422     | tout usage  | 1 350                                 | 30                                     | 45                              |
| C-425     | tout usage  | 1 350                                 | 30                                     | 45                              |
| I-426     | tout usage<br>bâtiment isolé<br>bâtiment jumelé<br>bâtiment en rangée | 1 380<br>1 150<br>360                 | 30<br>25<br>8                          | 45<br>45<br>45                  |
| I-427     | tout usage  | 1 350                                 | 30                                     | 45                              |
| I-506     | tout usage  | 1 350                                 | 30                                     | 45                              |
| C-512     | tout usage  | 1 350                                 | 30                                     | 45                              |
| I-513     | tout usage  | 1 350                                 | 30                                     | 45                              |

Note [1] : Dans les territoires desservis par les services d'aqueduc et d'égout, la largeur des terrains destinés aux habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales ne doit pas excéder 45,72 mètres. (Ajout, règlement numéro 6-2-2 (2005), 2005-11-23)

**TABLEAU 5-2 : Dimensions minimales des lots ou des terrains – Normes particulières à certaines zones (suite)**

| <b>Zone</b>                              | <b>Usage</b>                            | <b>Superficie minimale (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Largeur minimale continue (m) Note [a]</b> | <b>Profondeur moyenne minimale (m)</b> |
|--|---|--|---|--|
| RA-701                                   | unifamiliale ou bifamiliale isolée      | 600  | 20  | 30                                     |
|  | trifamiliale isolée et tout autre usage | 750  | 25  | 30                                     |
| RM-702                                   | unifamiliale ou bifamiliale isolée      | 600  | 20  | 30                                     |
|  | trifamiliale isolée et tout autre usage | 750  | 25  | 30                                     |
| RM-703                                   | unifamiliale ou bifamiliale isolée      | 600  | 20  | 30                                     |
|  | trifamiliale isolée et tout autre usage | 750  | 25  | 30                                     |
| RM-704                                   | unifamiliale ou bifamiliale isolée      | 600  | 20  | 30                                     |
|  | trifamiliale isolée et tout autre usage | 750  | 25  | 30                                     |
| RV1-801<br>RV1-802                       | tout usage                              | 4 000 (note 1)                             | 50  | NR                                     |
| RV2-803                                  | tout usage                              | 4 000 (note 1)                             | 50  | NR                                     |
| RIEV1-804<br>RIEV1-805<br>RIEV1-806      | tout usage                              | 4 000 (note 1)                             | 50  | NR                                     |
| RIEV2-807<br>RIEV2-808<br>RIEV2-809      | tout usage                              | 4 000 (notes 1, 2, 3)                      | 50  | NR                                     |
| RTV-810<br>RTV-811<br>RTV-812<br>RTV-813 | tout usage                              | 4 000                                      | 50  | NR                                     |
| CONSV1-814                               | tout usage                              | 4 000                                      | 50  | NR                                     |
| CONSV2-815<br>CONSV2-816<br>CONSV2-817   | tout usage                              | 4 000                                      | 50  | NR                                     |
| COMV-818<br>COMV-819                     | tout usage                              | 4 000                                      | 50  | NR                                     |
| PUBV-820                                 | tout usage                              | 4 000                                      | 50  | NR                                     |

**TABLEAU 5-2 : Dimensions minimales des lots ou des terrains – Normes particulières à certaines zones (suite)**

| <b>Zone</b>  | <b>Usage</b> | <b>Superficie minimale (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Largeur minimale continue (m) Note [1]</b> | <b>Profondeur moyenne minimale (m)</b> |
|--|--------------|--|---|--|
| zones de préfixe A, AR, RU, RUR, F1, FR1 identifiées sur le plan de zonage | tout usage   | 5 000                                      | 50  | NR                                     |
| zone de préfixe F2 identifiée sur le plan de zonage                        | tout usage   | 5 000                                      | 50  | 60                                     |

NR : non réglementé

*Note [a] : Dans les territoires desservis par les services d'aqueduc et d'égout, la largeur des terrains destinés aux habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales ne doit pas excéder 45,72 mètres. (Ajout, règlement numéro 6-2-2 (2005), 2005-11-23)  
(Modification, règlement numéro 6-2-4 (2008), en vigueur le 19 janvier 2009)*

Note 1 : pour l'implantation d'un SPA commercial, la superficie minimale requise est portée à 8 000 m<sup>2</sup>

Note 2 : pour l'implantation d'un usage *Centre de ressourcement*, la superficie minimale requise est portée à 8 000 m<sup>2</sup>

Note 3 : pour la garde de chevaux, selon les dispositions de l'article 24.5 du règlement de zonage, la superficie minimale requise est portée à 15 000 m<sup>2</sup>

### 5.3.1 Normes particulières à l'encadrement des lacs et cours d'eau

(modification, règlement 6-2-5 (2016), entré en vigueur le 19 avril 2017)

Les normes suivantes sont applicables à toute opération cadastrale portant sur un terrain ou un lot situé en tout ou en partie à moins de 100 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres de la ligne des hautes eaux d'un lac.

|   | <b>Lot non desservi<br/>(ni aqueduc ni<br/>égout)</b> | <b>Lot partiellement<br/>desservi (aqueduc<br/>ou égout)</b> | <b>Lot desservi<br/>(aqueduc et<br/>égout)</b> |
|---|---|--|--|
| Superficie minimale   | 4 000 m <sup>2</sup> (3)                              | 2 000 m <sup>2</sup>   | (1)  |
| Largeur minimale mesurée sur la ligne avant                         | 50 m  | 30 m pour un lot riverain<br>25 m pour un lot non riverain   | (1)  |
| Largeur minimale mesurée sur la ligne face au lac ou un cours d'eau | 30 m  | 25 m   | (1)  |
| Profondeur moyenne minimale d'un lot riverain (2)                   | 75 m  | 75 m   | 45 m   |
| Profondeur moyenne minimale d'un lot non riverain                   | 50 m  | 50 m   | (1)  |

(1) les normes applicables sont celles prévues à l'article 5.3

(2) la profondeur moyenne minimale pourra être réduite à 30 mètres pour un terrain enclavé entre la rive et une rue existante ou pour un terrain déjà subdivisé sur les plans de renvoi au cadastre, en date du 22 juin 2000

(3) les dispositions particulières prévues dans les zones RV1-801, RV1-802, RV2-803, RIEV1-804, RIEV1-805, RIEV1-806, RIEV2-807, RIEV2-808 et RIEV2-809 concernant les spas, centres de ressourcement et garde de chevaux ont préséance.



### 5.3.2 Normes particulières aux corridors de gestion des accès routiers

Les normes suivantes sont applicables à toute opération cadastrale portant sur un terrain situé en bordure d'une des routes suivantes :

- a) les sections de la route 141 situées à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation;
- b) la section de la route 147 située à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation;
- c) la section de la route 206 située à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation;
- d) le chemin du Neuvième rang;
- e) le chemin de Baldwin Mills-Barnston (section comprise entre la limite sud du périmètre d'urbanisation et l'intersection avec le chemin de la Pisciculture).

|                             | Lot non desservi (ni aqueduc ni égouts) | Lot partiellement desservi (aqueduc ou égouts) |
|-----------------------------|---|--|
| Superficie minimale         | 5 000 m <sup>2</sup>                    | 5 000 m <sup>2</sup>                           |
| Largeur minimale            | 75                                      | 75   |
| Profondeur moyenne minimale | 50                                      | 50   |

*Ajout, règlement 6-2-1 (2004), 2004-08-18*

### 5.3.3 Lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe

Dans le cas d'un lot ou d'un terrain de forme irrégulière, situé du côté extérieur d'une rue en courbe, la largeur minimale à la ligne avant peut être réduite à 14 mètres si le lot ou terrain est desservi par les services d'aqueduc et d'égout.

### 5.3.4 Lot situé sur la ligne intérieure d'une courbe

Dans le cas d'un lot ou d'un terrain de forme irrégulière, situé du côté intérieur d'une rue en courbe, la largeur minimale à la ligne arrière peut être réduite jusqu'à 12 mètres en autant que la norme relative à la superficie minimale du lot ou du terrain soit respectée. Le lot ou terrain doit être desservi par les services d'aqueduc et d'égout.

#### **5.4 EXCEPTIONS**

*(modifié par le règlement numéro 6-2-3 (2007), en vigueur le 17 octobre 2007)*

Toutefois, un permis de lotissement pourra être émis sans satisfaire aux normes minimales du présent règlement dans les cas suivants :

- lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu du Code Civil du Québec ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- pour des fins d'implantation d'un service d'utilité publique;
- pour fins d'implantation de voies de circulation publique;
- lorsque l'opération cadastrale est réalisée dans le cadre de la rénovation cadastrale;
- lorsque l'opération cadastrale est réalisée dans le cadre d'une vente à des fins de conciliation;
- pour tous les cas de privilège identifiés au présent règlement;
- lorsque l'opération cadastrale vise une parcelle acquise pour fins d'agrandissement ou lors d'échanges de parcelles entraînant la réduction, le maintien ou l'accroissement de la superficie d'un terrain sous réserve que le terrain duquel une parcelle est soustraite ne devienne pas dérogoire ou que la dérogation dont il fait l'objet, par rapport aux dimensions minimales prévues au présent règlement, ne soit pas aggravée;
- lorsque l'opération cadastrale vise à créer un lot utilisé uniquement à des fins d'accès à un lac ou cours d'eau, à condition que ce lot ne fasse l'objet d'aucun bâtiment ou construction ;
- lorsque l'opération cadastrale vise à créer un lot utilisé uniquement à des fins publiques ou communautaires en bordure d'un lac ou cours d'eau. Dans ce dernier cas, il est permis que ce lot fasse l'objet d'un bâtiment ou d'une construction accessoire à cet usage.

## **5.5 LOT ADJACENT À LA RUE**

*(article remplacé, règlement 6-2-5 (2016) entré en vigueur le 19 avril 2017)*

Tout lot doit être adjacent à une rue publique existante ou projetée, construite conformément aux dispositions du présent règlement et à tout autre règlement applicable en l'espèce ou à une rue privée approuvée par la Ville, existante à la date d'entrée en vigueur du règlement numéro 6-2-5 (2016).

## **5.6 DIMENSIONS DES ÎLOTS**

### **5.6.1 Largeur des îlots**

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, à moins d'impossibilité matérielle, la largeur doit être suffisante pour permettre deux rangées de lots adossés.

### **5.6.2 Longueur des îlots**

La longueur d'un îlot résidentiel ne doit pas être supérieure à 365 mètres. Cette distance pourra être portée à 485 mètres si un sentier pour piétons, d'une largeur minimale de 4,5 mètres, est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.