



Ville de Pointe-Claire

Règlement de lotissement

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE POINTE-CLAIRE

RÈGLEMENT NUMÉRO PC-2774

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

En vigueur le 1^{er} mars 2011

À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE POINTE-CLAIRE TENUE À L'HÔTEL DE VILLE, 451, BOULEVARD SAINT-JEAN, POINTE-CLAIRE, QUÉBEC LE **15 NOVEMBRE 2010** À 19 H 30.

PRÉSENTS :

Son Honneur le maire M. Bill McMurchie, et messieurs les conseillers P. Bissonnette, R. Geller, J.-P. Grenier, A. Iermieri, J.R. Labbé, D. Smith, E. Sztuka et M. Trudeau, étant tous les membres du conseil.

PARMI LES AFFAIRES TRANSIGÉES LORS DE CETTE SÉANCE, IL Y AVAIT:

RÈGLEMENT NUMÉRO: PC-2774

Résolution numéro: 2010-632

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER IEMIERI

APPUYÉ PAR LE CONSEILLER GRENIER

ET RÉSOLU:

*Modifié le 14 mai 2014 par Règlement PC-2774-1
Modifié le 11 juin 2014 par Règlement PC-2774-2
Modifié le 12 novembre 2014 par Règlement PC-2774-3
Modifié le 17 décembre 2015 par Règlement PC-2774-4
Modifié le 15 août 2018 par Règlement PC-2774-5*

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	2
1.1 TITRE ET ENTRÉE EN VIGUEUR.....	2
1.2 ADOPTION PAR PARTIES.....	2
1.3 ABROGATIONS.....	2
1.4 PORTÉE DU RÈGLEMENT.....	2
1.5 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS.....	2
1.6 INTERPRÉTATION.....	2
1.7 INTERVENTIONS ASSUJETTIES.....	3
1.8 NÉCESSITÉ D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT ET CONDITIONS DE DÉLIVRANCE.....	3
1.9 PLAN DE ZONAGE.....	3
1.10 TABLEAU DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	3
1.11 CODE VILLAGEOIS.....	3
CHAPITRE 2: CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE.....	4
2.1 CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS ET AU PLAN D'URBANISME.....	4
2.2 CESSIION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION.....	4
2.3 CONDITION PRÉALABLE À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	4
a) <i>Décision du Conseil</i>	4
b) <i>Règles de calcul</i>	5
c) <i>Primauté de l'entente</i>	5
d) <i>Valeur du terrain</i>	5
2.4 SERVITUDES POUR TRANSPORT D'ÉNERGIE ET TRANSMISSION DES COMMUNICATIONS.....	5
2.5 PLAN D'ENSEMBLE.....	5
2.6 ARRÉRAGES DE TAXES.....	5
2.7 DÉPLACEMENT DE COMPOSANTES DES SERVICES D'AQUEDUC OU D'ÉGOUT.....	5
CHAPITRE 3: DISPOSITIONS TECHNIQUES.....	6
3.1 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS.....	6
3.1.1 DISTANCE DU LAC SAINT-LOUIS.....	6
3.2 DROITS ACQUIS.....	6
a) <i>Dimensions de lots conformes au 20 décembre 1983</i>	6
b) <i>Bâtiment conforme ou avec droits acquis au 20 décembre 1983</i>	7
c) <i>Résidu de terrain suite à une expropriation</i>	7
d) <i>Réduction de la non-conformité du terrain</i>	7
3.3 OPÉRATIONS CADASTRALES RELATIVES À UN LOTISSEMENT.....	8
a) <i>Conformité au plan d'urbanisme</i>	8
b) <i>Largeur des rues</i>	8
c) <i>Pente des rues</i>	8
d) <i>Rues en cul-de-sac</i>	8
e) <i>Intersections</i>	8
f) <i>Sentiers ou servitudes</i>	8
g) <i>Distance du lac Saint-Louis</i>	9
CHAPITRE 4: CONDITIONS PRÉALABLES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION.....	10
4.1 OBLIGATION DE SUBDIVISER.....	10
4.2 TERRAIN ADJACENT À UNE RUE PUBLIQUE.....	10
4.3 CESSIION DE TERRAIN POUR FINS DE PARC.....	10
a) <i>Rénovation cadastrale</i>	10
b) <i>Projet de redéveloppement</i>	10
c) <i>Définition de projet de redéveloppement</i>	11
4.4 SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT.....	11
4.5 LE PRÉSENT RÈGLEMENT ENTRE EN VIGUEUR CONFORMÉMENT À LA LOI.....	11

Chapitre 1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Titre et entrée en vigueur

- a) Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement de lotissement de la ville de Pointe-Claire ».
- b) Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

1.2 Adoption par parties

Le Conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement partie par partie, de façon à ce que si une partie quelconque venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.3 Abrogations

Sont abrogés, par le présent règlement, le règlement no. 2023, intitulé « RÈGLEMENT CONCERNANT LES OPÉRATIONS CADASTRALES », de même que tous ses amendements; cependant, ces règlements continuent d'être en vigueur et ont leur pleine et entière application dans tous les cas où toute personne, société ou corporation contrevient, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, à une ou plusieurs de ces dispositions; de plus, ces abrogations n'affectent pas les permis légalement émis sous l'autorité des dispositions ainsi abrogées, non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.4 Portée du règlement

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes les personnes, physiques ou morales, s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Pointe-Claire.

1.5 Contraventions, pénalités et recours

- a) Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, tolère ou permet une telle contravention, commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende :
 - i) pour la première infraction : d'un minimum de 100 \$ et d'un maximum de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et d'un minimum de 100 \$ et d'un maximum de 2 000 \$, si le contrevenant est une personne morale
 - ii) pour toute récidive : d'un minimum de 200 \$ et d'un maximum de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et d'un minimum de 200 \$ et d'un maximum de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.
- b) Outre les recours par action pénale, la municipalité peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, entre autres pour faire annuler toute opération cadastrale exécutée en contravention avec le présent règlement.

1.6 Interprétation

- a) À moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots dont une définition est donnée à l'Annexe « 1 » du Règlement de zonage de la ville de Pointe-Claire ont le sens et l'application que leur attribue ladite Annexe « 1 », laquelle fait aussi partie intégrante du présent règlement.

- b) Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.
- c) Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- d) Dans le présent règlement, le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.
- e) Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont du système international (métrique) avec, parfois entre parenthèses, équivalence en dimensions et mesures anglaises; l'équivalence en dimensions et mesures anglaises n'est donnée qu'à titre indicatif; en cas de contradiction, la dimension du système international prévaut.
- f) Les plans, annexes, tableaux, grilles, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans le présent règlement, à l'exception de la table des matières, en font partie intégrante.

1.7 Interventions assujetties

Sur l'ensemble du territoire de la ville de Pointe-Claire, on ne peut procéder à une opération cadastrale qu'en conformité avec le présent règlement.

1.8 Nécessité d'un permis de lotissement et conditions de délivrance

- a) Sur l'ensemble du territoire de la ville de Pointe-Claire, on ne peut procéder à une opération cadastrale, que cette opération prévoie ou non des rues, sans avoir soumis au préalable à l'approbation du Directeur le plan de l'opération cadastrale projetée et sans avoir obtenu de ce dernier un permis de lotissement.
- b) Les conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au règlement des permis et certificats de la ville de Pointe-Claire.

1.9 Plan de zonage

Le plan de zonage, tel que décrit à l'article 1.11 du règlement de zonage de la ville de Pointe-Claire et annexé au dit règlement comme Annexe « 2 » pour en faire partie intégrante, fait aussi partie intégrante du présent règlement.

1.10 Tableau des dispositions particulières

Le tableau des dispositions particulières, tel que décrits à l'article 1.12 du règlement de zonage de la ville de Pointe-Claire et annexé audit règlement comme Annexe « 3 » pour en faire partie intégrante, font aussi partie intégrante du présent règlement.

1.11 Code villageois

Les dispositions normatives de lotissement, telles que décrites à l'article 1.11.2 du Code villageois, font partie intégrante du présent règlement.

Amendement PC-2774-5 (15 août 2018)

Chapitre 2: CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE

2.1 Conformité aux règlements et au plan d'urbanisme

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du présent règlement ou de tout autre règlement pertinent, si elle n'est pas conforme au plan d'urbanisme de la ville de Pointe-Claire, ou si elle crée une situation de non-conformité à ce règlement ou à tout autre règlement applicable.

2.2 Cession de l'assiette des voies de circulation

- a) Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles voies de circulation ne peut être approuvée tant que la Ville n'a pas obtenu, du ou des propriétaires des terrains devant constituer les emprises de ces voies de circulation, un engagement de céder les dits terrains au moment où la Ville en fera la demande.
- b) Dans le cas où celui qui présente la demande de permis n'est pas propriétaire de la totalité des terrains devant constituer les emprises des voies de circulation, il doit voir à obtenir les engagements des autres propriétaires requis en vertu du paragraphe a), ou s'engager à assumer les coûts d'expropriation.

Le fait que le requérant s'engage à assumer les coûts d'expropriation ne peut cependant constituer pour la Ville une obligation de procéder à la dite expropriation.

2.3 Condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

Afin de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale est assujettie aux conditions qui suivent.

- a) Décision du Conseil

La condition préalable prescrite en vertu du premier alinéa du présent article peut être l'une des suivantes, le Conseil décidant dans chaque cas laquelle s'applique :

- i) Que le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, ou;
- ii) Que le propriétaire verse une somme à la municipalité, ou;
- iii) Que le propriétaire prenne l'engagement mentionné au sous-paragraphe i) et effectue le versement d'une somme, tel que mentionné au sous-paragraphe ii).

Dans le cas où le propriétaire doit céder un terrain, ce terrain peut faire partie du site ou être situé ailleurs sur le territoire de la Ville. On entend par « site », aux fins de l'application du présent article, le terrain compris dans un plan visé au premier alinéa du présent article.

Aucune condition prévue au paragraphe a) ne peut être imposée dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.

La condition prévue au présent paragraphe a) s'applique également dans le cas d'une opération cadastrale ayant pour but la formation d'une copropriété divise verticale, donc même si les lots créés ne visent pas à identifier ou à délimiter un fonds de terre.

Amendement PC-2774-3 (12 novembre 2014)

b) Règles de calcul

La superficie du terrain devant être cédé et la somme versée doivent être égales à 10% de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

Toutefois, si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée doit être égal à 10% de la valeur du site.

Les règles prévues par les deux premiers alinéas s'appliquent en tenant compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie de site.

La valeur du crédit découlant de toute opération cadastrale antérieure est établie en pourcentage de la superficie du terrain ayant fait l'objet de ladite opération cadastrale. Toute cession de terrain doit être créditée comme telle. Tout versement fait en lieu de cession doit être considéré comme équivalent à la superficie du terrain dont il tenait lieu de cession.ⁱ

c) Primauté de l'entente

Dans le cas d'une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site en vertu du deuxième alinéa du paragraphe a), cette entente prime toute règle de calcul établie en vertu du paragraphe b).

d) Valeur du terrain

Pour l'application du paragraphe a), la valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie aux frais du propriétaire par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

2.4 Servitudes pour transport d'énergie et transmission des communications

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne soumet pas, avec le plan de l'opération cadastrale projetée, un plan annexe montrant, le cas échéant, les servitudes existantes ou requises pour le passage des installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.5 Plan d'ensemble

Aucune opération cadastrale relative à un lotissement ne visant qu'une partie des terrains du requérant ne peut être approuvée si le requérant ne présente, avec sa demande, un projet de morcellement pour la totalité de ses propriétés contiguës à la partie visée par l'opération cadastrale indiquant le tracé des rues projetées, les dimensions approximatives de chacun des lots et le type d'usage auquel chacun est destiné.

2.6 Arrérages de taxes

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire n'a pas payé les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée.

2.7 Déplacement de composantes des services d'aqueduc ou d'égout

Dans le cas d'une subdivision ou d'un remplacement, aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne dépose pas les garanties suffisantes pour couvrir, le cas échéant, les frais de déplacement de composantes des services d'aqueduc ou d'égout, comme les bornes-fontaines et les entrées de services.

Chapitre 3: DISPOSITIONS TECHNIQUES

3.1 Dimensions minimales des lots

Pour chacune des zones inscrites au plan de zonage, les lots devront être conformes aux dimensions minimales indiquées au tableau des dispositions particulières de l'annexe « 3 » du règlement de zonage de la ville de Pointe-Claire ou au Code villageois. Amendement PC-2774-5 (15 août 2018)

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si elle crée, directement ou par résidu, un ou des lots ou terrains dont les dimensions sont inférieures à celles prescrites au tableau des dispositions particulières. Le présent alinéa ne s'applique pas aux :

- i) Postes de pompage, de mesure et de distribution des réseaux d'aqueduc, de gaz ou de téléphone ne desservant que le seul territoire de la municipalité.
- ii) Usages autorisés dans les zones publiques.
- iii) Aux lots ou terrains devant former l'assiette d'une rue pour lesquelles les dispositions applicables sont les paragraphes b) et d) de l'article 3.3.

Nonobstant les alinéas précédents, un permis de lotissement peut être émis à l'égard d'une opération cadastrale dont l'objet est de compléter l'identification cadastrale d'un terrain même lorsqu'un lot montré au plan relatif à cette opération cadastrale ne respecte pas les dimensions minimales indiquées au tableau des dispositions particulières (annexe « 3 ») du règlement de zonage de la ville de Pointe-Claire ou au Code villageois. Amendement PC-2774-5 (15 août 2018)

3.1.1 Distance du lac Saint-Louis

Pour tout lot adjacent au lac Saint-Louis, avec aqueduc et égout privés ou publics érigés conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement, les normes de lotissement et de distance du lac Saint-Louis sont les suivantes :

- a) La profondeur minimale d'un lot est de 45 mètres (147,6 pieds), mesurée à partir de la ligne des hautes eaux.
- b) Pour les lots dont l'alignement est parallèle à la rive lorsque la voie de circulation automobile est perpendiculaire au lac, il n'y a pas de profondeur minimale. Toutefois, une largeur de lot d'au moins 55 mètres (180,4 pieds), mesurée sur la ligne avant, doit être respectée afin d'assurer la protection de la bande riveraine.
- c) Dans le cas où la voie de circulation automobile longeant le lot était déjà construite le 21 décembre 1983, la profondeur minimale d'un lot est de 30 mètres (98,4 pieds). Dans le cas d'un lot dont l'alignement est parallèle à la rive, et la voie de circulation perpendiculaire au lac, il n'y a pas de profondeur minimale, toutefois, sa largeur frontale est de 40 mètres (131,2 pieds).

Les opérations cadastrales à des fins municipales et d'utilité publique qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par ces normes.

Amendement PC-2774-4 (17 déc. 2015)

3.2 Droits acquis

- a) Dimensions de lots conformes au 20 décembre 1983

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, au 20 décembre 1983, ne formait pas

un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont 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) au 20 décembre 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences en cette matière du règlement no. 2023 intitulé « RÈGLEMENT CONCERNANT LES OPÉRATIONS CADASTRALES » applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain;
- ii) un seul lot résulte de l'opération cadastrale.

b) Bâtiment conforme ou avec droits acquis au 20 décembre 1983

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, au 20 décembre 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont 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) au 20 décembre 1983, ce terrain constituait l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, protégée par des droits acquis;
- ii) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Pour les fins du présent paragraphe, le sous-paragraphe i) s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 20 décembre 1983.

c) Résidu de terrain suite à une expropriation

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain 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, 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) immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des dispositions mentionnées aux paragraphes a) et b) du présent article;
- ii) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

d) Réduction de la non-conformité du terrain

Nonobstant les dispositions relatives aux dimensions minimales des lots, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé si cette opération cadastrale a pour but d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain loti dérogatoire (ou d'un terrain pouvant se prévaloir des dispositions du paragraphe a) du présent article) et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises par le présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- i) l'ensemble constitué du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire;
- ii) aucun lot ou terrain ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale.

3.3 Opérations cadastrales relatives à un lotissement

a) Conformité au plan d'urbanisme

Toute opération cadastrale relative à un lotissement doit se conformer au plan d'urbanisme en vigueur pour l'ensemble de la municipalité ou pour la partie du territoire municipal concerné.

b) Largeur des rues

Aucune rue locale ne peut avoir moins de 15 mètres (49,2 pieds) de largeur d'emprise. Aucune voie identifiée comme collectrice, distributrice ou artérielle au plan d'urbanisme ne peut avoir une largeur d'emprise inférieure à 24,5 mètres (80,3 pieds).

c) Pente des rues

- i) La pente longitudinale de toute rue ou section de rue, de quelque longueur que ce soit, ne peut excéder 12%.
- ii) Nonobstant les dispositions qui précèdent, la pente longitudinale de toute section de rue dans un rayon de 30 mètres (98,4 pieds) de toute intersection ne peut excéder 3%.

d) Rues en cul-de-sac

Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage; le diamètre de l'emprise de ce cercle ne peut pas être inférieur à 38 mètres (124,7 pieds).

e) Intersections

- i) Toute intersection de rues doit être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de dix (10) degrés.
- ii) Toute intersection de deux lignes d'emprise de rues doit se faire avec un rayon de courbure d'au moins 6 mètres (19,7 pieds).
- iii) Les intersections de rues doivent être à une distance minimale de 55 mètres (180,4 pieds) les unes des autres; cette distance doit être calculée entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues.
- iv) Nonobstant les dispositions du sous-paragraphe iii), dans le cas d'intersections en « T » de rues locales disposées en quinconce sur une autre rue locale ou une distributrice ou collectrice, la distance minimale est de 30 mètres (98,4 pieds).

f) Sentiers ou servitudes

La ville peut exiger des sentiers pour piétons ou cyclistes partout où elle le juge à propos, notamment pour favoriser l'accès aux écoles ou aux équipements communautaires.

La ville peut exiger des servitudes partout où elle le juge à propos pour fins d'utilité publique (drainage, égout, aqueduc, installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou autre).

g) Distance du lac Saint-Louis

- i) La distance minimale entre le lac et une voie de circulation automobile est de 45 mètres (147,6 pieds), mesurée à partir de la ligne des hautes eaux.
- ii) Cette distance est de 20 mètres (65,6 pieds) si l'espace compris entre le lac et cette voie est une zone Pa (parcs).
- iii) Dans les cas de voies de circulation qui sont perpendiculaires à la rive du lac, cette distance est de 15 mètres (49,2 pieds).

Amendement PC-2774-4 (17 déc. 2015)

Chapitre 4: CONDITIONS PRÉALABLES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

4.1 Obligation de subdiviser

Sauf sur un terrain sur lequel l'usage d'utilité publique de classe « D » est permis, aucun permis de construction pour un nouveau bâtiment principal ne peut être émis à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée, y compris ses dépendances, ne soit formé d'un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et ne soit conforme au présent règlement sur le lotissement, incluant le tableau des dispositions particulières. Amendement PC-2774-2 (11 juin 2014)

À cette fin, un centre commercial constitué de deux ou plusieurs bâtiments implantés sur même terrain est considéré comme une seule construction.

Un permis de construction peut toutefois être émis à l'égard d'un terrain formant un ou plusieurs lots distincts mais dont les dimensions ne respectent pas les dimensions minimales prescrites par le Tableau des dispositions particulières pourvu que la construction respecte toute autre disposition applicable d'un règlement d'urbanisme.

4.2 Terrain adjacent à une rue publique

Sauf dans le cas d'une reconstruction, dans les six (6) mois de l'événement, d'un bâtiment incendié, démoli ou sinistré, et sauf dans le cas d'une transformation ou d'un agrandissement d'un bâtiment existant, aucun permis de construction ne peut être émis à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction ne soit adjacent à une rue publique ou à un terrain acquis par la Ville ou le Gouvernement Provincial dans le but d'élargir cette rue.

4.3 Cession de terrain pour fins de parc

a) Rénovation cadastrale

Aucun permis de construction pour un bâtiment principal situé ou projeté sur un terrain dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait que cette immatriculation résulte d'une rénovation cadastrale ne peut être émis à moins que le propriétaire ne se conforme aux dispositions de l'article 2.3 du présent règlement relatives à la cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeu au même titre que s'il s'agissait d'une subdivision.

b) Projet de redéveloppement

- i) Afin de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, aucun permis de construction pour un projet de redéveloppement ne peut être émis à moins que le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la Ville, un terrain ou à verser une somme ou, selon la décision du Conseil, transférer un parcelle de terrain et verser une somme d'argent, selon les mêmes modalités que celles énoncées à l'article 2.3 du présent règlement.
- ii) Les dispositions du sous-paragraphe i) s'appliquent même si le terrain constitue un lot distinct ou un ensemble de lots distincts et qu'il a déjà fait l'objet d'une cession de terrain ou d'un versement lors de la délivrance d'un permis de lotissement.
- iii) Si le terrain doit faire l'objet d'un nouveau permis de lotissement comme condition préalable à la délivrance du permis de construire visé au sous-paragraphe i), le terrain à céder ou la somme exigée en vertu du sous-paragraphe i) sera considéré satisfaisant aux dispositions de l'article 2.3 du présent règlement.

c) Définition de projet de redéveloppement

- i) Aux fins du paragraphe b), constitue un projet de redéveloppement tout projet de développement ou de construction sur un terrain construit, utilisé ou occupé par un usage résidentiel, commercial, industriel ou public, ou qui a été construit, utilisé ou occupé à ces fins dans le passé, ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements sur ce terrain (de plus de 10% dans les cas des terrains déjà occupés par un usage résidentiel), que ce terrain constitue ou non un lot distinct ou un ensemble de lots distincts.
- ii) Aux fins de ce qui précède, le fait de détacher un lot distinct pour y construire une maison unifamiliale, d'un ensemble de lots distincts constituant un terrain occupé ou destiné à être occupé par une maison unifamiliale, ne constitue pas un projet de redéveloppement.

4.4 Services d'aqueduc et d'égout

- d) Aucun permis de construction ne peut être émis à moins que les services d'aqueduc et d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la Loi ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur.
- e) Les dispositions du paragraphe a) ne s'appliquent pas aux usages qui, en vertu du Code de plomberie du Québec, ne nécessitent pas de services d'approvisionnement en eau ou d'épuration des eaux usées.

4.5 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Bill McMurchie, maire

Lucie Tousignant, greffière

