



**Saint-Basile-
le-Grand**

Règlement de lotissement

U-230

Avril 2012

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	1-1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1-1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 2	RÈGLEMENT REMPLACÉ.....	1-1
ARTICLE 3	TERRITOIRE ASSUJETTI	1-1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	1-2
ARTICLE 4	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	1-2
ARTICLE 5	INTERPRÉTATION DU TEXTE	1-2
ARTICLE 6	RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE	1-2
ARTICLE 7	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES GRAPHIQUES ET GRILLES DES USAGES ET DES NORMES.....	1-3
ARTICLE 8	MESURES	1-3
ARTICLE 9	TERMINOLOGIE	1-3
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	1-4
3.1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	1-4
ARTICLE 10	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	1-4
ARTICLE 11	APPLICATION DU RÈGLEMENT	1-4
ARTICLE 12	POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	1-4
ARTICLE 13	DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DES TRAVAUX	1-4
ARTICLE 14	DISPOSITION PARTICULIÈRE POUR UN AMENDEMENT CONCERNANT LES DIMENSIONS DE TERRAINS	1-4
3.2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS.....	1-4
ARTICLE 15	CONTRAVENTION	1-4
ARTICLE 16	DISPOSITIONS RELATIVES AUX PÉNALITÉS.....	1-5
CHAPITRE 2	PROCÉDURES DE CONTRÔLE APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE.....	2-1
ARTICLE 17	APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	2-1
ARTICLE 18	MODIFICATION DE LA DEMANDE	2-1
ARTICLE 19	EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	2-1
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	3-1
ARTICLE 20	OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	3-1
ARTICLE 21	SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER	3-1
ARTICLE 22	TERRAIN HORS SITE	3-1
ARTICLE 23	VALEUR DU TERRAIN	3-1
ARTICLE 24	EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS (U-230-1)	3-2
ARTICLE 25	FONDS SPÉCIAL	3-2

ARTICLE 26	CONTRAT NOTARIÉ.....	3-3
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CONCEPTION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	4-1
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4-1
ARTICLE 27	DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA CONCEPTION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	4-1
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION.....	4-2
ARTICLE 28	GÉNÉRALITÉS.....	4-2
ARTICLE 29	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL.....	4-2
ARTICLE 30	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU.....	4-2
ARTICLE 31	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE.....	4-3
ARTICLE 32	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION.....	4-3
ARTICLE 33	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS.....	4-4
ARTICLE 34	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS.....	4-6
ARTICLE 35	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL DE SAC ».....	4-6
ARTICLE 36	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « GOUTTE D'EAU ».....	4-7
ARTICLE 37	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE ».....	4-8
SECTION 3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX SENTIERS POUR PIÉTONS, LIENS RÉCRÉATIFS ET PISTES CYCLABLES.....	4-9
ARTICLE 38	SENTIERS POUR PIÉTONS, LIEN RÉCRÉATIFS ET PISTES CYCLABLES TRAVERSANT UN ÎLOT.....	4-9
ARTICLE 39	EMPRISE DES VOIES CYCLABLES.....	4-9
ARTICLE 40	DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES.....	4-9
SECTION 4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS.....	4-10
ARTICLE 41	LARGEUR DES ÎLOTS.....	4-10
ARTICLE 42	LONGUEUR DES ÎLOTS.....	4-10
ARTICLE 43	ORIENTATION DES ÎLOTS.....	4-10
SECTION 5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS.....	4-11
ARTICLE 44	DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS.....	4-11
ARTICLE 45	EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT.....	4-12
ARTICLE 46	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS.....	4-12
ARTICLE 47	ORIENTATION DES TERRAINS.....	4-13
CHAPITRE 5	LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES.....	5-1
ARTICLE 48	DROITS ACQUIS.....	5-1
ARTICLE 49	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS NON CONFORMES LORS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT.....	5-1
ARTICLE 50	DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT.....	5-1

CHAPITRE 6	ENTRÉE EN VIGUEUR	6-1
ARTICLE 51	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	6-1

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES
INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement de la Ville de Saint-Basile-le-Grand ».

ARTICLE 2 RÈGLEMENT REMPLACÉ

Sont remplacés par le présent règlement, le règlement de lotissement de la Ville de Saint-Basile-le-Grand numéro U-130 et tous ses amendements à ce jour.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Basile-le-Grand

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 4 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par le numéro de la section, suivi d'un point et du numéro de la sous-section. Le numéro de la sous-section commence à 1 au début de chaque section. L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-sous-paragraphe identifié par un chiffre romain suivi d'un point. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE

SECTION 1 TITRE DE LA SECTION

1.1 TITRE DE LA SOUS-SECTION

ARTICLE 1 TITRE DE L'ARTICLE

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i) Texte du sous-sous-paragraphe

ARTICLE 5 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- 1° les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2° l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 3° les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 4° le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 5° toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire;
- 6° avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;
- 7° le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

ARTICLE 6 RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE

En cas d'incompatibilité, entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

ARTICLE 7 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES GRAPHIQUES ET GRILLES DES USAGES ET DES NORMES

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, grilles des usages et des normes et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, figures et autres formes d'expression, à l'exception de la grille des usages et des normes, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre le texte et la grille des usages et des normes, la grille prévaut.

ARTICLE 8 MESURES

Les dimensions données par le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unité (SI).

ARTICLE 9 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 2 du règlement de zonage U-220, de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au règlement de zonage en vigueur s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

ARTICLE 10 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au responsable du Service de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

ARTICLE 11 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs peuvent aussi être désignés par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression «Service de l'urbanisme et de l'environnement» équivaut à l'utilisation de l'expression «autorité compétente».

ARTICLE 12 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au règlement, en vigueur, sur les permis et certificats de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

ARTICLE 13 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DES TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant des travaux sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Ville Saint-Basile-le-Grand.

ARTICLE 14 DISPOSITION PARTICULIÈRE POUR UN AMENDEMENT CONCERNANT LES DIMENSIONS DE TERRAINS

Les dimensions des terrains sont fixées par zone et, pour les fins du présent règlement, sont celles indiquées à la section « Lotissement » sur les grilles des usages et des normes jointes à l'annexe « B » du règlement de zonage U-220.

Lorsque ces dimensions sont modifiées, l'annexe « B » du règlement de zonage numéro U-220 est corrigée en conséquence.

3.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 15 CONTRAVENTION

Commets une infraction toute personne qui, en contravention de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement :

- 1° fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés eu égard à l'une ou quelconque des dispositions du présent règlement;
- 2° refuse de laisser l'autorité compétente visiter et examiner une propriété immobilière et mobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant, ou dont elle a la garde à titre de mandataire, pour constater si ce règlement est respecté;
- 3° ne se conforme pas à un avis de l'autorité compétente prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction au présent règlement;

4° ne se conforme pas à une disposition du présent règlement.

ARTICLE 16

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PÉNALITÉS

- 1° Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 200.00 \$ et d'au plus 1 000.00 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 400.00 \$ et d'au plus 2 000.00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction. Si le contrevenant a été trouvé et reconnu coupable de la même infraction dans les 24 derniers mois, il est alors passible d'une amende d'au moins 300.00 \$ et d'au plus 2 000.00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 600.00 \$ et d'au plus 4 000.00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale;
- 2° À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables;
- 3° Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction;
- 4° Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émise par la Cour municipale;
- 5° La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles;
- 6° La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

CHAPITRE 2 PROCÉDURES DE CONTRÔLE APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

ARTICLE 17 APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Lorsqu'une demande d'opération cadastrale est conforme aux dispositions du présent règlement, l'autorité compétente émet le permis d'opération cadastrale conformément au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 18 MODIFICATION DE LA DEMANDE

Toute modification aux plans et documents après leurs approbations nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

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

ARTICLE 19 EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'émission d'un permis d'opération cadastrale ne peuvent constituer une obligation quelconque pour la ville d'accepter la cession de rues et de voies proposées paraissant aux plans, d'en décréter l'ouverture, d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer toute responsabilité civile ou de fournir tout service d'utilité publique.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

ARTICLE 20 OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

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 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;
- 2° verser une somme à la Ville.

ARTICLE 21 SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER

- 1° La superficie du terrain à céder ou la somme à verser doit correspondre à 10% de la superficie ou de la valeur de l'ensemble du territoire visé par le projet d'opération cadastrale du terrain;
- 2° Dans le cas où le propriétaire doit céder une partie en terrain et une partie en argent, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme devant être versée doit correspondre à 10% de la valeur du terrain visé par la cession ou le versement;
- 3° Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un territoire ayant déjà fait l'objet d'une opération cadastrale mais pour laquelle aucun terrain ou versement en argent n'a été cédé, la superficie du terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 10% de la superficie ou de la valeur d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale;
- 4° Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un lot situé en territoire rénové et qui entraîne un nombre supplémentaire de lots par rapport au nombre de lots existants avant la rénovation cadastrale, la superficie de terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 10% de la superficie ou de la valeur d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale.

ARTICLE 22 TERRAIN HORS SITE

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Ville et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville mais qui n'est pas compris dans le site visé. Une telle entente peut être supérieure à 10% de la superficie du terrain de l'opération cadastrale en considération d'opérations cadastrales futures.

ARTICLE 23 VALEUR DU TERRAIN

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis d'opération cadastrale et est déterminée par le produit que l'on obtient en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville par le facteur du

rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1).

ARTICLE 24

EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT
DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS
DE JEUX OU ESPACES NATURELS (U-230-1)

L'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots pourvus que ces lots aient déjà été subdivisés;
- 2° une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure. Si ce paiement ou cette cession était inférieure à 10%, le montant à payer ou la superficie à céder sera crédité d'autant. Ce paragraphe n'est pas applicable dans le cas d'un projet de redéveloppement.
- 3° une opération cadastrale pour fins agricoles, à l'exclusion de la résidence de l'agriculteur;
- 4° une opération cadastrale visant à identifier les parties d'un terrain de golf qui ne serviront pas d'assiette à un bâtiment ou une dépendance autre qu'une construction légère (comme un abri) intégrée à l'aménagement paysager du parcours;
- 5° une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisé;
- 6° la nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec;
- 7° la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant déjà subdivisé, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer de nouveaux lots à bâtir;
- 8° en territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale sous réserve du paiement antérieur des frais de parcs relatifs aux lots visés.

ARTICLE 25

FONDS SPÉCIAL

- 1° Toute somme reçue par la Ville en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial;
- 2° Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville. Pour l'application du présent paragraphe, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 3° La Ville peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de

jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

ARTICLE 26

CONTRAT NOTARIÉ

Tout contrat notarié devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par la Ville. Les frais du contrat notarié sont à la charge du propriétaire.

CHAPITRE 4 **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CONCEPTION
D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION
CADASTRALE**

SECTION 1 **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

ARTICLE 27 **DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA CONCEPTION
D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit, pour être valide, respecter toute exigence, applicable en l'espèce, contenue au présent chapitre.

Tout terrain créé dans le cadre d'une opération cadastrale doit se faire suivant les règles de l'art, notamment, en évitant toute ligne de lot susceptible d'engendrer à long terme des problèmes de voisinage et la multiplication de poteaux pour l'installation d'équipements d'utilité publique.

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogoire, ou d'accroître le caractère dérogoire d'un terrain, d'une construction ou d'un usage est prohibée.

SECTION 2 **DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION**

ARTICLE 28 **GÉNÉRALITÉS**

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement et de tout autre règlement applicable en l'espèce.

De plus, le tracé des voies de circulation lors de l'aménagement d'un nouveau développement doit être réalisé, dans la mesure du possible, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place.

ARTICLE 29 **TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL**

Le tracé des voies de circulation doit éviter, dans la mesure du possible, les boisés existants, les alignements d'arbres, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables, et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, les affleurements rocheux et en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des infrastructures municipales.

ARTICLE 30 **TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU**

1° L'aménagement de toute nouvelle voie de circulation à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, dont le tracé projeté se situe près d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau, doit respecter les distances minimales suivantes :

- a) 30 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau lorsqu'il n'y a pas de projet de construction prévu sur les terrains adjacents à la nouvelle voie de circulation;
- b) 45 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau lorsqu'un projet de construction est prévu sur un terrain adjacent à la nouvelle voie de circulation et que celui-ci est desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- c) 60 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau lorsqu'un projet de construction est prévu sur un terrain adjacent à la nouvelle voie de circulation et que celui-ci est non desservi ou desservi par un aqueduc ou un égout sanitaire;

2° Les ouvrages suivants sont cependant exemptés de l'application des dispositions du paragraphe précédent :

- a) les pistes de randonnée;
- b) les ponts et les ponceaux traversant un cours d'eau ou un plan d'eau;
- c) les voies de circulation construites par un gouvernement, un ministère ou l'un de ses mandataires, pour des motifs de sécurité ou d'utilité publique;
- d) les chemins de ferme;

- e) les voies d'accès privés;
 - f) les accès, les prolongements et les raccordements avec les voies de circulation existantes;
 - g) les reconstructions ou les ouvrages de correction des voies de circulation existantes pour des fins d'entretien ou de sécurité;
- 3° L'aménagement de toute nouvelle voie de circulation doit respecter une distance minimale de 75 mètres de la ligne des hautes eaux de la rivière Richelieu lorsqu'un projet de construction est prévu sur un terrain adjacent à la nouvelle voie de circulation et que celui-ci est non desservi ou desservi par un aqueduc ou un égout sanitaire.

ARTICLE 31

TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

- 1° La pente longitudinale minimale d'une voie de circulation est fixée à 0,3 %;
- 2° La pente maximale est fixée à :
- a) 10 % pour une rue locale;
 - b) 8 % pour une rue collectrice;
 - c) 6 % pour une artère;
- 3° Partout où il est possible, les doubles renversés (rue en forme de S) devront être séparés par une section droite d'une longueur d'au moins 30 mètres.

ARTICLE 32

EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

- 1° À l'exception des zones à dominance « industrielle (I) », telles qu'identifiées au règlement de zonage en vigueur, les emprises des différents types de voies de circulation doivent respecter les largeurs minimales et maximales édictées au tableau suivant :

Tableau de la largeur minimale et maximale des emprises

VOIE DE CIRCULATION	LARGEUR MINIMALE (en mètres)	LARGEUR MAXIMALE (en mètres)
Rue locale	10 m	18 m
Rue collectrice	15 m	22 m
Artère	20 m	aucune

- 2° À l'intérieur des zones à dominance « industrielle (I) », telles qu'identifiées au règlement de zonage en vigueur, les emprises des différents types de voies de circulation doivent respecter les largeurs minimales et maximales édictées au tableau suivant :

**Tableau de la largeur des emprises dans une zone
« industrielle (I) »**

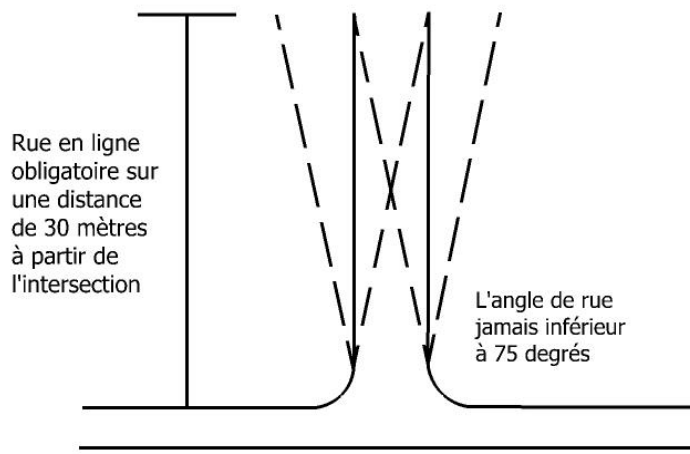
VOIE DE CIRCULATION	LARGEUR MINIMALE (en mètres)	LARGEUR MAXIMALE (en mètres)
Rue locale	20 m	20 m
Rue collectrice	22 m	24,5 m
Artère	24,5 m	aucune

3° Pour un projet intégré, la largeur minimale de toute voie privée de circulation doit être de 6 mètres lorsque cette voie est à sens unique et de 7,5 mètres lorsqu'elle est à double sens.

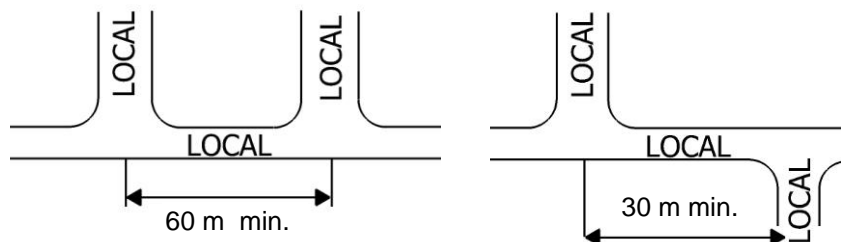
ARTICLE 33

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS

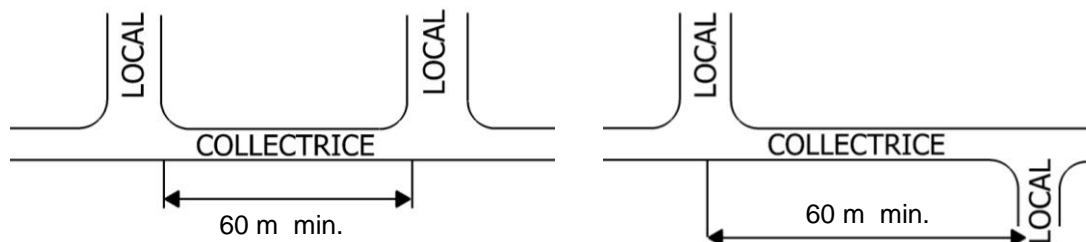
- 1° Une intersection doit former un palier horizontal ou incliné à un maximum de 5% sur une distance minimale de 30 mètres;
- 2° L'intersection de 2 voies de circulation doit être en forme de T. Aux intersections des voies publiques, l'angle d'intersection privilégié doit être de 90 degrés. Toutefois, lorsqu'il sera réputé être impossible de faire autrement, l'angle d'intersection le plus faible peut être abaissé, mais sans jamais être inférieur à 75 degrés, et ce, sur une distance minimale de 30 mètres;



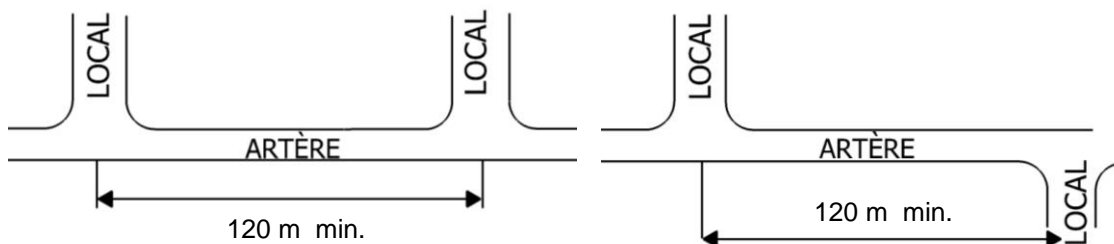
3° Deux intersections de deux voies locales avec une autre voie locale doivent être espacées d'au moins 60 mètres. Toutefois, deux intersections de deux voies locales venant de directions opposées, avec une autre voie locale, peuvent être réduites à au moins 30 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise;



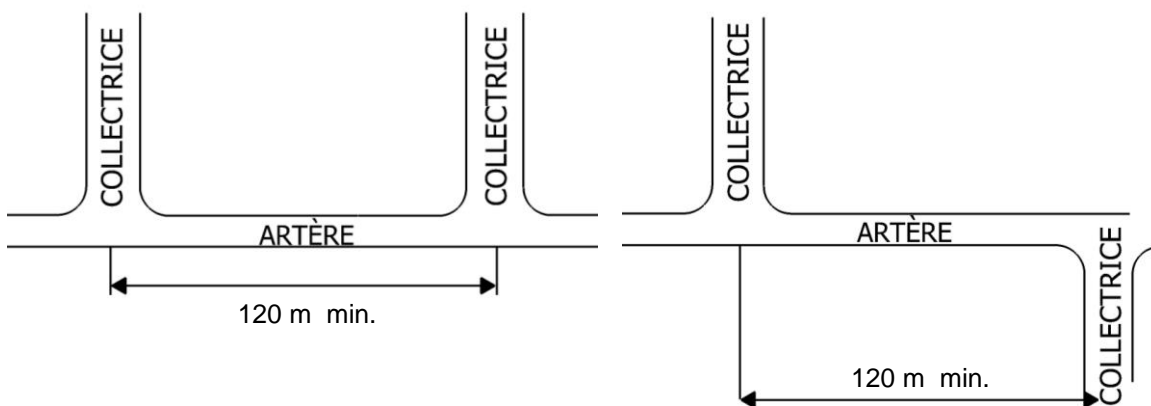
- 4° Deux intersections de deux voies locales avec une voie collectrice doivent être espacées d'au moins 60 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise;



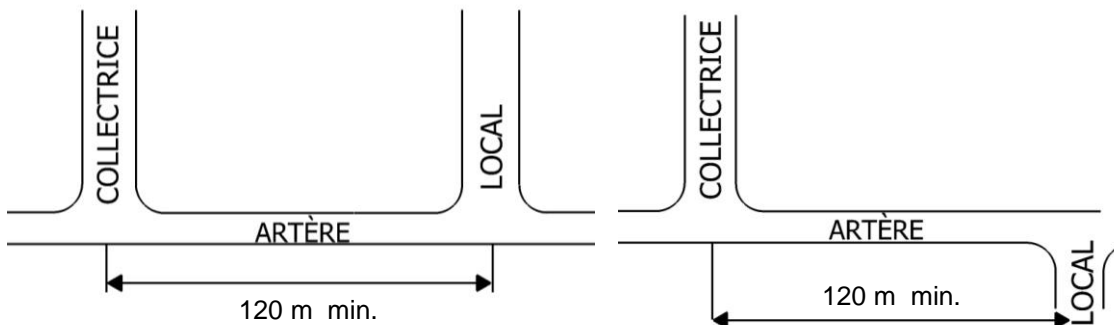
- 5° Deux intersections de deux voies locales avec une voie artérielle doivent être espacées d'au moins 120 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise;



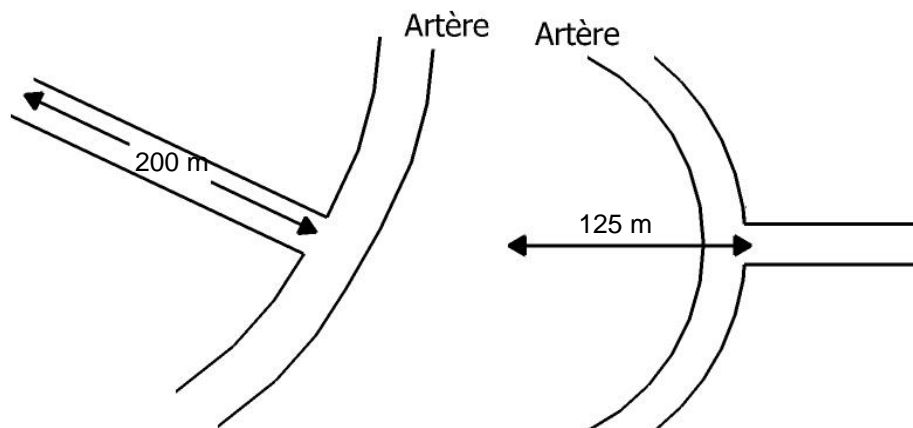
- 6° Deux intersections de deux voies collectrices avec une voie artérielle doivent être espacées d'au moins 120 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise;



- 7° Deux intersections d'une voie locale et d'une collectrice avec une voie artérielle doivent être espacées d'au moins 120 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise;



- 8° Aucune intersection ne doit être localisée sur la courbe intérieure d'une voie de circulation dont le rayon est de 200 mètres et moins, ni sur la courbe extérieure d'une voie de circulation dont le rayon est inférieur à 125 mètres.



ARTICLE 34 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

À l'intersection, les lignes d'emprises des rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est de :

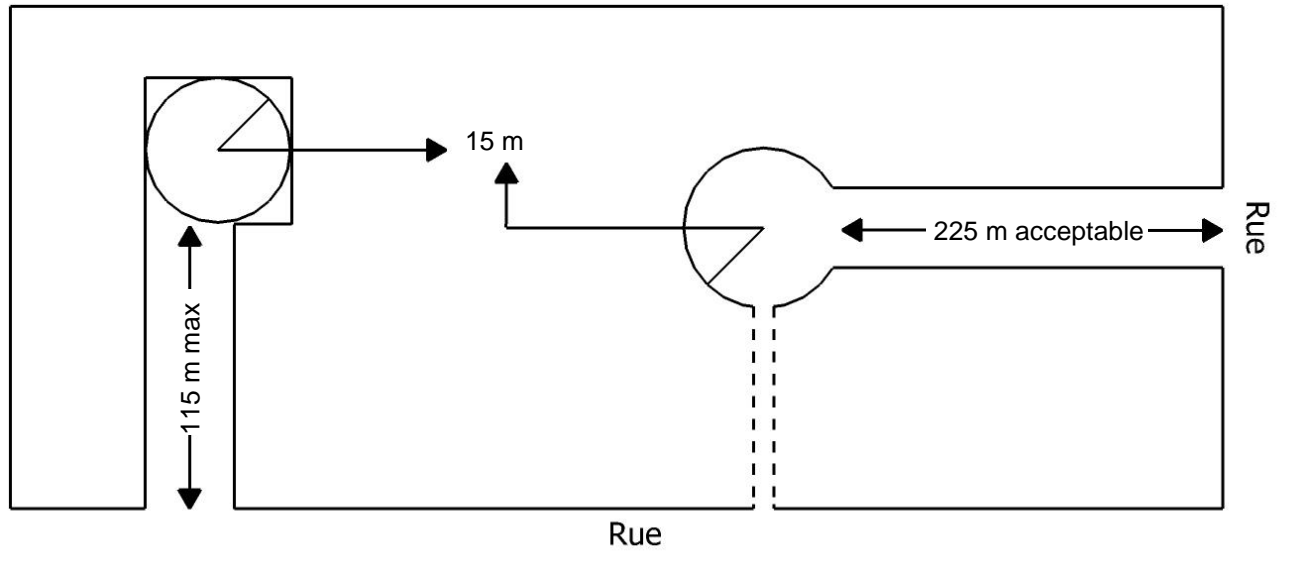
- 1° 6 mètres, dans le cas de rues locales
- 2° 7 mètres, dans le cas de rues collectrices
- 3° 10 mètres, dans le cas d'une artère

Lorsque l'angle d'intersection est de moins de 80°, les rayons prescrits doivent être majorés de 2 mètres.

ARTICLE 35 DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL DE SAC »

- 1° Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac;
- 2° Les rues en forme de cul-de-sac ne doivent pas excéder une longueur de 115 mètres, et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 15 mètres. Un terre-plein doit être prévu en leur centre, à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres;

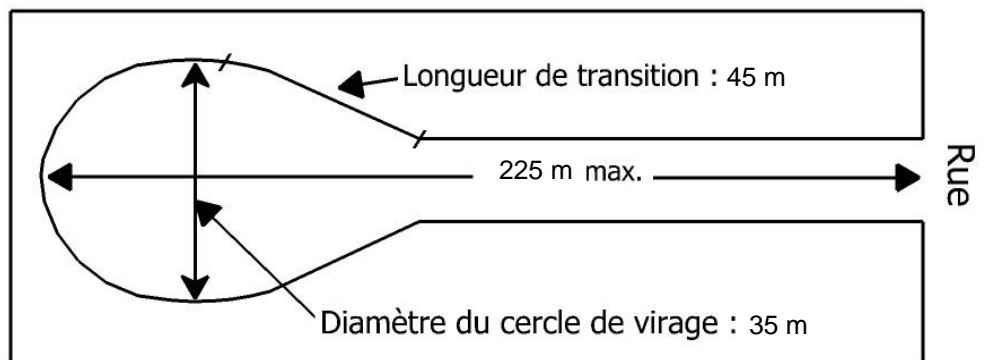
- 3° La longueur du cul-de-sac pourra atteindre 225 mètres si un passage piétonnier donnant accès à une voie publique ou à un parc municipal donnant sur une voie publique, est prévu à un endroit sur le pourtour du cercle de virage.



ARTICLE 36

DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « GOUTTE D'EAU »

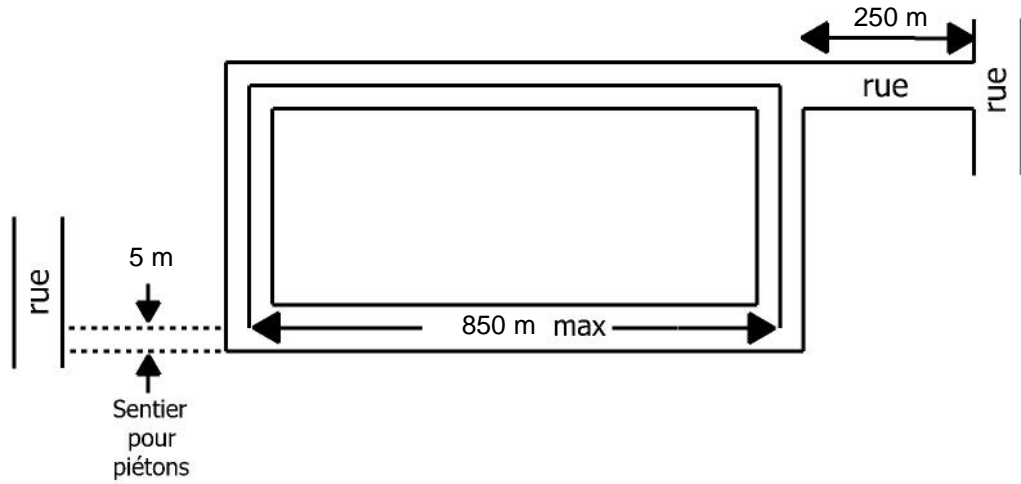
Une rue en goutte d'eau peut être centrée ou non. La longueur maximale de cette rue ne doit pas excéder 225 mètres jusqu'à l'extrémité du cercle du virage et le diamètre du cercle de virage ne peut être inférieur à 35 mètres. Une longueur de transition de 45 mètres tangente au cercle de virage doit être respectée.



ARTICLE 37

DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE
TYPE « TÊTE DE PIPE »

La longueur du parcours d'une rue sans issue en forme de «tête de pipe» est fixée à 850 mètres à l'exclusion de la rue d'entrée qui, elle, peut atteindre une longueur maximale de 250 mètres. Un sentier pour piétons servant également de voie de secours doit relier directement la boucle à la rue voisine. Ce sentier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.



SECTION 3 **DISPOSITIONS RELATIVES AUX SENTIERS POUR PIÉTONS, LIENS RÉCRÉATIFS ET PISTES CYCLABLES**

ARTICLE 38 **SENTIERS POUR PIÉTONS, LIEN RÉCRÉATIFS ET PISTES CYCLABLES TRAVERSANT UN ÎLOT**

Des sentiers pour piétons, liens récréatifs ou pistes cyclables d'une largeur minimale de 3 mètres et conformes aux dispositions du présent chapitre doivent être prévus lorsque la longueur des îlots destinés à des usages résidentiels, commerciaux ou institutionnels, excède 200 mètres. Tout sentier pour piétons, lien récréatif ou piste cyclable doit, au sens du présent règlement, être considéré comme une voie de circulation.

La Ville se réserve le droit d'exiger des sentiers pour piétons, des liens récréatifs ou des pistes cyclables partout où elle le juge à propos pour favoriser la circulation des piétons ou des cyclistes, notamment lorsqu'il s'agit de leur faciliter l'accès aux écoles, aux parcs ou aux équipements communautaires ou pour faciliter l'aménagement d'infrastructures d'égouts, d'aqueduc ou de services d'utilité publique.

ARTICLE 39 **EMPRISE DES VOIES CYCLABLES**

Les emprises des différents types de voies cyclables doivent avoir les largeurs minimales édictées au tableau suivant:

LARGEUR MINIMALE DES EMPRISES DES VOIES CYCLABLES

TYPE D'EMPRISE	LARGEUR (mètres)	DÉGAGEMENT HORIZONTAL (mètres)
1. Voie cyclable unidirectionnelle sans stationnement sur rue avec stationnement sur rue	1,5 1,75	
2. Voie cyclable bidirectionnelle sans stationnement sur rue avec stationnement sur rue	2,75 3	3,95

ARTICLE 40 **DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES**

La Ville de Saint-Basile-le-Grand se réserve le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun lorsqu'ils s'avèrent être une solution avantageuse économiquement, esthétiquement ou pour fins d'utilité publique. La largeur de ces servitudes ne peut en aucun cas être inférieure à 1,5 mètre pour le passage de services aériens et de 3 mètres pour le passage de services souterrains.

SECTION 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS

ARTICLE 41 LARGEUR DES ÎLOTS

- 1° La largeur des îlots doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains bâtissables adossés;
- 2° Toutefois, dans le cas où un îlot longe une voie publique avec servitude de non-accès, l'emprise d'une servitude publique (ligne de haute-tension, gazoduc, oléoduc, etc.) ou une limite municipale, cette largeur peut être réduite jusqu'à un minimum suffisant pour permettre le lotissement d'une seule rangée de terrains bâtissables;
- 3° Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans une zone à dominance « industrielle (I) », tel qu'identifiée au règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 42 LONGUEUR DES ÎLOTS

- 1° La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 150 mètres, ni supérieure à 400 mètres. Si plus d'un sentier piétonnier est prévu afin d'accéder de part et d'autres de l'îlot, la longueur maximale d'un îlot résidentiel peut être augmentée à 500 mètres;
- 2° Toutefois, dans le cas où un projet de lotissement vient s'adosser à une partie d'îlot existante dont la longueur ne respecte pas le minimum ou le maximum prescrit par le paragraphe précédent, la partie du projet adossée à l'îlot existant ne sera pas assujettie au respect de ces dispositions.

ARTICLE 43 ORIENTATION DES ÎLOTS

- 1° Les îlots doivent, dans la mesure du possible, être orientés vers les espaces réservés pour les usages publics et de manière à privilégier un maximum d'économie d'énergie;
- 2° Les îlots résidentiels doivent être orientés de manière à maximiser l'ensoleillement du plus grand nombre possible de logements;
- 3° Les îlots adjacents à une rue collectrice ou une artère seront parallèles à celle-ci afin de réduire le nombre d'intersection;
- 4° Les îlots et les rues les desservants doivent être conçus de manière à prévoir au moins deux accès de circulation pour rejoindre une rue collectrice ou une artère.

SECTION 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

ARTICLE 44 DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS

- 1° Toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un terrain à bâtir qui sera desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire doit respecter les dimensions minimales indiquées à cet effet à la grille des usages et des normes du règlement de zonage en vigueur pour la zone où doit prendre place le projet;
- 2° Malgré le paragraphe 1° et sous respect des conditions énoncées au paragraphe 3°, dans le cas d'un terrain destiné à l'implantation d'un bâtiment nécessaire pour l'exploitation et l'entretien d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques ou pour des fins d'accès au public, il est permis de réduire à 300 mètres carrés la superficie minimale d'un terrain. Cependant, aucune installation septique ne pourra être aménagée sur ce terrain ainsi qu'à l'intérieur du bâtiment;
- 3° Les normes édictées au tableau suivant, s'appliquent dans le cas d'une subdivision de lot ou d'un remembrement de terrain partiellement desservi ou non desservi, situé à l'extérieur ou à l'intérieur d'un corridor riverain. Les normes minimales de profondeur doivent être appliquées pour les lots situés aux abords de tout cours d'eau (voir note 1).

NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

SECTEUR	ZONE	NON DESSERVI		PARTIELLEMENT DESSERVI ⁽⁵⁾		
		Superficie	Frontage	Superficie		Frontage
				Ilot déstructuré résidentiel ⁽⁴⁾	Ailleurs	
À l'intérieur d'un corridor riverain ⁽¹⁾	Périmètre d'urbanisation existant ⁽²⁾	3 716 m ²	46 m	N/A	1 858 m ²	30 m
	Périmètre d'urbanisation à développer ⁽²⁾	1 ha	46 m	N/A	1 ha	30 m
	Agricole ⁽³⁾	3 716 m ²	46m	1 858 m ²	2 322 m ²	46 m
À l'extérieur d'un corridor riverain	Périmètre d'urbanisation existant ⁽²⁾	2787 m	46 m	N/A	1 393 m ²	23 m
	Périmètre d'urbanisation à développer ⁽²⁾	1 ha	46 m	N/A	1 ha	46 m
	Agricole ⁽³⁾	2787 m	46 m	1 393 m ²	2 322 m ²	23 m

- (1) Un corridor riverain est une bande de terre qui borde un cours d'eau ou un plan d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux (LHE). La largeur du corridor est de 100 mètres pour un cours d'eau et de 300 mètres pour un plan d'eau (lac). Un lot partiellement inclus dans un corridor riverain est considéré comme faisant partie intégrante de ce corridor.

Norme minimales de profondeur pour les lots projetés situés dans un corridor riverain :

- Pour un lot projeté non desservi par un aqueduc ou un égout sanitaire situé aux abords d'un cours d'eau, une profondeur minimale de 60 mètres est exigée à partir de la ligne des hautes eaux.

- Pour un lot projeté desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire, une profondeur minimale de 45 mètres est exigée à partir de la ligne des hautes eaux.

Dans le cas où les infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire étaient déjà présentes le 2 février 2007, la profondeur minimale peut être réduite à 30 mètres.

Dans le cas, où un lot projeté aux abords d'un cours d'eau est situé dans un secteur présentant des contraintes physiques particulières (zonage parcellaire, voie ferrée, etc.), la profondeur de terrain prescrite à la grille des usages et des normes s'applique.

- (2) Le territoire du périmètre d'urbanisation, est identifié au plan de zonage constituant l'annexe A du règlement de zonage U-220.
- (3) Le terme agricole réfère aux zones à dominance « agricole (A) » telle qu'identifiée au règlement de zonage U-220.
- (4) Rues à caractère uniquement résidentiel situées dans les îlots déstructurés résidentiels (tels qu'identifiés au plan de zonage constituant l'annexe A du règlement de zonage U-220) comportant une chaussée asphaltée ou un service (aqueduc ou égout sanitaire).

Cette exception vise à consolider l'artère concernée en termes d'implantation résidentielle et non pour l'extension de cette activité. De plus, un droit de passage pour les agriculteurs devrait être prévu et les rues devraient être complétées afin de réaliser un cul-de-sac.

- (5) Partiellement desservi correspond à un lot desservi par un système d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

ARTICLE 45

EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

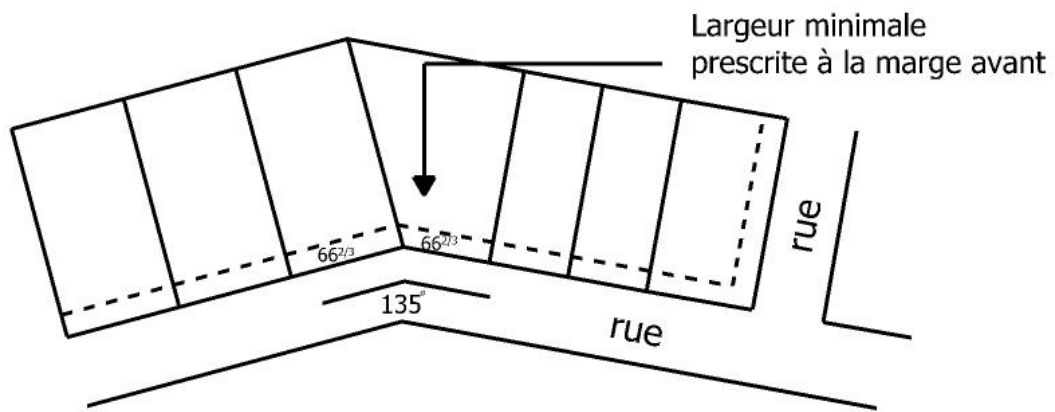
Les dispositions sur les normes minimales de lotissement de l'article précédent ne s'appliquent pas :

- 1° lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et suivants du Code civil du Québec de 1994;
- 2° pour des fins d'implantation d'un service d'aqueduc ou d'égout;
- 3° lorsque l'opération cadastrale a pour but de tendre vers la conformité un lot dérogatoire protégé par droits acquis en augmentant ses dimensions.

ARTICLE 46

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS

- 1° Dans le cas d'un terrain affecté par la présence d'une contrainte physique (pente du terrain supérieure à 15 %, présence d'un milieu humide, etc. sur plus de 40 % de la superficie du terrain), la superficie du terrain doit être accrue de 50 % par rapport à la superficie minimale de terrain requise à la grille des usages et des normes de la zone concernée;
- 2° Dans le cas où la largeur d'un terrain situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres, la largeur d'un terrain peut être réduite à la ligne de l'emprise de la rue, jusqu'à un maximum du tiers (33%) par rapport à la largeur minimale prescrite à la grille des usages et des normes, pourvu que la largeur minimale du terrain soit respectée à la marge avant minimale prescrite à ladite grille;



- 3° Dans le cas d'un terrain situé sur la ligne intérieure d'une courbe, la largeur peut être diminuée à la ligne arrière du terrain jusqu'à un minimum de 3 mètres pourvu que la superficie du terrain soit conforme à la superficie minimale prescrite et que la largeur du terrain, mesurée à 15 mètres de la ligne avant, respecte la largeur prescrite;
- 4° Dans le cas d'un terrain d'angle ou d'angle transversal, la largeur minimale prescrite à la grille des usages et des normes doit être majorée de 3 mètres; la superficie minimale à respecter est alors le produit de cette largeur majorée, multipliée par la profondeur minimale prescrite.

ARTICLE 47

ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent être rectilignes et former, avec la rue, un angle variant entre 75 et 90 degrés. Toutefois, l'orientation variable des lots ne doit pas avoir pour résultat de créer des résidus de terrain qui seraient dérogatoires à l'égard des dimensions minimales prescrites.

CHAPITRE 5 LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

ARTICLE 48 DROITS ACQUIS

Un lot résultant d'une opération cadastrale effectuée conformément à un règlement antérieur de la Ville lorsqu'il était en vigueur et déposée en temps utile auprès de l'autorité gouvernementale compétente en matière de cadastre bénéficie de droits acquis quant à ses dimensions et à sa superficie.

Ces droits acquis ne doivent pas être considérés comme faisant obstacle aux exigences relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels applicables, le cas échéant, lors d'une opération cadastrale subséquente.

ARTICLE 49 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS NON CONFORMES LORS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Pour tout terrain non conforme lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions prévues aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) et intégrées au règlement sur les permis et certificats, s'appliquent.

ARTICLE 50 DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT

Malgré les dispositions relatives aux dimensions de terrains du présent règlement, une opération cadastrale peut être acceptée pour un projet d'opération cadastrale ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites si cette opération cadastrale a pour but d'agrandir un terrain dérogatoire protégé par droits acquis. Le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot.

CHAPITRE 6 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

ARTICLE 51 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

.....

Maire

.....

Greffier