



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

RÈGLEMENT NUMÉRO 484-U

**VERSION ADMINISTRATIVE
COMPRENANT TOUS LES AMENDEMENTS
JUSQU'AU RÈGLEMENT 484-5-U
EN VIGUEUR LE 14 FÉVRIER 2025**

NOTE : Ce document n'a aucune valeur légale. En cas de disparité entre ce document et le règlement adopté ainsi que ses amendements, ces derniers prévalent.

AVIS DE MOTION : 3 mai 2016
ADOPTION DU PROJET : 3 mai 2016
CONSULTATION PUBLIQUE : 1^{er} juin 2016
ADOPTION : 2 août 2016
ENTRÉE EN VIGUEUR : 14 décembre 2016

AMENDEMENTS

Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Sujet
484-1-U	2017-04-19	Projet intégré
484-2-U	2021-01-07	Emprise de rue
484-3-U	2021-04-12	Frais de parcs et intersections
484-4-U	2022-01-10	Calcul dimensions de lots
484-5-U	2025-02-14	Contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

LE CONSEIL DE LA VILLE DE CARIGNAN DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1. TITRE DU RÈGLEMENT	1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI	1
3. VALIDITÉ.....	1
4. DOMAINE D'APPLICATION.....	1
5. REMPLACEMENT	1
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
6. UNITÉS DE MESURE	2
7. PRÉSÉANCE.....	2
8. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS.....	2
9. RENVOIS.....	2
10. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT.....	2
11. TERMINOLOGIE	3
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
12. APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	4
13. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	4
14. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	4
CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	5
SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
15. CESSION DES VOIES DE CIRCULATION.....	5
16. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	5
17. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES.....	5
18. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS	5
19. PLAN PORTANT SUR L'ENSEMBLE DE LA PROPRIÉTÉ	5
SECTION 2 : CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	6
20. EXIGENCE DE LA CONTRIBUTION	6
20.1 FORME DE LA CONTRIBUTION ET RÈGLES DE CALCUL.....	6
21. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN.....	7
22. CONSIDÉRATION DES CONTRIBUTIONS ANTÉRIEURES.....	8
23. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CESSION DE TERRAIN	8
CHAPITRE 3 DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES DES LOTS.....	10

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	10
24. RÈGLE GÉNÉRALE	10
25. RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME	10
26. OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES DU RESPECT DE CERTAINES NORMES MINIMALES.....	11
SECTION 2 : DIMENSIONS D'UN LOT.....	12
27. DIMENSIONS MINIMALES ABSOLUES D'UN LOT.....	12
28. EXCEPTION À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES EN FONCTION DE LA PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN PLAN D'EAU.....	16
28.1 CALCUL DE LA LARGEUR D'UN LOT.....	16
28.2 CALCUL DE LA PROFONDEUR D'UN LOT.....	16
28.3 FORME D'UN LOT.....	16
SECTION 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINS LOTS	17
29. LOT SITUÉ SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE.....	17
30. LOT SITUÉ SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE RUE COURBE.....	17
31. LOT ADJACENT À L'EMPRISE DE LA VOIE FERRÉE DÉSAFFECTÉE, D'UNE AUTOROUTE OU D'UNE LIGNE DE HAUTE TENSION	17
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX ÎLOTS ET AUX LOTS	18
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES	18
32. CONCORDANCE AVEC LE PLAN D'URBANISME	18
33. APPROBATION ET CONFORMITÉ DES RUES.....	18
34. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	18
35. EMPRISE DES RUES	19
36. RUE EN « CUL-DE-SAC ».....	20
37. RUE EN « TÊTE-DE-PIPE »	21
38. CUL-DE-SAC EN « T ».....	22
39. ACCÈS OBLIGATOIRE À PLUS D'UNE RUE.....	22
40. ANGLE D'INTERSECTION ET DE VISIBILITÉ	23
41. TRACÉ DES RUES À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU.....	24
42. DISTANCE ENTRE UNE RUE OU UN CHEMIN ET LA LIGNE DES HAUTES EAUX D'UN COURS D'EAU – CAS D'EXCEPTION.....	25
SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET AUX LOTS	26
43. LARGEUR DES ÎLOTS.....	26
44. LONGUEUR DES ÎLOTS	26
45. SENTIER POUR PIÉTONS OU LIEN CYCLABLE	26
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS SPÉCIALES APPLICABLES À CERTAINES ZONES	27
46. PORTÉE DU CHAPITRE	27

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	28
47. DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE	28
48. AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS.....	28
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES.....	29
49. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	29

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES
ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement » numéro 484-U.

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Carignan.

3. VALIDITÉ

Le conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception :

- 1° D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble faite en vertu des articles 1038 et 3030 du Code civil du Québec (L.R.Q., 1991, c.64) dans la mesure où elle concerne l'identification d'une partie de l'emplacement autre qu'une partie commune du terrain;
- 2° D'une opération d'annulation ou de correction;
- 3° D'une opération de remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots constructibles.

5. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le Règlement de lotissement numéro 241 de la Ville de Carignan et ses amendements.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système international d'unités (SI).

7. PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

8. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

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

En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut :

- 1° En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des usages et normes, le texte prévaut;
- 2° En cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique, la donnée du tableau prévaut;
- 3° En cas d'incompatibilité entre le texte et la grille des usages et normes, la grille prévaut;
- 4° En cas d'incompatibilité entre la grille des usages et normes et le plan de zonage, la grille prévaut;
- 5° En cas d'incompatibilité entre un tableau et le texte, le texte prévaut.

9. RENVOIS

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

10. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

<u>CHAPITRE 1</u>	CHAPITRE
<u>SECTION 1</u>	SECTION
1. TEXTE 3	ARTICLE
Texte 4	ALINÉA
1° Texte 5	PARAGRAPHE
a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
• Texte 7	SOUS-ALINÉA

11. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre de l'index terminologique du Règlement de zonage no 483-U. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au Règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

12. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du **Règlement sur les permis et certificats numéro 485-U** de la Ville de Carignan.

13. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au **Règlement sur les permis et certificats numéro 485-U** de la Ville de Carignan.

14. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au **Règlement sur les permis et certificats numéro 485-U** de la Ville de Carignan.

CHAPITRE 2

CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION

D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

15. CESSION DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'assiette de toute voie de circulation ou catégorie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique. Tous les frais inhérents à la cession sont à la charge du propriétaire.

16. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences de la section 2 du présent chapitre relatives à la contribution aux fins de parc, terrains de jeux et espaces naturels.

17. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

18. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude existante ou requise pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communications et le passage de canalisations souterraines.

19. PLAN PORTANT SUR L'ENSEMBLE DE LA PROPRIÉTÉ

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, celui qui demande l'approbation doit présenter au fonctionnaire désigné le plan d'un projet de morcellement de l'ensemble de la propriété d'un seul tenant, lui appartenant et qui est plus grande que le terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Un tel plan de projet de morcellement est considéré comme un document d'intention et de principe et son approbation ne confère pas de droit acquis au lotissement. Seul l'enregistrement au cadastre d'un lot consacre son existence et confère un droit.

SECTION 2 : CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

20. EXIGENCE DE LA CONTRIBUTION

Règlement 484-3-U
12 avril 2021

Règlement 484-4-U
10 janvier 2022

Règlement 484-5-U
14 février 2025

Comme condition préalable à la délivrance d'un permis de lotissement à l'égard d'un immeuble pour l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, en vertu des pouvoirs conférés par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. 19.1), le propriétaire doit effectuer une contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

Toutefois, le présent article ne s'applique pas préalablement à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° L'annulation, la correction ou le remplacement de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ni aucune augmentation du nombre de lot pouvant faire l'objet d'un permis de construction en vertu des règlements d'urbanisme en vigueur;
- 2° Les opérations cadastrales visant des lots situés en zone agricole et utilisés uniquement à des fins agricoles ou pour un usage complémentaire ou accessoire aux activités agricoles au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1).;
- 3° Les opérations cadastrales effectuées dans le cadre de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- 4° Les opérations cadastrales effectuées à des fins publiques ou institutionnelles;
- 5° Les opérations cadastrales relatives à la mise en place de parties communes et privatives à la suite d'une déclaration de copropriété divisée;
- 6° Les opérations cadastrales temporaires afin de créer un ou plusieurs lots.

20.1 FORME DE LA CONTRIBUTION ET RÈGLES DE CALCUL

Règlement 484-5-U
14 février 2025

La contribution exigée en vertu de l'article 20 peut prendre, au choix de la ville et sous réserve des alinéas suivants, l'une ou l'autre des formes suivantes :

- 1° Le propriétaire verse à la ville un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du site visé par l'opération cadastrale;
- 2° Le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la ville un terrain ou une partie de terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du site visé par l'opération cadastrale qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, au maintien d'un espace naturel, ou aux besoins d'un centre de services scolaire;
- 3° Le propriétaire effectue une contribution hybride selon les paragraphes 1° et 2° dont le total de la valeur du terrain ou partie de terrain cédé et du montant versé correspond à 10 % de la valeur du site visé par l'opération cadastrale.

En plus de la contribution établie en vertu du premier alinéa, dans le cas où le site visé par l'opération cadastrale est situé dans l'une des zones MXT-200, MXT-201, H-332, H-333 ou H-337 faisant partie du secteur central de Carignan et que ce site constitue en tout ou en partie un espace vert tel que défini au règlement de zonage, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la ville un terrain ou une partie de terrain supplémentaire d'une superficie équivalant à 15 % de la superficie du site visé par l'opération cadastrale.

Nonobstant le premier alinéa, dans le cas où le site visé par l'opération cadastrale est situé dans la zone MN2-U-352, zone faisant également partie du secteur central de Carignan et constituant un espace vert tel que défini au règlement de zonage, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement un terrain ou une partie de terrain d'une superficie équivalant à 50 % de la superficie du site visé par l'opération cadastrale qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, au maintien d'un espace naturel, ou aux besoins d'un centre de services scolaire.

Dans le cas où le plan relatif à l'opération cadastrale ne comprend pas l'ouverture d'une nouvelle voie publique ou le prolongement d'une voie publique existante, la contribution sera exigée en suivant le paragraphe 1° du premier alinéa.

Dans le cas où la ville exige une contribution sous forme de terrain afin de répondre aux besoins d'un centre de services scolaire, c'est-à-dire afin d'obtenir un terrain destiné à lui permettre de se conformer aux obligations qui lui incombent en vertu des articles 272.10 et 272.12 de la *Loi sur l'instruction publique* (RLRQ c. I-13.3), la Ville peut exiger un terrain excédant le pourcentage établi en vertu du premier alinéa. Toutefois, dans ce cas, la ville doit verser au propriétaire une somme équivalente à la valeur de la portion du terrain qui excède ce pourcentage, calculée conformément à l'article 21.

Afin d'établir la superficie à évaluer et le montant de la contribution, et/ou afin d'établir la superficie à céder, les règles de calcul suivantes s'appliquent :

- 1° Le site dont la superficie est considérée correspond au(x) lot(s) visés par l'opération cadastrale;
- 2° Dans le cas d'un terrain situé en zone agricole et utilisé à des fins non agricoles au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1), seules la superficie et/ou la valeur de la partie du site qui est destinée à des fins non agricoles doivent être considérées;
- 3° Le cas échéant, toute cession ou tout versement qui a été fait antérieurement, en application du règlement de lotissement ou de zonage, à l'égard de tout ou d'une partie du site visé par l'opération cadastrale doit être pris en considération, au crédit du propriétaire, tout selon les modalités prévues à l'article 22.

21. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN

Règlement 484-3-U
12 avril 2021

Règlement 484-5-U
14 février 2025

Règlement 484-5-U
14 février 2025

Pour l'application de la présente section, la valeur du site visé par l'opération cadastrale est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville de Carignan, et ce selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Cette valeur doit être considérée à la date où le plan relatif à l'opération cadastrale est soumis.

La Ville ou le propriétaire peut contester, devant le Tribunal administratif du Québec et selon la procédure prescrite par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c. 19.1), la valeur

établie par l'évaluateur. Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigées par la Ville sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

22. CONSIDÉRATION DES CONTRIBUTIONS ANTÉRIEURES

Règlement 484-3-U
12 avril 2021

Règlement 484-4-U
10 janvier 2022

Règlement 484-5-U
14 février 2025

Lors du calcul de la superficie à évaluer et du montant de la contribution, et/ou lors du calcul de la superficie à céder, toute contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels effectuée antérieurement, en application du règlement de lotissement ou de zonage, est prise en considération, au crédit du propriétaire.

À cet effet, les règles de calcul suivantes s'appliquent afin d'appliquer une réduction à la contribution et ainsi établir la contribution révisée :

- 1° Tout terrain ou toute partie de terrain ayant antérieurement fait l'objet d'une contribution sous forme de cession de terrain est exempté de la contribution pour le même pourcentage que la contribution terrain antérieure. Dans le cas d'une partie de terrain, l'exemption est calculée au prorata de la superficie de la partie de terrain versus la superficie totale du site visé par l'opération cadastrale;
- 2° Tout terrain ou toute superficie de terrain ayant antérieurement fait l'objet d'une contribution sous forme de somme monétaire voit sa contribution antérieure déduite de la contribution monétaire due ou de la valeur du terrain que le propriétaire doit s'engager à céder. Dans le cas d'une partie de terrain, la contribution antérieure est calculée au prorata de la superficie de la partie de terrain versus la superficie totale du terrain ayant fait l'objet de la contribution antérieure;
- 3° Dans le cas où un terrain ou une partie de terrain aurait fait l'objet d'une contribution mixte sous forme monétaire et sous forme de terrain, les paragraphes 1° et 2° s'appliquent et s'additionnent;
- 4° Dans tous les cas, la somme de la contribution révisée et des contributions antérieures ne doit pas excéder le pourcentage établi en vertu de l'article 20.1.

Il appartient au propriétaire de démontrer que son terrain a, en tout ou en partie, fait antérieurement l'objet d'une contribution.

23. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CESSION DE TERRAIN

Règlement 484-3-U
12 avril 2021

Règlement 484-5-U
14 février 2025

Lors de l'application de l'article 20.1, la cession de terrain doit respecter les dispositions suivantes :

- 1° L'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée devant notaire entre le propriétaire du terrain et la Ville;
- 2° Le propriétaire doit fournir une attestation notariée certifiant qu'il est le seul propriétaire du terrain à céder et que ce terrain est libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels;
- 3° Le propriétaire doit fournir une étude de caractérisation du terrain cédé permettant de déterminer le degré de contamination de celui-ci, le cas échéant. Cette étude doit satisfaire aux exigences de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2), notamment qu'il ne doit pas être contaminé au-delà des normes prescrites pour l'aménagement d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un espace naturel, ou d'un établissement scolaire, selon le cas. L'étude devra par ailleurs être attestée, à cet effet,

par un expert compétent en la matière au sens de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;

- 4° Tous les frais reliés à la cession du terrain, dont les frais de l'acte notarié, les frais de publicité foncière, ainsi que l'étude de caractérisation du terrain cédé sont à la charge du propriétaire cédant.

De plus, lors de l'application de l'article 20.1, le propriétaire peut convenir avec la Ville que la cession portera sur un terrain ou une partie de terrain ne faisant pas partie du terrain visé mais étant situé à l'intérieur des limites du territoire de la ville de Carignan. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la Ville et le propriétaire prime sur les règles de calcul et les maximum établis par la présente section.

CHAPITRE 3

DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES DES LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

24. RÈGLE GÉNÉRALE

Sous réserve des articles 26 à 28, un terrain doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences inscrites, pour chaque zone, dans la grille des usages et normes qui font partie du Règlement de zonage en vigueur.

De plus, chaque lot à créer doit posséder les superficies et dimensions qui permettront de respecter les exigences de tout autre règlement d'urbanisme pour l'usage auquel il est destiné.

La superficie minimale et les dimensions minimales peuvent varier selon le type de lot, l'usage pour lequel il est utilisé ou destiné à être utilisé ou la zone dans laquelle il est situé. Ces superficies et dimensions ne doivent jamais être inférieures à celles indiquées à l'article 27.

Entre celle d'un article du présent règlement et celle de la grille des usages et normes, la prescription la plus exigeante prévaut, sauf indication contraire spécifique.

25. RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1° Elle rend un autre lot ou un terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2° Elle laisse un résidu de lot ou de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement, sauf si cette opération est temporaire et accompagnée du dépôt simultané d'un projet de remplacement cadastral et feront l'objet d'un enregistrement au cadastre du Québec;
- 3° Elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou d'un autre terrain;
- 4° Elle rend l'implantation d'une construction ou d'un ouvrage non conforme aux dispositions du Règlement de zonage en vigueur.

26. OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES DU RESPECT DE CERTAINES NORMES MINIMALES

Règlement 484-1-U
19 avril 2017

Les exigences minimales relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- 1° Pour implanter un équipement, une infrastructure ou une construction d'un service public;
- 2° Pour aménager un parc, un terrain de jeux, une bande riveraine ou un espace naturel;
- 3° Pour installer une antenne de télécommunications;
- 4° Pour installer un kiosque postal ou un site de distribution du courrier;
- 5° L'opération cadastrale est nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal, faite en vertu de l'article 1038 du Code civil;
- 6° L'opération cadastrale vise l'augmentation des dimensions et de la superficie, dans la mesure où celle-ci n'a pas pour effet de rendre dérogatoire un autre lot ou encore d'augmenter les éléments dérogatoires déjà existants;
- 7° Le terrain bénéficie de privilèges au lotissement en vertu des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c. A-19.1).

SECTION 2 : DIMENSIONS D'UN LOT

27. DIMENSIONS MINIMALES ABSOLUES D'UN LOT

Dans toutes les zones, en aucun cas, la superficie et les dimensions d'un lot ne peuvent être inférieures à celles prescrites au **tableau 27** et aux exceptions à ces normes prévues à l'article 28.

TABLEAU 27

A DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT SANS SERVICE

ZONE	SANS SERVICE Non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)			
		Superficie minimale	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	Profondeur minimale
Milieu bâti existant situé dans le périmètre urbain Zones H, C, IND, REC	Lot non riverain	2 787 m ²	46 m	60 m
	Lot riverain (1)	3 716 m ²	46 m	60 m Lot situé en bordure d'un cours d'eau
Espace à développer situé dans le périmètre urbain Zones H, MN2-U (secteurs assujettis à un PAE)	N/A Doit être desservi par les 2 services	N/A	N/A	N/A
Agricole Zones A, IDR, IDC, IDI, AC et REC	Lot non riverain	2 787 m ²	46 m	60 m
	Lot riverain (1)	3 716 m ²	46 m	60 m Lot situé en bordure d'un cours d'eau

(1) Lot dont une partie de la superficie est située à moins de 100 mètres des limites de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres des limites de la ligne naturelle des hautes eaux d'un plan d'eau.

TABLEAU 27 (suite)

B DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT PARTIELLEMENT DESSERVI

ZONE	UN SERVICE Desservi par aqueduc <u>ou</u> égout sanitaire			
		Superficie minimale	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	Profondeur minimale
Milieu bâti existant situé dans le périmètre urbain Zones H, C, IND, REC	Lot non riverain	tel qu'indiqué dans la grille (ANNEXE B du règlement de zonage)	23 m	tel qu'indiqué dans la grille (ANNEXE B du règlement de zonage)
	Lot riverain (1)	1 858 m ²	30 m	60 m
Espace à développer situé dans le périmètre urbain Zones H, MN2-U (secteurs assujettis à un PAE)	N/A Doit être desservi par les 2 services	N/A	N/A	N/A
Zone IDR	Lot non riverain	1 393 m ²	23 m	---
	Lot riverain (1)	1 858 m ²	46 m	60 m
Autres zones	Lot non riverain	2 322 m ²	23 m	60 m
	Lot riverain (1)	2 322 m ²	46 m	60 m

- (1) Lot dont une partie de la superficie est située à moins de 100 mètres des limites de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres des limites de la ligne naturelle des hautes eaux d'un plan d'eau.

TABLEAU 27 (suite)

C DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT AVEC DEUX SERVICES

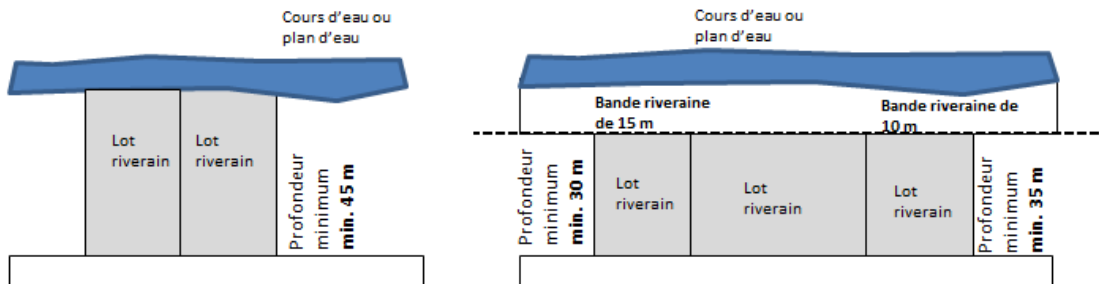
ZONE	2 SERVICES Desservi par aqueduc et égout sanitaire			
		Superficie minimale	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	Profondeur minimale
Ensemble du territoire	Lot non riverain (1)	tel qu'indiqué dans la grille annexée au règlement de zonage (2) Si aucune norme n'est indiquée : 790 m ²	tel qu'indiqué dans la grille annexée au règlement de zonage (2). Si aucune norme n'est indiquée : 22 m	tel qu'indiqué dans la grille annexée au règlement de zonage (2) Si aucune norme n'est indiquée : 30 m
	Lot riverain (1)	tel qu'indiqué à la grille annexée au règlement (2) Si aucune norme n'est indiquée : 790 m ²	tel qu'indiqué à la grille annexée au règlement (2) Si aucune norme n'est indiquée : 22 m	Lot situé en bordure d'un cours d'eau : 45 m Exceptions : Voir article 28

(1) Lot dont une partie de la superficie est située à moins de 100 mètres des limites de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres des limites de la ligne naturelle des hautes eaux d'un plan d'eau.

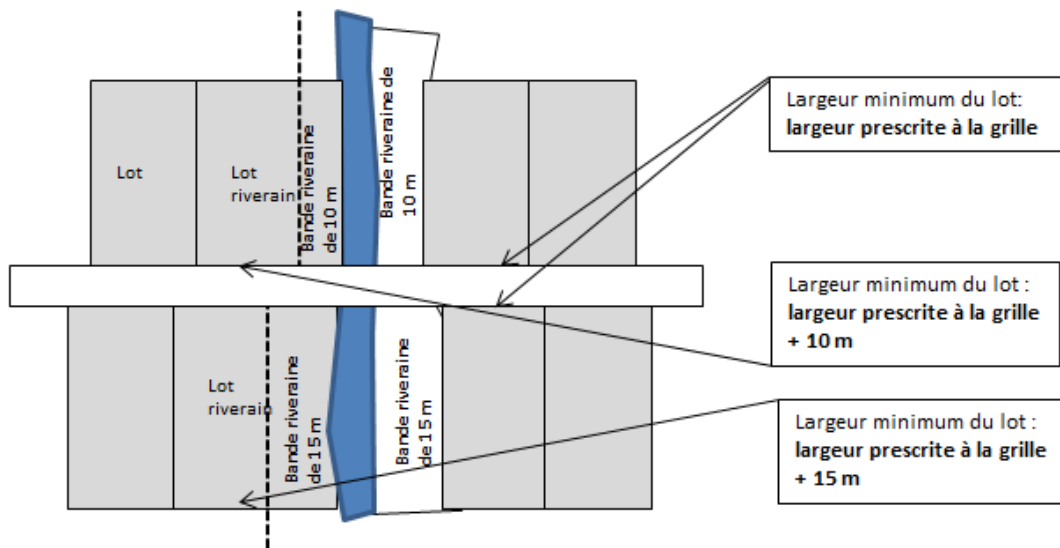
(2) ANNEXE B du règlement de zonage

Exemple : Dimensions de lots riverains desservis par aqueduc et égout sanitaire

Profondeur minimale:



Largeur minimale:



28. EXCEPTION À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES EN FONCTION DE LA PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN PLAN D'EAU

Les règles de l'article 27 ne s'appliquent pas aux cas suivants :

Dans le cas où un lot projeté est situé dans un secteur présentant des contraintes physiques particulières, tel un lot situé entre une rue existante et un cours d'eau, aucune norme minimale de profondeur n'est exigée. Par contre, la bande riveraine et les distances minimales à respecter concernant les risques de glissement de terrain doivent être respectées.

Par exemple, dans le cas de la création d'un lot à des fins récréatives ou de protection écologique en bordure d'un cours d'eau, la profondeur du lot peut être réduite à 35 mètres lors de la création d'une bande riveraine de 10 mètres et à 30 mètres lors de la création d'une bande riveraine de 15 mètres.

28.1 CALCUL DE LA LARGEUR D'UN LOT

Règlement 484-4-U
10 janvier 2022

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

28.2 CALCUL DE LA PROFONDEUR D'UN LOT

Règlement 484-4-U
10 janvier 2022

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

28.3 FORME D'UN LOT

Règlement 484-4-U
10 janvier 2022

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

- 1° Une largeur correspondant à 75 % de la largeur minimale prescrite pour le lot ;
- 2° Une profondeur correspondant à 90 % de la profondeur minimale prescrite pour le lot.

Dans le cas d'un lot situé à l'intérieur ou à l'extérieur d'une courbe de rue dont l'angle est inférieur à 135°, la largeur du rectangle peut être réduite à 60% de la largeur minimale prescrite pour ce lot.

SECTION 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINS LOTS

29. LOT SITUÉ SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

Règlement 484-4-U
10 janvier 2022

Abrogé.

30. LOT SITUÉ SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE RUE COURBE

Règlement 484-4-U
10 janvier 2022

Abrogé.

31. LOT ADJACENT À L'EMPRISE DE LA VOIE FERRÉE DÉSAFFECTÉE, D'UNE AUTOROUTE OU D'UNE LIGNE DE HAUTE TENSION

La profondeur minimale des lots ne peut être inférieure à 46 mètres pour tout terrain à bâtir adjacent à une voie ferrée désaffectée, une autoroute ou une ligne de haute tension.

La largeur minimale du lot doit être augmentée de 6 mètres lorsque la ligne latérale du lot projeté est adjacente à l'emprise de la voie ferrée désaffectée ou d'une autoroute.

L'emprise de rue et celle de la voie ferrée désaffectée, d'une autoroute ou d'une ligne à haute tension doivent être distantes d'au moins 18 mètres l'une de l'autre, auquel cas, le terrain sis entre les deux emprises doit rester libre de toute construction.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX ÎLOTS ET AUX LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

32. CONCORDANCE AVEC LE PLAN D'URBANISME

Le tracé des rues doit concorder avec le tracé projeté des rues au plan d'urbanisme, mais peut légèrement différer suite à l'étude détaillée du tracé.

33. APPROBATION ET CONFORMITÉ DES RUES

Les rues existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont considérées conformes au présent règlement.

34. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter 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 les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de blocs friables pour qu'on puisse y creuser les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilités publiques.

35. EMPRISE DES RUES

1° Rues publiques :

Dans un projet de lotissement impliquant l'ouverture de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes, et devant être cédées à la Ville de Carignan, la largeur minimale de l'emprise doit être :

Type de rue	Largeur minimale de l'emprise (mètres)	Largeur minimale de la chaussée (mètres)
Rue de desserte locale	15 m	9 m
Rue de desserte locale à sens unique	11 m	8 m
Rue collectrice secondaire avec un trottoir	18 m	10 m
Rue collectrice secondaire avec un trottoir décalé	18 m	10 m
Rue collectrice secondaire avec un trottoir et un sentier récréatif	20 m	10 m
Rue collectrice secondaire avec un trottoir décalé et un sentier récréatif	20 m	10 m
Rue collectrice principale avec 2 trottoirs	22 m	11,5 m
Rue collectrice principale avec un trottoir décalé et un sentier récréatif	24 m	11,5 m
Artère principale avec terre-plein et deux trottoirs	28 m	7,5 m + 7,5 m
Artère principale avec un trottoir décalé et un sentier récréatif	31 m	8,0 m + 8,0 m

La largeur du pavage d'une rue qui traverse une zone sensible, tel un boisé protégé, peut être réduite à 7,4 mètres.

2° Rues privées

Dans un projet de lotissement impliquant l'ouverture de rues privées ou le prolongement de rues existantes dans le cadre d'un projet intégré, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite:

Type de rue	Largeur minimale de l'emprise (mètres)	Largeur minimale de la chaussée
Rue privée d'une longueur maximale de 180 mètres	9 m	7,4 m
Autre rue privée	10 m	8 m

Toute rue doit se terminer en « cercle de virage », en « tête de pipe », conformément aux dispositions du présent règlement.

36. RUE EN « CUL-DE-SAC »

Règlement 484-3-U
12 avril 2021

Seules les rues à desserte locale peuvent se terminer en « cul-de-sac ».

1° Longueur maximale d'un cul-de-sac

La longueur maximale d'un cul-de-sac est de 250 mètres, si un sentier piétonnier donnant accès à une voie publique ou un parc est prévu sur la périphérie du cercle de virage, et de 180 mètres dans les autres cas (Voir illustration).

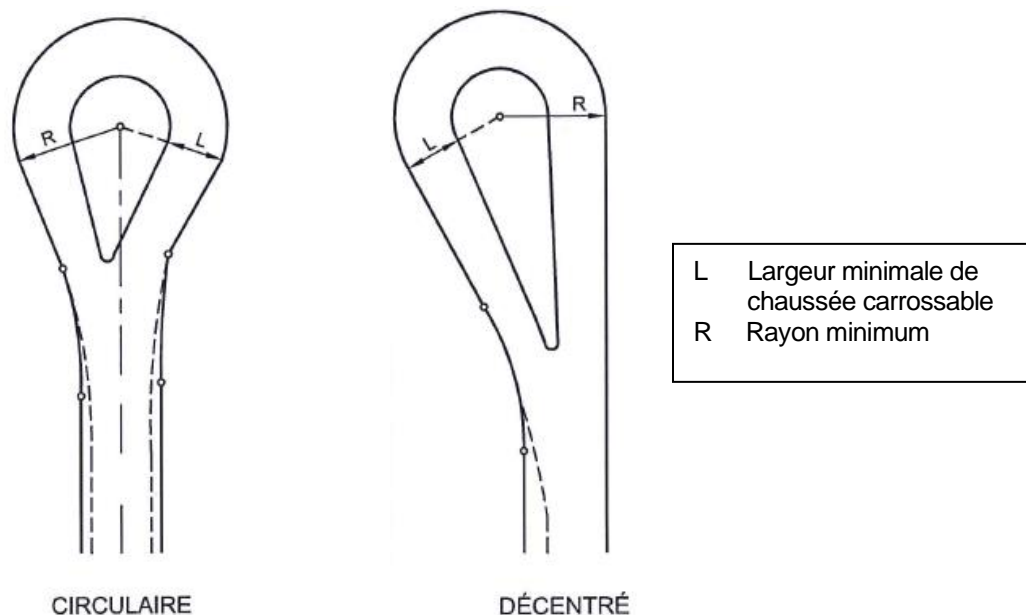
2° Cercle de virage – rue publique

Pour toute rue donc l'emprise est 15 mètres ou plus, un cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise ne doit pas être inférieure à 30 mètres. Le cercle de virage doit comporter un îlot de verdure en son centre d'une largeur minimale de 13 mètres.

3° Cercle de virage – rue privée

Dans le cas d'une rue privée avec largeur réduite, le cercle de virage doit avoir un rayon minimal de virage de 13 mètres et doit comporter un îlot de verdure en son centre et une chaussée carrossable d'une largeur minimale de 7,4 mètres à son entrée.

Culs-de-sac circulaire ou décentré

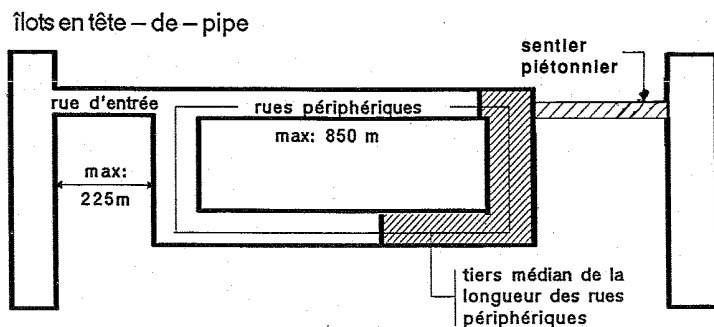


37. RUE EN « TÊTE-DE-PIPE »

Un îlot en tête-de-pipe est celui dont l'accès ou la portée ne peut s'effectuer que par une seule rue.

La longueur maximale de la rue d'entrée d'un îlot en tête-de-pipe est de 225 mètres.

La longueur maximale des rues périphériques est de 850 mètres et un sentier piétonnier conduisant à la rue voisine et situé dans le tiers médian de la longueur de la rue périphérique, doit être aménagé (Voir illustration).

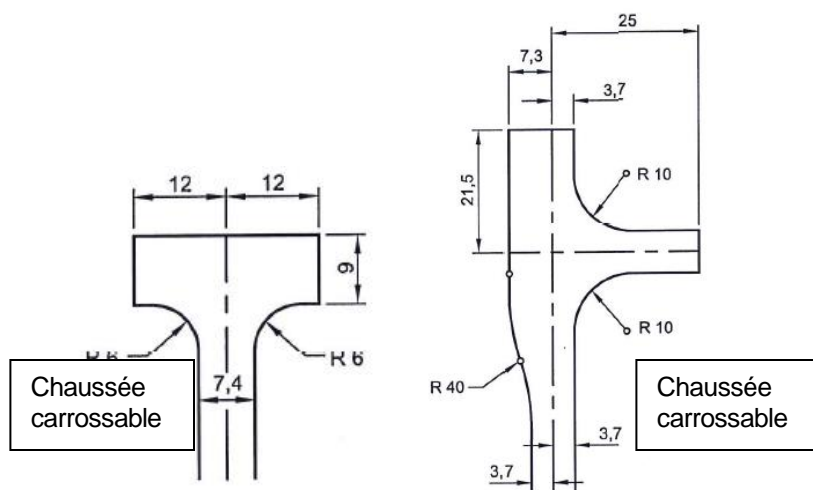


38. CUL-DE-SAC EN « T »

Un cul-de-sac en « T » est permis :

- pour désenclaver un ou des terrains existants dans un secteur déjà construit;
- pour l'aménagement d'une rue locale dans un secteur boisé (zone MN-U);
- les dimensions illustrées sur le croquis ci-après sont des mesures minimales indiquées en mètre.

Cul-de-sac en « T »



39. ACCÈS OBLIGATOIRE À PLUS D'UNE RUE

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant une ou plusieurs rues destinées à desservir plus de 100 lots ou terrains à bâtir, doit prévoir au moins 2 accès à une ou des rues existantes.

40. ANGLE D'INTERSECTION ET DE VISIBILITÉ

Règlement 484-3-U
12 avril 2021

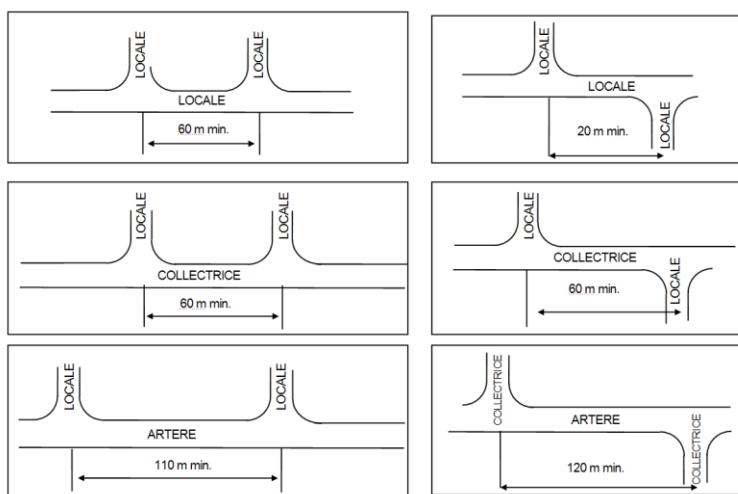
L'angle formé par deux rues à une intersection doit tendre vers 90°. Lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, une variation maximale de 10° est permise. L'alignement de la rue doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres, mesurée à partir du point d'intersection de la ligne médiane de chaque rue.

À une intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une ligne courbée d'un rayon d'au moins :

- 1° 5 mètres, dans le cas de l'intersection de deux rues locales;
- 2° 5 mètres, dans le cas de l'intersection d'une rue locale avec une rue collectrice;
- 3° 10 mètres, dans le cas de l'intersection de deux rues collectrices, d'une rue collectrice avec une artère ou deux artères.

Toute intersection telle qu'illustrée au schéma suivant doit être approuvée par les différents services de la Ville.

Aménagement des intersections entre les différents types de voies de circulation



Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 mètres.

Une intersection sur une rue de 20 mètres et plus d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 60 mètres d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres.

Une intersection sur une rue dont l'emprise est inférieure à 20 mètres ne doit pas être située à une distance moindre que 35 mètres d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres.

41. TRACÉ DES RUES À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU

Sauf pour des considérations spécifiques, l'aménagement de toutes nouvelles voies de circulation à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, dont le tracé projeté se situe près d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau, devra être réalisé en tenant compte des critères suivants.

La limite la plus rapprochée de l'emprise de la voie de circulation projetée devra être située à une distance minimale de la ligne des hautes eaux (LHE), selon une ou l'autre des situations suivantes :

- 1° 30 mètres lorsqu'il n'y a pas de projet de construction prévu sur les terrains adjacents à la nouvelle voie de circulation;
- 2° 45 mètres 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;
- 3° 60 mètres 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.

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

- 1° Les pistes de randonnée;
- 2° Les ponts et les ponceaux traversant un cours d'eau ou un plan d'eau;
- 3° 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;
- 4° Les chemins de ferme et les chemins forestiers;
- 5° Les voies d'accès privées;
- 6° Les accès, les prolongements et les raccordements avec les voies de circulation existantes;
- 7° Les reconstructions ou les ouvrages de correction des voies de circulation existantes pour des fins d'entretien ou de sécurité.

42. DISTANCE ENTRE UNE RUE OU UN CHEMIN ET LA LIGNE DES HAUTES EAUX D'UN COURS D'EAU – CAS D'EXCEPTION

Les dispositions de l'article 41 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- 1° L'élargissement d'une rue ou d'un chemin existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, incluant l'aménagement d'un cul-de-sac, sans toutefois empiéter sur la rive d'un cours d'eau;
- 2° Le prolongement, sur une courte distance, d'une rue permettant le raccordement d'une rue dérogatoire à une rue conforme;
- 3° Une rue ou un chemin conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau;
- 4° Lorsque la présence d'une contrainte naturelle majeure ne permet pas l'atteinte des normes prescrites, sans toutefois empiéter sur la rive d'un cours d'eau;
- 5° Lorsque le tracé d'une rue ou d'un chemin projeté doit éviter un milieu bâti et que les normes prescrites ne peuvent être atteintes.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET AUX LOTS

43. LARGEUR DES ÎLOTS

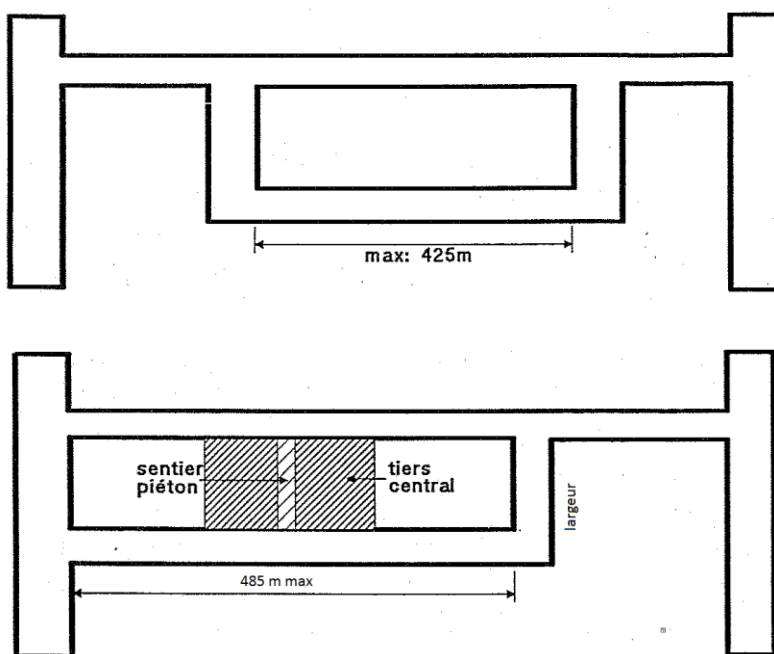
La largeur minimale d'un îlot résidentiel doit correspondre à 2 fois la profondeur minimale des lots à des fins résidentielles.

44. LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot résidentiel ne doit pas être inférieure à 185 mètres ni supérieure à 425 mètres.

La longueur maximale peut être portée à 485 m, si un sentier piétonnier est prévu dans le tiers central de l'îlot.

Illustration : Longueur des îlots maximum sans sentier piétonnier



45. SENTIER POUR PIÉTONS OU LIEN CYCLABLE

La largeur minimale de l'emprise d'un sentier piétonnier ou lien cyclable est de 5 mètres. La largeur de la surface aménagée d'un lien cyclable doit être d'un minimum de 3 mètres et de 1,8 mètre pour un sentier de marche aménagé dans un milieu naturel de type MN (emprise maximale de 4 mètres).

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS SPÉCIALES APPLICABLES À CERTAINES ZONES

46. PORTÉE DU CHAPITRE

Les dispositions de ce chapitre s'ajoutent aux dispositions applicables par zone et ont préséance sur toute disposition incompatible du présent règlement. Elles s'appliquent lorsque le numéro de l'article est inscrit à la case « Dispositions spéciales » de la grille des usages et normes.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

47. DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou l'une de ses dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

48. AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Une opération cadastrale ayant pour but d'augmenter la superficie d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée, si cette opération cadastrale a comme résultat la création d'un seul lot et n'a pas pour effet de rendre davantage dérogatoire un terrain adjacent.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS FINALES

49. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.