

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE DEUX-MONTAGNES

RÈGLEMENT NUMÉRO 1673

VILLE DE SAINT-EUSTACHE

RÈGLEMENT RÉVISÉ DE LOTISSEMENT

CONSIDÉRANT la politique municipale relative à l'application de la réglementation d'urbanisme adoptée le 8 mars 1999 par la Résolution 99-03-142;

CONSIDÉRANT la révision parallèle du plan d'urbanisme et de l'ensemble de la réglementation d'urbanisme et la nécessité d'articuler le présent règlement avec ces derniers;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné lors d'une séance du conseil tenue le 8 novembre 2004.

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SAINT-EUSTACHE DÉCRÈTE
CE QUI SUIT :**

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1-1
SECTION 1	PERSPECTIVES RÉGLEMENTAIRES	1-1
ARTICLE 1.1.1.1	OBJET DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 1.1.1.2	DOCUMENTS ANNEXES.....	1-1
SECTION 2	ASSUJETTISSEMENT.....	1-2
ARTICLE 1.2.1.1	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1-2
ARTICLE 1.2.1.2	IMMEUBLES CONCERNÉS.....	1-2
ARTICLE 1.2.1.3	LOIS ET RÈGLEMENTS DU CANADA ET DU QUÉBEC	1-2
ARTICLE 1.2.1.4	APPLICATION CONTINUE	1-2
SECTION 3	INTERPRÉTATION	1-3
ARTICLE 1.3.1.1	TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES	1-3
ARTICLE 1.3.1.2	CONCORDANCE RÉGLEMENTAIRE	1-3
ARTICLE 1.3.1.3	UNITÉ DE MESURE	1-3
ARTICLE 1.3.1.4	VARIATIONS DE DIMENSIONS	1-3
ARTICLE 1.3.1.5	TERMINOLOGIE	1-3
CHAPITRE 2	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	2-1
SECTION 1	COMPLÉMENTARITÉ DU RÈGLEMENT SUR L'ADMINISTRATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME	2-1
ARTICLE 2.1.1.1	OBLIGATIONS D'OBTENIR UN PERMIS DE LOTISSEMENT	2-1
ARTICLE 2.1.1.2	OBLIGATION DE RESPECTER LES PERMIS.....	2-1
ARTICLE 2.1.1.3	CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS.....	2-1
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	3-1
SECTION 1	PRINCIPES GÉNÉRAUX	3-1
ARTICLE 3.1.1.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3-1
ARTICLE 3.1.1.2	ORIENTATION D'UN ÎLOT.....	3-1
ARTICLE 3.1.1.3	CADASTRE DE COPROPRIÉTÉ DE COEMPHYTÉOSE.....	3-1
ARTICLE 3.1.1.4	RÉSIDU NON-LOTISSABLE.....	3-1
ARTICLE 3.1.1.5	LONGUEUR DES ÎLOTS	3-2
ARTICLE 3.1.1.6	MESURE D'EXCEPTION POUR UN USAGE NE NÉCESSITANT AUCUN SERVICE.....	3-2
ARTICLE 3.1.1.7	MESURE D'EXCEPTION POUR UN LOT DESTINÉ À ÊTRE INTÉGRÉ À UN AUTRE	3-2
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION.....	3-3
ARTICLE 3.2.1.1	CONCORDANCE AVEC LE PLAN D'URBANISME.....	3-3
ARTICLE 3.2.1.2	NORMES APPLICABLES	3-3
ARTICLE 3.2.1.3	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	3-3
ARTICLE 3.2.1.4	AGENCEMENT.....	3-3
ARTICLE 3.2.1.5	NORMES D'EMPRISE	3-3
ARTICLE 3.2.1.6	CUL-DE-SAC	3-3
ARTICLE 3.2.1.7	RUES LOCALES	3-4

ARTICLE 3.2.1.8	JONCTION DES RUES	3-4
ARTICLE 3.2.1.9	INTERSECTION DES RUES	3-4
ARTICLE 3.2.1.10	INTERSECTION À AXES DÉPORTÉS	3-4
ARTICLE 3.2.1.11	PENTES ET COURBES.....	3-4
ARTICLE 3.2.1.12	NOUVELLE RUE SITUÉE À MOINS DE 100 MÈTRES DE LA LIGNE NATURELLE DES HAUTES EAUX D’UN COURS D’EAU	3-4
SECTION 3	DISPOSITIONS RELATIVES À UN TERRAIN	3-5
ARTICLE 3.3.1.1	ORIENTATION DES TERRAINS	3-5
ARTICLE 3.3.1.2	LOTS SITUÉS SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D’UNE RUE COURBE	3-5
ARTICLE 3.3.1.3	PRESCRIPTIONS QUANT AUX DIMENSIONS D’UN TERRAIN	3-5
ARTICLE 3.3.1.4	PROFONDEUR DES LOTS	3-5
ARTICLE 3.3.1.5	MAJORATION DE FRONTAGE.....	3-6
ARTICLE 3.3.1.6	PROFONDEUR D’UN LOT SITUÉ À MOINS DE 100 MÈTRES DE LA LIGNE NATURELLE DES HAUTES EAUX D’UN COURS D’EAU	3-6
ARTICLE 3.3.1.7	LOTS NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS.....	3-6
ARTICLE 3.3.1.8	LOTS DESSERVIS SITUÉS À L’EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN	3-6
SECTION 4	DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES DE RISQUE DE MOUVEMENT DE SOL	3-7
ARTICLE 3.4.1.1	ZONE DE RISQUE FAIBLE	3-7
ARTICLE 3.4.1.2	ZONE DE RISQUE MOYEN.....	3-7
ARTICLE 3.4.1.3	ZONE DE RISQUE ÉLEVÉ	3-7
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS ET AUX LOTS DÉROGATOIRES.....	4-1
SECTION 1	PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT	4-1
ARTICLE 4.1.1.1	TERRAINS VACANTS	4-1
ARTICLE 4.1.1.2	TERRAINS CONSTRUITS	4-1
ARTICLE 4.1.1.3	RÉSIDUS D’ACQUISITION PUBLIQUES	4-1
SECTION 2	LOTS DÉROGATOIRES	4-2
ARTICLE 4.2.1.1	DROITS ACQUIS	4-2
ARTICLE 4.2.1.2	MODIFICATION DE LOT DÉROGATOIRE	4-2
ARTICLE 4.2.1.3	RESPECT DES NORMES RELATIVES À LA PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT.....	4-2
ARTICLE 4.2.1.4	JUGEMENT EN BORNAGE	4-2
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS PÉNALES, TRANSITOIRES ET FINALES	5-1
SECTION 1	DISPOSITIONS PÉNALES.....	5-1
ARTICLE 5.1.1.1	CONTRAVENTION	5-1
ARTICLE 5.1.1.2	INFRACTION CONTINUE	5-1
ARTICLE 5.1.1.3	SANCTION.....	5-1
ARTICLE 5.1.1.4	RECOURS CUMULATIFS ET ALTERNATIF	5-1
ARTICLE 5.1.1.5	CONSTAT D’INFRACTION	5-1
SECTION 2	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	5-2
ARTICLE 5.2.1.1	REMPLACEMENT DE RÈGLEMENT.....	5-2

ARTICLE 5.2.1.2	PERMIS DE LOTISSEMENT DÉJÀ DÉLIVRÉS.....	5-2
ARTICLE 5.2.1.3	EFFET DE REMPLACEMENT.....	5-2
ARTICLE 5.2.1.4	RENOI.....	5-2
ARTICLE 5.2.1.5	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	5-2

**CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET
INTERPRÉTATIVES**

SECTION 1 PERSPECTIVES RÉGLEMENTAIRES

ARTICLE 1.1.1.1 Objet du règlement

Le Règlement révisé de lotissement s’inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d’une politique rationnelle d’aménagement du territoire de la Ville.

Il constitue une partie intégrante de l’ensemble des règlements d’urbanisme et, en ce sens, il est interrelié avec les autres règlements d’urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme.

ARTICLE 1.1.1.2 Documents annexes

Le plan de zonage et les grilles des usages et des normes accompagnant le règlement de zonage servent aux fins de l’application du présent règlement.

SECTION 2 ASSUJETTISSEMENT

ARTICLE 1.2.1.1 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 1.2.1.2 Immeubles concernés

Le présent règlement s'applique à tout terrain, lot, opération cadastrale ou voie de circulation existant ou à être morcelé ou construit à l'avenir, incluant, sous réserve des adaptations requises et indiquées au présent règlement, les immeubles en copropriété divise ou en coemphytéose.

ARTICLE 1.2.1.3 Lois et règlements du Canada et du Québec

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec. L'approbation d'une opération cadastrale par les autorités gouvernementales compétentes ne dispense pas une personne ou un immeuble de l'observation des dispositions du présent règlement.

ARTICLE 1.2.1.4 Application continue

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels ils réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance d'un permis, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

SECTION 3 INTERPRÉTATION

ARTICLE 1.3.1.1 Tableaux, graphiques et symboles

Les tableaux, graphiques, symboles, diagrammes et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit contenus et auxquels il est référé dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte du règlement et les tableaux, graphiques, symboles, diagrammes et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, le texte prévaut.

ARTICLE 1.3.1.2 Concordance réglementaire

Le présent règlement s'applique concurremment au règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et de sécurité incendie, ainsi qu'aux autres règlements d'urbanisme et de la sécurité incendie, lesquels règlements peuvent servir à l'interprétation des dispositions des présentes. En cas d'incompatibilité entre l'un de ces règlements et le présent règlement, les dispositions plus exigeantes ou restrictives s'appliquent.

De plus, lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un terrain, un lot, une opération cadastrale, une voie de circulation ou un immeuble régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:

- a) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
- b) La disposition la plus exigeante prévaut;
- c) Le texte a préséance sur un titre.

ARTICLE 1.3.1.3 Unité de mesure

Les dimensions données par le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unité (SI). Elles ont préséance sur les mesures indiquées dans le système anglais.

ARTICLE 1.3.1.4 Variations de dimensions

Lorsque la superficie ou une dimension quelconque d'un lot existant à la date d'adoption du présent règlement diffère de cinq pour cent (5%) ou moins par rapport à une dimension prescrite par ce règlement, ce lot est réputé conforme au règlement.

ARTICLE 1.3.1.5 Terminologie

À moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots mentionnés dans les annexes jointes au règlement de zonage ont, pour les fins du présent règlement, le sens et l'application que leur attribue ces annexes. Si une expression, un terme ou un mot n'est pas spécifiquement défini, il s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

CHAPITRE 2 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

SECTION 1 COMPLÉMENTARITÉ DU RÈGLEMENT SUR L'ADMINISTRATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Les dispositions du Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et de sécurité incendie s'appliquent aux fins du présent règlement.

ARTICLE 2.1.1.1 Obligations d'obtenir un permis de lotissement

Toute personne qui désire procéder à une opération cadastrale doit au préalable obtenir un permis de lotissement. Les règles applicables à la demande de permis sont indiquées au Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et de sécurité incendie.

ARTICLE 2.1.1.2 Obligation de respecter les permis

Une opération cadastrale doit être réalisée en conformité aux déclarations contenues dans une demande de permis et aux plans soumis à l'appui de la demande, ainsi qu'aux conditions stipulées au permis délivré et, le cas échéant, à une résolution accordant une dérogation mineure ou acceptant un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

ARTICLE 2.1.1.3 Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

La délivrance d'un permis de lotissement à l'égard d'une opération cadastrale est assujettie à une contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

Le propriétaire d'un terrain faisant l'objet d'une opération cadastrale doit, préalablement à la délivrance d'un tel permis, s'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain, à lui verser une somme d'argent ou à prendre un tel engagement et effectuer un tel versement. Les modalités opérationnelles de cette contribution sont établies au règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et de sécurité incendie.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

ARTICLE 3.1.1.1 Dispositions générales

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- a) Elle doit permettre, sur tout lot ou terrain, l'usage auquel ce lot ou ce terrain est destiné selon les dispositions du règlement de zonage.
- b) Elle doit assurer une intégration de toute voie de circulation proposée au réseau des voies majeures de circulation retenue pour l'ensemble du territoire de la ville et projetée au règlement de plan d'urbanisme (numéro 1674).
- c) Elle doit assurer une intégration de tout service public prévu au réseau existant.
- d) Elle doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection de tout site et paysage particulier.

ARTICLE 3.1.1.2 Orientation d'un îlot

Tout îlot doit être orienté de manière à favoriser au maximum la conservation de l'énergie. De plus, tout îlot doit être orienté vers les espaces réservés pour les usages publics.

L'orientation d'un îlot adjacent à une route régionale doit être parallèle à celle-ci, de manière à réduire au minimum le nombre de carrefours sur cette voie.

ARTICLE 3.1.1.3 Cadastre de copropriété de coemphytéose

Malgré toute disposition du présent règlement, et sous réserve des dispositions applicables à un projet intégré, dans le cas d'une opération cadastrale requise pour les fins de l'identification de coemphytéoses ou de copropriétés divisées, les dimensions et les superficies minimales ou prescrites s'appliquent à l'égard de chacun des terrains formant :

- a) s'il s'agit d'un cadastre vertical, l'assiette du terrain sur lequel est situé le gros œuvre du bâtiment principal; et
- b) s'il s'agit d'un cadastre horizontal, l'assiette d'une partie privative ou commune distincte.

Les normes relatives aux dimensions et aux superficies minimales ne s'appliquent pas aux lots affectés à des usages accessoires.

Les superficies affectées à des usages accessoires doivent être incluses dans le calcul de la superficie du terrain de la partie privative (copropriété horizontale) ou commune distincte (copropriété verticale) aux fins de déterminer si les normes de dimensions ou de superficies minimales sont respectées.

ARTICLE 3.1.1.4 Résidu non-lotissable

Dans le tracé de toute subdivision nouvelle, il doit être tenu compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser de résidu :

- a) sauf s'il s'agit d'un lot destiné à un usage accessoire d'un cadastre de copropriété ou de coemphytéose, qui ne soit adjacent à une voie de circulation publique;
- b) sauf s'il s'agit d'un lot en territoire non rénové, qui ne soit lotissable sans qu'il respecte les normes de superficie et de dimension applicables.

Tout plan comportant de tels résidus pourra être retourné pour étude, que ces résidus se trouvent sur la propriété du requérant ou sur une propriété limitrophe.

Sous réserve des droits acquis et de l'article 3.1.1.7, une opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet:

- a) de rendre un terrain existant non conforme à une dimension ou à la superficie exigée;
- b) d'aggraver la dérogation d'un terrain dérogatoire existant;
- c) de rendre une construction ou un usage non conforme ou d'aggraver une dérogation existante.

ARTICLE 3.1.1.5 Longueur des îlots

La longueur des îlots résidentiels ne doit pas être inférieure à cent quarante mètres (140 m) ni supérieure à trois cent soixante-cinq mètres (365 m). Cette dernière distance peut être portée à quatre cent quatre-vingt-cinq mètres (485 m) si un chemin public pour piétons, de 4,6 mètres de largeur minimale pouvant servir également de voie de secours, est prévu vers le milieu pour permettre un accès direct à une rue voisine.

ARTICLE 3.1.1.6 Mesure d'exception pour un usage ne nécessitant aucun service

Lorsqu'un usage ne nécessitant pas de système d'approvisionnement en eau ni de système d'évacuation des eaux usées, occupe ou est destiné à occuper un terrain, les dimensions et la superficie de terrain exigées dans le présent règlement ne s'appliquent pas.

Les usages suivants sont présumés ne pas nécessiter de tels systèmes :

- a) équipement de télécommunication;
- b) panneau-réclame;
- c) service public;
- d) parc et espace vert.

Lorsqu'un usage est une voie de circulation, ce sont les dispositions relatives aux voies de circulation qui s'appliquent.

ARTICLE 3.1.1.7 Mesure d'exception pour un lot destiné à être intégré à un autre

Sous réserve de l'article 4.2.1.2, les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et aux superficies ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

ARTICLE 3.2.1.1 Concordance avec le plan d'urbanisme

L'emplacement et la dimension des voies de circulation prévu dans une opération cadastrale doit concorder avec le tracé projeté au plan d'urbanisme.

ARTICLE 3.2.1.2 Normes applicables

Les voies de circulation apparaissant dans une opération cadastrale doivent respecter les normes indiquées dans la présente section. Les normes applicables en la matière peuvent être complétées par les dispositions relatives à la construction de telles voies de circulation notamment indiquées dans un règlement précisant les exigences et les conditions pour la municipalisation de ces voies de circulation.

ARTICLE 3.2.1.3 Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues 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 3.2.1.4 Agencement

L'agencement des rues doit permettre l'accès aux rues principales adjacentes actuelles ou projetées. Cet agencement doit faciliter la protection contre l'incendie, les mouvements de la circulation, la construction et l'extension des infrastructures tels qu'égouts, conduites d'eau et drainage.

[\(Règlement 1673-002, article 1, en vigueur le 28 août 2013\)](#)

ARTICLE 3.2.1.5 Normes d'emprise

Les normes suivantes d'emprise s'appliquent à l'égard des voies de circulation :

- a) Artère: 25 m minimum d'emprise;
- b) Collectrice: 20 m d'emprise;
- c) Rues locales en faible densité résidentielle: 15 m;
- d) Rues locales autres qu'en faible densité résidentielle: 20 m;
- e) Rues locales autres qu'en faible densité résidentielle dans les zones 2-I-24, 2-I-25, 2-I-26: 18 m;
- f) Rues locales autres qu'en faible densité résidentielle dans les zones 2-H-36, 2-H-37, 2-H-39, 2-H-40, 2-H-41, 2-H-42, 2-H-43, 2-H-44 : 15 m;
- g) Les coins de rue doivent avoir un arrondi d'au moins 6 m de rayon sauf dans les zones à dominante commerciale et industrielle où le rayon doit être de 9 m.

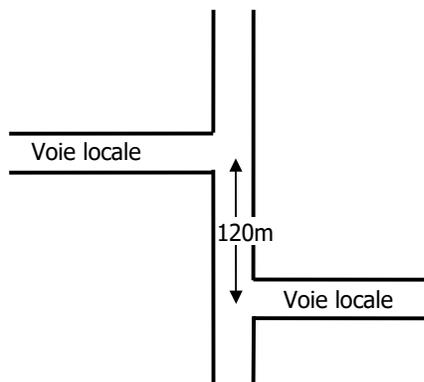
ARTICLE 3.2.1.6 Cul-de-sac

- a) Une nouvelle rue se terminant par un cul-de-sac ne peut avoir une longueur maximale qui excède 150 m;

- b) Tout nouveau cul-de-sac doit se terminer par un rond de virage d'une emprise d'au moins 30 m de diamètre;
- c) Toute nouvelle rue se terminant par un cul-de-sac doit avoir une emprise minimale de 12,2 m.

ARTICLE 3.2.1.7 Rues locales

Les rues locales doivent être disposées de manière à en décourager l'usage par la grande circulation. Les intersections de rues locales avec des artères ou des collectrices doivent être situées à au moins 120 m les unes des autres.



ARTICLE 3.2.1.8 Jonction des rues

Les rues ou ensembles de rues renfermant plus de 50 emplacements à bâtir doivent avoir au moins deux jonctions avec les rues existantes ou projetées.

ARTICLE 3.2.1.9 Intersection des rues

L'intersection des rues doit être faite à environ 90 degrés sur une longueur d'au moins 30 m.

ARTICLE 3.2.1.10 Intersection à axes déportés

Deux rues perpendiculaires à une troisième sont interdites à moins que leur axe ne soit dans le prolongement l'un de l'autre ou qu'il soit déporté de manière à ce que leur emprise soit distante l'une de l'autre d'un minimum de 60m.

ARTICLE 3.2.1.11 Pentés et courbes

- a) La pente de toutes les rues doit être adaptée au terrain, mais elle ne doit pas être inférieure à 0,6% ni supérieure à 7%. Une combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.
- b) Tous les raccords entre des pentes, des courbes ou des intersections doivent assurer un champ de vision d'au moins 60 m.
- c) Partout où il est possible, les doubles renversés devront être séparés par une section droite d'une longueur d'au moins 30 m.

ARTICLE 3.2.1.12 Nouvelle rue située à moins de 100 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau

Aucune nouvelle rue ne peut être construite à moins de 45 m de la ligne naturelle des eaux d'un cours d'eau dans les secteurs qui seront desservis par des services d'égout et d'aqueduc et à moins de 75 m lorsque non desservis ou partiellement desservis.

SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES À UN TERRAIN

ARTICLE 3.3.1.1 Orientation des terrains

(Règlement 1673-009, article 1, en vigueur le 28 février 2019)

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Tout terrain doit avoir un accès direct à la voie publique sauf pour un terrain localisé dans la zone 5-A-20 où un terrain peut avoir accès à une voie de circulation privée sur respect des conditions suivantes :

- a) la largeur de la voie de circulation privée est d'au moins 6,0 mètres;
- b) cette voie de circulation privée permet d'accéder directement à une voie de circulation publique;
- c) une servitude de passage publiée au bureau de la publicité des droits permet de garantir l'utilisation de la voie de circulation privée;
- d) une interdiction de stationnement est maintenue en tout temps sur toute la longueur de la voie de circulation privée.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives, ou lorsque les lignes des terrains occupés avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement sont obliques par rapport à la ligne de rue, les lignes latérales pourront être obliques par rapport aux lignes de rues. L'angle avec la ligne d'emprise de rue ne doit jamais être moindre que 75%.

ARTICLE 3.3.1.2 Lots situés sur la ligne extérieure d'une rue courbe

La largeur d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une rue courbe peut être diminuée à la ligne de rue pourvu que la largeur soit augmentée vers la ligne arrière du lot de façon à fournir la superficie minimum requise pour la zone affectée. Cependant, en aucun cas, la façade du lot ne peut être diminuée de plus de 40% par rapport aux normes exigées au présent règlement. Dans ce cas, la largeur du lot à la ligne de construction doit être le minimum spécifié pour le frontage du lot pour chaque type de bâtiment.

ARTICLE 3.3.1.3 Prescriptions quant aux dimensions d'un terrain

À moins d'indications contraires, les prescriptions quant aux dimensions et à la superficie de tout terrain exigées par ce règlement sont présentées pour chaque zone à la grille des usages et des normes, constituant l'Annexe B du règlement de zonage numéro 1675, à la section LOTISSEMENT.

À cette section sont prescrites, par zone, les dimensions minimales d'un lot (largeur profondeur et superficie) pour chacune des classes d'usages autorisées.

ARTICLE 3.3.1.4 Profondeur des lots

Sauf dans le cas de lots occupés ou à être occupés par des maisons unifamiliales jumelées ou en rangées ou par des bâtiments commerciaux ou industriels, la profondeur d'un lot ne doit pas excéder 4 fois la largeur.

La profondeur minimale prescrite au paragraphe précédent ne s'applique pas dans le cas d'un emplacement situé entre une rue ou un cours d'eau existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

[\(Règlement 1673-010, article 1, en vigueur le 18 décembre 2019\)](#)

ARTICLE 3.3.1.5 Majoration de frontage

[\(Règlement 1673-010, article 2, en vigueur le 18 décembre 2019\)](#)

Malgré toute disposition contraire dans toutes les zones où les habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales sont permises, le frontage minimal, prescrit dans la grille des usages et des normes dans le cas des lots de coins ou d'angles et de tout lot dont au moins une des lignes latérales est limitrophe à un parc, un sentier piétonnier ou une piste cyclable, est majoré de 3 mètres.

ARTICLE 3.3.1.6 Profondeur d'un lot situé à moins de 100 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau

Malgré toute disposition contraire, la profondeur moyenne minimale d'un lot situé entre une rue et la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ne peut être inférieure à 45 m lorsque celui-ci est desservi par les réseaux d'égout et d'aqueduc et ne peut être inférieur à 75 m lorsque non desservi ou partiellement desservi, et ce quel que soit l'usage.

Cependant, si le lot est borné par une ou plusieurs rues existantes lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, la profondeur minimale requise ne s'applique pas.

ARTICLE 3.3.1.7 Lots non desservis ou partiellement desservis

Malgré toute disposition contraire, les dispositions suivantes s'appliquent aux lots non desservis ou desservis que par l'un ou l'autre des services d'aqueduc et d'égout :

Dans le cas d'un lot situé en bordure d'un cours d'eau, la norme de superficie minimale applicable est calculée depuis la ligne naturelle des hautes eaux.

	Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout)		Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	
	Dans le corridor écologique	Hors du corridor écologique	Dans le corridor écologique	Hors du corridor écologique
Superficie minimale	4000 m ²	3000 m ²	2000 m ²	1500 m ²
Largeur minimale sur la ligne avant	50 m	40 m	30 m	25 m

[\(Règlement 1673-008, article 1, en vigueur le 24 août 2017\)](#)

ARTICLE 3.3.1.8 Lots desservis situés à l'extérieur du périmètre urbain

Malgré toute disposition contraire, dans le cas d'un lot situé à l'extérieur du périmètre urbain et desservi par les services d'aqueduc et d'égout, la largeur minimale sur la ligne de lot avant doit être de 20 mètres.

SECTION 4 **DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES DE
RISQUE DE MOUVEMENT DE SOL**

ARTICLE 3.4.1.1 **Zone de risque faible**

A) Lotissement

Le lotissement est permis uniquement lorsqu'une étude géotechnique effectuée par un professionnel habilité à faire une telle étude démontre qu'il est possible d'ériger une construction sans danger.

La superficie minimale d'un lot ne peut être inférieure à 4 000 m² sauf si l'emplacement est desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire ou l'égout sanitaire seulement auquel cas la superficie minimale ne peut être inférieure à 1 500 m².

B) Rue

Aucune nouvelle rue ne peut être construite au sommet d'un talus à moins d'être située sur une bande de terrain ayant une largeur d'au moins deux fois et demie la hauteur du talus.

Aucune nouvelle rue ne peut être construite au pied d'un talus à moins d'être située sur une bande de terrain d'une largeur d'au moins une fois la hauteur du talus.

Ces restrictions peuvent être modifiées si une étude géotechnique effectuée par un professionnel habilité à faire une telle étude démontre la possibilité de localiser sans danger une rue au sommet ou au pied du talus.

ARTICLE 3.4.1.2 **Zone de risque moyen**

A) Lotissement

Le lotissement est permis uniquement lorsqu'une étude géotechnique effectuée par un professionnel habilité à faire une telle étude démontre qu'il est possible d'ériger une construction sans danger.

La superficie minimale ne peut être inférieure à 4 000 m².

B) Rue

Aucune nouvelle rue ne peut être construite au sommet d'un talus à moins d'être située sur une bande de terrain ayant une largeur d'au moins deux fois et demie la hauteur du talus.

Aucune nouvelle rue ne peut être lotie au pied d'un talus à moins d'être située sur une bande de terrain d'une largeur d'au moins une fois la hauteur du talus.

Ces restrictions peuvent être modifiées si une étude géotechnique effectuée par un professionnel habilité à faire une telle étude démontre la possibilité de localiser sans danger une rue au sommet ou au pied du talus.

ARTICLE 3.4.1.3 **Zone de risque élevé**

A) Lotissement

Aucun lotissement n'est autorisé.

B) Rue

Aucune nouvelle rue ne peut être construite au sommet d'un talus à moins d'être située sur une bande de terrain ayant une largeur d'au moins deux fois et demi la hauteur du talus.

Aucune nouvelle rue ne peut être construite au pied d'un talus à moins d'être située sur une bande de terrain d'une largeur d'au moins une fois la hauteur du talus.

Ces restrictions peuvent être modifiées si une étude géotechnique effectuée par un professionnel habilité à faire une telle étude démontre la possibilité de localiser sans danger une rue au sommet ou au pied du talus.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS ET AUX LOTS DÉROGATOIRES

SECTION 1 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT

ARTICLE 4.1.1.1 Terrains vacants

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain dont les tenants et les aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés au 5 mai 1984, même si la superficie ou les dimensions de ce terrain ne respectent pas les exigences du présent règlement en cette matière, si les conditions suivantes sont respectées :

- a) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et
- b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

ARTICLE 4.1.1.2 Terrains construits

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- a) le 5 mai 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- b) à la date applicable en vertu du paragraphe a), ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

ARTICLE 4.1.1.3 Résidus d'acquisition publiques

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- a) 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, et
- b) qui immédiatement avant cette acquisition 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 paragraphes a) ou b) du présent article.

SECTION 2 LOTS DÉROGATOIRES

ARTICLE 4.2.1.1 **Droits acquis**

Un lot résultant d'une opération cadastrale effectuée conformément à un règlement antérieur de la ville lorsqu'il était en vigueur ou résultant d'une opération de rénovation cadastrale bénéficie de droits acquis par rapport à l'application du présent règlement.

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 4.2.1.2 **Modification de lot dérogatoire**

Un terrain ou un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être modifié pour le rendre conforme au présent règlement.

Il peut également être modifié sans atteindre les dimensions et la superficie minimale exigées au présent règlement, dans l'un des cas suivants :

- a) la modification ne rend pas dérogatoire ou n'accentue pas la dérogation d'un ou sur un terrain contigu;
- b) une dimension ou une superficie non conforme au présent règlement n'est pas accentuée;
- c) une dimension ou une superficie conforme au présent règlement n'est pas rendue non conforme au présent règlement;
- d) la modification est requise suite à un bornage.

ARTICLE 4.2.1.3 **Respect des normes relatives à la protection de l'environnement**

[\(Règlement 1673-006, article 1, en vigueur le 27 octobre 2016\)](#)

Dans tous les cas de terrains ou de lots dérogatoires aux normes minimales prescrites en vertu de ce règlement, les exigences du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (RLRQ, chapitre Q-2, r.22) doivent être respectées ainsi que toutes les autres exigences des règlements d'urbanisme applicables.

[\(Règlement 1673-005, article 1, en vigueur le 29 septembre 2016\)](#)

ARTICLE 4.2.1.4 **Jugement en bornage**

Un lot résultant d'un jugement en bornage ou d'un jugement en abornement, rendu par un tribunal du Québec, peut faire l'objet d'un permis de lotissement lorsque la demande de permis vise l'exécution du jugement rendu même si telle exécution a pour effet de :

- a) créer un lot ne respectant pas les dimensions minimales inscrites à la grille des usages et normes;
- b) rendre non conforme aux marges applicables un bâtiment principal;
- c) rendre non conforme aux marges applicables une construction ou un équipement accessoire.

Dans ce cas, le recours au processus de dérogation mineure n'est pas requis, le jugement rendu faisant foi de la réglementation dorénavant applicable.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS PÉNALES, TRANSITOIRES ET FINALES

SECTION 1 DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 5.1.1.1 Contravention

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

- a) effectue, permet ou tolère une opération cadastrale non conforme au présent règlement;
- b) transmet ou autorise la transmission d'une demande d'approbation d'une opération cadastrale au Service gouvernemental du cadastre sans avoir obtenu au préalable un permis de lotissement lorsque ce dernier est requis;
- c) ne se conforme pas à un avis d'un fonctionnaire désigné prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction au présent règlement;
- d) ne se conforme pas à une disposition du présent règlement.

ARTICLE 5.1.1.2 Infraction continue

Lorsqu'une contravention est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

ARTICLE 5.1.1.3 Sanction

(Règlement 1673-003, article 1, en vigueur le 17 décembre 2014)

Toute personne physique qui commet une infraction est passible d'une amende, avec ou sans frais, d'au moins cent cinquante dollars (150 \$) et d'au plus mille dollars (1 000 \$) et, en cas de récidive dans les deux ans, d'une amende de trois cents dollars (300 \$) à deux mille dollars (2 000 \$).

Toute personne morale qui commet une infraction est passible d'une amende, avec ou sans frais, d'au moins trois cents (300 \$) dollars et d'au plus deux mille dollars (2 000\$) et, en cas de récidive dans les deux (2) ans, d'une amende de six cents dollars (600 \$) à quatre mille dollars (4 000 \$).

ARTICLE 5.1.1.4 Recours cumulatifs et alternatif

La délivrance d'un constat d'infraction n'empêche pas la ville d'intenter un ou des recours prévus à la loi ou à d'autres règlements applicables.

La ville peut, afin de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

ARTICLE 5.1.1.5 Constat d'infraction

Le procureur de la Ville ainsi qu'un fonctionnaire désigné peuvent délivrer un constat d'infraction et intenter pour et au nom de la Ville un recours pénal à l'encontre d'une personne qui contrevient au présent règlement.

SECTION 2 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 5.2.1.1 Remplacement de règlement

Le présent règlement remplace les règlements 1392 et 1660 et les règlements les modifiant.

ARTICLE 5.2.1.2 Permis de lotissement déjà délivrés

Dans le cas où un lotissement a déjà été délivré en vertu de l'un des règlements remplacés par l'article 5.2.1.1, l'opération cadastrale peut être effectuée conformément à ce règlement dans la mesure où elle l'est pendant la période de validité de ce permis.

ARTICLE 5.2.1.3 Effet de remplacement

Le remplacement réglementaire n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements remplacés. Ces dernières se continuent jusqu'à jugement et exécution.

ARTICLE 5.2.1.4 Renvoi

Tout renvoi dans un autre règlement aux règlements 1392 ou 1660 ou à l'une des modifications de ces règlements est réputé être un renvoi au présent règlement.

ARTICLE 5.2.1.5 Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Signé : Claude Carignan
Maire

Signé : Gilles Gougeon
greffier

Certificat d'attestation,
Le 14 décembre 2004

Je, soussigné, Gilles Gougeon, greffier de la Ville de Saint-Eustache, certifie que ce qui précède est un extrait du Livre Officiel des Règlements de la Ville de Saint-Eustache, et j'ai signé,

GG/ms

Gilles Gougeon