

**SECOND PROJET DE RÈGLEMENT 803-09**

**RÈGLEMENT MODIFIANT PLUSIEURS DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT 803 – LOTISSEMENT**

**CONSIDÉRANT** l'article 110.10.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

**CONSIDÉRANT** que la Ville de Rosemère souhaite intégrer des normes plus contemporaines et adaptées à la réalité de son territoire;

**CONSIDÉRANT** qu'un avis de motion a été dûment donné à la séance du 13 mars 2023;

**PAR CONSÉQUENT**, le Conseil décrète ce qui suit :

**ARTICLE 1** Le texte de l'article 4 « TERRITOIRE ASSUJETTI PAR LE RÈGLEMENT » du Règlement 803 – Lotissement est modifié comme suit :

« Le présent règlement de lotissement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Rosemère. »

**ARTICLE 2** L'article 8 « INTERPRÉTATION DU TEXTE » du Règlement 803 – Lotissement est abrogé.

**ARTICLE 3** L'article 9 « PRINCIPES D'INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS » du Règlement 803 – Lotissement est modifié en ajoutant deux alinéa après le premier qui sont libellés comme suit :

« Les règles d'interprétation du plan de zonage et du règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

Les règles d'interprétation des grilles des usages et des dispositions du règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées. »

**ARTICLE 4** Le texte de l'article 12 « TERMINOLOGIE » du Règlement 803 – Lotissement est modifié comme suit :

« Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au règlement de zonage présentement en vigueur. »

**ARTICLE 5** Le texte de l'article 13 « RESPONSABILITÉ ADMINISTRATIVE » du Règlement 803 – Lotissement est modifié comme suit :

« L'application et la surveillance du présent règlement relèvent du Service des permis et inspections et de ses représentants. Le Service des permis et inspections et ses représentants constituent l'autorité compétente aux termes du présent règlement. »

**ARTICLE 6** Le texte de l'article 14 « FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE » du Règlement 803 – Lotissement est modifié comme suit :

« Les fonctions et pouvoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats présentement en vigueur. »

**ARTICLE 7** L'article 14.1 est ajouté après l'article 14 du Règlement 803 – Lotissement, et est libellé comme suit :

« ARTICLE 14.1 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux ou de services sont ceux qui lui sont attribués au règlement municipal sur les permis et certificats en vigueur. »

#### **ARTICLE 8**

Les trois derniers alinéas de l'article 15 « INITIATIVES DES POURSUITES JUDICIAIRES » du Règlement 803 – Lotissement sont remplacés par le texte suivant :

« Les montants ci-avant sont doublés en cas de récidive.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées au présent article peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction. L'infraction est réputée commise à chaque jour dans les cas suivants:

1° Dans le cas d'un usage ou d'une activité exercée sans permis, il y a continuité pour chaque jour où l'usage ou l'activité est exercé sans avoir le permis requis par la réglementation;

2° Dans le cas d'une construction, il y a continuité tant que durent les travaux de construction sans avoir le permis requis par la réglementation.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement les recours prévus au présent règlement ainsi que tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement, ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

À l'égard d'une infraction à l'article 16, le point de départ de la prescription est la date où le fonctionnaire désigné prend connaissance de la perpétration de l'infraction. »

#### **ARTICLE 9**

Le texte de l'article 16 « PRÉSENTATION D'UN PLAN D'UNE OPÉRATION CADASTRALE » du Règlement 803 – Lotissement est modifié comme suit :

« Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation de l'autorité compétente tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoie ou non des rues, et obtenir un permis de lotissement conformément au règlement sur les permis et certificats.

L'émission d'un permis pour une opération cadastrale ne peut constituer, pour la Ville, une obligation d'accepter la cession des rues paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer les responsabilités civiles ou de fournir des services d'utilité publique. »

#### **ARTICLE 10**

L'expression « voies de circulation » dans l'article 17 « CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE VOIES DE CIRCULATION » du Règlement 803 – Lotissement est modifié par l'expression « rues » :

#### **ARTICLE 11**

Le texte de l'article 18 « CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX » du Règlement 803 – Lotissement est modifié comme suit :

« 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 terrain de jeux et d'espaces naturels aux termes du Règlement sur la contribution pour fins de parcs, de terrain de jeux et d'espaces naturels et du présent règlement. »

#### **ARTICLE 12**

L'article 20 « PRÉSENTATION D'UN PLAN ADDITIONNEL » du Règlement 803 – Lotissement est abrogé.

#### **ARTICLE 13**

Le titre de la section 2 est remplacé par le titre suivant : « DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ».

#### **ARTICLE 14**

Le titre de l'article 22 du Règlement 803 – Lotissement est remplacé par le titre suivant : « EMPRISE D'UNE RUE » et le texte du 2<sup>e</sup> paragraphe de l'article 22 est modifié comme suit :

«2<sup>e</sup> Rues privées dans un projet d'opération d'ensemble : dans un projet d'opération d'ensemble impliquant l'ouverture de rues privées, la largeur minimale de l'emprise de telles rues privées doit être de 15 mètres. »

- ARTICLE 15** Le mot « voie » dans le 1<sup>e</sup> paragraphe au point b) de l'article 23 « TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE » du Règlement 803 – Lotissement est modifié par le mot « rue ».
- ARTICLE 16** Le texte de l'article 24 « TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL » du Règlement 803 – Lotissement est modifié comme suit :
- « Le tracé d'une rue 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 et aux zones de glissement de terrain. Il doit éviter également 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 canalisations d'utilité publique. »
- ARTICLE 17** L'article 24.1 « TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES ZONES DE CONTRAINTES RELATIVES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN » du Règlement 803 – Lotissement est abrogé.
- ARTICLE 18** Les termes mis entre parenthèse « (tomes I-VII) » dans le paragraphe 6 de l'article 25 « ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ » du Règlement 803 – Lotissement sont abrogés.
- ARTICLE 19** Le texte de l'article 26 « COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS » du Règlement 803 – Lotissement est modifié comme suit :
- « 1 Rayons minimums : les rayons minimums des courbes de raccordement doivent être de 30 mètres pour une intersection entre deux (2) rues collectrices de 12 mètres pour une intersection entre une rue collectrice et une (1) rue distributrice et de 6 mètres pour une intersection entre deux (2) rues distributrices ou une rue locale et une autre rue.
- 2 Circulation lourde : une rue sur laquelle la circulation lourde peut circuler, doit avoir des courbes de raccordement aux intersections d'au moins 12 mètres. »
- ARTICLE 20** L'article 29 « SENTIER PIÉTON » du Règlement 803 – Lotissement est abrogé.
- ARTICLE 21** Le titre de l'article 31 du Règlement 803 – Lotissement est remplacé par le titre suivant : « ORIENTATION D'UN LOT » et le texte de l'article est modifié comme suit :
- « Les lignes latérales d'un lot doivent généralement former un angle de 90 degrés (90°) avec la ligne d'emprise de la rue. Cet angle ne doit jamais être moindre que 75 degrés (75°). »
- ARTICLE 22** Le texte de l'article 32 « LARGEUR MINIMALE D'UN LOT » du Règlement 803 – Lotissement est modifié comme suit :
- « La largeur moyenne d'un lot doit être égale ou supérieure à son étendue en front, sauf pour un lot à bâtir donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue ou sur la ligne intérieure d'une courbe d'une rue. »
- ARTICLE 23** L'expression « Le frontage des lots » dans l'article 33 « LOTS SITUÉS SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE » du Règlement 803 – Lotissement est modifié par l'expression « L'étendue en front »
- ARTICLE 24** Le titre de l'article 35 du Règlement 803 – Lotissement est remplacé par le titre suivant : « LOT IRRÉGULIER » et le texte de l'article est modifié comme suit :
- « Dans le cas d'un lot irrégulier, la superficie exigée au présent règlement doit être respectée. La profondeur moyenne peut être égale ou supérieure à 70 % de celle exigée uniquement si le lot est situé en bordure d'une rue existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement et que la profondeur du lot est ainsi réduite due à des contraintes physiques ou par des lots existants. »
- ARTICLE 25** L'article 36 « LOTS ADJACENTS À UNE VOIE FERRÉE OU UNE AUTOROUTE » du Règlement 803 – Lotissement est abrogé.
- ARTICLE 26** Le tableau de la *Superficie minimale et dimensions minimales d'un lot desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire* de l'article 37 « SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN

LOT DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET PAR L'ÉGOUT SANITAIRE » du Règlement 803 –  
 Lotissement est remplacé par le tableau suivant :

ZONES		SUPERFICIE DU LOT MINIMUM (MÈTRES)	PROFONDEUR MINIMUM (MÈTRES)	FRONTAGE (ÉTENDUE EN FRONT) MINIMUM (MÈTRES)
H		2 000	--	30
P		2 000	--	30
C	05	1 500	--	30
C	07	2 787	30,48	30,48
C	13	2 000	30	30
H	15	675	27	22,5
C	18	929	27,43	30,48
C	32	2 000	30	30
C	37	929	30,48	30,48
C	53	2 000	--	30
C	58	2 000	--	30
C	73	2 000	--	30
H	86	696,75	27,43	22,86
H	87	800	--	30
C	108	2 000	--	30
H	115 (1)	464,5	24,38	15,24
H	126	696,75	27,43	22,86
H	132 (2)	371,6	24,38	12,19
H	136	696,75	27,43	22,86
H	137	696,75	27,43	22,86
C	139	37 160	152,4	152,4
C	140	18 580	121,92	60,96
C	141	2 787	45,72	60,96
H	143	185,8	27,43	6,10
H	144 (1)	350	28	10
H	144 (2)	1500	30	30
H	148	1 200	40	17
H	150 (5)	700	28	25
H	151	1500	30	30
H	152	2000	40	30
C	154	1000	30	30
H	155 (2)	1200	30	30
H	155 (3) (5)	700	30	25
H	155 (4)	1000	30	30
H	156 (2)	1200	30	30
H	156 (3)	700	30	25
H	156 (4)	1000	30	30
H	157	1000	30	30

- (1) – Unifamiliale
- (2) – Multifamiliale
- (3) – Bifamiliale
- (4) – Trifamiliale
- (5) – 350m2 pour chaque unité habitable jumelée

**ARTICLE 27** Le titre de l'article 38 du Règlement 803 – Lotissement est remplacé par le titre suivant : « LOT D'ANGLE » et le texte de l'article est modifié comme suit :

« Dans les secteurs de zone d'habitation, pour toute nouvelle subdivision ou redivision, l'étendue en front minimum doit être majorée de 1,52 mètre pour un lot d'angle. »

**ARTICLE 28** Les paragraphes 3 à 8 sont ajoutés après le paragraphe 2, à l'article 40 « EXEMPTIONS » du Règlement 803 – Lotissement et sont libellés comme suit :

3° « Identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical faite en vertu du Code civil du Québec et dans

laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives;

- 4° Autorisées en vertu des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- 5° Créés 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;
- 6° Réalisées afin de constituer un lot non destiné à recevoir une construction;
- 7° Réalisées par l'immatriculation des immeubles faite dans le cadre de la rénovation ou de la révision cadastrale dont a fait l'objet le territoire concerné par l'application d'un plan de rénovation préparé en vertu du chapitre II de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (R.L.R.Q., chapitre R-3.1);
- 8° Réalisées à l'égard d'un terrain voué à une construction ou un ouvrage d'utilité publique municipal, du gouvernement ou des mandataires de l'État. »

#### **ARTICLE 29**

Le texte de l'article 41 « TRACÉ DE RUES EN BORDURE D'UN COURS D'EAU » du Règlement 803 – Lotissement est modifié comme suit :

« Toute nouvelle rue utilisée par des véhicules automobiles doit être située à une distance minimale de :

- 1° 45 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux, si le milieu est desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire;
- 2° 75 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux, si le milieu est non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc et par l'égout sanitaire.

Malgré ce qui précède, la distance peut être moindre pour une rue permettant de relier celle-ci aux anciennes rues, lorsque ces dernières sont situées à une distance inférieure aux distances minimales exigées au présent article. Toutefois, la rue ne doit en aucun cas empiéter sur la bande de protection riveraine.

Une rue conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau n'est pas assujettie aux exigences du présent article. »

#### **ARTICLE 30**

Le mot « route » dans le 3<sup>e</sup> paragraphe de l'article 42 « DISTANCE ENTRE UNE RUE OU UN CHEMIN ET LA LIGNE NATURELLE DES HAUTES EAUX D'UN COURS D'EAU PROTÉGÉ - CAS D'EXCEPTION » du Règlement 803 – Lotissement est modifié par le mot « rue ».

#### **ARTICLE 31**

L'article 44.1 « SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT SITUÉ EN BORDURE D'UN COURS D'EAU ET PARTIELLEMENT DESSERVI PAR L'AQUEDUC OU PAR L'ÉGOUT SANITAIRE » du Règlement 803 – Lotissement est abrogé.

#### **ARTICLE 32**

Le texte de l'article 45 « EMPRISE DE RUE » du Règlement 803 – Lotissement est modifié comme suit :

« Les dispositions relatives aux largeurs des emprises sont les suivantes :

- 1° Rue publique : dans un projet de lotissement impliquant une nouvelle rue, celle-ci doit être effectuée dans le prolongement des rues existantes de façon à former une boucle et les inter-relier. La largeur de l'emprise de cette nouvelle rue devra être d'un minimum de 12 mètres.
- 2° Rue Privée : dans le cas d'un projet d'opération d'ensemble, la largeur minimale d'une rue privée à double sens doit être de 8 mètres. Dans le cas d'une rue privée à sens unique, la largeur minimale doit être de 4 mètres. »

**ARTICLE 33** Le texte de l'article 45.1 « EMPRISE DE RUE » du Règlement 803 – Lotissement est modifié comme suit :

« La largeur de l'emprise publique est de 12 mètres dans le cas d'un projet de lotissement impliquant une nouvelle rue. »

**ARTICLE 34** Le mot « adjacent » dans le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 46 « AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS » du Règlement 803 – Lotissement est retiré.

**ARTICLE 35** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Eric Westram  
Maire

---

Alexandre Bélisle-Desjardins  
Greffier adjoint