

Ville de
Saint-Sauveur



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT Règlement numéro 223-2008

DAA

› Daniel Arbour & Associés

1004, rue de Saint-Jovite
Mont-Tremblant (Québec) J8E 3J8 CANADA
Téléphone 819 429-6444 Télécopieur 819 429-6430
www.arbour.ca

DAA

› Daniel Arbour & Associés

460, rue McGill
Montréal (Québec) H2Y 2H2 CANADA
Téléphone 514 954-5300 Télécopieur 514 954-5345
www.arbour.ca

AVIS DE MOTION : 14 octobre 2008

ADOPTION : 20 octobre 2008

Modifications incluses dans ce document (mise à jour au 21 décembre 2022)

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
260-2009	20 août 2009
305-2010	13 octobre 2010
223-B-12-2015	10 mars 2016
223-01-09-2016	28 novembre 2016
223-02-2017	18 avril 2018
223-03-2017	18 avril 2018
223-04-2017	18 avril 2018
223-05-2018	17 octobre 2018
223-06-2021	19 août 2021
223-07-2021	19 avril 2022
223-08-01-2022	22 août 2022
223-08-02-2022	Pas approuvé PHV
223-09-2022	22 août 2022
223-10-2022	16 décembre 2022

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur

LE CONSEIL DE LA VILLE DE SAINT-SAUVEUR DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

1 CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1-1
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1-1
1. TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1-1
3. VALIDITÉ	1-1
4. DOMAINE D'APPLICATION.....	1-1
5. LOIS ET RÈGLEMENTS	1-2
6. DOCUMENTS ANNEXÉS.....	1-2
7. REMPLACEMENT	1-2
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-3
8. UNITÉS DE MESURE.....	1-3
9. RENVOIS.....	1-3
10. PRÉSÉANCE	1-3
11. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT.....	1-3
12. TERMINOLOGIE.....	1-4
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	1-5
13. APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	1-5
14. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	1-5
15. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	1-5
2 CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	2-1
16. CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT.....	2-1
17. CESSION DE RUES	2-1
18. PARCS TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	2-1
18. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES.....	2-1
19. (ABROGÉ)	2-1
20. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS.....	2-1
21. (ABROGÉ)	2-2
3 CHAPITRE 3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES DIMENSIONS DES LOTS	3-1
SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3-1
22. LOT SITUÉ DANS PLUS D'UNE ZONE.....	3-1
23. LOT CHEVAUCHANT DEUX OU PLUSIEURS LOTS ORIGINAIRES À L'EXTÉRIEUR DU TERRITOIRE RÉNOVÉ	3-1
24. MODIFICATION D'UN LOT EN TERRITOIRE RÉNOVÉ.....	3-2
25. LOT À TITRE TRANSITOIRE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ	3-2
25.1 ORIENTATION DES LOTS.....	3-2
SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS.....	3-3
26. MORCELLEMENT NON SOUMIS À CERTAINES NORMES MINIMALES..	3-3
27. RÈGLE GÉNÉRALE.....	3-4

28.	LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSÈDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE...	3-4
29.	LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE.....	3-5
30.	LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONVEXE.....	3-6
31.	SUPERFICIE ET DIMENSIONS D'UN LOT EN FONCTION DE LA PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU.....	3-6
32.	LOT SITUÉ ENTRE UN COURS D'EAU OU UN LAC ET UNE RUE EXISTANTE OU ENTRE DEUX RUES PUBLIQUES OU PRIVÉES EXISTANTES OU ENTRE UN LOT ET UNE RUE PUBLIQUE OU PRIVÉE EXISTANTE EN DATE DU 7 DÉCEMBRE 1983.....	3-8
33.	(ABROGÉ).....	3-9
34.	PENTE NATURELLE MOYENNE MAXIMALE DE LA PARTIE À CONSTRUIRE D'UN LOT.....	3-9
34.1	SUPERFICIE MINIMALE D'UN LOT EN FONCTION DE LA PENTE.....	3-9
34.2	SUPERFICIE MINIMALE D'UN LOT DONT LA PENTE NATURELLE MOYENNE EST PLUS DE 25%.....	3-10
35.	LOT SITUÉ EN ZONE À RISQUE D'INONDATION.....	3-11
36.	LOT ADJACENT À LA ROUTE 364.....	3-11
SECTION 3 : RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES.....		3-12
37.	RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME.....	3-12
4	CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX ÎLOTS.....	4-1
38.	RUE CONFORME.....	4-1
39.	TRACÉ DES RUES MONTRÉES AU PLAN D'URBANISME.....	4-1
40.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL.....	4-1
41.	OBLIGATION DE CADASTRER.....	4-2
42.	EMPRISE DES RUES.....	4-2
43.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE.....	4-2
44.	ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ.....	4-3
45.	COURBES.....	4-5
46.	LES CULS-DE-SAC.....	4-5
47.	RUES EN BORDURE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC.....	4-5
48.	DIMENSION DES ÎLOTS.....	4-6
49.	(ABROGÉ).....	4-6
50.	FAÇADE SUR RUE.....	4-6
5	CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	5-1
51.	APPLICATION DU PRÉSENT CHAPITRE.....	5-1
52.	OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES.....	5-2
52.1	PROJET DE REDÉVELOPPEMENT.....	5-3
52.2	REPORT DE LA CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	5-4
53.	ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN.....	5-4
6	CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....	6-1

54. (ABROGÉ)	6-1
55. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE.....	6-1
56. DROITS ACQUIS D'UN TERRAIN VACANT	6-1
57. DROIT ACQUIS D'UN TERRAIN CONSTRUIT.....	6-2
58. DROITS ACQUIS À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION.....	6-2
59. AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE	6-2
7 CHAPITRE 7 DISPOSITION FINALE	7-1
60. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	7-1
8 ANNEXE « A »	8-1
9 ANNEXE « B »	9-1
10 ANNEXE « C »	10-1
11 ANNEXE « D »	11-1

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la Ville de Saint-Sauveur ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

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

3. VALIDITÉ

Le conseil 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 exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (RLRQ, c. R-3.1);
- 2° D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divisée d'un immeuble faite en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec* (L.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;
- 3° D'une opération d'annulation ou de correction;
- 4° Une opération de remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.

5. LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral ou à l'application d'un règlement de la Municipalité régionale de comté des Pays-d'en-Haut.

6. DOCUMENTS ANNEXÉS

Les documents suivants font partie intégrante du présent règlement :

1° Les grilles des usages et normes;

Ces grilles sont intégrées à l'annexe « A » qui fait partie intégrante du règlement de zonage numéro 222-2008.

2° Le plan de zonage dûment identifié par le maire et le greffier;

Ce plan est intégré à l'annexe « B » qui fait partie intégrante du règlement de zonage numéro 222-2008.

3° Les cartes des zones à risque d'inondation.

Ces cartes sont intégrées à l'annexe « C » qui fait partie intégrante du règlement de zonage numéro 222-2008.

4° Formulaire de promesse de cession.

Le formulaire : Promesse de cession - Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et espaces naturels est intégré à l'annexe « D »

223-06-2021, a. 1 (2021)

7. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le règlement numéro 132-2005 intitulé : « Règlement de lotissement », adopté par la Ville de Saint-Sauveur et tous ses amendements.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

8. UNITÉS DE MESURE

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

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. PRÉÉANCE

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.

11. 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>	<u>TEXTE 1</u> :	CHAPITRE
<u>SECTION 1</u> :	<u>TEXTE 2</u>	SECTION
<u>SOUS-SECTION 1</u>	<u>TEXTE 3</u>	SOUS-SECTION
1.	<u>TEXTE 4</u>	ARTICLE
	Texte 5	ALINÉA
	1° Texte 6	PARAGRAPHE
	a) Texte 7	SOUS-PARAGRAPHE
	- Texte 8	SOUS-ALINÉA

12. 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 terminologie du règlement de zonage en vigueur.

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

13. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

14. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

15. 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 d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 2

CONDITIONS PRÉALABLES À UNE

OPÉRATION CADASTRALE

16. CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT

Sous réserve de l'article 4, un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du présent règlement ou de tout autre règlement d'urbanisme.

223-06-2021, a. 3 (2021)

17. CESSION DE RUES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation destinées à être publiques de même que les servitudes pour les fossés et aménagements de drainage des voies de circulation.

18. 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 du chapitre 5 relatives à la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

18. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

Pour que l'opération cadastrale soit approuvée, les taxes municipales qui sont exigibles doivent être payées (à jour), à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée conformément aux dispositions du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme.

223-06-2021, a. 4 (2021)

19. (ABROGÉ)

260-2009, a. 1 (2009)

20. 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 prévue, pour le passage d'une infrastructure aérienne ou souterraine de transport ou de distribution d'énergie ou de télécommunication, ou pour le passage d'une conduite d'aqueduc ou d'égout. La largeur de la servitude doit être conforme aux exigences de la société de transport

ou de distribution d'énergie, de la société de télécommunication ou de la ville selon le type d'infrastructure en cause.

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit aussi accorder ou s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage de toutes infrastructures municipales de services publics. L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant témoin, par le propriétaire du terrain et la ville.

21. (ABROGÉ)

223-06-2021, a. 5 (2021)

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS CONCERNANT LES

DIMENSIONS DES LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

22. LOT SITUÉ DANS PLUS D'UNE ZONE

Lorsqu'un lot est compris dans plus d'une zone et que les exigences en regard de la superficie minimale ou des dimensions minimales des lots sont différentes d'une zone à l'autre, ce lot doit avoir la superficie et les dimensions conformes aux exigences les plus sévères applicables.

260-2009, a. 2 (2009)

23. LOT CHEVAUCHANT DEUX OU PLUSIEURS LOTS ORIGINAIRES À L'EXTÉRIEUR DU TERRITOIRE RÉNOVÉ

À l'extérieur du territoire rénové, en vertu de la *Loi sur le cadastre* (RLRQ, c. C-1) ou de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (RLRQ, c. R-3.1), lorsqu'une opération cadastrale vise à créer, autrement que par remplacement, un lot qui chevauche deux ou plusieurs lots du cadastre originaire, il n'est pas nécessaire que les lots créés sur chaque lot du cadastre originaire soient conformes aux dispositions relatives aux dimensions et à la superficie minimales des lots, dans la mesure où :

- 1° Un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- 2° Les dimensions minimales et la superficie minimale de l'ensemble formé de tous les lots qui résultent de l'opération cadastrale sont conformes aux dispositions applicables relatives aux dimensions et à la superficie minimales d'un lot.

L'ensemble formé des lots qui résultent de l'opération cadastrale est réputé former un seul lot pour l'application de toutes les autres dispositions du règlement et pour l'application de toute disposition des autres règlements d'urbanisme.

Un lot créé en vertu du présent article ne peut, en aucun cas, être considéré individuellement comme un lot dérogatoire protégé par droits acquis.

260-2009, a. 3 (2009)

24. MODIFICATION D'UN LOT EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

En territoire rénové, en vertu de la loi sur le cadastre (L.R.Q., chapitre C-1) ou de la loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., chapitre R-3.1) toute modification des dimensions et de la superficie d'un terrain doit faire l'objet d'une opération cadastrale afin d'identifier le nouveau lot ainsi créé.

260-2009, a. 4 (2009)

25. LOT À TITRE TRANSITOIRE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot 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.

25.1 ORIENTATION DES LOTS

De façon générale, les lignes latérales d'un terrain doivent être perpendiculaires à la ligne de la rue, sauf dans le cas d'un lot situé à l'intérieur ou à l'extérieur d'une courbe.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives, de suivre une limite naturelle, tel un ruisseau, un cours d'eau ou un talus ou encore de respecter la délimitation d'un terrain existant au 7 décembre 1983 décrit dans un acte enregistré à cette date, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

223-06-2021, a. 6 (2021)

SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

26. MORCELLEMENT NON SOUMIS À CERTAINES NORMES MINIMALES

Les exigences minimales relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, prescrites à la présente section, ne s'appliquent pas à une opération cadastrale visée par les dispositions applicables aux rues et aux îlots du chapitre 4, ni à l'égard d'un lot qui est créé à l'une des fins suivantes :

- 1° Pour élaborer une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et 3030 du Code civil du Québec (L.Q., 1991, c. 64) ou pour l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition de la portion du terrain au-dessus de laquelle la partie du bâtiment est érigée;
- 2° Pour l'identification cadastrale ou l'aménagement d'un lot ou d'un terrain destiné à être cédé à la Ville à titre de contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels ou étant destiné à des fins publiques;
- 3° Pour l'identification cadastrale ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ou de rue, y compris un bâtiment dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements;
- 4° Pour l'identification cadastrale d'un terrain ne pouvant accueillir une construction ou un bâtiment;
- 5° Pour l'identification cadastrale d'un terrain situé sur plusieurs lots originaires, auquel cas, un seul lot par lot originaire doit être créé et les droits reconnus normalement à un seul lot le sont à l'ensemble du terrain formé de plus d'un lot et aucun lot ne peut en être détaché;
- 6° Pour l'identification cadastrale d'un terrain destiné à recevoir un édicule d'utilité publique;
- 7° Pour l'identification cadastrale d'un terrain jouissant d'un droit acquis à être subdivisé en vertu du chapitre 6.

223-03-2017, a. 1 (2018)

27. RÈGLE GÉNÉRALE

Sauf exception, prévue au présent règlement, tout lot doit avoir une superficie et des dimensions supérieures ou égales aux exigences prescrites par le présent règlement, lesquelles sont inscrites, pour chaque zone, dans les grilles des usages et normes qui font partie intégrante du règlement de zonage en vigueur.

La superficie minimale et les dimensions minimales peuvent varier selon le type de lot, son usage ou l'usage auquel il est destiné, ou la zone dans laquelle il est situé.

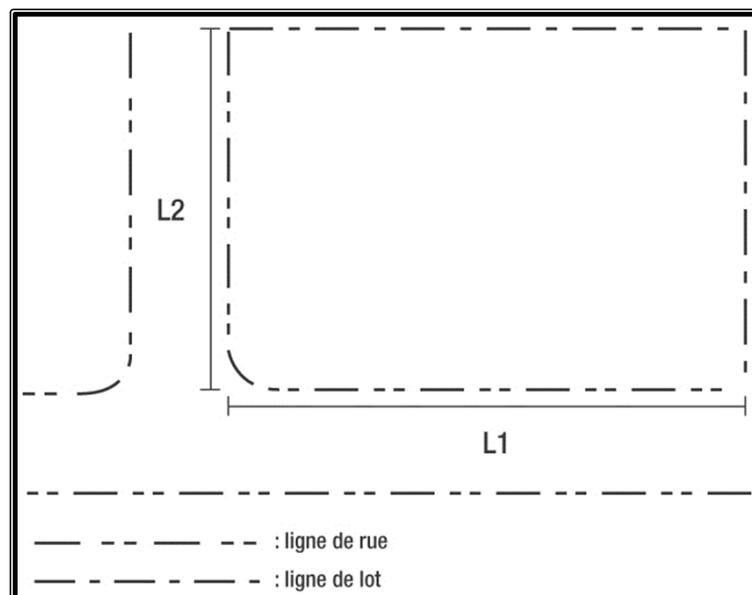
Sous réserve des dispositions des articles 31, 34.1 et 34.2, dans les cas où à la grille des usages et des normes il n'y a aucun service requis et qu'un terrain est desservi ou partiellement desservi, par un réseau privé d'aqueduc ou d'égout, c'est-à-dire un terrain adjacent à un réseau ayant obtenu un certificat d'autorisation ou d'exploitation, la superficie et les dimensions minimales peuvent être réduite de 25 %.

260-2009, a. 5 a) (2009); 260-2009, a. 5 b) (2009); 223-06-2021, a. 7 (2021);

28. LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSÈDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE

Lorsqu'un lot est borné par une ou plusieurs rues et que deux lignes de rues sont jointes par un arc de cercle, la longueur de chaque ligne de rue est égale à la longueur de la ligne « L1 » ou de la ligne « L2 », selon le cas applicable, comme si les rues n'étaient pas jointes par un arc de cercle.

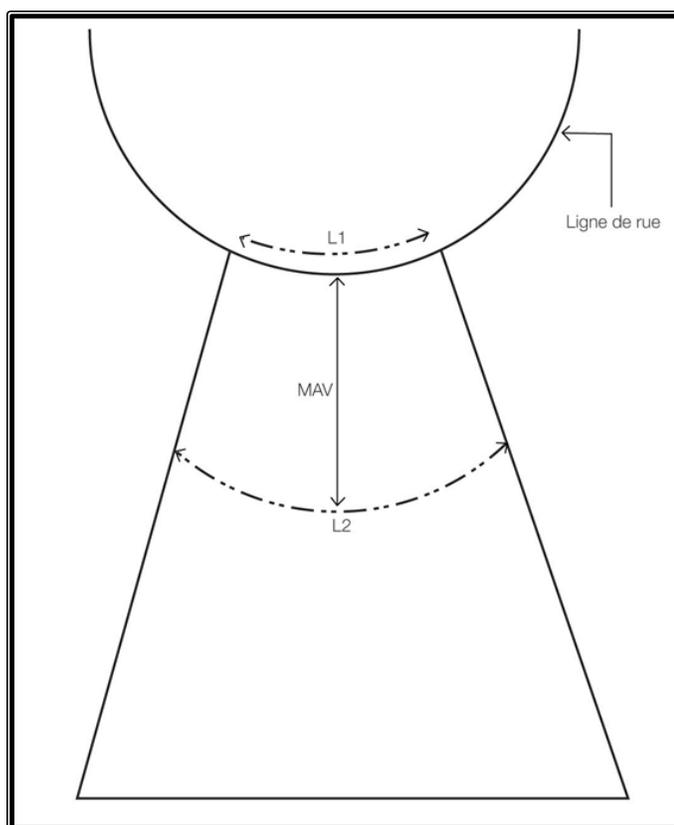
FIGURE 28-1



29. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE

À moins d'indication contraire, pour un lot dont la ligne avant est concave en raison de la courbure de la rue, la largeur frontale du lot mesurée le long de la ligne avant (L1) peut être réduite jusqu'à 50 % de la largeur minimale prescrite, sans être inférieure à 6 m. Cependant, la largeur moyenne minimale du lot (L2), mesurée le long d'une ligne parallèle à la ligne avant et située à la marge avant minimale (MAV) prescrite par le règlement de zonage en vigueur, doit être conforme à la largeur moyenne minimale prescrite.

FIGURE 29-1

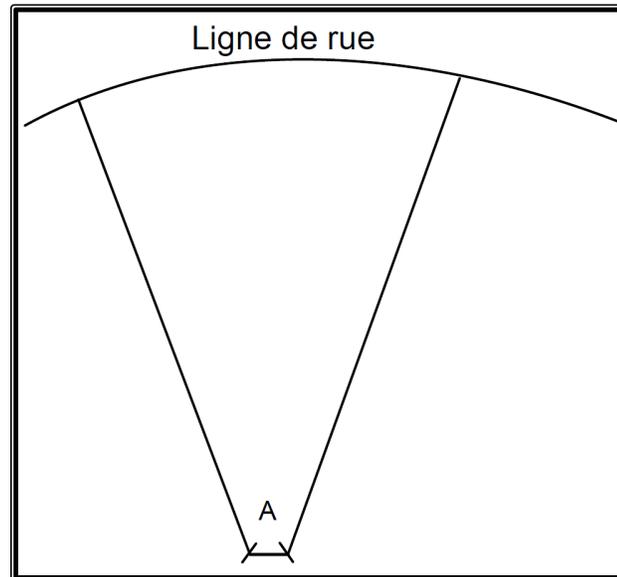


223-06-2021, a. 8 (2021)

30. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONVEXE

Pour un lot dont la ligne avant est convexe en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de la ligne arrière ne doit pas être inférieure à 1 m.

FIGURE 30-1



A = 1 m

Toutefois, lorsque la ligne arrière est adjacente à un lac, sa longueur ne doit pas être inférieure à 20 m.

31. SUPERFICIE ET DIMENSIONS D'UN LOT EN FONCTION DE LA PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

Tout lot doit avoir une superficie et des dimensions supérieures ou égales aux exigences prescrites aux tableaux 31-1 et 31-2, selon qu'il soit situé à plus ou à moins de 300 m d'un lac, à plus ou à moins de 100 m d'un cours d'eau et selon qu'il soit desservi, partiellement desservi ou non desservi. Lorsqu'une norme différente, applicable à ce lot, est indiquée à la grille des usages et normes, la plus sévère entre cette norme et celle prescrite au présent règlement prédomine.

260-2009, a. 6 (2009); 223-05-2018, a. 2 (2018);

Un terrain est considéré desservi lorsque les services d'aqueduc et d'égout, privé ou public, sont présents dans la rue à laquelle il est adjacent et qu'une construction sur ce terrain peut être raccordée à ces deux services. Il est partiellement desservi en présence d'un seul de ces services. Il est non desservi lorsqu'il ne peut être raccordé à aucun des deux services.

Tableau 31-1

**Terrains situés entièrement à plus de 300 m d'un lac
ou à plus de 100 m d'un cours d'eau**

	Largeur moyenne minimale	Profondeur moyenne minimale	Superficie minimale
Intérieur du périmètre urbain			
Non desservi	50 m	---	3 000 m ²
Partiellement desservi	25 m	---	1 500 m ²
Desservi	---	---	---
Extérieur du périmètre urbain (<u>toutes les zones, sauf la zone HV 117</u>)			
Non desservi	50 m	---	8 000 m ²
Partiellement desservi	25 m	---	8 000 m ²
Desservi	---	---	8 000 m ²
Extérieur du périmètre urbain (<u>zone HV 117</u>)			
Non desservi	50 m	---	3 000 m ²
Partiellement desservi	25 m	---	1 500 m ²
Desservi	---	---	---

Tableau 31-2

**Terrains situés en tout ou en partie à 300 m ou moins d'un lac
ou 100 m ou moins d'un cours d'eau**

	Largeur moyenne minimale	Profondeur moyenne minimale	Superficie minimale
Intérieur du périmètre urbain			
Non desservi	50 m	60 m	5 000 m ²
Partiellement desservi	25 m	60 m	3 000 m ²
Desservi	---	45 m	---
Extérieur du périmètre urbain (toutes les zones, sauf la zone HV 117)			
Non desservi	50 m	60 m	10 000 m ²
Partiellement desservi	25 m	60 m	10 000 m ²
Desservi	---	45 m	10 000 m ²
Extérieur du périmètre urbain (zone HV 117)			
Non desservi	50 m	60 m	5 000 m ²
Partiellement desservi	25 m	60 m	3 000 m ²
Desservi	---	45 m	---

223-08-01-2022, a. 1, (2022); 223-08-01-2022, a. 2 (2022);

**32. LOT SITUÉ ENTRE UN COURS D'EAU OU UN LAC ET UNE RUE EXISTANTE
OU ENTRE DEUX RUES PUBLIQUES OU PRIVÉES EXISTANTES OU ENTRE
UN LOT ET UNE RUE PUBLIQUE OU PRIVÉE EXISTANTE EN DATE DU 7
DÉCEMBRE 1983**

Lorsqu'un terrain se situe entre un lac ou un cours d'eau désigné et une rue, publique ou privée existante au 7 décembre 1983 ou entre deux rues publiques ou privées existantes au 7 décembre 1983 ou entre un lot et une rue publique ou privée au 7 décembre 1983, les dispositions relatives à la profondeur moyenne minimale ne

s'appliquent pas pour les terrains lotis ou décrits par tenants et aboutissants à cette date.

33. (ABROGÉ)

223-06-2021, a. 9 (2022)

34. PENTE NATURELLE MOYENNE MAXIMALE DE LA PARTIE À CONSTRUIRE D'UN LOT

Tout lot doit posséder une partie à construire dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 25 %.

223-05-2018, a. 3 (2018); 223-06-2021, a. 10 (2021)

34.1 SUPERFICIE MINIMALE D'UN LOT EN FONCTION DE LA PENTE

Tout lot partiellement desservi ou non desservi dont la pente naturelle moyenne du terrain à créer est entre 15 % et 25 % ou lorsque la pente naturelle moyenne de la partie à construire est entre 15 % et 25 %, doit avoir la superficie minimale prévue aux prescriptions du tableau suivant :

Tableau 34.1-1

**Terrains situés entièrement à plus de 300 m d'un lac
ou à plus de 100 m d'un cours d'eau**

	Superficie minimale
Intérieur du périmètre urbain	
Non desservi	4 000 m ²
Partiellement desservi	2 000 m ²
Desservi	---
Extérieur du périmètre urbain (toutes les zones, sauf la zone HV 117)	
Non desservi	8 000 m ²
Partiellement desservi	8 000 m ²
Desservi	8 000 m ²

Extérieur du périmètre urbain (zone HV 117)	
Non desservi	4 000 m ²
Partiellement desservi	2 000 m ²
Desservi	---

TABLEAU 34.1-2
Terrain situé à moins de 300 m d'un lac
ou à moins de 100 m d'un cours d'eau

	Superficie minimale
Non desservi	6 000 m ²
Partiellement desservi	4 000 m ²

Lorsqu'une norme différente, applicable à ce lot, est indiquée à la grille des usages et normes, la plus sévère entre cette norme *et celle prescrite au présent règlement prédomine*.

223-06-2021, a. 11 (2021); 223-08-01-2022, a. 3, (2022);

34.2 SUPERFICIE MINIMALE D'UN LOT DONT LA PENTE NATURELLE MOYENNE EST PLUS DE 25%

Tout lot partiellement desservi ou non desservi dont la pente naturelle moyenne du terrain à créer est supérieure à 25 % doit avoir la superficie minimale prévue aux prescriptions du tableau suivant :

Tableau 34.2-1
Superficie minimale d'un lot dont
la pente naturelle moyenne est de plus de 25 %

	Superficie minimale
Intérieur du périmètre urbain	
Non desservi	8 000 m ²
Partiellement desservi	8 000 m ²
Desservi	---

Extérieur du périmètre urbain (toutes les zones, sauf la zone HV 117)	
Non desservi	10 000 m ²
Partiellement desservi	10 000 m ²
Desservi	10 000 m ²
Extérieur du périmètre urbain (zone HV 117)	
Non desservi	8 000 m ²
Partiellement desservi	8 000 m ²
Desservi	---

Lorsqu'une norme différente, applicable à ce lot, est indiquée à la grille des usages et normes, la plus sévère entre cette norme et celle prescrite au présent règlement prédomine.

223-06-2021, a. 12 (2021); 223-08-01-2022, a. 4 (2022);

35. LOT SITUÉ EN ZONE À RISQUE D'INONDATION

Lorsqu'un terrain est affecté par une zone à risque d'inondation, la superficie minimale de lot exigée par le présent règlement doit être entièrement située à l'extérieur de la zone à risque d'inondation. De plus, l'opération cadastrale doit comprendre la superficie de terrain hors de la zone à risque d'inondation ainsi que la superficie de terrain comprise dans la zone à risque d'inondation.

36. LOT ADJACENT À LA ROUTE 364

Nonobstant les normes édictées au présent chapitre, tout nouveau lot prévu en bordure de la route 364, exception faite des tronçons où la limite de vitesse est de 50 km/h ou moins, la largeur minimale du lot mesurée sur la ligne avant contiguë à l'emprise de la route 364 dont l'accès donne directement sur cette route, doit être d'au moins 100 m.

SECTION 3 : RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

37. 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 terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2° Elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 3° Elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain;
- 4° Elle crée un lot à construire qui ne possède pas une partie à construire dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 25 %;
- 5° Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur ou du règlement de construction en vigueur.

260-2009, a. 7 (2009)

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX ÎLOTS

38. RUE CONFORME

Est une rue conforme au présent règlement :

- 1° Une rue publique;
- 2° Une rue privée conforme aux exigences du présent règlement;
- 3° Une rue privée existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement qui était carrossable au 1er janvier 2021 et qui est carrossable au moment de la demande.
- 4° Une infrastructure destinée à la circulation des véhicules routiers et sur laquelle une ou plusieurs personnes possèdent, au 30 mai 1990, un droit de passage dûment publié au bureau de la publicité des droits, située dans une zone HV au plan de zonage, et qui était carrossable 1er janvier 2021 et qui est carrossable au moment de la demande.

223-06-2021, a. 13 (2021);

39. TRACÉ DES RUES MONTRÉES AU PLAN D'URBANISME

Une rue ou un tronçon de rue visé par une opération cadastrale doit être compatible avec le tracé général montré au plan d'urbanisme, sans nécessairement être parfaitement concordant, lorsqu'un tel tracé est montré au plan d'urbanisme. Le niveau hiérarchique de la rue projetée ou du tronçon de rue projeté doit respecter le niveau de rue locale, collectrice ou artérielle lorsqu'un tel niveau est indiqué au plan d'urbanisme.

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

Le tracé des rues doit éviter, autant que faire se peut, 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, autant que faire se peut, 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 ou y installer un système d'épuration des eaux usées.

41. OBLIGATION DE CADASTRER

L'emprise de toute rue, ou de tout prolongement d'une rue, desservant un ou plusieurs terrains à bâtir doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et ce, à partir d'une rue publique ou privée existante.

42. EMPRISE DES RUES

Les rues doivent avoir une emprise minimale selon la typologie, les emprises minimales suivantes sont exigées :

- 1° Artère ou collectrice : 20 m;
- 2° Locale : 15 m.

Sur certaines sections de la rue, la largeur de l'emprise doit être augmentée du minimum requis pour permettre d'accommoder adéquatement la circulation, les talus, les aménagements paysagers et une bande ou une piste cyclable lorsque requis et souhaités et ce, tout en lui maintenant une fonction de voie locale.

43. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

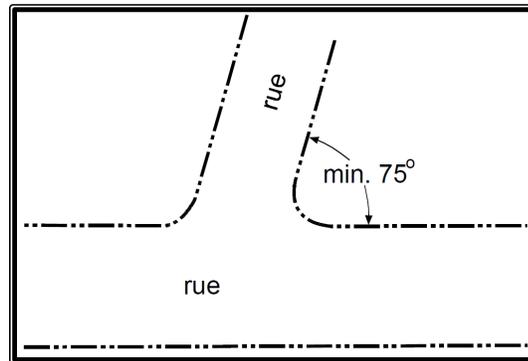
Le tracé des rues doit respecter les dispositions suivantes :

- 1° La pente transversale d'une rue ne doit pas être inférieure à 0,5 %;
- 2° La pente moyenne d'une rue ne doit pas être supérieure à 15 % sur toute section de 15 m prélevée n'importe où sur son parcours;
- 3° Aucune section de rue avec une pente supérieure à 12 % ne peut être située dans une courbe ou à moins de 45 m du centre d'une courbe;
- 4° La pente de toute section de rue ne doit pas dépasser 5 % dans les premiers 15 m mesurés depuis le point d'intersection de deux limites d'emprise de rue et 10 % dans les 15 m suivants.

44. ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

L'angle formé par deux rues à une intersection ne doit pas être inférieur à 75° sur une longueur minimale de 30 m. Toutefois, dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit.

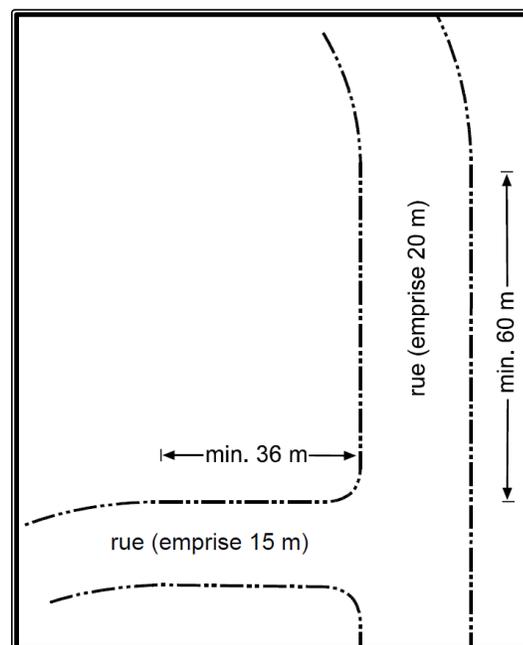
FIGURE 44-1



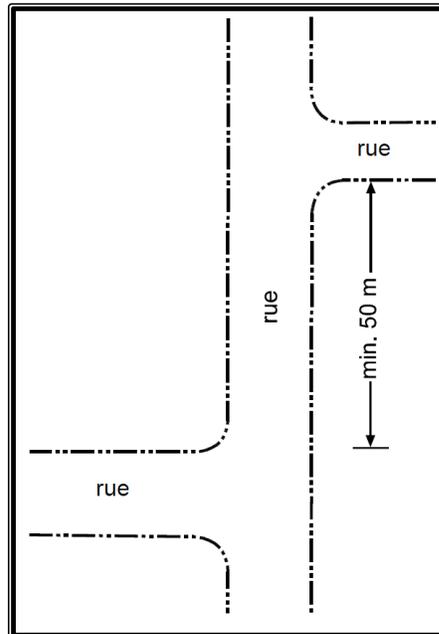
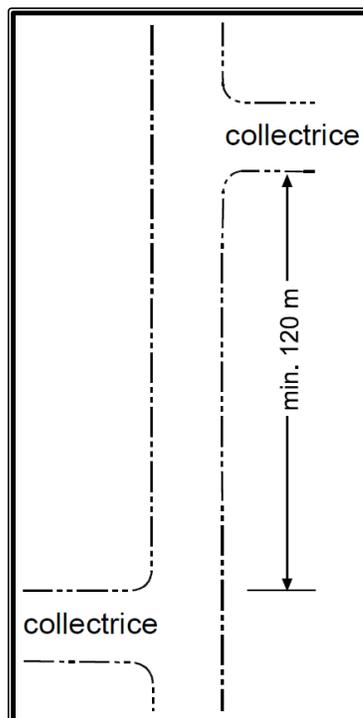
L'angle d'intersection entre deux collectrices ou une collectrice et la rue Principale, le chemin Jean-Adam ou le chemin du Lac-Millette, à l'est du chemin Jean-Adam, doit être à angle droit (90°).

Toute intersection doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 60 m de toute intersection pour une rue ayant une largeur d'emprise de 20 m et plus et de 36 m pour une rue ayant une emprise de moins de 20 m.

FIGURE 44-2



La distance entre deux intersections successives sur une même rue doit être d'au moins 50 m, mesurée entre les lignes d'emprise. Cependant, entre deux intersections donnant sur une voie collectrice, la distance minimale entre ces deux intersections doit être d'au moins 120 m, mesurée entre les lignes d'emprises.

FIGURE 44-3**FIGURE 44-4**

Les coins des emprises des rues doivent être arrondis par une courbe ayant un rayon minimal de :

1° 6 m lorsque l'une des deux rues a une emprise de moins de 20 m;

2° 12 m lorsque les deux rues ont une emprise de 20 m ou plus.

Il est interdit d'aménager une intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 180 m, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 m.

Lorsqu'une rue a une emprise de 20 m, une intersection ne doit pas être située à une distance inférieure à 60 m d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 180 m.

Lorsqu'une rue a une emprise de 15 m, une intersection ne doit pas être située à une distance moindre que 35 m d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 180 m.

À une intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une ligne courbée d'un rayon d'au moins 6 m.

223-07-2021, a. 3 (2022)

45. COURBES

Aucune courbe en épingle (angle de virage intérieur de moins de 90° ne devrait avoir un rayon de courbure (mesuré sur l'emprise intérieure du virage) inférieur à 25 m.

Aux fins du présent règlement, une section de rue dont le rayon de courbure (mesuré sur l'emprise intérieure de la courbe) est supérieur à 60 m est considérée comme une section droite.

46. LES CULS-DE-SAC

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

Un cul-de-sac doit se terminer par un îlot de rebroussement ou un cercle de virage dont l'emprise doit avoir un diamètre égal ou supérieur à 30 m.

47. RUES EN BORDURE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

La distance minimale entre la limite du lot formant de l'emprise d'une rue et la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac est fixée à :

- 1° 45 m si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont desservis;
- 2° 60 m si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont partiellement desservis ou non desservis.

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° Pour les rues publiques ou privées conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée à 90 degrés d'un cours d'eau ou d'un lac;
- 2° Le prolongement d'une rue existant en date du 7 décembre 1983 ou lorsque les contraintes topographiques ne permettent pas de respecter les distances minimales établies au premier alinéa, ces dernières peuvent être réduites, mais sans jamais empiéter dans l'espace défini au règlement de zonage comme la bande riveraine;
- 3° L'élargissement d'une rue existante le 7 décembre 1983, incluant l'aménagement d'un cul-de-sac, sans toutefois empiéter sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau;
- 4° Le prolongement, sur une courte distance, d'une rue permettant le raccordement d'une rue dérogatoire à une rue conforme;
- 5° Lorsque le tracé d'une rue ou un chemin projeté doit éviter un milieu bâti.

260-2009, a. 8 (2009)

48. DIMENSION DES ÎLOTS

La largeur des îlots destinés à la construction doit être suffisante pour permettre deux rangées de lots adossés, à moins que des contraintes particulières ne viennent empêcher la réalisation du projet.

49. (ABROGÉ)

223-06-2021, a. 14 (2021)

50. FAÇADE SUR RUE

Tout lot doit avoir façade sur une rue conforme selon les dispositions du présent règlement et sa largeur frontale minimale doit respecter le minimum requis, le cas échéant, en vertu du présent règlement.

Nonobstant ce qui précède, est exclu tout lot destiné à être cédé à la Ville à titre de contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels ou étant destiné à des fins publiques.

305-2010, a. 1 (2010); 223-B-12-2015, a. 1 (2016); 223-03-2017, a. 2 (2018); 223-06-2021, a. 15 (2021)

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

51. APPLICATION DU PRÉSENT CHAPITRE

- 1° Sous réserve de l'article 52, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du conseil, remplir l'une des obligations suivantes :
- a) Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la ville un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
 - b) Verser à la Ville un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
 - c) Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la ville un montant en argent.

Le sous-paragraphe b) s'applique à moins que le conseil n'en décide autrement.

- 2° Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris par la signature du formulaire de promesse de cession (annexe D du présent règlement) devant notaire ou devant un commissaire à l'assermentation, par le propriétaire du terrain et la Ville. De plus, ce terrain doit être cadastré au frais du propriétaire du terrain.
- 3° Dans le cas du sous-paragraphe c) du paragraphe 1°, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la ville et du montant versé en argent doit équivaloir à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.
- 4° Dans le cas des sous-paragraphes a) et c) du paragraphe 1°, la Ville peut convenir avec le propriétaire que la cession de terrain ou l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que le terrain visé par le plan relatif à

l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la Ville. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la Ville et le propriétaire prime sur les règles de calcul établies par le présent article.

- 5° (Abrogé);
- 6° (Abrogé);
- 7° Lorsqu'un terrain qui est déjà l'assiette d'une construction est subdivisé pour créer de nouveaux lots pour permettre de nouveaux usages, la partie du terrain qui reste avec la construction n'est pas incluse dans le calcul de la contribution.
- 8° La contribution prévue au présent article est aussi exigée dans le cas d'un lot rénové qui avant la rénovation cadastrale était une partie de lot pour laquelle une telle contribution aurait été exigée.
- 9° Un terrain à être cédé à la Ville en vertu d'une disposition du présent règlement est inclus dans le calcul de la superficie ou de la valeur du lot ou du site.

223-06-2021, a. 16 (2021)

52. OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES

L'article 51 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° Une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots avec ou sans modification de la superficie;
- 2° (Abrogé);
- 3° L'identification cadastrale d'un terrain déjà construit et adjacent à une rue existante, n'entraînant aucune modification des dimensions et de la superficie du terrain;
- 4° L'opération cadastrale requise pour la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 5° L'identification cadastrale d'un immeuble faisant suite à une expropriation, à condition qu'il ne résulte de l'opération cadastrale que la création d'un seul lot par lot originaire, en plus du terrain exproprié;

- 6° L'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée en vertu des exigences du présent règlement ou en vertu d'exigences aux mêmes fins comprises dans un règlement antérieur;
- 7° À l'égard d'un terrain créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce terrain est créé à partir d'un terrain déjà construit et destiné à être intégré à un terrain voisin déjà construit dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément avec la précédente;
- 8° À un terrain appartenant à la Ville ou à une opération cadastrale ayant pour objet la création d'un lot devant être cédé à la Ville;
- 9° À la régularisation des titres à la suite d'un jugement définitif;
- 10° À une opération cadastrale ayant pour objet la création d'un lot visant à modifier les dimensions d'un terrain contigu à la condition que le lot ne soit pas constructible;
- 11° L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale;
- 12° L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
- 13° À l'égard d'un terrain destiné à un usage du groupe « Agricole

260-2009, a. 9 (2009); 223-01-09-2016, a. 2 (2016); 223-01-09-2016, a. 3 (2016); 223-09-2022, a. 1 (2022);

52.1 PROJET DE REDÉVELOPPEMENT

Nonobstant les dispositions du paragraphe 6 du 1er alinéa de l'article 52, une contribution pour fins de parc, terrain de jeux et espace naturel, telle que décrite à l'article 51 du présent règlement, est exigée préalablement à l'émission d'un permis de lotissement ayant pour effet de créer un projet de redéveloppement sur un immeuble pour lequel une contribution pour fins de parc, terrain de jeux et espace naturel a déjà été versée avant le projet de redéveloppement.

Aux fins du présent article, constitue un projet de redéveloppement, toute opération cadastrale permettant de créer 4 lots et plus par rapport à la situation antérieure ou toute opération cadastrale permettant de créer 4 logements et plus par rapport à la situation antérieure.

223-06-2021, a. 17 (2021)

52.2 REPORT DE LA CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Dans le cas où une opération cadastrale est requise pour l'identification d'un lot résiduel qui sera ultérieurement développé, le propriétaire peut convenir avec la ville d'un report de la contribution relative aux immeubles visés spécifiquement par ces opérations lors d'une opération cadastrale subséquente. Le requérant qui demande la dispense convient avec la ville du report en signant une entente.

Dans le cas d'une telle entente, la réglementation en vigueur lors de la demande de permis pour une opération cadastrale subséquente s'applique à la contribution exigible. La contribution est alors exigible selon que la demande de permis vise tout le lot ou une partie du lot bénéficiant du report de contribution et ce, jusqu'à ce que la totalité de la contribution ait été effectuée.

La contribution est également exigible à toute demande de permis de nouvelle construction, si au moment de la demande la contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels n'a pas été acquittée.

223-06-2021, a. 18 (2021)

53. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN

Pour l'application des sous-paragraphes b) et c) du paragraphe 1° de l'article 51, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception par la Ville de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale, selon le cas, et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville de Saint-Sauveur. Les tarifs applicables pour les frais d'évaluation sont indiqués au *Règlement fixant les tarifs en matière d'urbanisme* pour l'exercice financier en cours et ils doivent être acquittés avant l'octroi du mandat à l'évaluateur agréé. n.

223-06-2021, a. 19 (2021); 223-10-2022, a. 1 (2022)

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

54. (ABROGÉ)

223-06-2021, a. 20 (2021)

55. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

56. DROITS ACQUIS D'UN TERRAIN VACANT

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982 (terrain situé sur le territoire de l'ancienne municipalité du Village de Saint-Sauveur-des-Monts) ou le 7 décembre 1983 (terrain situé sur le territoire de l'ancienne municipalité de la Paroisse de Saint-Sauveur), ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° 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;
- 2° 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.

223-07-2021, a. 4 (2022)

57. DROIT ACQUIS D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les prescriptions du chapitre 3 du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° À la date d'entrée en vigueur du présent règlement, ce terrain constituait l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, protégée par des droits acquis;
- 2° Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Les dispositions du présent article s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

58. DROITS ACQUIS À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les prescriptions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 1° Immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions conformes aux prescriptions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 56 ou 57;
- 2° 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.

59. AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un permis relatif à une opération cadastrale ne peut être refusé si cette opération cadastrale a pour but de modifier la forme d'un terrain sans le rendre plus dérogatoire, quant à ses dimensions et sa superficie, ou d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain dérogatoire ou d'un terrain pouvant se prévaloir des dispositions des articles 56 ou 57 et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci

et les dimensions et superficies minimales requises par le présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° L'ensemble constitué du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire;
- 2° Aucun lot ou terrain ne peut être rendu non conforme ou plus dérogatoire quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale.

Un lot dérogatoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux prescriptions du présent règlement.

CHAPITRE 7

DISPOSITION FINALE

60. ENTRÉE EN VIGUEUR

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

ANNEXE « A »

Les grilles des usages et des normes du

Règlement 222-2008 amendé

ANNEXE « B »

Le plan de zonage du

Règlement de zonage 222-2008 amendé

ANNEXE « C »

Les carte des zones d'inondation

Règlement de zonage 222-2008 amendé



ANNEXE « D »

PROMESSE DE CESSION

Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et espaces naturels

IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE :

Nom : _____

Adresse : _____
Adresse, ville et code postal

Téléphone : _____

Courriel : _____

Ci-après appelé « LE CÉDANT »

VILLE DE SAINT-SAUVEUR, personne morale de droit public, ayant son siège au 1,
Place de la Mairie, Saint-Sauveur (Québec) J0R 1R6.

Ci-après appelée « LA VILLE »

1. Par la présente, le cédant promet de céder à la VILLE, à titre gratuit et aux conditions ci-dessous énoncées, l'immeuble suivant :

DÉSIGNATION

- 1.1 Un immeuble connu et désigné comme étant une partie du/des lot(s) numéro(s)

du cadastre du Québec, conscription foncière de Terrebonne, le tout conformément au plan annexé aux présentes.

et / ou

2. Par la présente, le cédant promet de céder une servitude de passage à la VILLE, à titre gratuit et aux conditions ci-dessous énoncées, l'immeuble suivant

DÉSIGNATION

- 2.1 Un immeuble connu et désigné comme étant une partie du/des lot(s) numéro(s)

du cadastre du Québec, conscription foncière de Terrebonne, le tout conformément au plan annexé aux présentes.

3. GARANTIE

3.1 La cession sera faite avec la garantie légale et quitte de toutes priorités et hypothèques et libre de toutes charges quelconques.

4. OBLIGATIONS DU CÉDANT

4.1 L'immeuble devra être livré, lors de la cession, dans le même état où il se trouvait lors de la signature de la promesse de cession, à moins d'une entente spécifique prise avec la Ville à cet effet.

4.2 Le cédant devra fournir un bon titre de propriété, libre de tous droits réels et autres charges.

4.3 Le cédant promet de fournir le certificat de localisation ou tout plan décrivant l'immeuble à céder, le tout, établi par un arpenteur- géomètre et tout rapport d'étude environnementale qu'il peut avoir en sa possession.

4.4 Au cas de dénonciation aux parties de vices ou irrégularités entachant les titres ou au cas de non-conformité à quelque garantie du cédant contenue aux présentes, le cédant aura un délai de trente (30) jours à compter de l'avis écrit qu'il aura reçu à cet effet, pour avertir par écrit la VILLE

1- qu'il a remédié à ses frais aux vices, aux irrégularités ou à la non-conformité soulevés;

ou

2- qu'il ne pourra y remédier.

4.5 La VILLE, sur réception de l'avis prévu au paragraphe 4.1.2, devra, dans un délai de cent vingt (120) jours de la réception de tel avis, aviser par écrit le cédant : soit qu'elle choisit d'acquiescer avec les vices ou irrégularités allégués, auquel cas la garantie du cédant sera diminuée d'autant, soit qu'elle décide de ne pas donner suite à la promesse de cession, sans autre recours de part et d'autre, sous réserve des dispositions des Règlements de zonage et de lotissement sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels. Le cas échéant, la Ville devra décider de la forme que devra prendre la contribution à être versée.

5. AUTRES CONDITIONS

5.1 La VILLE deviendra propriétaire et prendra possession de l'immeuble lors de la signature de l'acte de cession avec occupation à compter de la même date.

6. DÉCLARATIONS DU CÉDANT

Le cédant fait les déclarations suivantes et s'en porte garant :

6.1 L'immeuble présentement cédé n'est pas assujéti à la Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles (L.R.Q., c. M- 37).

6.2 Il n'a reçu aucun avis, provenant d'une autorité compétente, dénonçant que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur et à la suite duquel il n'aurait pas remédié au défaut qui y est dénoncé, sauf : Si un tel avis était reçu postérieurement à l'acceptation, le cédant s'engage à le signaler à la VILLE qui pourra se désister, auquel cas la promesse de cession deviendra nulle et non avenue sans autre recours de part et d'autre, à moins que le cédant ne remédie au défaut qui y est dénoncé avant la signature de l'acte de cession et sous réserve des dispositions des Règlements de zonage et de lotissement sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

6.3 Il n'a reçu aucun avis à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

7. AVIS

Tout avis requis en vertu des présentes est suffisant s'il est consigné dans un écrit et expédié par un mode de communication qui permet à la partie expéditrice de prouver que ledit avis fut effectivement livré à la partie destinataire, à l'adresse indiquée aux présentes ou à toute autre adresse que les parties peuvent faire connaître à l'autre, de temps à autre.

Ci-après appelé « LE CÉDANT »

Signé à _____ le _____

(cédant)

Ci-après appelée « LA VILLE »

Signé à _____ le _____

(Commissaire à l'assermentation) (Urbanisme)