



**Ville de Sainte-Adèle**

**Règlement de lotissement numéro  
1200-2012-L**

**Codification administrative : à jour – avril 2015**



PROVINCE DE QUEBEC  
VILLE DE SAINTE-ADÈLE

REGLEMENT NUMERO 1200-2012-L  
REGLEMENT DE LOTISSEMENT

AVIS DE MOTION : 19 novembre 2012

ADOPTION : 17 décembre 2012

ENTREE EN VIGUEUR : 15 mars 2013

<b>MODIFICATIONS INCLUSES DANS LE RÈGLEMENT</b>				
<b>Numéro du règlement</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>	<b>Modifications apportées</b>		
		Texte	Plan	Grille
1200-2012-L-01	14 avril 2015	A.60		



## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>1</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....</b>	<b>1</b>
1.	TITRE DU RÈGLEMENT.....	1
2.	ABROGATION .....	1
3.	PORTÉE DU RÈGLEMENT ET TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
4.	DOMAINE D'APPLICATION .....	1
5.	DISPOSITIONS DES LOIS ET D'AUTRES RÈGLEMENTS .....	1
6.	DOCUMENTS ANNEXÉS .....	1
<b>SECTION 2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....</b>	<b>2</b>
7.	STRUCTURE DU RÈGLEMENT .....	2
8.	INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	2
9.	RÈGLES D'INTERPRÉTATION ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE .....	2
10.	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES ILLUSTRATIONS ET DES GRAPHIQUES.....	2
11.	MESURES .....	3
12.	TERMINOLOGIE.....	3
<b>SECTION 3</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>4</b>
13.	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT .....	4
14.	AUTORITÉ COMPÉTENTE .....	4
15.	DEVOIRS ET POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE .....	4
16.	DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX .....	4
17.	PERMIS DE LOTISSEMENT.....	4
18.	INFRACTIONS ET PÉNALITÉS .....	4
<b>SECTION 4</b>	<b>CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE .....</b>	<b>5</b>
19.	CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT.....	5
20.	CESSION DE RUES .....	5
21.	CESSION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS .....	5
22.	PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES .....	5
23.	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX PROJETS MAJEURS DE LOTISSEMENT .....	5
24.	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	5
<b>SECTION 5</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS.....</b>	<b>7</b>
25.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	7
26.	OPÉRATIONS CADASTRALES NON ASSUJETTIS .....	7
27.	RÈGLES DE CALCUL .....	8
28.	CONTRIBUTION ANTICIPÉE.....	8
29.	REGISTRE .....	9
30.	FONDS SPÉCIAL.....	9
31.	CONTRAT NOTARIÉ .....	9
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ET AUX ÎLOTS .....</b>	<b>10</b>

32.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	10
33.	CONFORMITÉ DES TRAVAUX.....	10
34.	OBLIGATION DE CADASTRER.....	10
35.	AGENCEMENT ET TRACÉ DES RUES.....	10
36.	OUVERTURE DE RUES CRÉANT UN PROLONGEMENT DU RÉSEAU D'AQUEDUC.....	10
37.	TRACÉES DES RUES MONTRÉES AU PLAN IMAGE.....	10
38.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL.....	10
39.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES BOISÉS.....	10
40.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES COURS D'EAU.....	10
41.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE.....	11
42.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DU PARC LINÉAIRE LE P'TIT TRAIN DU NORD.....	11
43.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE L'AUTOROUTE DES LAURENTIDES.....	11
44.	LARGEUR DES RUES.....	11
45.	PENTES DES RUES.....	12
46.	ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ.....	12
47.	COURBES.....	12
48.	RUES EN IMPASSE (TYPE « CUL DE SAC »).....	13
49.	DIMENSIONS DES LOTS.....	13
50.	SENTIERS POUR PIÉTONS ET LIENS RÉCRÉATIFS ET PISTES CYCLABLES.....	13
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES LOTS.....</b>	<b>14</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>14</b>
51.	LOT CHEVAUCHANT DEUX OU PLUSIEURS LOTS ORIGINAIRES À L'EXTÉRIEUR DU TERRITOIRE RÉNOVÉ.....	14
52.	LOT SITUÉ DANS PLUS D'UNE ZONE.....	14
53.	ORIENTATION DES LOTS.....	14
54.	PENTE NATURELLE MOYENNE MAXIMALE D'UN LOT.....	14
55.	LOT DONT LA LIGNE DE RUE POSSÈDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE.....	14
56.	LARGEUR D'UN LOT SITUÉ SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE (LIGNE AVANT CONCAVE).....	15
57.	LOT SITUÉ ENTRE UN LAC, UN COURS D'EAU OU UN MILIEU HUMIDE 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.....	15
<b>SECTION 2</b>	<b>SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS.....</b>	<b>15</b>
58.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	15
59.	LARGEUR MINIMALE D'UN LOT LE LONG DE CERTAINS TRONÇONS DU BOULEVARD DE SAINTE-ADÈLE ET DU CHEMIN PIERRE- PÉLADÉAU.....	15
60.	LARGEUR MINIMALE D'UNE LIGNE ARRIÈRE DE LOT.....	16
61.	LONGUEUR MINIMALE D'UNE LIGNE LATÉRALE DE LOT.....	16
62.	SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS.....	16
63.	PROFONDEUR MINIMALE D'UN LOT DESSERVI SITUÉ À MOINS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU OU MOINS DE 300 MÈTRES D'UN LAC.....	16
64.	CALCUL DE LA SUPERFICIE MINIMALE D'UN LOT NON DESSERVI AVEC MILIEU HYDRIQUE.....	16
65.	EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT.....	16
66.	DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT.....	17

<b>SECTION 3</b>	<b>RESTRICTIONS AUX OPÉRATION CADASTRALES.....</b>	<b>18</b>
<b>67.</b>	RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME .....	18
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....</b>	<b>19</b>
<b>68.</b>	DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE .....	19
<b>69.</b>	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE .....	19
<b>70.</b>	OPÉRATION CADASTRALE POUR FINS D'AGRANDISSEMENT .....	19
<b>71.</b>	DROITS ACQUIS D'UN TERRAIN VACANT .....	19
<b>72.</b>	DROITS ACQUIS D'UN TERRAIN CONSTRUIT .....	19
<b>73.</b>	PRIVILÈGE AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION .....	20
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES .....</b>	<b>21</b>
<b>74.</b>	ENTRÉE EN VIGUEUR .....	21





## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

### **Section 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **1. Titre du règlement**

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement de la Ville de Sainte-Adèle » et porte le numéro 1200-2012-L.

#### **2. Abrogation**

Le présent règlement abroge les règlements numéro 1000-1999-L intitulé « Règlement de lotissement » tel que modifié par tous leurs amendements ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur.

Ces abrogations n'affectent pas les permis et certificats légalement émis sous l'autorité des règlements ainsi remplacés ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

#### **3. Portée du règlement et territoire assujetti**

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent à toute personne ou société, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sainte-Adèle.

#### **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 (L.R.Q., c. R-3.1)*;
- 2° D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble faite en vertu des articles 1038 et 3030 *du Code civil du Québec (L.R.Q., 1991, c.64)* dans la mesure où elle concerne l'identification d'une partie de l'emplacement autre qu'une partie commune du terrain.

#### **5. Dispositions des lois et d'autres 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 parties intégrantes du présent règlement à toutes fins que de droit :

- 1° Le plan de zonage intégré à l'annexe « A » du *Règlement de zonage numéro 1200-2012-Z*;
- 2° Les grilles des usages et des normes » intégré à l'annexe « B » du *Règlement de zonage numéro 1200-2012-Z*;
- 3° Limite de la plaine inondable – Rivière du Nord (Sainte-Adèle) intégré à l'annexe « E » du *Règlement de zonage numéro 1200-2012-Z*;
- 4° Les traverses et les surlargeurs du parc linéaire Le P'tit train du Nord intégré à l'annexe « G » du *Règlement de zonage numéro 1200-2012-Z*.

## **Section 2                    DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### **7.            Structure du règlement**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections et sous-sections numérotées en chiffres arabes. Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article peut être 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 la structure générale du présent règlement :

<b>Chapitre 1</b>	<b>Texte 1</b>	CHAPITRE
<b>Section 1</b>	<b><u>TEXTE 2</u></b>	SECTION
<b>Sous-section 1</b>	<b><u>Texte 3</u></b>	SOUS-SECTION
1. <b>Texte 4</b>		ARTICLE
Texte 5		ALINÉA
1°     Texte 6		PARAGRAPHE
a)     Texte 7		SOUS-PARAGRAPHE
- Texte 8		SOUS-ALINÉA

### **8.            Interprétation du texte**

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

- 1°     Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2°     L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 3°     Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 4°     Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- 5°     Avec l'emploi du mot « doit » ou « devra », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;
- 6°     Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique ou toute société en nom collectif, en commandite ou en participation au sens du *Code civil du Québec*.

### **9.            Règles d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique**

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

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

### **10.          Interprétation des tableaux, des illustrations et des graphiques**

Les tableaux, les illustrations, les graphiques et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit;

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, illustrations, graphiques et autres formes d'expression, le texte prévaut.

## **11. Mesures**

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont en système international (SI).

## **12. Terminologie**

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 2 du *Règlement de zonage* en vigueur de la Ville de Sainte-Adèle.

Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au *Règlement de zonage* en vigueur de la Ville de Sainte-Adèle s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

### **Section 3                    DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

#### **13.     Administration du règlement**

L'administration du présent règlement est confiée à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil.

#### **14.     Autorité compétente**

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des fonctionnaires désignés adjoints chargés d'aider ou de remplacer le fonctionnaire désigné peuvent être nommés par résolution du Conseil. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « fonctionnaire désigné » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente » .

#### **15.     Devoirs et pouvoirs de l'autorité compétente**

Les devoirs et pouvoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au *Règlement sur les permis et certificats*, en vigueur, de la Ville de Sainte-Adèle.

#### **16.     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 sont ceux qui lui sont attribués au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur de la Ville de Sainte-Adèle.

#### **17.     Permis de lotissement**

Toute opération cadastrale, incluant ou non des rues, doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement.

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur de la Ville de Sainte-Adèle.

#### **18.     Infractions et pénalités**

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur de la Ville de Sainte-Adèle.

## **Section 4**                    **CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

### **19. Conformité au règlement**

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

L'opération cadastrale doit être réalisée en conformité avec les dispositions du présent règlement.

L'approbation d'un relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter la cession de constructions ou de voies de circulation apparaissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces voies de circulation, ni d'en prendre à sa charge les frais d'entretien, d'en assumer les responsabilités civiles ou de fournir des services d'utilité publique.

### **20. 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'emprise des voies de circulation destinées à être publiques de même que les servitudes pour les fossés et aménagements de drainage des voies de circulation, des sentiers et autres terrains, conformément aux dispositions du *Règlement sur les permis et certificats*.

### **21. Cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels**

Une demande d'opération cadastrale doit être conforme aux dispositions relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels de la section 5 du présent chapitre.

### **22. Paiement des taxes municipales**

Pour que l'opération cadastrale soit approuvée, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée conformément aux dispositions du *Règlement sur les permis et certificats*.

### **23. Dispositions particulières relatives aux projets majeurs de lotissement**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale pour un projet majeur de lotissement, le requérant doit déposer et faire approuver un plan image de tout le terrain conformément aux dispositions du *Règlement sur les permis et certificats*.

### **24. Dispositions relatives à la conception d'une opération cadastrale**

La conception de toute opération cadastrale ou de tout plan image relatif à un projet majeur de lotissement doit s'effectuer sur la base des principes généraux suivants :

- 1° La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer dans le respect de l'esprit du plan image préalablement approuvé, le cas échéant, par le Conseil;
- 2° Elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains créés, des usages auxquels ces terrains sont destinés, selon les prescriptions du *Règlement de zonage* et du *Règlement de lotissement*;
- 3° Une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus est assurée;
- 4° Les voies de circulation proposées sont intégrées au réseau existant et retenu pour l'ensemble du territoire;

- 5° Les voies de circulation proposées doivent favoriser la continuité du réseau routier avec les propriétés adjacentes et ne doivent pas avoir pour effet d'enclaver les propriétés adjacentes ou de limiter leur développement ;
- 6° Les services d'utilités publiques requis sont intégrés aux divers réseaux en place;
- 7° Les sites et paysages d'intérêts sont mis en valeur ou protégés et certains espaces ou milieux naturels (espaces boisés d'intérêt, terrains accidentés, milieux humides, etc.) sont affectés à des fins de parcs, d'espaces naturels, de zones de conservation ou de corridors verts.
- 8° La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer de manière à favoriser l'intégration et la pérennité des sentiers récréatifs non motorisés existants;
- 9° Le tracé des nouvelles subdivisions tient compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser de résidu de terrain, sauf s'il s'agit d'un lot en territoire rénové, qui ne soit lotissable sans qu'il respecte les normes de superficie et de dimensions applicables.

## **Section 5**                    **DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS**

### **25. Dispositions générales**

Afin de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, l'approbation d'opération cadastrale est assujettie à l'une des trois conditions suivantes et ce, à la discrétion du conseil municipal:

- 1° Le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la Ville un terrain équivalent à 10% de la superficie totale du terrain visé par le plan relatif à une opération cadastrale qui, de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° Le propriétaire s'engage à verser à la Ville une somme équivalente à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à une opération cadastrale;
- 3° Le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la Ville un terrain et verser une somme à la municipalité, le total de la valeur du terrain devant être cédé et la somme versée doit équivaloir à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à une opération cadastrale.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant notaire ou devant un commissaire à l'assermentation, par le propriétaire du terrain et la Ville. De plus, ce terrain doit être identifié par un numéro de lot distinct.

Dans le cas des paragraphes 1° et 3° du 1<sup>er</sup> alinéa, 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.

### **26. Opérations cadastrales non assujettis**

Les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relativement à la cession pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

- 1° Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un terrain qui constitue l'assiette d'un bâtiment principal existant, que ses limites soient ou non modifiées, et ce, aux conditions suivantes :
  - a) l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir et le terrain ainsi constitué doit former un seul lot ou, lorsque le terrain est compris à l'intérieur de plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire;
  - b) aucun sentier récréatif non motorisé identifié au plan d'urbanisme n'est présent sur le terrain. Si un tel sentier est répertorié en vertu du plan d'urbanisme, l'opération cadastrale est aux dispositions de la présente section relativement à la cession pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels. Une telle cession n'est cependant pas requise si une servitude enregistrée par un acte notarié en faveur de la Ville assure, de l'avis du Conseil, le droit de passage aux usagers du sentier.
- 3° L'identification cadastrale d'un terrain à titre transitoire, situé dans un secteur qui a fait l'objet d'une rénovation cadastrale, pour fins d'aliénation en faveur d'une propriété contiguë et ce, à la condition suivante :
  - a) aucun sentier récréatif non motorisé identifié au plan d'urbanisme n'est présent sur le terrain. Si un tel sentier est répertorié en vertu du plan d'urbanisme, l'opération cadastrale est assujettie aux dispositions de la présente section relativement à la cession pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels. Une telle cession n'est cependant pas requise si une servitude enregistrée par un acte notarié en faveur de la Ville assure, de l'avis du Conseil, le droit de passage aux usagers du sentier;

- b) cette exception transitoire ne s'applique que si une seconde opération cadastrale visant à regrouper en un seul lot le lot créé pour fins d'aliénation avec le lot du cessionnaire intervient simultanément.
- 4° L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale;
- 5° L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
- 6° Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 7° Une opération cadastrale qui vise un terrain pour lequel la contribution pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espaces naturels a déjà été effectuée en vertu des dispositions du présent règlement ou en vertu des dispositions aux mêmes fins édictées dans un règlement antérieur. Cette exemption s'applique même si le pourcentage fixé par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le présent règlement. Dans un tel cas, le propriétaire doit démontrer qu'une telle contribution fut effectuée;
- 8° L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;
- 9° Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espace naturel ou tout autre usage sous l'égide de la Ville.

## **27. Règles de calcul**

Au sens du présent règlement, la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme et est établie selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville.

Si un terrain, y compris le site (l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale), dont la valeur doit être établie constituée, à la date visée au 1<sup>er</sup> alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent règlement est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., ch. F-2.1)*.

À défaut de rencontrer les conditions énumérés au 2<sup>o</sup> alinéa, la valeur doit être établit, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cas cadre d'un projet par phase ou non.

## **28. Contribution anticipée**

Dans le cadre de l'approbation d'un plan image, si un sentier récréatif non motorisé identifié au plan d'urbanisme est présent sur un terrain faisant l'objet d'un plan image, le propriétaire visé peut faire une demande écrite à l'effet de pouvoir procéder à une cession monétaire pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, selon les dispositions de la présente section, sous réserve d'un engagement préalable à céder une servitude à être enregistrée par un acte notarié en faveur de la Ville afin d'assurer le droit de passage aux usagers du sentier.

Dans le cas où le propriétaire s'engage à procéder à la cession pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels globalement ou selon des étapes convenues avec la Ville, il est réputé avoir versé une contribution anticipée.

La contribution par anticipation est comptée au crédit du propriétaire à l'égard de toute opération cadastrale préparée à sa demande ou à la demande d'un propriétaire subséquent et qui vise un terrain compris dans le plan image approuvé par le conseil municipal.

Aux fins de l'application du présent article, la date de référence pour établir la valeur du terrain faisant l'objet d'une approbation d'un plan image, dans le cadre d'une cession sous forme monétaire pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, est la date de la résolution du conseil municipal approuvant le plan image.



## **29. Registre**

La Ville doit tenir un registre de comptabilité des versements en vertu de la présente section.

## **30. Fonds spécial**

Toute somme reçue par la Ville en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

La Ville peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

## **31. Contrat notarié**

Les frais de contrat notarié de cession pour fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du cédant incluant la description technique préparé par un arpenteur-géomètre.

## **CHAPITRE 2      DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ET AUX                          ÎLOTS**

### **32.      Dispositions générales**

La présente section s'applique aux rues publiques et aux rues privées.

### **33.      Conformité des travaux**

Tous travaux impliquant la création ou la modification de rues publiques ou privées doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et du *Règlement sur les ententes sur les travaux municipaux* en vigueur. En cas de contradiction entre les deux règlements, les dispositions du *Règlement sur les ententes sur les travaux municipaux* en vigueur ont préséance.

### **34.      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.

### **35.      Agencement et tracé des rues**

L'agencement et le tracé des rues doivent permettre l'accès aux rues adjacentes actuelles ou projetées. L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter les circulations des services d'urgence et d'incendie, les mouvements de circulation, la construction et l'extension des infrastructures, tel que les égouts, les conduites d'eau et le drainage. L'agencement et le tracé des rues doivent être en continuité des lignes de lots adjacents, existants ou prévus.

### **36.      Ouverture de rues créant un prolongement du réseau d'aqueduc**

Le tracé des rues impliquant un prolongement du réseau d'aqueduc est autorisé uniquement s'il y a bouclage de ce réseau, à moins qu'un système de rinçage du réseau (purge) soit autorisé par les Services techniques de la Ville.

### **37.      Tracées des rues montrées au plan image**

Une rue ou un tronçon de rue visé par une opération cadastrale doit concorder avec le tracé montré dans le plan image approuvé conformément à l'article 23 du présent règlement et aux dispositions du *Règlement sur les permis et certificats*. La géométrie et les dimensions de cette rue ou de ce tronçon de rue doivent concorder avec celles montrées au plan image approuvé.

### **38.      Tracé des rues en fonction de la nature du sol**

Le tracé des rues doit éviter, dans la mesure du possible, 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.

### **39.      Tracé des rues en fonction des boisés**

Le tracé des rues doit respecter les boisés, rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés, dans la mesure du possible.

### **40.      Tracé des rues en fonction des cours d'eau**

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

- 1°      45 mètres si les terrains situés entre la rue et la ligne des hautes eaux sont desservis;

- 2° 60 mètres si les terrains situés entre la rue et la ligne 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 1<sup>er</sup> alinéa, ces dernières peuvent être réduites, mais sans jamais empiéter dans l'espace défini au *Règlement de zonage* comme rive;
- 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;

#### **41. Tracé des rues en fonction de la topographie**

Aucune rue ou voie de circulation ne peut être construite sur un terrain dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%.

#### **42. Tracé des rues en fonction du parc linéaire le p'tit train du nord**

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, la distance minimale entre la limite du lot formant de l'emprise d'une rue et la limite de l'emprise du parc linéaire Le P'tit train du Nord est de 10 mètres.

Le croisement à niveau de l'emprise du parc linéaire Le P'tit train du Nord par une rue publique ou par une rue privée à être cédée à la Ville est autorisé uniquement aux traverses indiquées à la carte jointe à l'annexe « G » du *Règlement de zonage*.

Le 2<sup>e</sup> alinéa ne s'applique pas au tracé d'une rue ayant pour résultante le croisement surélevé (pont) ou souterrain (tunnel) de l'emprise du parc linéaire Le P'tit train du Nord.

#### **43. Tracé des rues en fonction de l'autoroute des Laurentides**

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, la distance minimale entre la limite du lot formant de l'emprise d'une rue et la limite de l'emprise de l'Autoroute des Laurentides est de 10 mètres, à l'exception des traverses aériennes autorisées.

Si la distance requise au 1<sup>er</sup> alinéa ne peut être respectée en raison de conditions de sol ou de topographie, cette distance peut être diminuée jusqu'à la limite de l'emprise. Le requérant doit faire la preuve de l'impossibilité de respecter la distance requise.

#### **44. Largeur des rues**

L'emprise minimale des rues est de :

- 1° Rue locale : 18 mètres;
- 5° Rue collectrice : 20 mètres.

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.

La modification ou le prolongement de l'emprise des rues existantes, avant l'entrée en vigueur du présent règlement peut présenter des largeurs inférieures au présent article, uniquement si le lotissement existant ou projeté fait en sorte que les normes minimales ne puissent être respectées.

#### 45. Pentés des rues

La pente longitudinale de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 %.

La pente longitudinale maximale de toute rue ne doit pas être supérieure à 12 %, sauf pour une longueur maximale de 150 mètres où elle pourra atteindre 15 %. Une distance d'au moins 150 mètres doit être respectée entre chaque section de rue dont la pente longitudinale excède 12 %.

Aucune section de rue avec une pente longitudinale supérieure à 12 % ne peut être située dans une courbe.

La pente longitudinale d'une rue ne doit pas dépasser 5 % dans les premiers 15 mètres du centre de l'intersection de 2 rues

La pente longitudinale d'une rue à l'intérieur d'un rayon de virage d'une rue en impasse (cul-de-sac) ne doit pas être supérieure à 5 %.

La pente longitudinale de toute rue est mesurée sur des intervalles de 30 mètres.

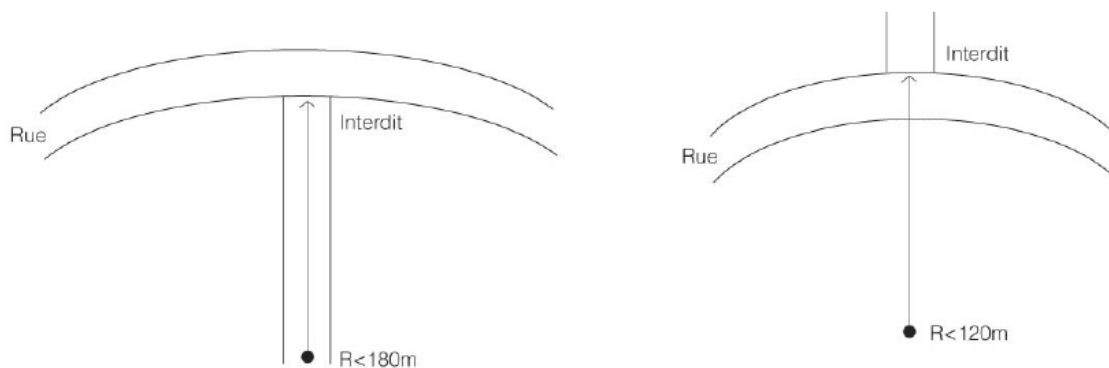
#### 46. Angles d'intersection et visibilité

L'angle formé par deux rues à une intersection doit tendre vers 90°. Lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, une variation maximale de 15° est permise. L'alignement de la rue doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres, mesurée à partir du point d'intersection de la ligne médiane de chaque rue.

Les axes de deux intersections de rues donnant sur une même rue doivent respecter les distances minimales suivantes calculées entre les lignes d'emprise les plus rapprochées des deux axes:

- 1° 50 mètres pour deux intersections de rues donnant sur une rue locale;
- 2° 120 mètres pour deux intersections de rues donnant sur une rue collectrice;
- 3° 500 mètres pour deux intersections de rues donnant sur le boulevard de Sainte-Adèle (route 117) ou sur le chemin Pierre-Péladeau (route 370), à l'exception des tronçons où la limite de vitesse est de 50 km/h ou moins.

Il est interdit d'aménager une intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 180 mètres, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 mètres. Le tout tel qu'il est illustré à l'illustration ci-dessous.



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

Lorsqu'une rue a une emprise de 18 mètres, une intersection donnant sur cette rue ne doit pas être située à une distance moindre que 35 mètres d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 180 mètres.

#### 47. Courbes

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

Les rayons minimums des courbes de raccordement sont définis comme suit :

- 1° À l'intersection de 2 rues locales : 6 mètres;
- 2° À l'intersection d'une rue locale et d'une rue collectrice: 8 mètres;
- 3° À l'intersection de 2 rues collectrices : 10 mètres.

#### **48. Rues en impasse (type « cul de sac »)**

La construction d'une rue en impasse (cul-de-sac) est autorisée uniquement si la topographie et les caractéristiques du terrain ne permettent pas la construction d'une rue continue. Une rue en impasse (cul-de-sac) doit se terminer par un cercle de virage, dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à 36 mètres.

#### **49. Dimensions des lots**

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.

#### **50. Sentiers pour piétons et liens récréatifs et pistes cyclables**

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

Les emprises des différents types de sentiers et lien récréatifs doivent avoir les largeurs minimales suivantes:

- 1° Sentiers de vélo de montagne, de ski nordique et de raquettes : 9 mètres
- 2° Sentier piétonnier : 3 mètres
- 3° Piste cyclable : 2 mètres
- 4° Accès aux plans d'eau : 15 mètres

## **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES LOTS**

### **Section 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **51. 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 (L.R.Q., chapitre C-1)* ou de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., chapitre 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.

#### **52. 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 restrictives applicables.

#### **53. Orientation des lots**

Les lignes latérales de lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Nonobstant ce qui précède, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de respecter les limites du cadastre original, de dégager une perspective ou de créer des culs-de-sac, les lignes de lots pourront être obliques par rapport aux lignes de rue.

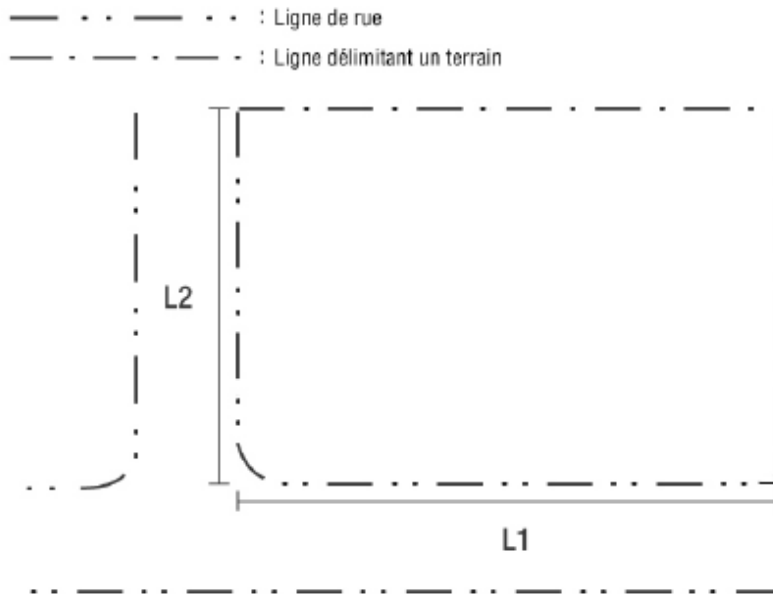
Les formes et les limites des lots doivent être adaptées à la topographie et favoriser l'ensoleillement naturel.

#### **54. Pente naturelle moyenne maximale d'un lot**

Aucun lot destiné à recevoir un bâtiment principal ou un usage principal ne peut avoir une pente naturelle moyenne d'un lot qui excède 30 % calculée à l'intérieur de la profondeur moyenne minimale applicable en vertu de la grille des usages et des normes.

#### **55. Lot dont la ligne de rue 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, le tout tel qu'il est montré à l'illustration ci-dessous.



**56. Largeur d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe (ligne avant concave)**

Lorsqu'un lot est situé sur la ligne extérieure d'une courbe, pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à 100 mètres, la largeur minimale mesurée sur la partie de la ligne avant incluse dans cette courbe peut être réduite de 50 %, sans ne jamais être inférieure à 6 mètres. Cependant, la largeur moyenne minimale prescrite à la grille des usages et des normes, doit être conforme à la norme minimale prescrite.

**57. Lot situé entre un lac, un cours d'eau ou un milieu humide 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, un cours d'eau ou un milieu humide 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'applique pas pour les terrains lotis ou décrits par tenants et aboutissants à cette date.

## **Section 2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS**

**58. Dispositions générales**

Tout lot doit avoir une superficie minimale, une largeur minimale, une largeur moyenne minimale et une profondeur moyenne minimale conformes aux exigences des grilles des usages et des normes annexées au *Règlement de zonage*.

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.

Malgré le 1<sup>er</sup> alinéa, lorsqu'à la grille des usages et des normes le raccordement aux réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire n'est pas requis et qu'un terrain est desservi ou partiellement desservi par un réseau d'aqueduc ou un réseau d'égout ayant obtenu un certificat d'autorisation ou un permis d'exploitation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement (LRQ, c Q-2)* ou ayant fait l'objet d'une entente pour leurs constructions en vertu du *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux* en vigueur, la superficie et les dimensions minimales peuvent être moindres que celles indiquées aux grilles des usages et des normes, le tout selon les dispositions de l'article 62 de la présente section.

**59. Largeur minimale d'un lot le long de certains tronçons du boulevard de Sainte-Adèle et du chemin Pierre-Péladeau**

La largeur minimale d'un lot dont un accès donne directement sur le boulevard de Sainte-Adèle ou sur le chemin Pierre-Péladeau, à l'exception des tronçons où la limite de vitesse est de 50 km/h ou moins, doit comporter une largeur minimale de 100 mètres.

## 60. Largeur minimale d'une ligne arrière de lot

(Abrogé)

2015-04-14 (R1200-2012-L-01, a.1)

## 61. Longueur minimale d'une ligne latérale de lot

La longueur minimale d'une ligne latérale ne doit pas être inférieure à la moitié de la profondeur minimale de lot prescrite à la grille des usages et des normes.

## 62. Superficie et dimensions des lots desservis ou partiellement desservis

Les dispositions du tableau suivant s'appliquent aux lots desservis ou partiellement desservis lorsque l'obligation de raccordement aux réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire n'est pas requise en vertu de la grille des usages et des normes :

Superficie et dimensions minimales des lots	Lots desservis (égout et aqueduc)		Lot partiellement desservis (aqueduc ou égout)
	Bâtiment structure isolée	Bâtiment structure jumelée	
Superficie minimale	800 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	2 500 m <sup>2</sup>
Largeur minimale	20 mètres	15 mètres	25 mètres
Largeur moyenne minimale	20 mètres	15 mètres	25 mètres
Profondeur moyenne minimale	45 mètres	45 mètres	60 mètres

## 63. Profondeur minimale d'un lot desservi situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou moins de 300 mètres d'un lac

Malgré le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 58 du présent règlement, la profondeur moyenne minimale d'un lot desservi situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac ne doit pas être inférieure à 45 mètres.

## 64. Calcul de la superficie minimale d'un lot non desservi avec milieu hydrique

Pour un lot destiné à être desservi par une installation sanitaire autorisée en vertu de la *Loi sur la qualité et l'environnement (LRQ, c Q-2)* et sur lequel est présent un milieu humide, la superficie de ce milieu humide doit être exclue dans le calcul de la superficie minimale de terrain exigible en vertu de la grille des usages et des normes ou en vertu du présent règlement. La superficie du milieu humide est calculée en fonction de la ligne des hautes eaux.

## 65. Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Les exigences minimales prescrites aux articles 54, 58, 59, 60, 61 et 62 ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales suivantes :

- 1° Pour une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée, 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;
- 2° Pour aménager un parc, un terrain de jeu, un espace naturel ou un sentier;
- 3° Pour une opération cadastrale requise pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tel que les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution ainsi que les rues publiques ou privées, y compris un bâtiment dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements;



- 4° Pour l'identification cadastrale d'un terrain en territoire rénové à titre transitoire, dans le cadre d'une transaction immobilière en deux propriétaires adjacents, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot adjacent dans une seconde opération cadastrale suite à la conclusion de la transaction immobilière. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Dans le cas où le lot adjacent est localisé sur le territoire d'une municipalité voisine, le lot transitoire n'a pas à être intégré à ce lot adjacent. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction;
- 5° Pour l'identification cadastrale d'un terrain pour fins l'installation d'une enseigne communautaire ou publique;
- 6° Pour l'identification cadastrale d'un terrain pour fins l'installation d'une enseigne permanente annonçant un projet domiciliaire;
- 7° Pour l'identification cadastrale d'un terrain pour fins l'installation d'un kiosque postal;
- 8° Pour l'identification cadastrale d'un terrain jouissant d'un droit acquis à être subdivisé en vertu du chapitre 4 du présent règlement.

#### **66. Dispositions applicables à des opérations cadastrales à des fins d'agrandissement**

Malgré les dispositions relatives aux dimensions de terrains du présent règlement, une opération cadastrale peut être acceptée pour un projet d'opération cadastrale ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites si cette opération cadastrale a pour but :

- 1° D'agrandir un terrain dérogatoire protégé par droits acquis. Le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot à moins que le terrain ne soit situé sur des lots originaires différents, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- 2° De créer un lot adjacent à un lot localisé sur le territoire d'une autre municipalité, dans la mesure où ce lot créé et celui auquel il est adjacent sur le territoire de l'autre municipalité est pour fins de constituer une seule propriété sur laquelle un seul bâtiment principal est érigé ou est projeté, à l'exception d'un projet intégré d'habitation lorsqu'autorisé en vertu du *Règlement de zonage*.

### **Section 3            RESTRICTIONS AUX OPÉRATION CADASTRALES**

#### **67.    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 règlement.
- 2°      Elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du règlement.
- 3°      Elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain.
- 4°      Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* en vigueur ou du *Règlement de construction* en vigueur.

## **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS**

### **68. Définition d'un lot dérogatoire**

Est considéré comme un lot dérogatoire, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

### **69. 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.

### **70. Opération cadastrale pour fins d'agrandissement**

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire, protégé par des droits acquis peut être autorisée, pourvu que cette opération cadastrale n'ait pas pour effet de rendre le lot concerné plus dérogatoire quant à la largeur ou la profondeur minimale prescrite au présent règlement, ni pour effet d'augmenter la dérogation en ce qui a trait à la superficie à respecter. Conséquemment, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisé, sans nécessairement respecter les normes minimales du règlement de lotissement, mais aux conditions suivantes :

- 1° La superficie du nouveau lot doit être supérieure à celle du lot dérogatoire protégé par des droits acquis. La superficie, la largeur et la profondeur de ce lot ne peuvent être réduites;
- 2° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou, le cas échéant, encore plus dérogatoire un lot dérogatoire adjacent, protégé par des droits acquis, sauf si le propriétaire du lot adjacent peut en maintenir la superficie et les dimensions à même un autre lot, qui lui-même ne sera pas rendu dérogatoire ou, dans le cas d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis, plus dérogatoire, aux normes édictées au présent règlement ;
- 3° La ou les opérations cadastrales découlant du présent article ne peuvent pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes sur le ou les lots en cause, non conformes au *Règlement de zonage*, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis encore plus dérogatoires.

### **71. Droits acquis d'un terrain vacant**

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 et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° Ce terrain est situé sur le territoire de l'ancienne Ville de Sainte-Adèle et la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient, le 7 décembre 1983, de respecter les exigences en cette matière du règlement numéro 500-1982 applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain;
- 2° Ce terrain est situé sur le territoire de l'ancienne municipalité de Mont-Rolland et la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient, le 7 décembre 1983, de respecter les exigences en cette matière du règlement numéro 293 applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain;
- 3° 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.

### **72. Droits acquis d'un terrain construit**

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 7 décembre 1983, 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 cette date, le terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2° À cette date, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, bénéficiant de droits acquis;
- 3° 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.

Le droit prévu au présent article persiste même si la construction est détruite par un sinistre après le 7 décembre 1983.

### **73. Privilège au cadastre 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 de service public 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 dispositions du règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° Immédiatement avant cette acquisition, le terrain était conforme aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 69 ou 70 ;
- 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.

## **CHAPITRE 5      DISPOSITIONS FINALES**

### **74.      Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

RÈGLEMENT ADOPTÉ À LA SÉANCE DU

.....

Maire

.....

Greffier