

MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES

MUNICIPALITÉ DE RIVIÈRE-BEAUDETTE

Octobre 2016

Règlement d'urbanisme numéro 1991-20

RÈGLEMENT DE **LOTISSEMENT**

Avis de motion : 6 janvier 1992

Adopté le : 3 février 1992

Entrée en vigueur : 10 avril 1992

Recodification par : Municipalité de Rivière-Beaudette

Règlement de lotissement numéro 1991-20

Modifications incluses à cette version

Numéro du règlement	Objet du règlement	Date d'entrée en vigueur
2016-02	Mise à jour des dispositions	2017-11-27
2007-06	Concordance aux orientations du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulange	2010-08-26

Règlement de lotissement numéro 1991-20

Table des matières

MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES	I
MUNICIPALITÉ DE RIVIÈRE-BEAUDETTE	I
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
1.1. RÈGLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS ET DE RÉGIE INTERNE	7
1.2. PRINCIPES DE CONCEPTION RELATIFS AU LOTISSEMENT.....	7
1.3. OPÉRATION CADASTRALE ET MORCELLEMENT INTERDIT	7
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION	8
2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	9
2.2. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION	9
2.2.1. <i>Nature du sol</i>	9
2.2.2. <i>Topographie</i>	9
2.2.3. <i>Boisés, lacs, cours d'eau et utilités publiques</i>	9
2.2.4. <i>Emprise des voies de circulation</i>	10
2.2.5. <i>Virages, angles d'intersection et visibilité</i>	10
2.2.6. <i>Culs-de-sac</i>	10
2.2.7. <i>Têtes-de-pipe</i>	10
2.2.8. <i>Autoroutes, routes à grande circulation à accès limité et profondeur des terrains</i>	10
2.2.9. <i>Chemins de fer et profondeur des terrains</i>	11
2.2.10. <i>Étagement des voies</i>	11
2.2.11. <i>Interdiction d'ouverture de rue</i>	11
CROQUIS 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION.....	12
CROQUIS 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION	12
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS, AUX ÎLOTS, AUX LOTS, AUX SENTIERS POUR PIÉTONS ET AUX SERVITUDES	13
3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS, AUX ÎLOTS ET AUX LOTS	15
3.1.1. <i>Orientation des terrains</i>	15
3.1.2. <i>Largeur des îlots</i>	15
3.1.3. <i>Longueur des îlots</i>	15
3.1.4. <i>Orientation des îlots</i>	15
3.1.5. <i>Superficie, frontage et profondeur des lots</i>	15
3.1.6. <i>Sentiers pour piétons, droits de passage et servitudes</i>	17
CROQUIS 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS, ÎLOTS ET LOTS	18
CHAPITRE 4. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	19
4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	21
4.2. CESSION DE VOIES DE CIRCULATION	21
4.3. CESSION DE TERRAINS POUR FINS DE PARCS ET TERRAINS DE JEUX	21
4.4. TAXES MUNICIPALES	22
4.5. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ANÉLIORATION ET LE MAINTIEN DES PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	22

Règlement de lotissement numéro 1991-20

Table des matières

4.5.1.	<i>Règles Générales</i>	22
4.5.2.	<i>Opérations non visées</i>	23
4.5.3.	<i>Cession de terrain hors site</i>	23
4.5.4.	<i>Détermination de la valeur du terrain</i>	23
4.5.5.	<i>Règle de calcul</i>	24
4.5.6.	<i>Frais à la charge du requérant</i>	24
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉLIVRANCE DES PERMIS DE LOTISSEMENT		25
5.1.	CONDITIONS DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	27
5.2.	DISPOSITIONS D'EXCEPTION	27

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. RÈGLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS ET DE RÉGIE INTERNE

Le chapitre I, l'article 2.3 et l'annexe « Définitions » du règlement des permis et certificats et de régie interne en vigueur font partie intégrante, à toute fin que de droit, du présent règlement.

1.2. PRINCIPES DE CONCEPTION RELATIFS AU LOTISSEMENT

La conception d'un lotissement doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du zonage;
- assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus;
- assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la municipalité;
- assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place, s'il y a lieu;
- assurer l'affectation de certains espaces à des fins de parcs publics selon les modalités de l'article 4.3;
- assurer que le lotissement soit planifié sur des terrains aptes à recevoir la construction projetée.

1.3. OPÉRATION CADASTRALE ET MORCELLEMENT INTERDIT

Aucune opération cadastrale ni morcellement de terrain ne peuvent être effectuées si ceux-ci ont pour effet :

- De rendre un lot ou un terrain non conforme aux dispositions du présent règlement ou d'augmenter son état de dérogation par rapport à ces dispositions;
- De rendre l'implantation d'une construction sur un terrain non conforme aux dispositions du règlement de zonage ou d'augmenter son état de dérogation par rapport à ces dispositions.

**CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU
TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION**

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les prescriptions suivantes s'appliquent tant aux voies de circulation publiques que privées.

2.2. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

2.2.1. NATURE DU SOL

Le tracé des voies de circulation doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

2.2.2. TOPOGRAPHIE

La pente maximale de toute voie de circulation ne doit pas être supérieure à :

- cinq pour cent (5 %) pour toute artère;
- huit pour cent (8 %) pour toute voie collectrice;
- dix pour cent (10 %) pour toute voie locale.

2.2.3. BOISÉS, LACS, COURS D'EAU ET UTILITÉS PUBLIQUES

En général, le tracé des voies de circulation doit respecter les boisés, bosquets, rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés.

Lorsque certains services d'utilités publiques (tel que collecteur, etc.) sont en place lors de l'ouverture d'un nouveau secteur de développement, le tracé des voies de circulation devra s'effectuer, en général, en utilisant à cette fin l'emprise de ces utilités publiques. Dans le cas où le tracé des voies de circulation à même les servitudes des utilités publiques n'apparaît pas la solution la plus profitable, lesdites emprises devront être réservées à des fins d'espaces verts linéaires et dans la mesure du possible s'intégrer aux espaces verts prévus pour le secteur.

Toute nouvelle voie de circulation doit être située à une distance minimale de soixante-quinze mètres (75 m) d'un cours d'eau ou d'un lac dans le cas des terrains non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc ou l'égout, et à une distance minimale de quarante-cinq mètres (45 m) dans le cas des terrains desservis par l'aqueduc et l'égout. Ces distances ne s'appliquent toutefois pas dans le cas de voies de circulation conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac ou se rabattant sur une autre voie de circulation existante. Dans le cas de lots riverains desservis par l'aqueduc et l'égout, la distance minimale de quarante-cinq mètres (45 m) entre une nouvelle voie et un cours d'eau ou un lac peut être réduite jusqu'à :

- Quinze mètres (15 m) si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse pas l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne doit en aucun cas empiéter sur la bande riveraine;

- Vingt mètres (20 m) si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public et qui sont adjacents au plan d'eau.

Les distances sont calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux du cours d'eau.

2007-06, a. 1.

2.2.4. EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

L'emprise des nouvelles voies locales doit avoir une largeur minimale de quinze mètres (15 m).

L'emprise des voies collectrices et des artères doit avoir une largeur minimale de vingt mètres (20 m).

2.2.5. VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

L'angle d'intersection doit être à quatre-vingt-dix (90) degrés. Cependant, un angle d'intersection peut être à moins de quatre-vingt-dix (90) degrés, mais jamais inférieur à soixante-quinze (75) degrés.

Sur une même voie de circulation, les axes de deux (2) intersections doivent être à une distance minimale de soixante-quinze mètres (75 m).

Les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon intérieur minimum de six mètres (6 m). Toutefois, toute courbe de raccordement pour une voie de circulation localisée dans une zone industrielle doit avoir un rayon intérieur d'au moins douze mètres (12 m).

Le croquis 1 illustre ces normes.

2.2.6. CULS-DE-SAC

De façon générale, tout cul-de-sac doit être évité. Toutefois, dans le cas où il est nécessaire, un cul-de-sac ne doit pas dépasser cent cinquante mètres (150 m) mesurés jusqu'au cercle de virage et doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à quinze mètres (15 m).

Le croquis 1 illustre ces normes.

2.2.7. TÊTES-DE-PIPE

Les « têtes-de-pipe » doivent avoir une rue d'entrée ne dépassant pas cent cinquante mètres (150 m). Le parcours d'une « tête-de-pipe », à l'exclusion de la rue d'entrée, ne doit pas dépasser huit cent cinquante mètres (850 m).

Le croquis 1 illustre ces normes.

2.2.8. AUTOROUTES, ROUTES À GRANDE CIRCULATION À ACCÈS LIMITÉ ET PROFONDEUR DES TERRAINS

Dans les zones Ra, s'il n'y a pas de voie de circulation parallèle et adjacente à une autoroute ou une route à grande circulation à accès limité et qu'il est prévu une rangée de terrains entre celles-ci et les premières rues, on doit

donner à ces terrains une profondeur minimale de cinquante mètres (50 m).

Le croquis 2 illustre cette norme.

2.2.9. CHEMINS DE FER ET PROFONDEUR DES TERRAINS

Dans les zones Ra, s'il n'y a pas de voie de circulation parallèle et adjacente à un chemin de fer et qu'il est prévu une rangée de terrains entre la voie ferrée et les premières rues, on doit donner à ces terrains une profondeur minimale de soixante mètres (60 m).

Le croquis 2 illustre cette norme.

2.2.10. ÉTAGEMENT DES VOIES

Tout plan de lotissement doit tenir compte des espaces requis pour les étagements de voies.

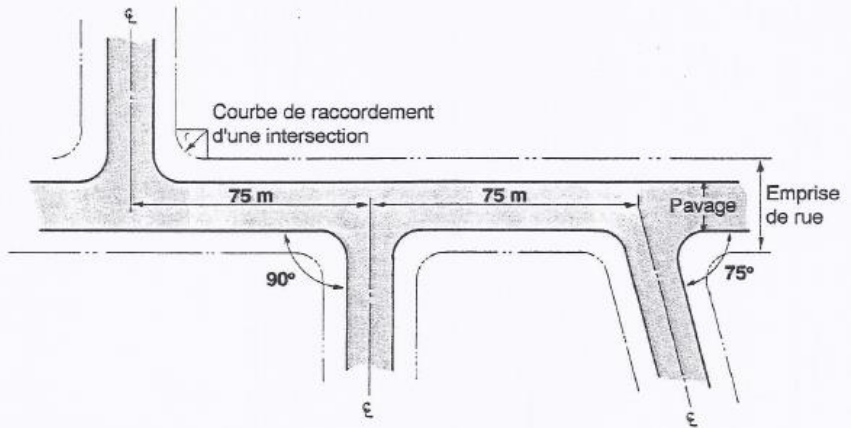
2.2.11. INTERDICTION D'OUVERTURE DE RUE

L'ouverture de toute nouvelle rue est prohibée dans une zone agricole à l'exception d'un rond-point de virage dans certains cas exceptionnel pour des raisons de sécurité ou de santé publique conditionnellement à l'approbation préalable du Comité consultatif agricole de la MRC.

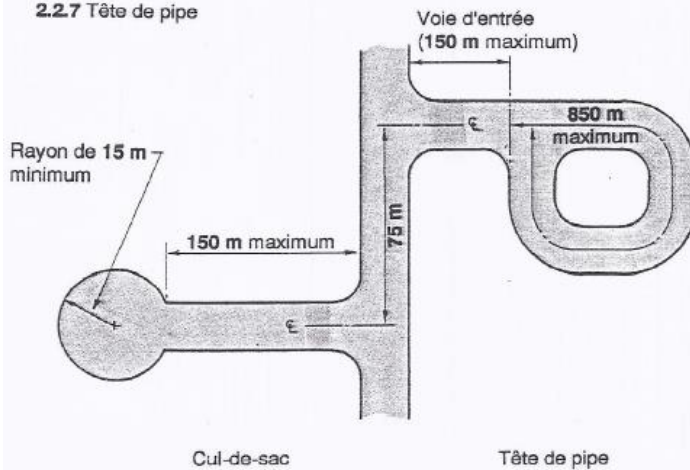
L'ouverture de toute nouvelle rue privée est interdite à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

CROQUIS 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION

2.2.5 Virages, angles d'intersection et visibilité



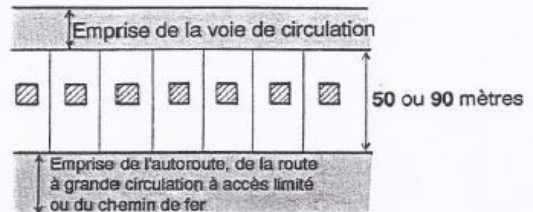
2.2.6 Cul-de-sac
2.2.7 Tête de pipe



CROQUIS 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

2.2.8 Autoroutes, routes à grande circulation à accès limité et profondeur des terrains

2.2.9 Chemins de fer et profondeur des terrains



**CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
TERRAINS, AUX ÎLOTS, AUX LOTS,
AUX SENTIERS POUR PIÉTONS ET
AUX SERVITUDES**

3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS, AUX ÎLOTS ET AUX LOTS

3.1.1. ORIENTATION DES TERRAINS

De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives ou dans le cas de développements comportant une marge latérale nulle, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. Mais, en aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

Le croquis 3 illustre ces normes.

3.1.2. LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions concernant les aires des terrains, contenues dans les dispositions du règlement de zonage et de la « grille des usages et normes », annexe 1 du règlement de zonage. Toutefois, dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés.

Le croquis 3 illustre ces normes.

3.1.3. LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à soixante-quinze mètres (75 m) ni supérieure à trois cent soixante mètres (360 m).

Le croquis 3 illustre ces normes.

3.1.4. ORIENTATION DES ÎLOTS

L'orientation des îlots adjacents à une route régionale doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces rues ou voies.

De plus, les îlots doivent être orientés de manière à assurer une pénétration maximale du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible et être orientés vers les espaces réservés pour les usages publics.

3.1.5. SUPERFICIE, FRONTAGE ET PROFONDEUR DES LOTS

La superficie, le frontage et la profondeur des lots doivent être conformes aux dispositions du règlement de zonage, à la « grille des usages et normes », annexe 1 du règlement de zonage sous réserve des exceptions prévues à l'article 5.2.4 du présent règlement.

Cependant, dans le cas des terrains desservis, partiellement desservis, des terrains non desservis et des terrains en bordure d'un cours d'eau ou d'un lac, les normes suivantes doivent être respectées.

Règlement de lotissement numéro 1991-20

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux terrains, aux îlots, aux lots, aux sentiers pour piétons et aux servitudes

3.1.5.1. TERRAINS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN

Les dimensions minimales des terrains situés à l'extérieur du corridor riverain sont prescrites au tableau 1 ci-après.

Tableau 1 — Normes minimales des terrains situés à l'extérieur du corridor riverain

Localisation et types de services	Superficie (m ²)	Largeur sur la ligne avant (m)*
Sans aqueduc et sans égout	2800	48,7
Avec aqueduc ou égout	1400	24,4

* Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°) peuvent avoir une largeur à la rue équivalent à 66 2/3 % de la largeur minimale prescrite.

2007-06, a. 3.

3.1.5.1.1. Abrogé.

2007-06, a. 4.

3.1.5.1.2. Abrogé.

2007-06, a. 4.

3.1.5.1.3. Abrogé.

2007-06, a. 4.

3.1.5.2. TERRAINS SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN

Les dimensions minimales des terrains situés à l'intérieur du corridor riverain sont prescrites au tableau 2 ci-après.

Localisation des types de services	Superficie (m ²)	Largeur sur la ligne avant (m)*	Profondeur (m)**	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac (m)**
Lot riverain sans aqueduc et égout	3700	45	75	-
Lot non riverain sans aqueduc et sans égout	3700	45	-	-
Lot riverain avec aqueduc ou	1875	30	75	75

Règlement de lotissement numéro 1991-20

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux terrains, aux îlots, aux lots, aux sentiers pour piétons et aux servitudes

égout				
Lot non riverain avec aqueduc ou égout	1875	25	-	-
Lot riverain avec aqueduc et égout	-	-	45***	45****

* Les terrains situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°) peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à 66 2/3 % de la largeur minimale prescrite.

** Ces distances doivent être calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux.

*** Dans le cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout étaient déjà en place le 13 avril 1983, la profondeur minimale des lots peut être réduite à 30 mètres

**** La distance entre une route et un cours d'eau où un lac peut être réduite à quinze (15) mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse pas l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne doit en aucun cas empiéter sur la bande riveraine.

La distance entre une route et un cours d'eau où un lac peut être réduit à 20 mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public et qui sont adjacents au plan d'eau.

2007-06, a. 5.

3.1.5.2.1. Abrogé.

2007-06, a. 4.

3.1.5.2.2. Abrogé.

2007-06, a. 4.

3.1.5.2.3. Abrogé.

2007-06, a. 4.

3.1.6. SENTIERS POUR PIÉTONS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

Pour tout développement existant ou futur, des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de quatre mètres et cinq dixièmes (4,5 m) doivent être cédés à la municipalité pour faciliter, tant du point de vue économique qu'esthétique, la circulation des piétons et l'installation des services d'aqueduc et d'égouts.

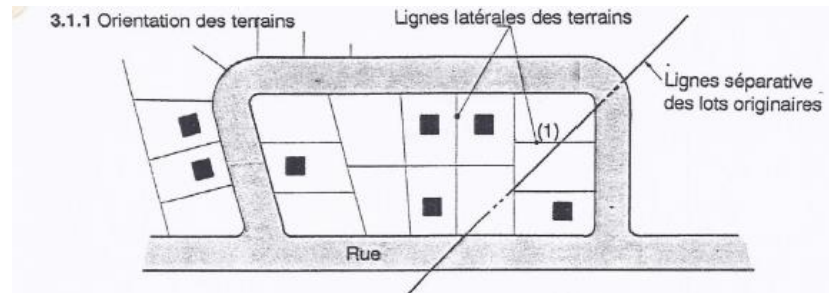
Doivent également être prévus les servitudes et les droits de passage qui s'avèrent nécessaires, du point de vue économique pour les fins publiques, tels que les réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égouts, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

Règlement de lotissement numéro 1991-20

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux terrains, aux îlots, aux lots, aux sentiers pour piétons et aux servitudes

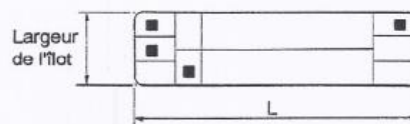
Les superficies ainsi cédées font partie intégrante du trois pour cent (3 %) des superficies cédées aux fins de parcs et terrains de jeux.

CROQUIS 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS, ÎLOTS ET LOTS



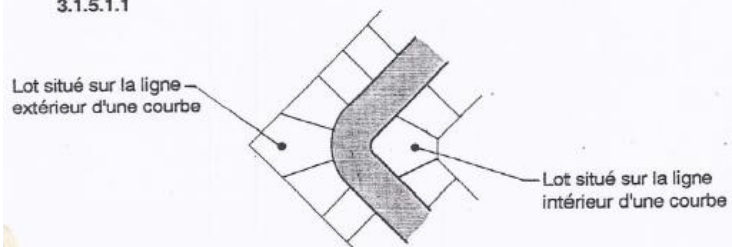
3.1.2 Largeur des îlots

3.1.3 Longueur des îlots



(L) Longueur de l'îlot:
• 75 m minimum,
• 360 m maximum.

3.1.5.1.1



(1) Peut être la ligne arrière de lots si la façade principale du bâtiment donne sur la rue qui est parallèle à cette rue.

**CHAPITRE 4. CONDITIONS PRÉALABLES À
L'APPROBATION D'UN PLAN
RELATIF À UNE OPÉRATION
CADASTRALE**

4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute opération cadastrale relative aux voies de circulation et à leur emplacement qui ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement est prohibée.

4.2. CESSION DE VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder l'assiette de toute voie de circulation ou d'une catégorie de celle-ci, de même que toute pointe de terre formant l'encoignure de toute voie de circulation, le tout tel que montré sur le plan et destiné à être publique.

4.3. CESSION DE TERRAINS POUR FINS DE PARCS ET TERRAINS DE JEUX

Lors de toute opération cadastrale, le ou les propriétaires doivent céder à la Municipalité, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des voies de circulation y soient prévues ou non, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain de cinq pour cent (5 %) du terrain compris dans le plan et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux, ou, au lieu de cette superficie de terrain, payer une somme de cinq pour cent (5 %) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale (LR.Q., chapitre F.2.J) multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi, ou encore, une partie en terrain et une partie en argent, et ce, au gré du Conseil.

Sont toutefois exclus du paiement de cette somme et de la cession d'une superficie de terrain :

- la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant, construit ou non, décrit par tenants et aboutissants dans un acte notarié avant le 13 avril 1983;
- les terrains, à l'égard desquels le trois pour cent (3 %) en superficie de terrain ou en argent a déjà été versé à la Municipalité. Le propriétaire doit céder la différence entre la somme déjà payée et la somme due;
- la nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts conformément à l'article 2174 b) du Code civil.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan relatif à une opération cadastrale. Toutefois, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans le cas de cession de terrain situé hors du plan relatif à une opération cadastrale, la valeur du site est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité.

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fond spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux et les terrains cédés à la Municipalité en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux. La Municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux et le produit doit en être versé dans ce fond spécial.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans le cas d'opérations cadastrales pour des fins agricoles.

4.4. TAXES MUNICIPALES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer toute taxe municipale exigible et impayée à l'égard de tout immeuble compris dans le plan.

4.5. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ANÉLIORATION ET LE MAINTIEN DES PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

4.5.1. RÈGLES GÉNÉRALES

Sur l'ensemble du territoire municipal, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit au choix du Conseil :

- S'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain compris dans le plan et équivalent à 5% de la superficie visée ou de la valeur du terrain compris dans le plan qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ou
- Verser à la Municipalité une somme équivalente à 5% de la valeur du terrain compris dans le plan; ou
- Faire à la fois un engagement en terrain et un versement en argent équivalent à 5% de la valeur du terrain compris dans le plan.

La superficie du terrain à céder ou la somme à verser doit correspondre à 5% de la superficie ou de la valeur de l'ensemble du territoire visé par le projet d'opération cadastrale du terrain.

De plus, une telle contribution est également une condition préalable à l'approbation d'un permis de construction relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre

de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale.

2016-02 a.5

4.5.2. OPÉRATIONS NON VISÉES

La contribution aux fins de parcs ne peut être exigée dans les cas suivants :

1. Une opération cadastrale visant l'annulation, la correction ou le remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.
2. Une opération cadastrale d'un terrain où est érigée une construction principale;
3. L'identification cadastrale d'un terrain où est érigée une construction principale;
4. Une opération cadastrale pour des fins agricoles;
5. Une opération cadastrale verticale nécessaire à une copropriété divisée;
6. Une opération cadastrale nécessaire à des fins publiques ou d'expropriation.

4.5.3. CESSION DE TERRAIN HORS SITE

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site visé par le plan. Toutefois, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire municipal, qui n'est pas compris dans le site.

4.5.4. DÉTERMINATION DE LA VALEUR DU TERRAIN

Pour l'application de l'article 4.5.1, la valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la Municipalité de la demande de permis.

Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité en conformité des dispositions applicables de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Nonobstant ce qui précède, lorsque le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée de la réception de la demande de permis, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctivement inscrite au rôle, sa valeur 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 (c. F-2.1).

4.5.5. RÈGLE DE CALCUL

Pour l'application de l'article 4.5.1, la superficie à céder, la somme à verser ou la combinaison des deux est calculé de manière proportionnelle à la valeur ou la superficie totale du terrain visé par l'opération cadastrale, et ce, sans considération à la catégorie de terrain ou la superficie de celle-ci.

De plus, le calcul doit tenir compte de toute cession ou versement fait antérieurement pour l'ensemble ou une partie de l'ensemble visée. À cette fin, le calcul est fait selon les pourcentages déjà céder ou verser et non pas, le cas échéant, des montants découlant d'évaluations antérieures.

4.5.6. FRAIS À LA CHARGE DU REQUÉRANT

L'ensemble des frais afférant à la cession, y compris ceux de l'acte notarié, est à la charge du requérant.

**CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA
DÉLIVRANCE DES PERMIS DE
LOTISSEMENT**

5.1. CONDITIONS DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Les conditions de délivrance d'un permis de lotissement sont mentionnées à l'article 3.1 du règlement des permis et certificats et de régie interne.

5.2. DISPOSITIONS D'EXCEPTION

Le permis de lotissement ne peut être refusé dans les cas suivants :

5.2.1. Les opérations cadastrales sont effectuées à des fins qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées. Ces opérations cadastrales ne sont pas visées par les normes minimales sur la superficie et les dimensions des terrains du présent règlement;

5.2.2. Les opérations cadastrales visent l'agrandissement d'un terrain qui est l'assiette d'une construction conforme ou protégée par droit acquis, si le terrain résultant de l'opération cadastrale est formé que d'un seul lot, ou d'un seul lot par lot originaire et que l'opération cadastrale n'a pas pour effet de rendre un autre lot ou terrain contigu dérogoire ou d'aggraver le caractère dérogoire d'un lot ou d'un terrain contigu.

5.2.3. L'identification de terrains construits;

5.2.4. Les terrains qui bénéficient des exceptions prévues aux articles 256.1 à 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

NOTE : À titre d'information, le texte des articles 256.1 à 256.3, en vigueur le 1^{er} juillet 1990, se lit comme suit.

256.1 Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 12 avril 1983, (date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la Municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges), ne forme pas un ou plusieurs lot(s) distinct(s) sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs acte(s) enregistré(s) 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. Le 12 avril 1983, 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

applicable 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.

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

1. le 12 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lot(s) distinct(s) sur les plans officiels du cadastre;
2. à la date applicable en vertu du paragraphe 1°, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

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

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

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

1. dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et
2. qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 256.1 ou 256.2.

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

Règlement de lotissement numéro 1991-20

Chapitre 5 : Dispositions relatives à la délivrance des permis de lotissement

- 5.2.5. Les opérations cadastrales nécessaires suite à la rénovation cadastrale et n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
 - 5.2.6. Les opérations cadastrales nécessaires à une déclaration de copropriété ;
 - 5.2.7. Les opérations cadastrales nécessaires à des fins publiques ou d'expropriation.
-

2016-02 a.6