



**Règlement de lotissement numéro 2009-U54**

**Entrée en vigueur : 21 septembre 2011**

**Mise à jour administrative : avril 2025**

## AMENDEMENTS

---

<b>Numéro du règlement</b>	<b>Modifie règlement numéro</b>	<b>Modifie grille ou zone</b>	<b>Entrée en vigueur</b>
2010-U54-1	2009-U54 (Règlement de lotissement)		2010-07-16
Fin de la mise à jour administrative septembre 2010			
2013-U54-2	2009-U54 (Règlement de lotissement)		2013-10-17
Fin de la mise à jour administrative janvier 2014			
2016-U54-3	2009-U54 (Règlement de lotissement)		2016-09-15
Fin de la mise à jour administrative avril 2017			
2016-U54-4	2009-U54 (Règlement de lotissement)		2021-04-16
Fin de la mise à jour administrative octobre 2021			
2024-U54-5	2009-U54 (Règlement de lotissement)		2024-08-16
Fin de la mise à jour administrative avril 2025			

---

## **CHAPITRE 15        DISPOSITION GÉNÉRALE**

---

Retour à la table des matières des règlements

<b>15.1</b>	<b>Administration du règlement de lotissement.....</b>	<b>15-1</b>
<b>15.2</b>	<b>Règlements remplacés .....</b>	<b>15-1</b>
<b>15.3</b>	<b>Document annexe .....</b>	<b>15-1</b>
<b>15.4</b>	<b>Règle d'interprétation .....</b>	<b>15-1</b>
<b>15.5</b>	<b>Principe de conception relatif au lotissement .....</b>	<b>15-2</b>

---

## **CHAPITRE 15 DISPOSITION GÉNÉRALE**

---

### **15.1 Administration du règlement de lotissement**

Les dispositions du Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme complètent le présent règlement et servent à son application. L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le présent règlement et le Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme.

### **15.2 Règlements remplacés**

Le présent règlement de lotissement remplace, à toutes fins que de droit, les règlements numéros 2002-U25 de l'ancienne Ville de Sainte-Agathe-des-Monts et 90-14 de l'ancien Secteur Nord de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts ainsi que leurs amendements.

Le présent règlement a effet malgré toute autre disposition incompatible contenue dans l'un ou l'autre des règlements municipaux actuellement en vigueur.

Tels remplacements et abrogations n'affectent pas cependant les procédures pénales intentées, sous l'autorité des règlements ainsi remplacés ou abrogés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements remplacés ou abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

### **15.3 Document annexe**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Font parties intégrantes du présent règlement à toutes fins que de droit :

- 1) Le plan de zonage joint au Règlement de zonage ;
- 2) Les grilles des usages et des normes jointes au Règlement de zonage ;
- 3) La zone inondable de la Rivière-du-Nord et cotes d'inondation applicables.

### **15.4 Règle d'interprétation**

Exception faite des mots définis ci-après et au Règlement de zonage, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

Pour les fins de compréhension de toutes les expressions utilisées au plan de zonage et à la grille des usages et des normes, il faut référer aux règles d'interprétation décrites au Règlement de zonage.

## 15.5 Principe de conception relativ au lotissement

(modifié, règlement numéro 2013-U54-2, entré en vigueur le 2013-10-17)  
(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

La conception d'un lotissement menant à une ou plusieurs opérations cadastrales doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- 1) Elle doit permettre l'exercice d'usage et l'érection de constructions sur le terrain pour lesquels ces usages et constructions sont destinés selon les prescriptions du zonage ;
- 2) Elle doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus ;
- 3) Elle doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies de circulation existantes ou projetées pour l'ensemble du territoire de la Ville ;
- 4) Elle doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place ;
- 5) Elle doit permettre advenant l'impossibilité de développer selon le plan d'ensemble accepté, de contenir d'autres possibilités quant à l'usage desdits terrains ;
- 6) Elle doit, le cas échéant, prévoir l'emplacement des parcs, terrains de jeux ou espaces naturels qui seront cédés à la Ville selon les modalités du présent règlement ;
- 7) *Supprimé* ;
- 8) Elle doit être rentable économiquement pour la Ville ;
- 9) Elle doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers.
- 10) Aucune opération cadastrale résultante ou nécessitant l'aménagement d'un croisement véhiculaire à niveau, autre qu'à des fins forestières, agricoles ou à des fins de sécurité et d'utilité publique à moins d'un (1) km d'un croisement véhiculaire à niveau existante (autre que forestier, agricole ou à des fins de sécurité et d'utilité publique) ou non planifiée au plan d'urbanisme ne peut être effectué.

Ces principes de lotissement s'appliquent à tout projet d'opération cadastrale présenté en vertu de l'article 3.4.3 et à un plan image présenté en vertu de l'article 3.4.5 du Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme.

---

## **CHAPITRE 16            NORME APPLICABLE AU TRACÉ DES RUES**

---

Retour à la table des matières des règlements

<b>16.1</b>	<b>Disposition générale.....</b>	<b>16-1</b>
<b>16.2</b>	<b>Règle de calcul.....</b>	<b>16-1</b>
<b>16.3</b>	<b>Tracé des rues.....</b>	<b>16-1</b>
16.3.1	Nature du sol et boisé .....	16-1
16.3.2	Pente des rues.....	16-1
16.3.3	Emprise des rues .....	16-2
16.3.4	Virage, angle d'intersection et visibilité.....	16-2
16.3.5	Courbe de raccordement d'une intersection .....	16-3
16.3.6	Rue en « cul-de-sac » .....	16-3
16.3.7	Rue en « tête-de-pipe » .....	16-4
16.3.8	Distance entre une rue, un lac et un cours d'eau.....	16-4
16.3.9	Raccordement d'une nouvelle rue à la route 117 ou à la route 329 .....	16-4
16.3.10	Raccordement à une rue existante.....	16-5
<b>16.4</b>	<b>Tracé des îlots.....</b>	<b>16-5</b>
16.4.1	Longueur des îlots .....	16-5

---

## **CHAPITRE 16 NORME APPLICABLE AU TRACÉ DES RUES**

---

### **16.1 Disposition générale**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Les prescriptions suivantes s'appliquent tant aux rues publiques que privées.

Les rues publiques existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement de lotissement sont considérées comme conformes au présent règlement.

Le tracé des nouvelles rues doit être conforme au tracé projeté prévu au Règlement du plan d'urbanisme.

L'emprise d'une rue projetée doit former un ou plusieurs lots distincts sur le plan de cadastre.

### **16.2 Règle de calcul**

À moins d'indication contraire ou à moins que le sens ne le suggère autrement, toute mesure (distance, rayon de courbure, angle d'intersection) doit être calculée à partir de la ligne médiane des rues.

### **16.3 Tracé des rues**

#### **16.3.1 Nature du sol et boisé**

Le tracé des rues doit éviter les milieux humides, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter 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, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

En général, le tracé des rues doit contourner les boisés, bosquets, rangées d'arbres et tout site naturel d'intérêt pour emprunter en priorité les espaces déboisés.

#### **16.3.2 Pente des rues**

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

La pente maximale de toute rue ne doit pas être supérieure à 12 %. Toutefois, cette pente peut être portée à 15 % sur une distance maximale de 150 m, si la chaussée est pavée.

La pente d'un cercle de virage au bout d'un cul-de-sac doit être inférieure ou égale à 2 %.

La pente d'une rue, dans un rayon de 30 m d'une intersection, ne doit pas dépasser 5 % et cela pour les 2 rues formant l'intersection. Dans tous les cas, la distance est mesurée à partir de la limite de l'emprise.

#### **16.3.3    Emprise des rues**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

L'emprise minimale de toute rue doit être de :

- 1) Boulevard urbain : 25 m ;
- 2) Rue collectrice : 20 m ;
- 3) Rue locale : 15 m ;
- 4) Sentier piéton : 3 m ;
- 5) Piste cyclable : 3 m.

L'emprise minimale d'une rue prescrite à l'alinéa précédent, à l'exception des sentiers piéton, peut être inférieure lorsqu'il s'agit de raccorder deux rues existantes dont la largeur de l'emprise est moindre que celle prescrite à l'alinéa précédent.

#### **16.3.4    Virage, angle d'intersection et visibilité**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Une intersection ou un virage doit respecter les prescriptions suivantes :

- 1) Une intersection doit être à angle droit ; dans le cas où les caractéristiques physiques ne le permettent pas, une intersection peut être à angle variant entre 75° et 105° ;  
L'alignement de l'intersection doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m à partir de la limite de l'emprise ;
- 2) Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 180 m ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 m ;
- 3) Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 92 m à moins de 30 m d'une intersection ;
- 4) Toute intersection entre rues locales doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 30 m, le tout mesuré aux limites des emprises au centre de celle-ci et applicable aux 2 voies formant l'intersection ;  
Toute intersection entre une rue locale et une rue de niveau supérieur, entre routes collectrices ou entre une route collectrice et une route de niveau supérieur doit bénéficier d'un champ de visibilité d'au moins 60 m, le tout mesuré aux limites des emprises au centre de celle-ci et applicable aux 2 voies formant l'intersection ;
- 5) Sur un terrain d'angle, un triangle de visibilité doit être aménagé, dont les côtés ont 6 m dans les zones d'habitation et 7,5 m dans les autres

cas, mesuré à partir de l'intersection des lignes des emprises de rues le long de ces dernières. Ce triangle doit être laissé libre de tout obstacle à une hauteur supérieure à 60 cm du niveau de la rue ;

- 6) Sur une même rue locale, la distance minimale entre 2 intersections est de 50 m mesurée à partir des emprises les plus rapprochées ;
- 7) L'angle d'un virage ne peut excéder un angle de 135°.

#### **16.3.5 Courbe de raccordement d'une intersection**

Le rayon minimum d'une courbe de raccordement à une intersection est fixé comme suit :

- 1) Rencontre entre 2 collectrices : 10 m ;
- 2) Rencontre d'une rue locale et d'une rue collectrice : 6 m ;
- 3) Rencontre de 2 rues locales : 6 m.

Toute voie d'utilisation industrielle doit avoir des courbes de raccordement aux intersections d'au moins 12 m.

Nonobstant ce qui précède, ces prescriptions ne s'appliquent pas pour toute nouvelle rue délimitée par un ou plusieurs lots existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

#### **16.3.6 Rue en « cul-de-sac »**

(modifié, règlement numéro 2010-U54-1, entré en vigueur le 2010-07-16)

(modifié, règlement numéro 2021-U54-4, entré en vigueur le 2021-04-16)

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Tout cul-de-sac doit être évité. Toutefois, on peut l'employer lorsqu'il s'avère une solution esthétique ou économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

La longueur minimale de toute rue en cul-de-sac est fixée à 300 m, mesurée à partir de l'intersection jusqu'à l'îlot de rebroussement ou cercle de virage.

Toutefois, lorsqu'indiqué à la grille des usages et des normes, une longueur maximale d'une rue en cul-de-sac peut être applicable.

L'extrémité de toute rue en cul-de-sac doit se terminer par un îlot de rebroussement ou un cercle de virage. Toutefois lorsque l'aménagement d'un cercle de virage ou îlot de rebroussement est impossible, l'aménagement d'une boucle de virage ou d'un virage en « T » peut être autorisé. La surface de roulement de tout cercle de virage ou îlot de rebroussement doit être conçue de manière à prévoir un rayon de virage d'un minimum de 15 m.

L'aménagement d'une boucle de virage ou d'un virage en « T » peut également être requis à mi-chemin pour des motifs de sécurité publique lorsque la longueur de la rue en cul-de-sac est supérieure à 500 m, mesurée à partir de l'intersection.

**16.3.7 Rue en « tête-de-pipe »**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

La longueur maximum d'une rue se terminant en « tête-de-pipe » est de 500 m.

Le parcours d'une « tête-de-pipe », à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 m, en longueur. De plus, un chemin d'une largeur minimale de 4,5 m servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit relier directement la bouche en « tête-de-pipe » à une rue voisine.

Toutefois, lorsqu'indiqué à la grille des usages et des normes, la longueur maximum d'une rue en « tête-de-pipe » ne s'applique pas.

**16.3.8 Distance entre une rue, un lac et un cours d'eau**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

La distance entre une rue et un lac ou un cours d'eau à débit régulier doit respecter les dispositions suivantes :

- 1) Dans le cas où les services sont inexistant ou qu'un seul service, soit d'aqueduc, soit d'égout sanitaire est implanté en bordure de la rue projetée, une distance minimale de 60 m doit être respectée entre l'emprise de cette rue et la ligne des hautes eaux ;
- 2) Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont établis en bordure de la rue ou de la route projetée, la distance minimale est de 45 m entre l'emprise de cette rue et la ligne des hautes eaux.

Malgré ce qui précède, toute nouvelle emprise de rue ou route peut être construite à une distance inférieure aux normes prescrites aux paragraphes 1) et 2) du présent article si la condition suivante est remplie :

- lorsqu'il s'agit de raccorder, sur une distance inférieure à 300 m, celle-ci à une route ou rue déjà existante au 2 avril 1984 ; cependant, cette nouvelle rue ou route ne doit pas empiéter à l'intérieur de la rive ;

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'emprise d'une rue ou d'une route conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau ; cependant, la conception de cette rue ou de cette route doit être réalisée de manière à ce que l'emprise n'empiète pas inutilement dans la bande de 60 m ou de 45 m, en se rapprochant le plus possible d'un tracé dont l'angle varie entre 75° et 105° par rapport au cours d'eau.

**16.3.9 Raccordement d'une nouvelle rue à la route 117 ou à la route 329**

À compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, un seul permis de lotissement peut être délivré pour une seule nouvelle rue se raccordant au côté nord du tronçon de la route 117 situé entre son raccordement avec l'autoroute 15 et le ruisseau Noir. Aucun permis de lotissement ne peut être délivré pour une nouvelle rue se raccordant au côté sud de la route 117, à l'ouest de son intersection avec la route 329.

Un maximum de 2 nouvelles rues peuvent être autorisées le long de la route 329, entre le chemin Carrier et la sortie numéro 89 de l'autoroute 15.

Le raccordement d'une nouvelle rue avec l'un de ces corridors routiers doit présenter, à son intersection avec cette route, un plateau d'au moins 30 m de longueur, avec une pente n'excédant pas 2 %.

En addition à ce qui précède, aucune opération cadastrale visant la création d'une rue se raccordant à la route 117 ou la route 329 Nord ne peut être autorisée, à moins que les conditions suivantes soient respectées, à savoir :

- 1) La demande de permis relative à la rue projetée doit être accompagnée d'un avis favorable du ministère des transports du Québec évaluant l'impact de la demande sur la circulation routière ;
- 2) Le tracé de la rue projetée doit respecter l'une ou l'autre des exigences suivantes :
  - a) la rue projetée doit être à une distance minimale d'au moins 450 m d'une intersection de rue existante ;
  - b) la rue projetée peut être localisée à une distance inférieure à 450 m d'une intersection de rue existante si celle-ci est localisée approximativement au plan des affectations du sol du plan d'urbanisme de la Ville.

Les conditions prévues au paragraphe 2) du présent article ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de raccorder une nouvelle rue à un chemin de desserte existant faisant partie ou non de l'emprise des routes visées.

#### **16.3.10 Raccordement à une rue existante**

(ajout, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Une rue projetée doit se raccorder à une rue existante et ouverte à la circulation.

### **16.4 Tracé des îlots**

#### **16.4.1 Longueur des îlots**

(ajout, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

La longueur de tout îlot ne doit pas être inférieure à 90 m ni supérieure à 500 m.

La longueur maximale prescrite au premier alinéa de cet article peut être augmentée jusqu'à un maximum de 850 m, lorsqu'il est prévu, dans la partie centrale de l'îlot, un sentier piéton reliant 2 rues.

Toutefois, lorsqu'indiqué à la grille des usages et des normes, la longueur maximale d'un îlot ne s'applique pas.

---

## CHAPITRE 17 DIMENSION ET SUPERFICIE AUX LOTS

---

Retour à la table des matières des règlements

<b>17.1</b>	<b>Disposition générale.....</b>	<b>17-1</b>
17.1.1	Forme des lots .....	17-1
17.1.2	Adjacent à une rue.....	17-1
<b>17.2</b>	<b>Norme générale.....</b>	<b>17-2</b>
17.2.1	Dimension et superficie des lots.....	17-2
<b>17.3</b>	<b>Normes relatives aux lots situés à proximité ou non des lacs et cours d'eau.....</b>	<b>17-2</b>
17.3.1	Disposition relative aux dimensions et à la superficie des lots situés à l'extérieur d'un secteur riverain.....	17-2
17.3.2	Disposition relative aux dimensions et à la superficie des lots situés à l'intérieur d'un secteur riverain.....	17-3
17.3.3	Assouplissement des dispositions relatives à la largeur des lots en secteur riverain .....	17-4
17.3.4	Assouplissement des dispositions relatives à la largeur des lots à l'extérieur d'un secteur riverain.....	17-4
<b>17.4</b>	<b>Dispositions particulières .....</b>	<b>17-4</b>
17.4.1	Exemption pour lots desservis ou partiellement desservis situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.....	17-4
17.4.2	Frontage d'un lot d'angle desservi.....	17-5
17.4.3	Superficie d'un lot pour un bâtiment multifamilial à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation.....	17-5
17.4.4	Largeur minimale d'un lot adjacent au tronçon de la route 117 situé au-delà de l'échangeur 89 ou au tronçon de la route 329 situé au-delà de l'échangeur 89 de l'autoroute des Laurentides .....	17-5
17.4.5	Lot pour bâtiments d'utilité publique de petit gabarit.....	17-5
17.4.6	Superficie d'un lot d'un commerce d'hébergement situé en secteur desservi .....	17-5
17.4.7	Superficie d'un lot d'un commerce d'hébergement situé dans un secteur non desservi ou partiellement desservi.....	17-6
<b>17.5</b>	<b>Exemption sur l'application des normes minimales de lotissement.....</b>	<b>17-6</b>
<b>17.6</b>	<b>Droits acquis .....</b>	<b>17-6</b>
17.6.1	Dispositions générales .....	17-6
17.6.2	Dispositions particulières aux terrains avant la rénovation cadastrale .....	17-7
17.6.3	Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis .....	17-7

**Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

---

17.6.4 Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis ..... 17-7

---

# **CHAPITRE 17 DIMENSION ET SUPERFICIE AUX LOTS**

---

## **17.1 Disposition générale**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

### **17.1.1 Forme des lots**

(ajout, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Un lot montré sur le plan relatif à une opération cadastrale et destiné à recevoir un bâtiment ou un usage principal, doit respecter les normes suivantes à l'égard de la forme :

- 1) De manière générale, la forme d'un lot doit être régulière, c'est-à-dire qu'elle représente une forme généralement rectangulaire en évitant les lignes brisées ;
- 2) De manière exceptionnelle, en raison de la présence de contraintes naturelles ou pour optimiser l'ensoleillement sur le lot, la forme d'un lot peut être irrégulière, c'est-à-dire qu'elle représente une forme atypique et elle comprend des lignes brisées ;
- 3) Les lignes latérales d'un lot doivent être perpendiculaires ( $90^\circ$ ) à la ligne d'emprise de la rue ou présenter un angle variant entre  $75^\circ$  et  $105^\circ$  par rapport à la ligne d'emprise de la rue, et ce, sur la profondeur moyenne minimale exigée pour le lot.

### **17.1.2 Adjacent à une rue**

(ajout, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Un lot montré sur le plan relatif à une opération cadastrale doit être adjacent à une rue existante ou à une rue projetée à ce plan ou à un plan dont le permis de lotissement a été délivré, sauf dans les cas suivants :

- 1) Dans le cas d'un lot qui fait l'objet d'un plan de regroupement, avec un lot adjacent lequel est adjacent à une rue ;
- 2) Dans le cas d'un lot destiné à être une partie privative ou commune dans le cadre d'un projet intégré si une des parties communes est adjacente à une rue ;
- 3) Dans le cas d'un lot destiné à accueillir un usage de la catégorie Communautaire récréatif (p1), Utilité publique légère (u1) ou Conservation (co1), tel que défini au *Règlement de zonage* ;

- 4) Dans le cas d'un lot visé par une cession pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels en vertu du présent règlement ou du *Règlement de zonage* ;
- 5) Dans le cas d'un lot adjacent à une servitude de passage enregistrée avant le 2 avril 1984.

## 17.2 Norme générale

### 17.2.1 Dimension et superficie des lots

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Sauf exception, tout lot desservi, partiellement desservi ou non desservi doit avoir la superficie minimum et les dimensions minimum précisées à la grille des usages et des normes. Dans tous les cas, les normes les plus élevées s'appliquent.

La profondeur minimale d'un îlot doit être égale ou supérieure au double de la profondeur minimale d'un lot prescrite à la grille des usages et des normes pour permettre 2 rangées de lots adossées et ainsi éviter tout lot transversal.

## 17.3 Normes relatives aux lots situés à proximité ou non des lacs et cours d'eau

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

### 17.3.1 Disposition relative aux dimensions et à la superficie des lots situés à l'extérieur d'un secteur riverain

(modifié, règlement numéro 2021-U54-4, entré en vigueur le 2021-04-16)

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Les lots situés à l'extérieur d'un secteur riverain doivent respecter les conditions suivantes :

#### 1) À l'extérieur du périmètre d'urbanisation

- tous les lots :

superficie minimale	3 000 m <sup>2</sup>
frontage minimum	50 m
profondeur moyenne minimale	se référer à la grille des usages et des normes

#### 2) À l'intérieur du périmètre d'urbanisation

- lots partiellement desservis soit par un réseau d'aqueduc soit par un réseau d'égout :

superficie minimale	1 500 m <sup>2</sup>
largeur moyenne minimale	25 m
profondeur moyenne minimale	se référer à la grille des usages et des normes

- lots desservis par un réseau d'aqueduc et un réseau d'égout : se référer à la grille des usages et des normes.

Lorsque pour des raisons économiques ou techniques, un lot situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation n'est pas desservi, il doit respecter la superficie et les dimensions minimales indiquées au paragraphe 1) du présent article.

Lorsqu'une norme différente est indiquée à la grille des usages et des normes, la plus élevée s'applique.

### **17.3.2 Disposition relative aux dimensions et à la superficie des lots situés à l'intérieur d'un secteur riverain**

(modifié, règlement numéro 2021-U54-4, entré en vigueur le 2021-04-16)

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Les lots situés à l'intérieur d'un secteur riverain doivent respecter les conditions énumérées ci-dessous.

#### **1) À l'extérieur du périmètre d'urbanisation**

- tous les lots :

superficie minimale	4 000 m <sup>2</sup>
frontage minimum	50 m
profondeur minimale	60 m

#### **2) À l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

- lots partiellement desservis soit par un réseau d'aqueduc soit par un réseau d'égout :

superficie minimale	2 000 m <sup>2</sup>
largeur minimale	25 m
profondeur minimale	60 m

- lots desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout

superficie minimale	800 m <sup>2</sup>
largeur minimale	se référer à la grille des usages et des normes
profondeur minimale	45 m

Lorsque pour des raisons économiques ou techniques, un lot situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation n'est pas desservi, il doit respecter la superficie et les dimensions minimales indiquées au paragraphe 1) du présent article.

Lorsqu'une norme différente est indiquée à la grille des usages et des normes, la plus élevée s'applique.

**17.3.3 Assouplissement des dispositions relatives à la largeur des lots en secteur riverain**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Malgré les dispositions de l'article 17.3.2, un assouplissement des normes de lotissement pour la largeur des lots situés à l'intérieur d'un secteur riverain est autorisé dans les conditions suivantes :

- 1) Avec un rayon de courbure inférieur ou égal à 30 m sur le côté extérieur de la courbe, la largeur d'un lot mesurée sur la ligne avant peut être réduite jusqu'à un maximum de 50 % dans un secteur riverain ;
- 2) Avec un rayon de courbure de plus de 30 m mais égal ou inférieur à 100 m, la largeur d'un lot mesurée à la ligne avant peut être réduite jusqu'à un maximum de 25 % dans un secteur riverain ;
- 3) Dans tous les cas, la largeur minimale ne doit jamais être inférieure à 25 m pour un lot non desservi et de 20 m pour un lot desservi par des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

**17.3.4 Assouplissement des dispositions relatives à la largeur des lots à l'extérieur d'un secteur riverain**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Malgré les dispositions de l'article 17.3.1, un assouplissement des normes de lotissement pour la largeur des lots situés à l'extérieur d'un secteur riverain est autorisé dans les conditions suivantes :

- 1) Avec un rayon de courbure inférieur ou égal à 30 m sur le côté extérieur de la courbe, la largeur d'un lot mesurée sur la ligne avant peut être réduite jusqu'à un maximum de 50 % ;
- 2) Avec un rayon de courbure de plus de 30 m mais égal ou inférieur à 100 m, la largeur d'un lot mesurée à la ligne avant peut être réduite jusqu'à un maximum de 25 % ;
- 3) Dans tous les cas, la largeur minimale ne doit jamais être inférieure à 25 m pour un lot non desservi et de 15 m pour un lot desservi par des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

**17.4 Dispositions particulières**

**17.4.1 Exemption pour lots desservis ou partiellement desservis situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Malgré les dispositions des articles 17.3.1 et 17.3.2, les lots situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation adjacents à une rue desservie par un réseau d'aqueduc ou un réseau d'égout sanitaire, ou par ces deux services, et qui est existante le 25 février 2003, de même que les lots visés par un projet intégré d'habitation doivent comporter une superficie minimale de :

- 1) 1 500 m<sup>2</sup> pour un lot situé à l'extérieur d'un secteur riverain ;
- 2) 2 000 m<sup>2</sup> pour un lot situé à l'intérieur d'un secteur riverain.

#### 17.4.2 **Frontage d'un lot d'angle desservi**

Le frontage minimal d'un lot d'angle desservi doit être de 20 % supérieur au frontage minimal d'un lot prescrit à la grille des usages et des normes.

#### 17.4.3 **Superficie d'un lot pour un bâtiment multifamilial à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Pour tout projet d'une nouvelle implantation d'un bâtiment résidentiel de plus de 3 logements situé à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation et non desservi par un réseau d'aqueduc et un réseau d'égout sanitaire ou desservi par un seul de ces réseaux, la norme de superficie minimale d'un lot par bâtiment doit être majorée de 2 000 m<sup>2</sup> pour chaque unité de logement additionnelle. Le présent article ne s'applique pas aux projets intégrés d'habitation.

#### 17.4.4 **Largeur minimale d'un lot adjacent au tronçon de la route 117 situé au-delà de l'échangeur 89 ou au tronçon de la route 329 situé au-delà de l'échangeur 89 de l'autoroute des Laurentides**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Tout lot adjacent au tronçon de la route 117 situé au-delà de l'échangeur 89 doit avoir une largeur minimale de 150 m mesurée sur la ligne avant et tout lot adjacent au tronçon de la route 329 situé au-delà de l'échangeur 89 doit avoir une largeur minimale de 80 m mesurée sur la ligne avant.

#### 17.4.5 **Lot pour bâtiments d'utilité publique de petit gabarit**

Le lot occupé par un bâtiment d'utilité publique d'une superficie de plancher inférieure à 38 m<sup>2</sup> qu'il soit desservi, partiellement desservi, (aqueduc ou égout) ou non-desservi par les services d'aqueduc ou d'égout sanitaire peut avoir les dimensions suivantes :

largeur minimum	15 m
profondeur minimum	15 m
superficie minimum	225 m <sup>2</sup>

Dans le cas où les bâtiments d'utilité publique sont pourvus des services sanitaires ou d'une superficie supérieure à 38 m<sup>2</sup>, les normes relatives aux dimensions (largeur et profondeur) et à la superficie minimale des lots pour la zone où se situe le bâtiment d'utilité publique s'appliquent intégralement.

#### 17.4.6 **Superficie d'un lot d'un commerce d'hébergement situé en secteur desservi**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Lorsqu'indiqué à la grille des usages et des normes, la superficie minimale d'un lot occupé par un usage « commerce d'hébergement » situé dans un secteur desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout doit être de 200 m<sup>2</sup> par

unité d'hébergement, sans toutefois être moindre que la superficie de lot inscrite à la grille des usages et des normes.

**17.4.7 Superficie d'un lot d'un commerce d'hébergement situé dans un secteur non desservi ou partiellement desservi**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Lorsqu'indiqué à la grille des usages et des normes, la superficie minimale d'un lot occupé par un usage « commerce d'hébergement » situé dans un secteur non desservi ou partiellement desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout doit être de 800 m<sup>2</sup> par unité d'hébergement, sans toutefois être moindre que la superficie de lot inscrite à la grille des usages et des normes.

**17.5 Exemption sur l'application des normes minimales de lotissement**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Les normes minimales de lotissement du présent chapitre ne s'appliquent pas dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1) À une opération cadastrale requise pour un usage de la catégorie « Commerce terrain de stationnement privé (c18) », « Communautaire récréatif (p1) », « Communautaire terrain de stationnement public (p6) », « Utilité publique légère (u1) » ou « Conservation (co1) », tel que défini au *Règlement de zonage* si le projet ne requiert pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
- 2) À une opération cadastrale requise à des fins d'aliénation en faveur d'un lot adjacent. Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis ;
- 3) À une opération cadastrale pour un lot dérogatoire protégé par droits acquis, lorsqu'autorisée au présent règlement. Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis ;
- 4) À une opération cadastrale pour un lot visé par une cession pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels en vertu du présent règlement ;

À une opération cadastrale requise pour identifier une partie d'un bâtiment ou une partie d'un lot dans le cas d'une déclaration de copropriété faite en vertu du *Code civil du Québec*.

**17.6 Droits acquis**

(modifié, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

**17.6.1 Dispositions générales**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

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

Sous réserve des règles particulières en matière de droits acquis, un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement en vigueur lors de sa constitution ou créé avant la première réglementation applicable.

#### **17.6.2 Dispositions particulières aux terrains avant la rénovation cadastrale**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

L'identification d'un lot dérogatoire qui 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 n'entraîne pas de droits acquis.

Pour bénéficier de droits acquis, le requérant doit démontrer que le terrain qui 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 enregistrés le jour précédent la rénovation cadastrale aurait pu bénéficier des priviléges au lotissement en vertu des articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

La date de référence pour l'application des articles 256.1 à 256.3 est le 2 avril 1984.

#### **17.6.3 Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Une opération cadastrale qui vise à agrandir un lot dérogatoire protégé par des droits acquis au niveau de la superficie est autorisée, même si l'agrandissement n'a pas pour effet de se conformer aux normes minimales de lotissement, aux conditions suivantes :

- 1) Si la largeur ou la profondeur du lot est dérogatoire, l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogatoire ;
- 2) L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ;
- 3) L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les constructions existantes dérogatoires ou d'aggraver la situation dérogatoire de ces constructions.

Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

#### **17.6.4 Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis au niveau de la largeur ou de la profondeur est autorisée, même si la modification n'a pas pour effet de se conformer aux normes minimales de lotissement, aux conditions suivantes :

- 1) La modification de la largeur ou de la profondeur ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogatoire de cette largeur ou de cette profondeur ;
- 2) Si la superficie du lot est dérogatoire, l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogatoire ;
- 3) L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ;
- 4) L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les constructions existantes dérogatoires ou d'aggraver la situation dérogatoire de ces constructions.

Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

## CHAPITRE 18

# **CONDITIONS D'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE**

[Retour à la table des matières des règlements](#)

<b>18.1</b>	<b>Disposition générale.....</b>	<b>18-1</b>
18.1.1	Plan relatif à une opération cadastrale .....	18-1
18.1.2	Opération cadastrale interdite .....	18-1
18.1.3	Cession de l'assiette des rues.....	18-1
18.1.4	Cession pour un accès public à un lac ou à cours d'eau .....	18-1
18.1.5	Paiement des taxes municipales .....	18-2
18.1.6	Servitudes.....	18-2
18.1.7	Effet de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.....	18-2
<b>18.2</b>	<b>Contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels.....</b>	<b>18-3</b>
18.2.1	Terminologie .....	18-3
18.2.2	Obligation de contribution .....	18-3
18.2.3	Exemption de la contribution .....	18-4
18.2.4	Entente relative à un terrain non compris dans le site .....	18-5
18.2.5	Établissement de la valeur .....	18-5
18.2.6	Règle de calcul de la cession ou du versement.....	18-6
18.2.7	Conditions relatives au terrain à céder .....	18-7
18.2.8	Frais à la charge du propriétaire.....	18-7

---

# **CHAPITRE 18    CONDITIONS OPÉRATION CADASTRALE**

# **D'APPROBATION**

# **D'UNE**

---

## **18.1      Disposition générale**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

### **18.1.1    Plan relatif à une opération cadastrale**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit répondre aux conditions énoncées au présent règlement et à celles relatives à une demande de permis de lotissement énoncées au *Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme*.

### **18.1.2    Opération cadastrale interdite**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Les opérations cadastrales suivantes sont interdites :

- 1) Une opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogatoire une rue ou un lot ou d'accroître le caractère dérogatoire de cette rue ou de ce lot ;
- 2) Une opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogatoire un bâtiment, une construction ou un ouvrage ou d'accroître le caractère dérogatoire de ce bâtiment, cette construction ou cet ouvrage.

Le présent article ne s'applique pas aux opérations cadastrales dans le cas d'une acquisition par une municipalité, un gouvernement ou un organisme ayant un pouvoir d'expropriation.

### **18.1.3    Cession de l'assiette des rues**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la Ville peut exiger l'engagement du propriétaire à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques. Cette assiette de rue doit être libre de toute hypothèque.

### **18.1.4    Cession pour un accès public à un lac ou à cours d'eau**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la Ville peut exiger l'engagement du propriétaire à céder gratuitement un terrain ou une servitude, montré sur le plan et destiné à permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau.

La superficie d'un terrain ou d'une servitude devant être cédée ne peut toutefois excéder 10 % de celle de l'ensemble des terrains visés par l'opération cadastrale en tenant compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement exigé en vertu des dispositions de l'article 18.2. Lorsqu'une telle opération vise une zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1), seule la superficie de la partie du site qui est destinée à des fins non agricoles doit être considérée.

Le terrain à céder ou la servitude doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

Le terrain à céder ou la servitude ne doit pas être inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Ville ou au répertoire des terrains contaminés tenu par le ministère de l'Environnement, de la lutte contre les changements climatiques, de la faune et des parcs en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2).

Tous les frais et honoraires professionnels reliés à cette cession sont à la charge du propriétaire cédant.

Pour les fins du présent article :

- 1) L'acquisition d'une servitude par la Ville emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un accès public ;
- 2) Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par la Ville.

#### **18.1.5 Paiement des taxes municipales**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan déposé.

#### **18.1.6 Servitudes**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du lot doit s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics. Les servitudes doivent apparaître à ce plan.

#### **18.1.7 Effet de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement a pour seul effet d'autoriser le dépôt de ce plan approuvé pour son inscription au cadastre officiel.

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la Ville, notamment et non limitativement :

- 1) De procéder à la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés ;
- 2) De procéder à la délivrance d'un permis pour la construction de la rue ;
- 3) D'accepter la cession de l'assiette d'une rue destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer la responsabilité civile ;
- 4) D'installer ou d'approuver l'installation des services publics d'aqueduc ou d'égout.

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement n'a pas pour effet de confirmer que ce ou ces lots peuvent être construits conformément à la réglementation d'urbanisme.

### **18.2 Contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

#### **18.2.1 Terminologie**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Pour les fins des articles 18.2.2 à 18.2.8, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) « Site » désigne le terrain et les constructions, bâtiments et ouvrages qui s'y trouvent et visés à la demande de permis ou de certificat ;
- 2) L'acquisition d'une servitude par la Ville emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ;
- 3) Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par la Ville.

#### **18.2.2 Obligation de contribution**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Le conseil municipal décide, par résolution, pour chaque plan relatif à une opération cadastrale visant la création d'un lot et préalablement à son approbation, le propriétaire doit :

- 1) S'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain ou une servitude faisant partie du site et qui représente 10 % de la superficie de ce site qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou pour l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;  
ou
- 2) Verser à la Ville une somme d'argent qui représente 10 % de la valeur du site ;  
ou
- 3) S'engager à céder un terrain ou une servitude conformément au paragraphe 1 et à verser une somme d'argent conformément au paragraphe 2 dont le total de la cession et du versement représente 10 % de la valeur du site.

#### **18.2.3 Exemption de la contribution**

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Les cas suivants sont exemptés de la contribution :

- 1) Une opération cadastrale ayant pour but une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot à la condition qu'elle n'entraîne aucune augmentation du nombre de lots ;
- 2) Une modification aux fins de remplacer un ou des lots par un ou des lots de configuration différente dont la superficie totale demeure identique et dont le résultat n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots adjacents à la rue ;
- 3) Une modification aux fins de créer un lot non conforme ou non constructible dans le but de l'aliéner à une propriété contiguë si un plan de regroupement est déposé en même temps que la demande de permis ;
- 4) Une modification requise en raison de la conversion d'un immeuble en copropriété divise autre que celle requise pour l'identification des parties communes et privatives dans un projet intégré ;
- 5) Une modification visant à ajouter un lot à l'intérieur d'un projet intégré sans par ailleurs agrandir les limites du projet intégré et si la contribution a été acquittée initialement ;
- 6) Une modification d'un lot ou plusieurs lots situés à l'intérieur de la zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1) si une telle opération cadastrale est effectuée à des fins agricoles au sens de l'article 1 de cette loi ;

- 7) Une modification d'un lot ou plusieurs lots situés à l'intérieur de la zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1) dans le but d'identifier un lot où est érigé une résidence au sens de l'article 40 de cette loi ou pour permettre la construction d'une résidence au sens de l'article 40 de cette loi ;
- 8) Une modification visant des lots utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Ville ;
- 9) Une modification visant une rue publique réalisée par la Ville ou un gouvernement ;
- 10) Une modification aux fins de permettre l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, à une fin publique, d'une partie d'un lot par un organisme ayant un pouvoir d'expropriation si cette modification n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots constructibles ;
- 11) Une modification aux fins de permettre l'implantation d'un projet de logement social dans le cadre d'un programme mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8) ;
- 12) Lorsque le site visé fait l'objet d'une entente préalable pour un terrain non compris dans le site conformément à la présente section.

Pour les fins du présent article, on entend par « lot constructible » un lot conforme au présent règlement et qui est destiné à accueillir un bâtiment principal.

### 18.2.4 Entente relative à un terrain non compris dans le site

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Malgré l'obligation de contribution prévue à l'article 18.2.2, la Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur la cession d'un terrain ou une servitude faisant partie du territoire de la Ville mais qui n'est pas compris dans le site.

Le pourcentage de la cession ou, le cas échéant, de la cession et du versement, ne peut être inférieur au pourcentage établi à la présente section.

Cette entente prime sur toute règle de calcul et sur tout maximum prévu à l'article 18.2.3 du présent règlement.

### 18.2.5 Établissement de la valeur

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

La valeur du site est considérée à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme.

La valeur est établie selon le rôle d'évaluation foncière de la Ville si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date

visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Dans ce cas, 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* (RLRQ, c. F-2.1).

Si le terrain n'est pas une unité ou partie d'unité visée au deuxième alinéa, la valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation à la date visée au premier alinéa.

#### 18.2.6 Règle de calcul de la cession ou du versement

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Les superficies suivantes sont exclues du calcul de la cession d'un terrain ou d'une servitude ou du versement en argent :

- 1) La superficie correspondant à un lot où est érigé un bâtiment principal. L'exemption ne porte que sur la partie du lot qui identifie le bâtiment existant ;
- 2) La superficie de la partie du site qui est destinée à des fins agricoles au sens de l'article 1 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1) et qui est située à l'intérieur de la zone agricole au sens de cette loi ;
- 3) La superficie correspondant à un lot destiné à un usage de conservation, sous réserve du dépôt d'une copie d'une servitude publiée à cette fin. Si la servitude n'est pas publiée dans un délai de 3 mois suivant la délivrance du permis de lotissement, la superficie n'est pas exclue du calcul et le propriétaire devra acquitter la cession ou le versement qui aurait dû s'appliquer ;
- 4) La superficie correspondant à un lot cédé ou à être cédé à un donateur reconnu dans le cadre d'un don de biens écosensibles au sens de l'article 118.1 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (LRC, 1985, c.1 (5e supp.). Si le lot n'est pas cédé dans un délai de 3 mois suivant la délivrance du permis de lotissement, la superficie n'est pas exclue du calcul et le propriétaire devra acquitter la cession ou le versement qui aurait dû s'appliquer.

Le calcul de la cession d'un terrain ou d'une servitude ou du versement en argent doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du site, ainsi que tout engagement à céder un terrain en vertu de l'article 18.1.4 du présent règlement.

### 18.2.7 Conditions relatives au terrain à céder

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Le terrain à céder doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

Le terrain à céder ne doit pas inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Ville en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2) ou au répertoire des terrains contaminés tenu par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

### 18.2.8 Frais à la charge du propriétaire

(remplacé, règlement numéro 2024-U54-5, entré en vigueur le 2024-08-16)

Les frais et honoraires professionnels sont à la charge du propriétaire cédant.