



# Règlement de lotissement

Numéro 1314-2021-L

PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT NUMÉRO 1314-2021-L

VILLE DE Sainte-Adèle

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Avis de motion : 17 mai 2021

Adoption : 19 juillet 2021

Entrée en vigueur : 23 septembre 2021

<b>Numéro du règlement</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>
1314-2021-L-1	12 décembre 2024
1314-2021-L-2	11 avril 2025

# Table des matières

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>7</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....</b>	<b>8</b>
1.	Titre du règlement .....	8
2.	Abrogation .....	8
3.	Portée du règlement et territoire assujetti .....	8
4.	Domaine d'application .....	8
5.	Dispositions des lois et d'autres règlements .....	8
6.	Documents de renvoi .....	8
7.	Entrée en vigueur .....	8
<b>SECTION 2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>9</b>
8.	Ville.....	9
9.	Structure du règlement.....	9
10.	Interprétation du texte .....	9
11.	Interprétation en cas de contradiction .....	9
12.	Terminologie.....	10
<b>SECTION 3</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>11</b>
13.	Administration du règlement.....	11
14.	Autorité compétente .....	11
15.	Devoirs et pouvoirs de l'autorité compétente .....	11
16.	Devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux.....	11
17.	Infractions et pénalités .....	11
<b>SECTION 4</b>	<b>CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....</b>	<b>12</b>
18.	Champ d'application .....	12
19.	Conformité au règlement.....	12
20.	Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale .....	12
21.	Cession de rues .....	12
22.	Cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels .....	12
23.	Paiement des taxes municipales .....	12
24.	Lot dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique.....	12
25.	Dispositions applicables à des opérations cadastrales à des fins d'agrandissement .....	13
26.	Résidu de terrain ou construction non conforme.....	13
27.	Dispositions particulières relatives aux projets majeurs de lotissement.....	13
28.	Dispositions relatives à la conception d'une opération cadastrale .....	13
<b>SECTION 5</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS .....</b>	<b>15</b>

29.	Dispositions générales .....	15
30.	Opérations cadastrales non assujettis.....	15
31.	Cession de terrains hors site .....	16
32.	Détermination de la valeur du terrain .....	16
33.	Règles de calcul .....	16
34.	Contribution anticipée.....	17
35.	Contestation de la valeur du terrain .....	17
36.	Contrat notarié.....	17

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ET AUX ÎLOTS.....18**

### **SECTION 1 TRACÉ DES RUES ..... 19**

37.	Dispositions générales .....	19
38.	Conformité des travaux .....	19
39.	Obligation de cadastrer .....	19
40.	Agencement et tracé des rues .....	19
41.	Ouverture de rues créant un prolongement du réseau d'aqueduc.....	19
42.	Tracées des rues montrées au plan concept .....	19
43.	Tracé des rues en fonction de la nature du sol .....	19
44.	Tracé des rues en fonction des boisés.....	19
45.	Tracé des rues en fonction des cours d'eau .....	20
46.	Tracé des rues en fonction de la topographie .....	20
47.	Tracé des rues en fonction du parc linéaire Le P'tit train du Nord .....	20
48.	Tracé des rues en fonction de l'autoroute des Laurentides .....	20
49.	Largeur des rues .....	20
50.	Pentes des rues .....	21
51.	Angles d'intersection et visibilité.....	21
52.	Courbes.....	21
53.	Rues en impasse (type « cul de sac ») .....	22
54.	Dimensions des lots .....	22
55.	Sentiers pour piétons et liens récréatifs et pistes cyclables .....	22

## **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES LOTS .....23**

### **SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ..... 24**

56.	Lot chevauchant deux ou plusieurs lots originaires à l'extérieur du territoire rénové .....	24
57.	Lot situé dans plus d'une zone .....	24
58.	Orientation des lots .....	24
59.	Pente naturelle moyenne maximale d'un lot .....	24
60.	Lot dont la ligne de rue possède une extrémité courbée .....	24

61.	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 .....	25
<b>SECTION 2</b>	<b>SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS .....</b>	<b>26</b>
62.	Dispositions générales .....	26
63.	Obligation de desserte par le réseau d'aqueduc ou d'égout .....	26
64.	Largeur minimale d'un lot le long de certains tronçons du boulevard de Sainte-Adèle et du chemin Pierre-Péladeau .....	26
65.	Terrain situé à plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou plus de 300 mètres d'un lac.....	26
66.	Terrain situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou moins de 300 mètres d'un lac.....	27
67.	Calcul de la superficie minimale d'un lot non desservi avec milieu hydrique .....	27
68.	Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement.....	27
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....</b>	<b>29</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>30</b>
69.	Définition d'un lot dérogatoire.....	30
70.	Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire .....	30
71.	Opération cadastrale pour fins d'agrandissement .....	30
72.	Ajout d'un usage ou d'un bâtiment sur un lot dérogatoire .....	30
<b>SECTION 2</b>	<b>PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT .....</b>	<b>31</b>
73.	Droits acquis d'un terrain vacant .....	31
74.	Droits acquis d'un terrain construit .....	31
75.	Privilège au cadastre à la suite d'une expropriation .....	31

# Table des figures

Figure 1 – Intersection dans une courbe .....	21
Figure 2 – Calcul de la largeur sur la ligne avant d'un terrain d'angle .....	25

# Table des tableaux

Tableau 1 – Terrain situé à plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou à plus de 300 mètres d'un lac .....	26
Tableau 2 – Terrain situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac .....	27

---

# **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 1314-2021-L.

### 2. Abrogation

Le présent règlement abroge les règlements numéro 1200-2012-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 assujéti

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droit public que privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sainte-Adèle.

### 4. Domaine d'application

Le présent règlement vise à régir le découpage municipal des voies de circulations, des îlots et des lots, afin d'assurer la sécurité publique et la protection de l'environnement, ainsi que la qualité de vie de la Ville.

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., c.CCQ-1991) 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 de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement.

### 7. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

## SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

### 8. Ville

L'expression « Ville » est définie comme étant la Ville de Sainte-Adèle.

### 9. Structure du règlement

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, sous-sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

## **CHAPITRE #**

### **SECTION #**

#### **SOUS-SECTION #.#**

#### **#. Article**

Alinéa

#. Paragraphe

α. Sous-paragraphe

- Tiret

### 10. Interprétation du texte

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
2. L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
3. L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
4. 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.
5. Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
  - a. La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
  - b. La disposition la plus contraignante prévaut.
6. Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;
7. Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
8. La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte;
9. Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustration et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
10. Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

### 11. Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

1. En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
2. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la fiche de type de milieu, le texte prévaut;
3. En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
4. En cas de contradiction entre le texte et la fiche de type de milieu, la fiche prévaut;
5. En cas de contradiction entre la fiche de type de milieu et le plan de zonage, la fiche prévaut.

## **12. Terminologie**

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués à l'annexe B 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. Infractions et pénalités**

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, tel que prescrit au Règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville de Sainte-Adèle.

## SECTION 4 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

### 18. Champ d'application

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

Ce règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour fins d'utilité publique.

### 19. Conformité au règlement

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du présent règlement ou de tout autre loi ou règlement ou n'est pas conforme au plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Adèle.

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. Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale

Aucune opération cadastrale relative à un lotissement ne visant qu'une partie des terrains du requérant dans une zone donnée ne peut être approuvée si le requérant ne présente, avec sa demande, un projet de morcellement pour la totalité de ses propriétés dans ladite zone et contiguës à la partie visée par l'opération cadastrale indiquant le tracé des rues projetées, les dimensions approximatives de chacun des lots et le type d'usage auquel chacun est destiné.

### 21. 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 en vigueur.

### 22. 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 prévues au présent règlement.

### 23. 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 en vigueur.

### 24. Lot dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain constituant le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain résiduel ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

1. Immédiatement avant l'acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale;
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.

## 25. 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 de manière à réduire l'écart entre la superficie et les dimensions de celui-ci et la superficie et les dimensions minimales requises au présent règlement;
2. D'agrandir un terrain dérogatoire protégé par droits acquis dans les cas de parcelles non destinées à recevoir une construction principale même si sa superficie et ses dimensions sont moindres que celles prévues au présent règlement;
3. 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;
4. 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 en vigueur.

## 26. 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.
5. Elle crée un lot qui ne peut être utilisé aux fins prévues par la réglementation sans effectuer d'autres opérations ou la construction d'une rue n'ayant pas fait l'objet d'une entente de réalisation des travaux municipaux.

## 27. 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 en vigueur.

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

La conception de toute opération cadastrale ou de tout plan concept 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 concept 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 en vigueur et du Règlement de lotissement en vigueur;
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, doivent permettre le bouclage du réseau routier et des réseaux récréatifs, doit limiter les voies sans issues, doivent limiter la longueur des voies de circulation et des infrastructures, doit limiter le déboisement et le déblai 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 cadastrable sans qu'il respecte les normes de superficie et de dimensions applicables;
10. Le terrain doit être situé en bordure d'une voie publique existante ou prévue, ou d'une voie privée existante construite conformément aux dispositions du présent règlement et des autres règlements municipaux applicables.

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

### 29. Dispositions 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 :

1. S'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain équivalent à 10 % de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui 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. Verser à la Ville une somme équivalente à 10 % de la valeur du site;
3. Prendre à la fois un engagement de cession et verse une somme pour un total combiné de 10 %.

Dans le cas d'un projet mineur de lotissement où aucun sentier récréatif n'est présent sur le site ou en bordure de celui-ci, la contribution doit être effectuée par le versement d'une somme.

Dans le cas d'un projet majeur de lotissement ou dans l'éventualité où un sentier récréatif est présent sur le site ou en bordure de celui-ci, le conseil municipal détermine la contribution applicable. Dans l'éventualité où le sentier récréatif fait déjà l'objet d'une entente de cession d'une servitude perpétuelle ou qu'une servitude perpétuelle est déjà établie, la contribution doit être effectuée par le versement d'une somme.

Lorsque le propriétaire s'engage à céder une partie de terrain, le terrain ainsi cédé doit convenir, de l'avis du conseil, à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, ou à l'aménagement d'un espace naturel. La Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville qui n'est pas compris dans le site.

Les parcs, terrains de jeux et espaces naturels doivent être cédés dans les 30 jours suivant l'enregistrement du projet de subdivision si le terrain à céder est compris à l'intérieur de la phase du projet faisant l'objet de l'opération cadastrale. Si les terrains à céder sont situés dans une phase subséquente, ceux-ci doivent être identifiés au protocole d'entente sur la réalisation de travaux municipaux et être subdivisés et cédés au moment de la réalisation de cette phase. Si les terrains à céder sont situés à l'extérieur du site, ils doivent être cédés à la Ville avant l'émission du permis de lotissement. Les actes notariés nécessaires sont aux frais du requérant.

Une contribution en terrain peut être supérieure à 10 % à la discrétion du demandeur sans jamais être inférieure au minimum prévu.

Pour l'application de la présente section, on entend par « site », selon le cas, l'assiette de l'immeuble visé par l'opération cadastrale ou le terrain compris dans le plan d'opération cadastrale.

### 30. Opérations cadastrales non assujettis

Les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section :

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. Une opération cadastrale identifiant un lot étant 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, auquel cas, les nouveaux lots ainsi créés ne bénéficient pas du non-assujettissement à la contribution;
  - b. Aucun sentier récréatif n'est présent sur le lot projeté ou en bordure de celui-ci. Toutefois, une cession n'est pas requise si une servitude au bénéfice de la Ville de Sainte-Adèle est établie ou qu'une entente a été conclue à cet effet;
3. Les opérations cadastrales portant sur la cession d'une partie de terrain à un lot contigu, incluant la création de lots transitoires, le tout, aux conditions suivantes :

- a. L'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir, auquel cas, les nouveaux lots ainsi créés ne bénéficient pas du non-assujettissement à la contribution;
  - b. Aucun sentier récréatif n'est présent sur le lot projeté ou en bordure de celui-ci. Toutefois, une cession n'est pas requise si une servitude au bénéfice de la Ville de Sainte-Adèle est établie ou qu'une entente a été conclue à cet effet;
  - c. Aucun lot ainsi créé ne remplace un lot 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.
4. Une opération cadastrale visant le regroupement de lot diminuant le nombre de lot aux conditions suivantes :
- a. Aucun lot ainsi créé ne remplace un lot 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.
5. La portion verticale d'une opération cadastrale requise et effectuée lors de la constitution d'un immeuble en copropriété divisé;
6. Une opération cadastrale rendue nécessaire par la cession d'un immeuble au profit d'un organisme public ayant un pouvoir d'expropriation ou lors d'une expropriation;
7. La portion d'une opération cadastrale portant sur un lot résiduel de plus de 100 000 mètres carrés, le tout, aux conditions suivantes :
- a. Aucun sentier récréatif n'est présent sur le lot projeté ou en bordure de celui-ci. Toutefois, une cession n'est pas requise si une servitude à perpétuité au bénéfice de la Ville de Sainte-Adèle est établie ou qu'une entente a été conclue à cet effet;
  - b. Le lot résiduel ainsi créé est destiné à demeurer vacant. En cas de développement ultérieur de l'immeuble (établissement d'un usage principal ou construction), cette action est considérée comme un redéveloppement au sens de la réglementation d'urbanisme en vigueur. La présente section s'applique alors et une contribution est exigible;
8. Les opérations cadastrales rendues nécessaires pour une cession à un organisme public ou parapublic ayant un pouvoir d'expropriation.

### **31. Cession de terrains hors site**

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Ville et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville, mais qui n'est pas compris dans le site visé. À la discrétion du demandeur, une telle entente peut être supérieure à 10 % de la superficie du terrain de l'opération cadastrale en considération d'opérations cadastrales futures.

### **32. Détermination de la valeur du terrain**

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis d'opération cadastrale et est déterminée :

1. Aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, ou;
2. Par le produit que l'on obtient en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (c. F-2.1) dans le cas où l'immeuble, après l'opération cadastrale ou le projet de construction, constitue une seule et même unité au rôle d'évaluation que précédemment.

Dans le cas d'un terrain hors site, seul un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité détermine la valeur du terrain permettant d'établir la superficie du terrain qui doit être cédé.

### **33. Règles de calcul**

Pour l'application des dispositions de la présente section, la superficie à céder, la somme à verser ou la combinaison des deux, est calculée 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 cédés ou versés et non pas, le cas échéant, des montants découlant d'évaluations antérieures.

#### **34. Contribution anticipée**

Dans le cas d'un projet majeur de lotissement, dans le cadre de l'approbation d'un plan concept où l'établissement d'une entente par le biais du Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux en vigueur est applicable, la Ville peut définir à l'intérieur de l'entente la nature de la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels. Les modalités de versement de la contribution, notamment le moment de cession des immeubles, peuvent être établies à l'intérieur du protocole d'entente. La contribution peut être supérieure à 10 % à la discrétion du demandeur sans jamais être inférieure au minimum prévu. L'entente peut également prévoir des travaux reliés à l'aménagement des parcs, terrains de jeux et espaces naturels, lesquels ne peuvent être assimilés à une contribution, en tout ou en partie.

Le propriétaire d'un immeuble peut également formuler une proposition visant la cession d'un immeuble à être appliqué lors d'une opération cadastrale ultérieure sur l'immeuble ou sur un autre immeuble situé sur le territoire de la Ville, et ce, à la discrétion du conseil.

#### **35. Contestation de la valeur du terrain**

Toute contestation de la valeur du terrain ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Ville sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Cette contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à cet effet aux articles 117.7 à 117.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c A-19.1).

#### **36. Contrat notarié**

Un contrat notarié nécessaire en vertu des présentes dispositions le sera devant un notaire désigné et nommé par la Ville.

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 ILOTS**

---

## SECTION 1 TRACÉ DES RUES

### 37. Dispositions générales

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

Toute voie de circulation destinée à un usage public est prohibée si elle ne respecte pas les normes du présent règlement et si elle ne concorde pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues, si tel est le cas, par le Plan d'urbanisme en vigueur.

Nonobstant le tracé projeté au Plan d'urbanisme en vigueur, le tracé des rues doit éviter les sols instables, mal drainés ou exposés aux inondations, aux affaissements ou éboulis, les marais, les tourbières, marécages et les affleurements rocheux.

### 38. 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.

### 39. 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 à partir d'une rue publique ou privée existante.

### 40. Agencement et tracé des rues

L'agencement et le tracé des rues doivent permettre l'accès aux rues adjacentes actuelles, projetées ou laisser place à l'élaboration éventuelle d'un projet sur un immeuble voisin. 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, tels 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.

### 41. 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.

### 42. Tracées des rues montrées au plan concept

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

### 43. 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 impropres au drainage ou exposés 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.

### 44. 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.

#### **45. 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 le plus perpendiculairement possible d'un cours d'eau ou d'un lac.

Une distance inférieure peut être acceptée lorsqu'il s'agit d'un raccordement de rue existante ou que la construction d'une rue aux distances requises ne peut être effectuée en raison de conditions de sol ou topographiques particulières. Toutefois, ces distances ne peuvent en aucun cas être inférieures à 15 mètres.

#### **46. 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 %.

#### **47. 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 en vigueur.

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.

#### **48. 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 réduite jusqu'à la limite de l'emprise. Le requérant doit faire la preuve de l'impossibilité de respecter la distance requise.

#### **49. Largeur des rues**

L'emprise minimale des rues est de :

1. Rue locale : 18 mètres;
2. 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 souhaité, 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 peuvent 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.

## 50. Pentes 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 15 premiers 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.

## 51. Angles d'intersection et visibilité

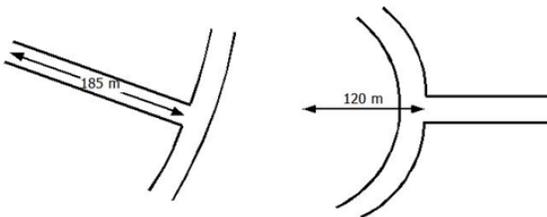
L'angle formé par 2 rues à une intersection doit tendre vers 90°. Lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, une variation maximale de 15° est permise. L'alignement de la rue doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres, mesurée à partir 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 2 axes :

1. 50 mètres pour 2 intersections de rues donnant sur une rue locale;
2. 120 mètres pour 2 intersections de rues donnant sur une rue collectrice;
3. 500 mètres pour 2 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 kilomètres par heure 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 :

Figure 1 – Intersection dans une courbe



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.

## 52. 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.

### **53. 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. La longueur maximale autorisée pour une rue en impasse (cul-de-sac) est fixée à 500 mètres jusqu'au début du cercle de virage ce qui peut inclure une portion existante. 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.

### **54. 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.

### **55. Pistes multifonctionnelles, liens récréatifs et pistes cyclables**

La Ville se réserve le droit d'exiger des pistes multifonctionnelles, 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

### 56. Lot chevauchant deux ou plusieurs lots originaux à l'extérieur du territoire rénové

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

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

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

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

### 57. 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.

### 58. 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.

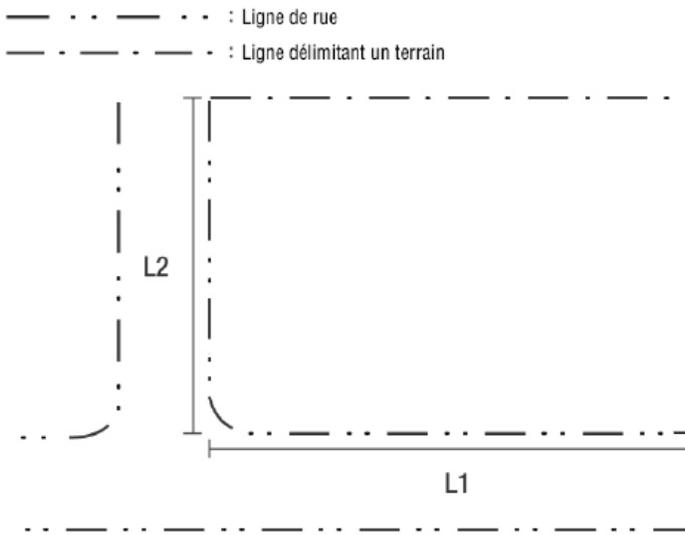
### 59. Pente naturelle moyenne maximale d'un lot

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 des fiches des types de milieux.

### 60. Lot dont la ligne de rue possède une extrémité courbée

Aux fins d'application des largeurs minimales sur la ligne avant d'un lot pour un terrain d'angle, lorsqu'un terrain d'angle se termine par un arc de cercle à l'intersection de deux rues, la largeur du lot sur la ligne avant doit être calculée à partir de l'intersection entre le prolongement imaginaire en ligne droite des lignes de terrain adjacentes à une voie de circulation, comme si les rues n'étaient pas jointes par un arc de cercle, comme montré par les lignes « L1 » et « L2 » à la figure 2.

Figure 2 – Calcul de la largeur sur la ligne avant d'un terrain d'angle



#### 61. 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.

*2024-12-12 (R1314-2021-L-1, a. 1)*

#### 62. 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

Dans les cas d'un terrain situé entre un lac ou un cours d'eau 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 existante au 7 décembre 1983, les dispositions relatives à la profondeur moyenne minimale ne s'appliquent pas pour les terrains lotis ou décrits par tenants et aboutissants à cette date.

## SECTION 2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

### 63. 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 fiches des types de milieux du Règlement de zonage en vigueur, ainsi qu'aux dispositions du présent règlement.

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.

### 64. Obligation de desserte par le réseau d'aqueduc ou d'égout

À l'intérieur du périmètre urbain, tout nouveau lot ou toute nouvelle construction doit être desservi par les deux services (aqueduc et égout).

À l'extérieur du périmètre urbain, toute nouvelle construction située sur un lot ayant une limite de terrain commune à une rue sur laquelle passe le réseau d'aqueduc ou le réseau d'égout municipal doit être branchée à celui-ci ou à ceux-ci.

### 65. 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 kilomètres par heure ou moins, doit comporter une largeur minimale de 100 mètres à moins que le lot en question n'ait aucun accès direct aux voies mentionnées et qu'une servitude de nonaccès à celles-ci soit établie, auquel cas, la norme en vigueur dans la zone s'applique.

### 66. Terrain situé à plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou plus de 300 mètres d'un lac

Les dispositions du tableau suivant s'appliquent aux lots desservis, partiellement desservis ou non desservis lorsque ceux-ci sont localisés à plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou à plus de 300 mètres d'un lac à moins que la fiche de type de milieu ne prévoie un minimum plus exigeant auquel cas, celle-ci prévaut.

Tableau 1 – Terrain situé à plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou à plus de 300 mètres d'un lac				
Type de terrain	Superficie minimale	Largeur minimale à la rue	Largeur moyenne minimale	Profondeur moyenne minimale
Lot non desservi	Pente de 0 % et 15 % = 3 000 m <sup>2</sup> Pente de 15 % et 30 % = 4 000 m <sup>2</sup>	40 m	40 m	60 m
Lot partiellement desservi	Pente de 0 % et 15 % = 1 500 m <sup>2</sup> Pente de 15 % et 30 % = 2 000 m <sup>2</sup>	20 m	20 m	60 m
Lot desservi	Voir la fiche du type de milieu	Voir la fiche du type de milieu	Voir la fiche du type de milieu	Voir la fiche du type de milieu

**67. Terrain situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou moins de 300 mètres d'un lac**

Les dispositions du tableau suivant s'appliquent aux lots desservis, partiellement desservis ou non desservis lorsque ceux-ci sont localisés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac à moins que la fiche de type de milieu ne prévoie un minimum plus exigeant auquel cas, celle-ci prévaut.

Tableau 2 – Terrain situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac				
Type de terrain	Superficie minimale	Largeur minimale à la rue	Largeur moyenne minimale	Profondeur moyenne minimale
Lot non desservi	Pente de 0 % et 15 % = 4 000 m <sup>2</sup>  Pente de 15 % et 30 % = 5 000 m <sup>2</sup>	50 m	50 m	60 m
Lot partiellement desservi	Pente de 0 % et 15 % = 2 000 m <sup>2</sup>  Pente de 15 % et 30 % = 2 500 m <sup>2</sup>	25 m	25 m	60 m
Lot desservi	Voir la fiche du type de milieu	Voir la fiche du type de milieu	Voir la fiche du type de milieu	45 m

**68. 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 fiche du type de milieu ou en vertu du présent règlement. La superficie du milieu humide est calculée en fonction de la ligne des hautes eaux.

Malgré le paragraphe précédent, lorsqu'une opération cadastrale vise la subdivision d'un lot déjà construit afin d'aménager un parc, un terrain de jeu, un espace naturel ou un sentier, il n'est pas requis d'exclure la superficie occupée par un milieu humide dans le calcul de la superficie restante construite

*2025-04-11 (R1314-2021-L-2, a 1).*

**69. Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement**

Les normes minimales de lotissement prescrites au présent règlement 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, telles 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 à la suite de 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 présent règlement.

*2024-12-12 (R1314-2021-L-1, a. 2)*

---

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

---

## SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 70. Définition d'un lot dérogoire

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

### 71. Existence de droits acquis pour un lot dérogoire

Un lot dérogoire 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.

### 72. Opération cadastrale pour fins d'agrandissement

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogoire protégé par des droits acquis peut être autorisée, pourvue que cette opération cadastrale n'ait pas pour effet de rendre le lot concerné plus dérogoire quant à la largeur ou la profondeur minimale prescrite au présent règlement, ni pour effet d'augmenter la dérogoire en ce qui a trait à la superficie à respecter. Conséquemment, l'agrandissement d'un lot dérogoire 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 dérogoire 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 dérogoire un lot adjacent ou, le cas échéant, encore plus dérogoire un lot dérogoire 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 dérogoire ou, dans le cas d'un lot dérogoire protégé par des droits acquis, plus dérogoire, 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 dérogoires, mais protégées par des droits acquis encore plus dérogoires.

### 73. Ajout d'un usage ou d'un bâtiment sur un lot dérogoire

Un lot dérogoire protégé par droits acquis peut accueillir un usage ou un nouveau bâtiment principal pourvu que cet usage ou ce bâtiment soit conforme à toutes les exigences de ce règlement, et que les dispositions suivantes sont respectées :

1. Dans le cas d'un lot dérogoire ayant fait l'objet d'un permis d'opération cadastrale, la protection du droit acquis permet uniquement les usages et constructions autorisés par le présent règlement et qui étaient également autorisés par le règlement en vigueur au moment de l'opération cadastrale, ce qui n'inclut pas nécessairement la possibilité de construire un bâtiment principal. Notamment, les lots destinés aux fins suivantes ne permettent pas de bâtiment principal à moins d'indication contraire au permis :
  - a. De stationnement;
  - b. De parc ou d'espace vert;
  - c. De voie de circulation;
2. Dans le cas d'un lot ou terrain desservi ou partiellement desservi dérogoire protégé par droit acquis, l'implantation d'un nouveau bâtiment principal est autorisée uniquement si le terrain a les superficies nécessaires pour les systèmes de captage et de traitement d'eau requis ainsi que les superficies nécessaires à leur remplacement à la fin de leur durée de vie. Une étude de caractérisation du site et du terrain naturel réalisée par une personne qui est membre d'un ordre professionnel compétent en la matière doit en faire la démonstration en respectant les dispositions du Règlement sur le captage des eaux souterraines (L.R.Q. c. Q-2, r. 6) et du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q. c. Q-2, r. 22).

## SECTION 2 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT

### 74. 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 présent règlement relativement 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 applicable 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.

### 75. 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 présent règlement relativement 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 premier alinéa s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable, le tout conformément aux dispositions de l'article 256.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

### 76. 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 74 et 75 du présent règlement;
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.