



RÈGLEMENT N° 149
CONCERNANT LE LOTISSEMENT

Date : Mai 2008
Dossier : F63010

DAA

> Daniel Arbour & Associés

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

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE BEAUHARNOIS-SALABERRY

RÈGLEMENT NUMÉRO 149
CONCERNANT LE LOTISSEMENT

AVIS DE MOTION : 16 juin 2008
ADOPTION : 17 juin 2008
ENTRÉE EN VIGUEUR : 18 novembre 2008

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de mise à jour
-149-01	Am 8-07-2014 Ev 16-10-2014	
-149-02	Am 12-05-2015 Ev 18-06-2015	

LE CONSEIL DE LA VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD DÉCRÈTE CE QUI SUIT
:

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1-1
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
1.1.1 Territoire assujetti	1-1
1.1.2 Invalidité partielle de la réglementation	1-1
1.1.3 Lois et règlements	1-1
1.1.4 Documents annexes.....	1-1
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	1-2
1.2.1 Interprétation	1-2
1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1-2
1.3.1 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné.....	1-3
1.3.2 Contraventions, sanctions, recours et poursuites.....	1-3
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION	2-1
2.1 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME	2-1
2.2 DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE VOIE DE CIRCULATION ET UN COURS D'EAU OU UN LAC	2-1
2.2.1 Voie de circulation en bordure d'un lot partiellement desservi ou non desservi.....	2-1
2.2.2 Voie de circulation en bordure d'un lot desservi.....	2-1
2.2.3 Voie de circulation en bordure d'un parc.....	2-1
2.3 TOPOGRAPHIE	3-1
2.4 EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION	3-2
2.5 ANGLE D'INTERSECTION	3-2
2.6 DISTANCE DES AXES DE DEUX INTERSECTIONS.....	3-3
2.7 RAYON DES COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS.....	3-3
2.8 CUL-DE-SAC.....	3-4
2.9 « TÊTE-DE-PIPE »	3-4
2.10 RUE DANS LE PORT DE VALLEYFIELD.....	3-5
CHAPITRE III : DISPOSITONS APPLICABLES AUX LOTS ET AUX ÎLOTS, AUX SENTIERS AMÉNAGÉS ET AUX SERVITUDES.....	4-1
3.1 ORIENTATION DES LOTS	4-1

3.2	LARGEUR DES ÎLOTS	4-1
3.3	LONGUEUR DES ÎLOTS	4-1
3.4	ORIENTATION DES ÎLOTS	4-2
3.5	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	4-2
3.5.1	Largeur (ou frontage).....	4-2
3.5.2	Profondeur.....	4-3
3.5.3	Lots situés à moins de 100 m de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau.....	4-3
3.5.4	Lots situés dans des secteurs non desservis ou partiellement desservis	4-4
3.5.5	La profondeur des lots en bordure d'un chemin de fer, d'une artère ou d'une collectrice.....	4-5
3.6	SENTIERS AMÉNAGÉS	4-6
3.7	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE.....	4-6
3.8	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LES LOTS EN TERRITOIRE RÉNOVÉ.....	4-6
CHAPITRE IV : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....		
4.1	CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT	5-1
4.2	PRÉSENTATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	5-1
4.3	CESSION DES VOIES DE CIRCULATION	5-1
4.4	CESSION POUR FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS ..	5-1
4.4.1	Versement dans un fonds spécial	5-2
4.4.2	Exceptions à la cession.....	5-2
4.5	PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES	5-3
CHAPITRE V : INFRACTIONS ET PEINES.....		
5.1	INFRACTIONS ET PEINES.....	6-1
CHAPITRE VI : ENTRÉE EN VIGUEUR		
6.1	ENTRÉE EN VIGUEUR	6-1

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent Règlement numéro 149 concernant le lotissement remplace le Règlement de lotissement numéro 158-1989 de l'ancienne municipalité de la Grande-Île, le Règlement concernant le lotissement numéro 61 de l'ancienne ville de Saint-Timothée et le Règlement de lotissement numéro 1098 de l'ancienne Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

Est abrogée toute autre disposition d'un autre règlement qui est incompatible avec le présent règlement.

Telle abrogation n'affecte pas cependant les procédures pénales intentées, sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se poursuivent sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telle abrogation n'affecte pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

1.1.1 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville Salaberry-de-Valleyfield.

1.1.2 Invalidité partielle de la réglementation

Le conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.1.3 Lois et règlements

Aucun article du présent règlement ne doit avoir pour effet de soustraire toute personne de l'application des lois et des règlements du Canada et du Québec.

1.1.4 Documents annexes

Le Plan de zonage, inclus dans le Règlement numéro 150 concernant le zonage pour en faire partie intégrante, fait également partie intégrante du présent règlement.

La Grille des usages et normes jointe au Règlement numéro 150 concernant le zonage

pour en faire partie intégrante, fait également partie intégrante du présent règlement.

La section « Lot » de la grille des usages et normes prescrit, par zone, les dimensions minimales d'un lot (superficie, profondeur, largeur) pour chacun des usages et structures de bâtiments.

Pour fins de compréhension des expressions utilisées à cette grille, il faut se référer aux règles d'interprétations énoncées dans le Règlement numéro 150 concernant le zonage.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

L'article 1.2.5 « Terminologie » du Règlement numéro 150 concernant le zonage sert à l'interprétation du présent règlement.

1.2.1 Interprétation

Les titres, les tableaux, les croquis et toute forme d'expression autre que les textes proprement dits, contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre le texte et toute forme d'expression autre que les textes, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre un tableau et un croquis, les données du tableau prévalent.

En cas d'incompatibilité entre deux (2) dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Dans le cas de divergences entre les dispositions du présent règlement et les prescriptions de tout document de renvoi, les prescriptions du présent règlement prévalent.

1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

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

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition à laquelle fait référence le présent article.

1.3.1 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

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

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition à laquelle fait référence le présent article.

1.3.2 Contraventions, sanctions, recours et poursuites

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition à laquelle fait référence le présent article.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

2.1 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME

Toute opération cadastrale ne concordant pas avec le tracé projeté et le type des principales voies de circulation prévues au plan d'urbanisme est prohibée.

2.2 DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE VOIE DE CIRCULATION ET UN COURS D'EAU OU UN LAC

2.2.1 Voie de circulation en bordure d'un lot partiellement desservi ou non desservi

Toute nouvelle voie de circulation située en bordure d'un lot partiellement desservi ou non desservi doit être située à une distance minimale de 60 m de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac. Cette profondeur minimale peut être réduite pour les tronçons reliant de nouvelles voies de circulations à des voies de circulations existantes. (modifié, regl.149-02, art.2)

2.2.2 Voie de circulation en bordure d'un lot desservi

Toute nouvelle voie de circulation située en bordure d'un lot desservi doit être située à une distance minimale de 45 m de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac. Cette profondeur minimale peut- être réduite pour les tronçons reliant de nouvelles voies de circulations à des voies de circulations existantes, dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fera pas l'objet d'aucune construction et qu'en aucun cas la route ne devra empiéter sur une bande riveraine de 15 m.

Ces distances ne s'appliquent toutefois pas, dans le cas de voies de circulation publiques conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau

2.2.3 Voie de circulation en bordure d'un parc

La distance entre une rue et un cours d'eau peut être réduite à 20 m si l'espace compris entre cette rue et le plan d'eau est destiné à des fins de parc public. (ajouté, regl.149-02, art.1)

2.3 TOPOGRAPHIE

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

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

- a) 5 % pour toute artère;

- b) 8 % pour toute voie collectrice;
- c) 10 % pour toute voie locale;
- d) 5 % pour toute voie en zone industriel.

2.4 EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

(remplacé, regl.149-01, art.1)

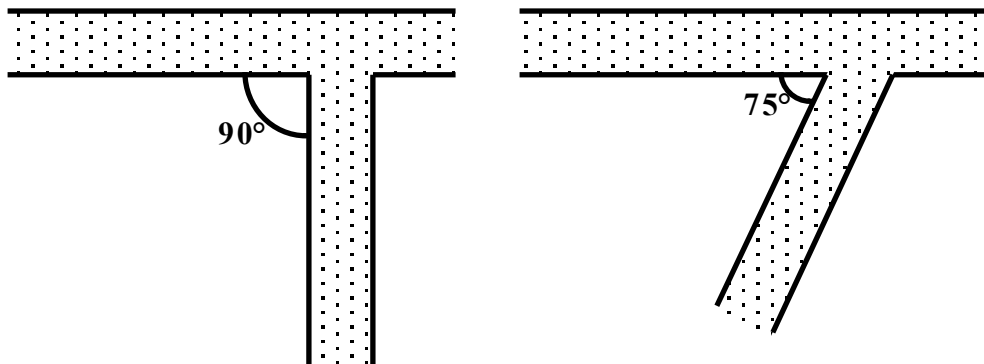
Les emprises des nouvelles voies de circulation doivent avoir les largeurs minimales suivantes :

- a) Artère : 25 m;
- b) Collectrice : 18 m;
- c) Voie locale : 15 m;
- d) Voie locale à sens unique : 12 m;
- e) Rue privée dans les zones d'application (spécifié dans les grilles des usages et normes des zones concernées) : 7 m.

2.5 ANGLE D'INTERSECTION

L'angle d'intersection au croisement de 2 voies de circulation doit être à 90°. Cependant, un angle d'intersection peut être à moins de 90° mais jamais inférieur à 75°.

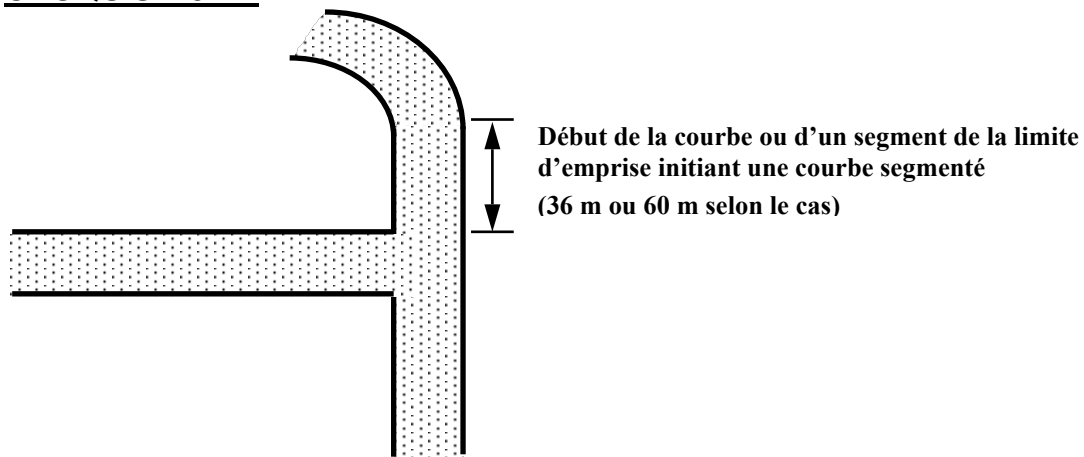
CROQUIS 2.5 A :



Toute intersection sur une voie de circulation de 20 m d'emprise ou plus doit être localisée à au moins 60 m du début d'une courbe ou d'un segment de la limite d'emprise initiant une courbe segmenté.

Toute intersection sur une voie de circulation d'une emprise variant de 15 m à 20 m doit être localisée à au moins 36 m du début d'une courbe ou d'un segment de la limite d'emprise initiant une courbe segmenté.

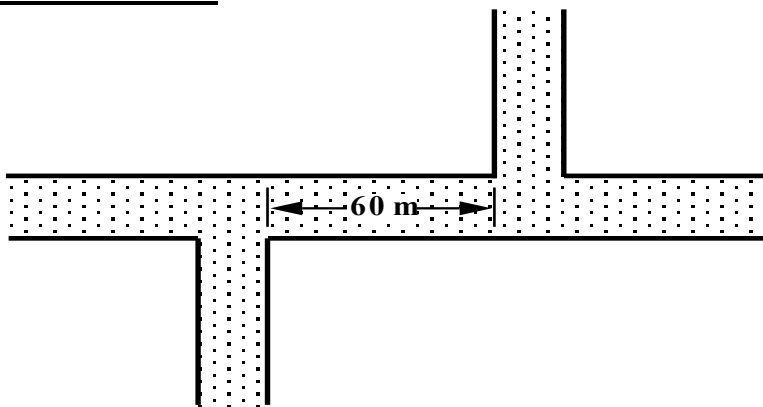
CROQUIS 2.5 B :



2.6 DISTANCE DES AXES DE DEUX INTERSECTIONS

Sur une même voie de circulation, les axes de 2 intersections doivent être à une distance minimale entre deux intersections de 60 m.

CROQUIS 2.6 :



2.7 RAYON DES COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Les courbes de raccordement des intersections doivent avoir les rayons intérieurs minimum suivants :

- a) rencontre de 2 artères : 30 m;
- b) rencontre de 2 voies collectrices : 6 m;
- c) rencontre d'une artère avec une voie collectrice : 12 m;
- d) rencontre d'une voie locale avec toute voie de circulation : 6 m.

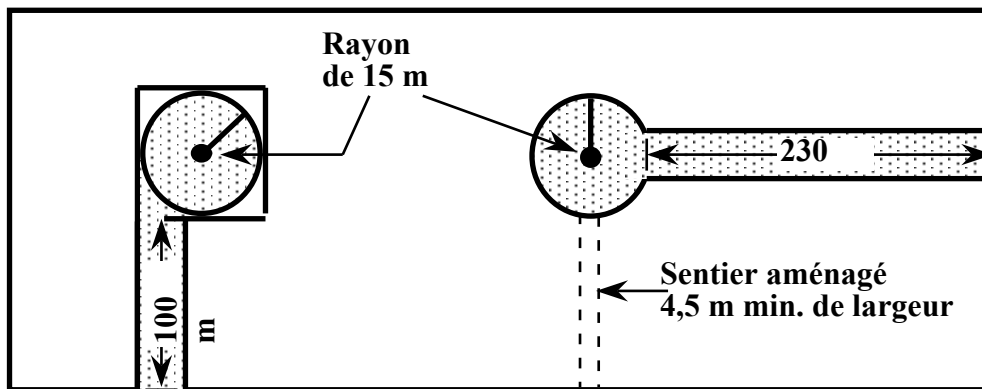
Nonobstant ce qui précède, toute voie de circulation localisée dans une zone industrielle (I) doit avoir des courbes de raccordement aux intersections d'au moins 15 m.

2.8 CUL-DE-SAC

Une voie de circulation locale de type « cul-de-sac » mesurée jusqu'au cercle de virage ne doit pas dépasser 100 m et doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à 15 m.

Toutefois, cette longueur peut être augmentée dans des secteurs à faible densité à un maximum de 230 m lorsqu'il est prévu un sentier aménagé d'une largeur minimale de 4,5 m et servant à la fois de sentier aménagé, de voie de secours et reliant le cercle de virage à une autre voie de circulation voisine.

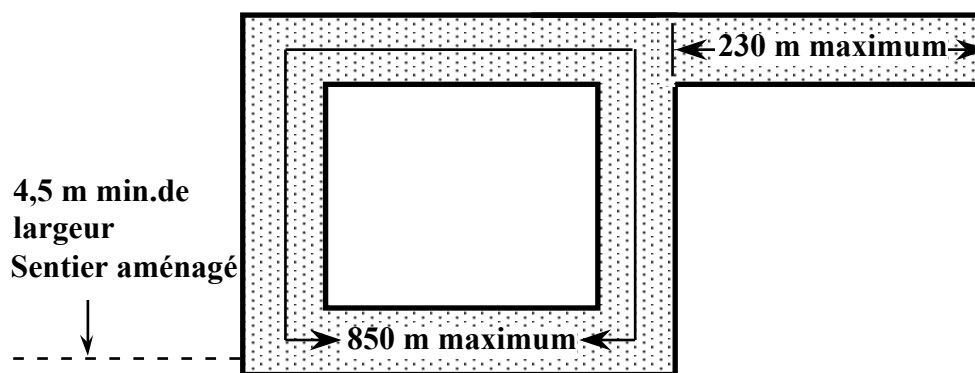
CROQUIS 2.8 :



2.9 « TÊTE-DE-PIPE »

Une « tête-de-pipe » doit avoir une voie d'entrée ne mesurant pas plus de 230 m. Une voie servant à la fois de sentier aménagé et de voie de secours doit relier directement la boucle à une voie de circulation voisine et cette voie doit avoir une largeur minimale de 4,5 m. Cette largeur doit être portée à 6 m si cette voie est également utilisée pour l'installation des services d'aqueduc et d'égouts. Le parcours d'une « tête-de-pipe », à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 m.

CROQUIS 2.9 :



2.10 RUE DANS LE PORT DE VALLEYFIELD

Les rues privées sur la propriété du Port de Valleyfield sont réputées conformes au présent règlement. Les dispositions des articles 2.2 à 2.9 ne s'y appliquent pas.

CHAPITRE III : DISPOSITONS APPLICABLES AUX LOTS ET AUX ÎLOTS, AUX SENTIERS AMÉNAGÉS ET AUX SERVITUDES

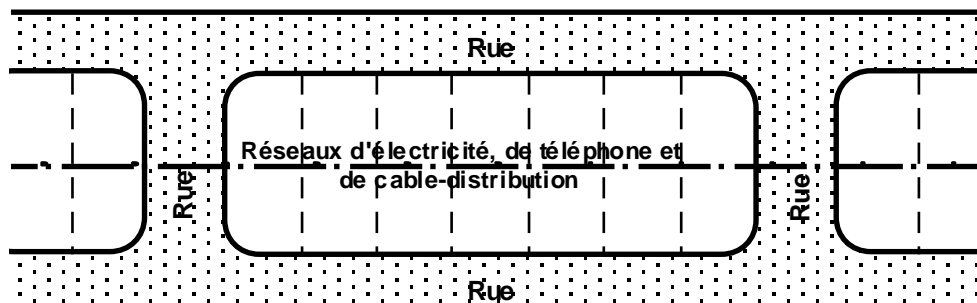
3.1 ORIENTATION DES LOTS

De façon générale, les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à l'emprise de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de dégager des perspectives, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. Mais, en aucun cas, cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rues.

L'agencement des lots doit être conçu de façon à assurer une continuité avec les lots situés à l'arrière et de façon à faciliter l'installation des réseaux de distribution d'utilités publiques.

CROQUIS 3.1 :



3.2 LARGEUR DES ÎLOTS

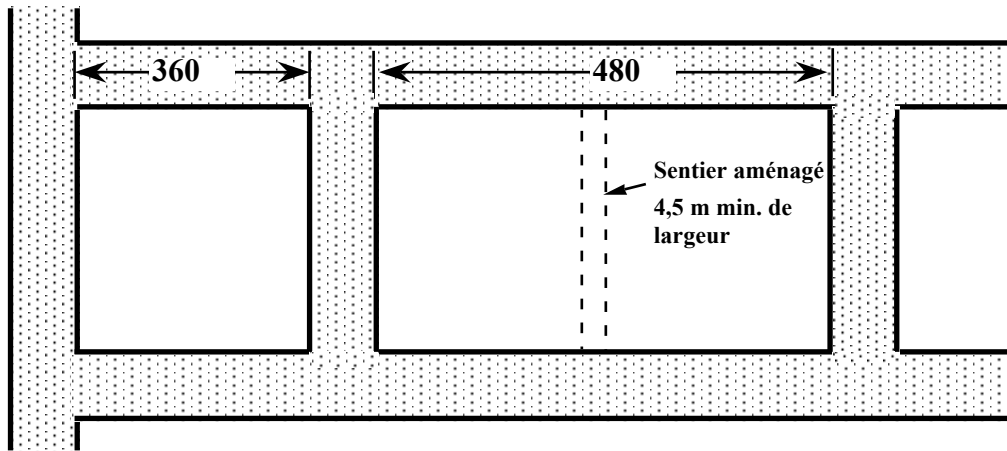
La largeur minimum d'un îlot est égale au total des profondeurs minimales de deux lots, dos à dos, prescrites à la « Grille des usages et normes » du règlement de zonage.

3.3 LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot résidentiel ne doit pas être inférieure à 75 m ni supérieure à 360 m sans qu'il y ait une voie de circulation transversale.

Toutefois, la longueur maximale d'un îlot peut être portée à 480 m si un sentier aménagé d'une largeur minimale de 4,5 m est prévu pour permettre un accès direct à une voie de circulation voisine.

CROQUIS 3.3 :



3.4 ORIENTATION DES ÎLOTS

L'orientation des îlots adjacents à une route régionale doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur cette voie de circulation.

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

3.5 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

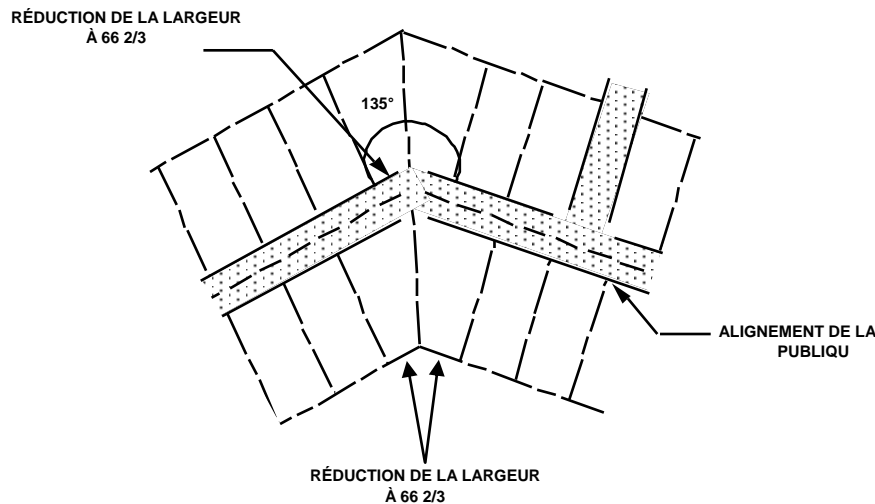
Les dispositions des articles 3.5.1 à 3.6 exclusivement s'appliquent à la création de tout nouveau lot.

3.5.1 Largeur (ou frontage)

La subdivision des lots doit être réalisée selon les largeurs (ou frontages) prescrits pour chaque zone identifiée à la grille des usages et normes et au plan de zonage.

Toutefois, les lots situés de part et d'autre de la portion courbe d'une rue dont la ligne décrit un arc sous-tendu par un angle inférieur à 135° ou les lots situés à la rencontre de rues dont l'angle d'intersection est supérieur à 135° peuvent avoir une largeur réduite du tiers par rapport à la largeur minimale prescrite dans la zone à condition que cette largeur, mesurée respectivement à la rue (lots extérieurs) ou à la ligne arrière (lots intérieurs), ne soit cependant jamais inférieure à 8 m et qu'à l'alignement de construction, le lot ait la largeur minimale prescrite au présent règlement.

CROQUIS 3.5.1 :



Dans le cas d'un lot de forme régulière (rectangulaire à l'alignement de la voie publique), la largeur réglementaire doit être respectée à la ligne avant et à la ligne arrière de ce lot.

Dans le cas d'un lot de forme irrégulière, la largeur réglementaire doit être respectée à l'alignement de construction. Cependant en aucun cas la largeur du lot ne peut être inférieure à 8 m sauf dans le cas de lots destinés à des rues, parcs, emprises de services publics et de résidus de terrains.

3.5.2 Profondeur

La subdivision des lots doit être réalisée selon les profondeurs minimales prescrites à ce règlement et à la grille des usages et normes.

Cette profondeur doit correspondre à la plus grande des distances, l'une calculée entre le point milieu de la ligne avant du lot et le point milieu de la ou des lignes arrière, l'autre en faisant la moyenne des lignes latérales du lot. Dans le cas où le lot est riverain d'un cours d'eau, la profondeur de ce lot doit être calculée perpendiculairement à la ligne naturelle des hautes eaux de ce cours d'eau.

3.5.3 Lots situés à moins de 100 m de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau

Dans le cas des lots situés à moins de 100 m de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau, les normes apparaissant au tableau 3.5.3 s'appliquent et ont préséance sur les normes mentionnées à la « Grille des usages et normes », sauf si ces dernières sont plus exigeantes.

Tableau 3.5.3
Normes minimales des lots situés à moins de cent mètres (100 m)
de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau

Lot	Superficie minimale (m ²)	Frontage minimal (m)	Profondeur minimale (m)
Non desservi (sans aqueduc et égout)	3 700	45	60
Partiellement desservi (avec aqueduc ou égout)	1 875	30 : lot riverain 25 : lot non riverain	60
Desservi (avec aqueduc et égout)	Voir grille des usages et normes		45

(modifié, regl.149-02, art.3)

La profondeur des lots édictée dans le tableau 3.5.3 peut être réduite à 30 m dans le cas de lots situés entre une rue existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement et un cours d'eau, mais à condition que les exigences de superficie et de largeur stipulées soient respectées. Par ailleurs, la profondeur indiquée au tableau 3.5.3 ne s'applique pas à un lot qui n'est pas riverain, ni lorsque c'est la ligne latérale du lot qui est riveraine. Cependant, lorsque le lot riverain fait front sur une route perpendiculaire à un cours d'eau, la largeur minimale du lot doit être majorée de la largeur de la rive. (modifié, regl.149-01, art.2), (remplacé, regl.149-02, art.3)

Les opérations cadastrales afférentes à un lot destiné à un usage qui ne nécessite pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par les normes minimales sur la superficie, la profondeur et le frontage du lot énoncées au tableau 3.5.3.

Pour les opérations cadastrales afférentes à un lot non desservi enclavé entre deux terrains ayant des bâtiments principaux ci-érigés, le frontage minimal peut être réduit à 42 m, pour autant que la superficie minimale requise soit respectée. (remplacé, regl.149-02, art.3)

De plus, pour les opérations cadastrales afférentes à un lot non desservi enclavé entre deux terrains ayant des bâtiments principaux ci érigés, le frontage peut être réduit en-deçà de 42 m à la condition de respecter la superficie minimale requise et de faire l'objet d'une dérogation mineure par la ville.

3.5.4 Lots situés dans des secteurs non desservis ou partiellement desservis

Dans le cas des lots situés dans des secteurs non desservis ou partiellement desservis, les normes mentionnées au tableau 3.5.4 s'appliquent et ont préséance sur les normes mentionnées à la « Grille des usages et normes ».

Tableau 3.5.4
Normes minimales régissant les lots situés dans des secteurs non desservis ou partiellement desservis

Lot	Superficie minimale (m ²)	Frontage minimal (m)	Profondeur minimale (m)
Non desservi (sans aqueduc et égout)	2787,0	45	30
Partiellement desservi (avec aqueduc ou égout)	1393,0	22,8	30
Desservi par un égout municipal	1000,0 (1)	20	30
(1) Pour bénéficier de cette superficie, une distance minimale de 30 m doit être respectée entre deux ouvrages de captage d'eau souterraine			
Desservi (avec aqueduc et égout)	Voir la grille des usages et normes		

(modifié, regl.149-02, art.4)

Pour les opérations cadastrales afférentes à un lot destiné à un usage qui ne nécessite pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par les dimensions minimales sur la superficie et le frontage du lot énoncées au tableau 3.5.4.

Les opérations cadastrales afférentes à un lot enclavé entre deux lots ayant des bâtiments principaux ci-érigés où, le frontage minimal peut être réduit à 38 m, tout en conservant la superficie requise. Le frontage peut être réduit en-deçà de 38 m à la condition de respecter la superficie minimale requise et de faire l'objet d'une dérogation mineure.

Pour les lots faisant l'objet d'une utilisation résidentielle en milieu agricole, avant le 9 novembre 1978 et qui peuvent bénéficier de la totalité du demi-hectare de droits acquis que lui reconnaît les articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, la superficie minimale du lot peut être réduite à 2 500 m² et le frontage minimal à 40 m.

3.5.5 La profondeur des lots en bordure d'un chemin de fer, d'une artère ou d'une collectrice

(remplacé, regl.149-01, art.3)

La profondeur minimale des lots adjacents à une voie ferrée ou à une artère est de 35 m. Toutefois, pour les terrains adjacents à une voie ferrée, la profondeur de lot applicable est celle inscrite à la grille des usages et normes s'il n'y a pas accroissement

du nombre de lots.

3.6 SENTIERS AMÉNAGÉS

Tout sentier aménagé prévu dans un plan de lotissement doit avoir une largeur minimale de 4,5 m pour y faciliter la circulation. Cette largeur doit être portée à 6 m si le sentier est également utilisé pour l'installation des services d'aqueduc et d'égouts.

3.7 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'aggraver le caractère dérogatoire d'un lot, d'un terrain, d'une rue ou d'une ruelle est prohibée.

3.8 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LES LOTS EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

(remplacé, regl.149-01, art.4)

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et aux superficies des lots ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale à intervenir simultanément. Les plans de l'opération cadastrale finale doivent être déposés simultanément lors de la première demande. De plus, le permis indique que le requérant reconnaît le caractère transitoire de l'opération et qu'il a l'obligation de faire officialiser la deuxième opération cadastrale dans les douze (12) mois qui suivent la délivrance du premier permis de lotissement.

Les dispositions applicables à la cession ou au versement à des fins de parcs s'appliquent à l'étape de cette opération transitoire.

Tout lot créé à cette étape transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

CHAPITRE IV : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

4.1 CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT

Un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du présent règlement. Toutefois, un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut faire l'objet d'un permis de lotissement si l'opération cadastrale n'aggrave pas le caractère dérogatoire du lot. (modifié, regl.149-01, art.5)

4.2 PRÉSENTATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoie des rues ou non.

4.3 CESSION DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'emprise de toute voie de circulation montrée sur le plan et destinée à être une voie de circulation publique, ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise. L'emprise de toute voie de circulation, pour être acceptée par le conseil, doit être conforme aux dispositions du présent règlement et avoir fait l'objet d'une opération cadastrale.

L'assiette du droit de circulation cédée doit être libre de toute hypothèque ou de tout droit réel quelconque.

4.4 CESSION POUR FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Lors de toute opération cadastrale visant la création de trois lots résidentiels ou plus et lors de toute opération cadastrale à caractère non résidentiel de plus d'un lot, le propriétaire doit :

- a) Céder gratuitement à la Ville, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale à des fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs et de terrains de jeux et à la préservation d'espaces naturels, une superficie de terrain représentant 10 % de la superficie du terrain, incluant les voies de circulation, compris dans le plan ou hors plan, et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et à la préservation d'espaces naturels;

ou

- b) Lieu de cette superficie de terrain dans le plan ou hors plan, payer une somme de 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain visé, multiplié par le facteur du rôle établi, conformément à l'article 264 de la Loi sur la Fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1) ou encore une partie en terrain et une partie en argent, et ce, au gré du conseil municipal;

Pour l'application des dispositions du présent article, la valeur du terrain devant être cédé est considérée à la date de réception, par la Ville, de la demande de permis d'une opération cadastrale qui respecte le délai de validité du permis d'opération cadastrale stipulé au règlement d'administration et règlements d'urbanisme;

4.4.1 Versement dans un fonds spécial

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux.

Les terrains cédés à la Ville en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel. La Ville peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et le produit doit en être versé dans ce fonds spécial.

4.4.2 Exceptions à la cession

La cession de terrains ou d'un somme ne s'applique cependant pas aux cas suivants :

- a) Une annulation;
- b) Une correction;
- c) Le remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- d) La nouvelle identification cadastrale résultant de la rénovation cadastrale et qui a légalement obtenu un permis de construction avant la rénovation cadastrale;
- e) Les opérations cadastrales à des fins d'édifices verticaux à plusieurs logements ou établissements en copropriété d'un bâtiment;
- f) Les opérations cadastrales rendues nécessaires par suite d'une expropriation;
- g) Une subdivision de lot distinct ayant pour but d'agrandir ou de réduire les

dimensions d'un terrain existant afin qu'il atteigne ou qu'il se rapproche des dimensions minimales exigées en vertu des règlements d'urbanisme;

- h) Les opérations cadastrales pour l'implantation de constructions de petit gabarit, de même que le résidu dudit lot s'il est un lot distinct au moment de l'opération cadastrale;
- i) Les opérations cadastrales rendues nécessaires en raison de la cession, à titre gratuit, en faveur de la Ville et à sa demande, de l'assiette d'une rue ou d'une servitude pour fins de services municipaux, à l'occasion de la réalisation d'un projet dont le promoteur est la Ville;
- j) Les opérations cadastrales à des fins agricoles.
- k) La subdivision et l'identification cadastrale d'un ou des lots adjacents à une rue publique existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

4.5 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES

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

CHAPITRE V : INFRACTIONS ET PEINES

5.1 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction.

Quiconque commet une première infraction est passible d'une amende d'au moins 100.00 \$ et d'au plus 1 000.00 \$ s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 200.00 \$ et d'au plus 2 000.00 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet une deuxième infraction à une même disposition dans une période de 2 ans de la première infraction est passible d'une amende d'au moins 200.00 \$ et d'au plus 2 000.00 \$ s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 400.00 \$ et d'au plus 4 000.00 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet toute infraction subséquente à une même disposition dans une période de 2 ans de la première infraction est passible d'une amende d'au moins 300.00 \$ et d'au plus 2 000.00 \$ s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 600.00 \$ et d'au plus 4 000.00 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue, à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, constituée, jour après jour, une infraction séparée et distincte.

CHAPITRE VI : ENTRÉE EN VIGUEUR

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

Denis Lapointe, maire

Alain Gagnon, greffier