

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET
ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la Ville de Sorel-Tracy ».

2. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, les règlements suivants ou les parties suivantes de règlements, le cas échéant, et tous leurs amendements :

- 1° le règlement numéro 1463, intitulé *Règlement concernant le lotissement*, adopté par l'ancienne Ville de Sorel;
- 2° le règlement numéro 0844, intitulé *Règlement de lotissement*, adopté par l'ancienne Ville de Tracy;
- 3° le chapitre 5 du règlement numéro 400-R-89, intitulé *Règlements d'urbanisme*, adopté par l'ancienne Municipalité de Saint-Pierre-de-Sorel.

3. DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception :

- 1° de l'identification cadastrale d'un terrain découlant d'un plan de rénovation cadastrale préparé en application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1)*;
- 2° d'une opération cadastrale relative à l'annulation, la modification ou la correction d'un numéro de lot au sens de l'article 3043 du *Code civil du Québec*;
- 3° d'une opération cadastrale requise pour une immatriculation de l'assiette d'un droit réel d'exploitation de ressources naturelles ou d'un réseau d'infrastructures en vertu de l'article 3031 du *Code civil du Québec*;

CHAPITRE 2

CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

20. CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT

Sous réserve de l'article 3, un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du présent règlement.

21. PRÉSENTATION D'UN PLAN D'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.

22. 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'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée par le propriétaire du terrain et la Ville.

23. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences du chapitre 5 relatives aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

24. TRAVAUX EN MILIEUX HUMIDES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale engendrant l'exécution de travaux en milieux humides, le propriétaire doit :

- 1° obtenir un certificat d'autorisation auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la Qualité de l'Environnement (L.R.Q., c. Q-2)*;

- 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 prescriptions applicables relatives aux dimensions et à la superficie minimales d'un terrain.

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 présent 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.

SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS

37. APPLICATION

Sous réserve des dispositions plus restrictives énoncées à la section 3 du présent chapitre, les dispositions de la présente section s'appliquent en fonction des catégories d'usages présentées au chapitre 3 relatif à la classification des usages principaux du règlement de zonage en vigueur et des zones illustrées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage en vigueur.

Lorsque la catégorie d'usages « Habitation de type mixte (h4) » est autorisée dans une zone, les normes minimales les plus restrictives s'appliquent pour l'usage d'habitation et pour l'usage commercial.

38. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN DESSERVI SITUÉ À L'INTÉRIEUR DU CENTRE-VILLE

Les superficies et dimensions suivantes s'appliquent aux zones situées au centre-ville, tel que définies au règlement de zonage en vigueur.

*Règl. 2269
2015-03-12
Règl. 2352
2017-03-30*

TYPE D'USAGE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE	SUPERFICIE MINIMALE
1° Habitation unifamiliale, bifamiliale et trifamiliale isolées	10 m	20 m	200 m ²
2° Habitation unifamiliale, bifamiliale et trifamiliale jumelées	6 m	20 m	120 m ²
3° Habitation unifamiliale, bifamiliale et trifamiliale contiguës	6 m	20 m	120 m ²
4° Habitation de 4 logements et plus et habitation collective (h2) isolées	20 m	25 m	50 m ² / logement
5° Habitation de 4 logements et plus et habitation collective (h2) jumelées	15 m	25 m	50 m ² / logement
6° Habitation de 4 logements et plus et habitation collective (h2) contiguës	10 m	25 m	50 m ² / logement
7° Habitation de type mixte (h4)	10 m	20 m	200 m ²
8° Usage faisant partie des groupes « Commercial (C) », « Industriel (I) » et « Communautaire (P) »	10 m	20 m	200 m ²

39. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN DESSERVI

Cet article s'applique à un terrain desservi n'étant pas visé par l'article 38.

TYPE D'USAGE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE	SUPERFICIE MINIMALE
1° Habitation unifamiliale isolée			
a) Terrain intérieur	15 m	27 m	432 m ²
b) Terrain d'angle	20 m	27 m	540 m ²
2° Habitation unifamiliale jumelée			
a) Terrain intérieur	12 m	27 m	324 m ²
b) Terrain d'angle	15 m	27 m	405 m ²
3° Habitation unifamiliale contiguë			
a) Terrain intérieur	6 m	27 m	162 m ²
b) Terrain d'angle	10 m	27 m	270 m ²
4° Habitation bifamiliale isolée			
a) Terrain intérieur	18 m	27 m	486 m ²
b) Terrain d'angle	21 m	27 m	567 m ²

Règl. 2269
2015-03-12

SECTION 3 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DE CERTAINS TERRAINS

40. APPLICATION

Malgré les dispositions de la section 2 du présent chapitre, les dispositions de la présente section s'appliquent, le cas échéant, à un terrain visé par les articles suivants.

41. TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI

La superficie minimale et la largeur minimale d'un terrain partiellement desservi ou non desservi situé à plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou à plus de 300 mètres d'un lac sont fixées au tableau suivant.

TYPE DE DESSERTE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE	SUPERFICIE MINIMALE
1° Terrain partiellement desservi	25 m	Selon les articles 38 et 39	1 500 m ²
2° Terrain non desservi	50 m	Selon les articles 38 et 39	3 000 m ²

42. TERRAIN SITUÉ À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

Un terrain, en tout ou en partie, situé à 100 mètres ou moins d'un cours d'eau ou à 300 mètres ou moins d'un lac qui touche un cours d'eau (terrain riverain) doit être d'une superficie minimale et de dimensions minimales conformes aux exigences suivantes, établies selon que le terrain touche au cours d'eau ou non et selon le type de desserte.

- d) avant l'entrée en vigueur du règlement de modification du schéma d'aménagement no 173-07 de la MRC de Pierre-De Saurel, le 18 juin 2007, pour tout autre cours d'eau à débit régulier et lacs d'une profondeur supérieure à 2 mètres de profondeur;
- 4° la construction d'une voie de circulation sur des terrains zonés à des fins de parc public peut se faire à 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac, et ce jusqu'à une distance (ou longueur) de 20 mètres. Aussi, la distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres si une telle voie de circulation constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fasse pas l'objet d'une construction. Toutefois, la voie de circulation ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.

63. SERVITUDE

Lorsqu'une servitude est requise pour le passage des services d'utilité publique le long d'une ligne latérale ou arrière d'un terrain, elle ne peut être inférieure à 1,5 mètre.

La superficie du terrain destiné à la servitude est comprise dans le calcul de la superficie et des dimensions minimales applicables au terrain.

CHAPITRE 5

CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

64. OBLIGATION DE FOURNIR UNE CONTRIBUTION

Sous réserve de l'article 65, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du Conseil exprimé par résolution, remplir au moins l'une des conditions suivantes :

- 1° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° verser à la Ville un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain, inscrite au rôle d'évaluation, visé par le plan relatif à l'opération cadastrale, multiplié par le facteur établi pour le rôle d'évaluation en vigueur par le ministre en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)*;
- 3° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville une partie de terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la Ville un montant en argent;
- 4° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville, dans les cas de travaux exécutés en milieux humides et conformément au paragraphe 2° de l'article 24 du présent règlement et nonobstant les paragraphes 1°, 2° et 3° du premier alinéa du présent article; un terrain ou une partie de terrain situé ailleurs sur le territoire de la Ville que sur le terrain visé par le plan relatif à une opération cadastrale, et qui de l'avis du Conseil, convient au maintien d'un espace naturel d'intérêt identifié dans l'étude de caractérisation des milieux naturels et du plan de gestion et de conservation de la Ville de Sorel-Tracy de 2009 et ses amendements.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente.

Dans le cas du paragraphe 3° du premier alinéa du présent article, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la Ville et du montant versé en argent doit équivaloir à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans le cas des paragraphes 1° et 3° du premier alinéa du présent article, la Ville peut convenir avec le propriétaire que la cession de terrain ou l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que le terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la Ville. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la Ville et le propriétaire prime sur les règles de calcul établies par le présent article.

Lorsque l'opération cadastrale projetée comporte moins de cinq terrains et que le site n'est pas localisé à un endroit où un parc, un terrain de jeux ou un espace naturel est prévu au plan d'urbanisme, le fonctionnaire désigné exige un versement en argent, sans soumettre le dossier au Conseil municipal.

Le produit de ce paiement est versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux. Les terrains cédés à la Ville en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des fins de parcs ou de terrains de jeux. La Ville peut toutefois disposer des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article de la manière prévue par la *Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19)*, s'ils ne sont plus requis pour des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le produit alors obtenu est versé dans le fonds spécial.

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la possibilité pour le conseil municipal d'accepter toute donation, en plus de la contribution requise pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, sous forme de cession excédentaire en pleine propriété ou de servitude grevant un immeuble aux mêmes fins. Cette acceptation peut être considérée dans le protocole d'entente visant la contribution requise mais n'est pas comptabilisée dans quelque contribution qui peut être requise à l'égard de tout projet immobilier situé dans le territoire de la Ville.

65. OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES

L'article 64 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots ayant été subdivisé n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non;
- 2° une nouvelle identification cadastrale d'un terrain déjà construit dont les limites ont été modifiées, dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau terrain à bâtir;

- 3° l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la contribution relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée en vertu des exigences du présent règlement ou en vertu d'exigences aux mêmes fins comprises dans un règlement antérieur. Cette exemption s'applique même si le pourcentage fixé par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le règlement;
- 4° l'identification cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée;
- 5° l'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 6° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public;
- 7° l'identification cadastrale d'un terrain rendue nécessaire à la suite de l'expropriation d'un terrain;
- 8° l'identification cadastrale d'un terrain servant à accueillir un bâtiment ou un équipement utilisé aux fins de la Ville ou de la municipalité régionale de comté.

Règl. 2233
2013-10-10

66. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN

Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 64, la valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la Ville. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- 1° si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la contribution est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)*;
- 2° si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ne rencontre pas les conditions énoncées au paragraphe 1°, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la contribution.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

67. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment de l'entrée en vigueur du plan cadastral qui l'immatricule, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

68. AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire peut être agrandi dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du terrain et du terrain voisin et n'aggrave pas une dérogation existante à l'égard des dimensions de ces terrains.

Un terrain dérogatoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du terrain conforme aux dispositions du règlement.

69. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 24 mai 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts 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 relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date;
- 2° la superficie et les dimensions du terrain lui permettaient de respecter les dispositions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le territoire dans lequel il est situé;
- 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.

70. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 24 mai 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 relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° 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;
- 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.

Le droit prévu au présent article persiste même si la construction est détruite par un sinistre après le 24 mai 1983.

71. DROIT 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 d'utilité publique 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 présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le terrain était d'une superficie et de dimensions conformes aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 38, 39, 41 ou 42 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.

CHAPITRE 7
DISPOSITION FINALE

72. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.



Maire



Greffier