

**VILLE DE
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 0652**

AVIS DE MOTION : 19 mars 2007

ADOPTION : 27 mars 2007

ENTRÉE EN VIGUEUR : 20 juin 2007

MISE EN GARDE : Cette codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte et les erreurs typographiques ont été volontairement laissées, afin de préserver l'intégrité du texte tel qu'adopté. Afin d'obtenir la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements, le lecteur devra contacter le Service du greffe au 450 357-2077.

Modifications apportées	
<i>Numéro du règlement</i>	<i>Date d'entrée en vigueur</i>

LE CONSEIL DE LA VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	I-1
SECTION I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	I-1
1.	Titre du règlement	I-1
2.	Territoire assujéti	I-1
3.	Domaine d'application	I-1
4.	Lois et règlements	I-1
5.	Remplacement	I-1
6.	Tableaux, graphiques et symboles.....	I-2
SECTION II	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	I-3
7.	Unités de mesure	I-3
8.	Renvois	I-3
9.	Préséance	I-3
10.	Terminologie.....	I-3
SECTION III	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	I-4
11.	Application du règlement.....	I-4
12.	Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné.....	I-4
13.	Contraventions, sanctions, recours et poursuites	I-4
CHAPITRE II	CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	II-1
14.	Conformité au règlement.....	II-1
15.	Cession des voies de circulation	II-1
16.	Parcs, terrains de jeux et espaces naturels	II-1
17.	Paiement des taxes municipales exigibles.....	II-1
CHAPITRE III	RÈGLES APPLICABLES AUX LOTS	III-1
SECTION I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	III-1
18.	Calcul de la largeur d'un lot.....	III-1
19.	Calcul de la profondeur d'un lot.....	III-1
20.	Forme de lot	III-1
21.	Lot situé dans plus d'une zone	III-1
22.	Lot chevauchant deux ou plusieurs lots du cadastre originaire.....	III-1
23.	Lot en territoire rénové (présomption de conformité)	III-2
SECTION II	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	III-3
24.	Dispositions générales	III-3
25.	Lot situé à l'extérieur du corridor riverain	III-3
26.	Lot situé à l'intérieur du corridor riverain	III-3
27.	Lot situé en bordure d'une voie ferrée.....	III-5
28.	Morcellement non soumis à certaines normes minimales.....	III-5

SECTION III	RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES	III-6
29.	Résidu de terrain ou construction non conforme.....	III-6
SECTION IV	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS.....	III-7
30.	Lot adjacent à une rue.....	III-7
<hr/>		
CHAPITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES.....	IV-1
<hr/>		
31.	Tracé des voies de circulation montrées au Plan d'urbanisme	IV-1
32.	Distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin et un cours d'eau ou un lac.....	IV-1
33.	Tracé des rues en fonction des zones à risque d'inondation élevé.....	IV-2
34.	Tracé des rues en fonction du réseau local	IV-2
<hr/>		
CHAPITRE V	COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	V-1
<hr/>		
35.	Obligation de fournir une compensation.....	V-1
36.	Opérations cadastrales exemptées.....	V-2
37.	Établissement de la valeur du terrain	V-2
<hr/>		
CHAPITRE VI	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET DISPOSITION FINALE	VI-1
<hr/>		
SECTION I	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES	VI-1
38.	Définition d'un lot dérogatoire.....	VI-1
39.	Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire	VI-1
40.	Agrandissement d'un lot dérogatoire.....	VI-1
41.	Droit au cadastre d'un terrain vacant	VI-1
42.	Droit au cadastre d'un terrain construit	VI-2
43.	Privilège au cadastre à la suite de l'acquisition pour une utilité publique ou une route	VI-2
SECTION II	DISPOSITION FINALE	VI-3
44.	Entrée en vigueur	VI-3
A N N E X E A	Plan numéro lot_001	I

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu ».

2. Territoire assujetti

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

3. Domaine d'application

Toute opération cadastrale doit être réalisée conformément aux dispositions du 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, au remplacement, à la modification ou à la correction d'un numéro de lot, ou à l'ajout d'un numéro de lot omis, dans la mesure où aucun nouveau lot ni modification aux dimensions d'un lot existant ne résulte de l'opération cadastrale.

4. Lois et règlements

Aucune disposition du 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.

5. Remplacement

Le règlement remplace, à toutes fins que de droit, les règlements suivants et tous leurs amendements :

- 1° le règlement numéro 871, intitulé « Règlement de lotissement n° 871 », adopté par l'ancienne Ville de Saint-Luc;
- 2° le règlement numéro 2434, intitulé « Règlement # 2434 sur le lotissement », adopté par l'ancienne Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu;

- 3° le règlement numéro 350-000, intitulé « Règlement de Lotissement no 350-000 », adopté par l'ancienne Municipalité de la Paroisse de Saint-Athanase;
- 4° le règlement numéro 98-08, intitulé « Règlement de lotissement qui abroge le règlement numéro 91-10-01 et ses amendements », adopté par l'ancienne Municipalité de L'Acadie;
- 5° le règlement numéro 832, intitulé « Règlement de lotissement de la Ville d'Iberville », adopté par l'ancienne Ville d'Iberville.

6. Tableaux, graphiques et symboles

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

En cas d'incompatibilité entre un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte, le texte prévaut.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

7. Unités de mesure

Toutes les dimensions et mesures employées dans le règlement sont exprimées conformément au système international d'unités (SI).

8. Renvois

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

9. Préséance

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du règlement ou entre une disposition du règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

10. Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre III du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il faut alors se référer au sens commun défini au dictionnaire.

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

11. Application du règlement

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné selon les dispositions du règlement de permis et certificats en vigueur.

12. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement de permis et certificats en vigueur.

13. Contraventions, sanctions, recours et poursuites

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au règlement de permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE II CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

14. Conformité au règlement

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

15. Cession des voies de circulation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Ville toute voie de circulation indiquée sur le plan et destinée à être une voie de circulation publique, ainsi que toute infrastructure construite dans cette voie. L'emprise d'une voie de circulation doit être conforme aux dispositions du règlement et elle doit faire l'objet d'une opération cadastrale préalablement à la cession.

Dans le cas où la voie de circulation destinée à être publique serait visée par le règlement en vigueur concernant les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, l'engagement doit être pris dans les formes et aux conditions convenues par ce règlement.

Dans tout autre cas, l'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée devant témoin, par le propriétaire du terrain et la Ville.

16. 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 V relatives à la compensation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

17. Paiement des taxes municipales exigibles

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard du terrain compris dans le plan.

CHAPITRE III RÈGLES APPLICABLES AUX LOTS

SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

18. Calcul de la largeur d'un lot

La largeur d'un lot se calcule en prenant la mesure entre ses lignes latérales ou leurs prolongements. Cette mesure est prise à une distance correspondant à la marge avant minimale, augmentée de 3,5 mètres.

19. Calcul de la profondeur d'un lot

La profondeur d'un lot est la plus grande distance entre la ligne arrière de terrain et la ligne avant, mesurée le plus perpendiculairement possible par rapport à la ligne avant.

20. Forme de lot

Un lot doit être de forme régulière.

Sans restreindre ce qui précède, un lot doit être de forme et de dimensions telles qu'il soit possible d'y insérer complètement un rectangle dont les dimensions sont les suivantes :

- 1° une largeur correspondant à 75 % de la largeur minimale prescrite pour le lot;
- 2° une profondeur correspondant à 90 % de la profondeur minimale prescrite pour le lot.

21. Lot situé dans plus d'une zone

Lorsqu'un lot se trouve dans plus d'une zone, à l'intérieur desquelles les exigences relatives à la superficie ou aux dimensions minimales des lots sont différentes, il doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences les plus élevées.

22. Lot chevauchant deux ou plusieurs lots du cadastre originaire

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 à la superficie et aux dimensions minimales des lots, dans la mesure où :

- 1° un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- 2° la superficie et les dimensions minimales de l'ensemble formé des lots résultant de l'opération cadastrale sont conformes aux dispositions applicables relatives à la superficie et aux dimensions minimales d'un lot.

L'ensemble formé des lots résultant de l'opération cadastrale est réputé former un seul lot ou un seul terrain pour l'application de toutes les autres dispositions du règlement et 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.

23. Lot en territoire rénové (présomption de conformité)

Lorsqu'un lot se trouve en territoire rénové et qu'il comporte des différences mineures, par l'effet de la rénovation cadastrale, en regard des exigences sur la superficie ou les dimensions minimales des lots, il est présumé conforme à ces exigences. Cet article s'applique uniquement pour un lot qui était conforme avant la rénovation cadastrale.

SECTION II SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

24. Dispositions générales

Un lot doit respecter la superficie, la profondeur et la largeur minimales prescrites, s'il y a lieu, par zone, à la grille des usages et normes du règlement de zonage en vigueur, à la section « C-Normes prescrites (terrain) ».

La superficie et les dimensions minimales peuvent varier selon le type de lot, l'usage pour lequel il est utilisé ou destiné à être utilisé ou la zone dans laquelle il est situé.

Malgré le premier alinéa, la superficie, la profondeur et la largeur minimales d'un lot doivent être suffisantes pour rencontrer l'ensemble des exigences du règlement de zonage en vigueur.

25. Lot situé à l'extérieur du corridor riverain

Malgré l'article 24, un lot situé à l'extérieur du corridor riverain doit respecter les dimensions minimales inscrites au tableau suivant :

A	B	C	D
Localisation et types de services d'aqueduc et d'égout municipaux	Largeur minimale d'un lot (m)	Profondeur minimale d'un lot (m)	Superficie minimale d'un lot (m ²)
1. Lot avec aqueduc municipal ou égout municipal	Largeur minimale prescrite à la grille des usages et normes, sans être inférieure à 25 m	Profondeur minimale prescrite à la grille des usages et normes	Superficie minimale prescrite à la grille des usages et normes, sans être inférieure à 1 500 m ²
2. Lot sans aqueduc municipal ni égout municipal	Largeur minimale prescrite à la grille des usages et normes, sans être inférieure à 50 m	Profondeur minimale prescrite à la grille des usages et normes	Superficie minimale prescrite à la grille des usages et normes, sans être inférieure à 3 000 m ²

Pour les fins du présent article, le corridor riverain est une bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur du corridor est de 300 mètres en bordure d'un lac et de 100 mètres en bordure d'un cours d'eau, et elle se mesure horizontalement.

26. Lot situé à l'intérieur du corridor riverain

Malgré l'article 24, un lot situé en totalité ou en partie à l'intérieur du corridor riverain doit respecter les dimensions minimales inscrites au tableau suivant :

A	B	C	D
Localisation et types de services d'aqueduc et d'égout municipaux	Largeur minimale d'un lot (m)	Profondeur minimale d'un lot (m) <i>(note 1)</i>	Superficie minimale d'un lot (m²)
1. Lot riverain avec aqueduc et égout municipaux	Largeur minimale prescrite à la grille des usages et normes	Profondeur minimale prescrite à la grille des usages et normes, sans être inférieure à 45 m <i>(notes 2 et 3)</i>	Superficie minimale prescrite à la grille des usages et normes
2. Lot non riverain avec aqueduc et égout municipaux	Largeur minimale prescrite à la grille des usages et normes	Profondeur minimale prescrite à la grille des usages et normes	Superficie minimale prescrite à la grille des usages et normes
3. Lot riverain avec aqueduc municipal ou égout municipal	Largeur minimale prescrite à la grille des usages et normes, sans être inférieure à 30 m	Profondeur minimale prescrite à la grille des usages et normes, sans être inférieure à 75 m	Superficie minimale prescrite à la grille des usages et normes, sans être inférieure à 2 000 m ²
4. Lot non riverain avec aqueduc municipal ou égout municipal	Largeur minimale prescrite à la grille des usages et normes, sans être inférieure à 25 m	Profondeur minimale prescrite à la grille des usages et normes	Superficie minimale prescrite à la grille des usages et normes, sans être inférieure à 2 000 m ²
5. Lot riverain sans aqueduc municipal ni égout municipal	Largeur minimale prescrite à la grille des usages et normes, sans être inférieure à 50 m	Profondeur minimale prescrite à la grille des usages et normes, sans être inférieure à 75 m	Superficie minimale prescrite à la grille des usages et normes, sans être inférieure à 4 000 m ²
6. Lot non riverain sans aqueduc municipal ni égout municipal	Largeur minimale prescrite à la grille et des usages et normes, sans être inférieure à 50 m	Profondeur minimale prescrite à la grille des usages et normes	Superficie minimale prescrite à la grille des usages et normes, sans être inférieure à 4 000 m ²

Note 1 : Dans le cas des lots riverains, la profondeur se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

Note 2 : Dans le cas où la rue, la route ou le chemin est déjà construit et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place avant le 12 avril 1983, la profondeur minimale des lots peut être réduite à 30 mètres, sans être inférieure à la profondeur spécifiée à la grille des usages et normes. Cette date en référence de cette note vise uniquement les lots riverains à la rivière Richelieu. Pour les autres lots riverains à un cours d'eau, la date de référence est celle de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Note 3 : Lorsque la distance de 45 mètres entre une rue, une route ou un chemin et un cours d'eau s'applique, et qu'une bande riveraine est cadastrée pour des fins municipales, le terrain à bâtir situé entre le terrain municipal et la rue, route ou chemin, peut être réduit de l'équivalent de la profondeur du terrain municipal sans jamais être inférieur à une profondeur minimale de 30 mètres.

Pour les fins du présent article, le corridor riverain est une bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur du corridor est de 300 mètres en bordure d'un lac et de 100 mètres en bordure d'un cours d'eau, et elle se mesure horizontalement.

27. Lot situé en bordure d'une voie ferrée

Malgré l'article 24, tout lot situé dans une zone de catégorie T, comme il est indiqué à la section « D-Catégorie de zone » sur la grille des usages et normes du règlement de zonage en vigueur, et qui est contigu à l'emprise d'une voie ferrée, doit avoir une profondeur minimale de 45 mètres. Cette exigence ne s'applique pas à un lot ou à un terrain adjacent à une rue existante au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

28. Morcellement non soumis à certaines normes minimales

Les exigences minimales prescrites aux articles 24, 25, 26 et 27 ne s'appliquent pas à une opération cadastrale visée par le chapitre IV ni à l'égard d'un lot créé à l'une des fins suivantes :

- 1° pour élaborer une déclaration de copropriété en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec* (L.Q., 1991, c. 64), ou pour aliéner la partie du bâtiment requérant la partition de la portion du terrain au-dessus de laquelle elle est érigée;
- 2° pour implanter un équipement, une infrastructure ou la construction d'un usage d'utilité publique visé à la section VII du chapitre IV du règlement de zonage en vigueur, y compris un bâtiment, dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements;
- 3° pour installer un panneau-réclame ou une enseigne;
- 4° pour permettre l'aliénation d'une partie du terrain dans un secteur ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale, en autant que les dispositions de l'article 29 soient respectées.

SECTION III RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

29. 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 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 ou du règlement de construction en vigueur.

SECTION IV DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

30. Lot adjacent à une rue

Tout lot montré sur un plan relatif à une opération cadastrale doit être adjacent à une rue existante ou projetée et approuvée par la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

Le présent article ne s'applique pas à un lot visé à l'article 28, à un lot bénéficiant d'un privilège en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1), ou à un lot situé en bordure d'une rue privée, légalement autorisée et qui existait lors de l'entrée en vigueur du règlement.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES

31. Tracé des voies de circulation montrées au Plan d'urbanisme

Une voie de circulation ou un tronçon d'une telle voie visé par une opération cadastrale doit être compatible, de façon générale, avec le tracé montré au Plan d'urbanisme, sans nécessairement être parfaitement concordant, lorsqu'un tel tracé est montré au Plan d'urbanisme.

32. Distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin et un cours d'eau ou un lac

La distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin et un cours d'eau ou un lac doit respecter les exigences du tableau suivant :

A	B
À L'INTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN	A L'INTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN
Localisation et types de services d'aqueduc et d'égout municipaux	Distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin et un cours d'eau ou un lac (m) note (1)
1. Lot riverain avec aqueduc et égout municipaux	45 (note 2)
2. Lot riverain avec aqueduc municipal ou égout municipal	75 (note 2)
3. Lot riverain sans aqueduc municipal ni égout municipal	75 (note 2)

Note 1 : La distance entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin et un cours d'eau ou un lac, se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

Note 2 : La distance entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin et un cours d'eau ou un lac, peut être réduite à 20 mètres si une telle rue ou route ou tel chemin passe sur des terrains zonés à des fins de parc public.

Pour les fins du présent article, le corridor riverain est une bande de terre qui borde les cours d'eau ou les lacs et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur du corridor est de 300 mètres en bordure d'un lac et de 100 mètres en bordure d'un cours d'eau, et elle se mesure horizontalement.

Cette disposition ne s'applique pas à une rue, une route ou un chemin utilisé uniquement à des fins d'exploitation agricole ou forestière, ni à une rue, une route ou un chemin donnant uniquement accès à un cours d'eau ou à un lac, ou utilisé pour en permettre la traversée.

33. Tracé des rues en fonction des zones à risque d'inondation élevé

À moins d'une autorisation accordée par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, aucune rue ou route ni aucun chemin ne peut être construit, en tout ou en partie, dans une zone à risque d'inondation élevé. Malgré ce qui précède, lors de travaux de modernisation ou de reconstruction d'une infrastructure liée à une rue, une route ou un chemin public, la superficie de l'ouvrage exposée aux inondations peut être augmenté d'au plus 25 % à la suite des travaux, et ce, uniquement pour des raisons de sécurité publique ou pour rendre telle infrastructure conforme aux normes applicables. Les travaux majeurs doivent être immunisés conformément aux dispositions du règlement de construction en vigueur.

34. Tracé des rues en fonction du réseau local

Toute nouvelle rue ou ruelle doit être reliée principalement vers le réseau routier municipal.

CHAPITRE V COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TER- RAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

35. Obligation de fournir une compensation

Sous réserve de l'article 36, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, situé à l'intérieur des territoires de développement identifiés au plan numéro lot_001 et joint à l'annexe A du règlement, doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du Conseil municipal, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu 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 municipal, 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 de Saint-Jean-sur-Richelieu un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu une partie du terrain, qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, et verser à la municipalité un montant d'argent.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée devant témoin, par le propriétaire du terrain et la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

Dans le cas visé au paragraphe 3 du premier alinéa, la somme de la valeur du terrain de la partie 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 les cas visés aux paragraphes 1 et 3 du premier alinéa, la Ville peut convenir avec le propriétaire que la cession du terrain ou l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que le terrain visé par l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la Ville. Dans ce cas, l'engagement entre la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et le propriétaire prime sur toute règle de calcul établie par le présent article.

Dans le cas d'un terrain ou d'un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, l'obligation de cession de terrain ou de versement d'une somme d'argent à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, s'applique lors de la délivrance du permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal, en faisant les adaptations nécessaires.

36. Opérations cadastrales exemptées

L'article 35 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° une annulation, une correction, une modification ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° l'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 3° l'identification cadastrale d'un terrain déjà construit;
- 4° une nouvelle identification cadastrale d'un terrain construit dont les limites ont été modifiées, dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir;
- 5° l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée en vertu des dispositions aux mêmes fins édictées 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;
- 6° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un usage d'utilité publique visé à la section VII du chapitre IV du règlement de zonage en vigueur;
- 7° l'identification cadastrale d'un terrain sur lequel la construction d'un bâtiment est expressément prohibée par le règlement de zonage en vigueur.

37. Établissement de la valeur du terrain

Pour l'application des paragraphes 2 et 3 du premier alinéa de l'article 35, 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 municipalité. Elle est établie selon la méthode suivante :

- 1° sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité, 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 du calcul de la compensation.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET DISPOSITION FINALE

SECTION I DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES

38. Définition d'un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou les dimensions ne sont pas conformes à une disposition du règlement.

39. Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire 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.

40. Agrandissement d'un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandi, dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

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

41. Droit au cadastre d'un terrain vacant

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 12 avril 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 dispositions du règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si l'ensemble des 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.

42. Droit au cadastre d'un terrain construit

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 12 avril 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 dispositions du règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si 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 originaire résulte de l'opération cadastrale.

Le droit prévu au présent article persiste, même si la construction est détruite par un sinistre après le 12 avril 1983.

43. Privilège au cadastre à la suite de l'acquisition pour une utilité publique ou une route

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 ou de route 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 avait une superficie et des dimensions conformes aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 41 et 42;
- 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.

SECTION II DISPOSITION FINALE

44. Entrée en vigueur

Le règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

A N N E X E A

PLAN NUMÉRO LOT_001