



**1 685 329**  
 Sup.: 2 281,7 m<sup>2</sup> tit., mes. & cad. rén.  
 2 073,5 m<sup>2</sup> anc. cad.

mes.: mesure  
 tit.: titre  
 cad. rén.: cadastre rénové  
 anc. cad.: ancien cadastre

N.B.: Les distances entre les bâtiments et les limites de propriété sont mesurées à partir du revêtement extérieur.

Zone selon le règlement municipal actuel de zonage: 192M

Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font parties intégrantes du présent certificat de localisation. Préparés pour des fins de vente et d'obtention de prêt hypothécaire à intervenir sous peu, ils ne devront pas être utilisés ou invoqués pour d'autres buts sans l'autorisation écrite de l'arpenteur(e)-géomètre soussigné(e).

NOTE: Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI), on utilise le facteur 3.28 pour convertir en pieds (MA).



**ARSENEAULT  
 BOURBONNAIS INC.**  
 ARPENTEURS • GÉOMÈTRES

21 Boul. de la Cité-des-Jeunes, bureau 230, Vaudreuil-Dorion, Q.C. J7V 0N3  
 Tél.: (450) 458-6151 Fax: (450) 458-6376

Préparé à Vaudreuil-Dorion par:

Le 06/07/2023

DAVID SIMONEAU a.g.

Copie conforme:

Le

### PLAN ANNEXÉ AU CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S): 1 685 329

CADASTRE: QUÉBEC

CIRC. FONCIÈRE: VAUDREUIL

MUNICIPALITÉ: SAINT-ZOTIQUE

LEVÉ LE: 04/07/2023

ÉCHELLE: 1:400

MINUTE: 15 280

DOSSIER: S 8418-1

MINUTE :15 280  
DOSSIER :S 8418-1

**RAPPORT ANNEXÉ AU**  
**CERTIFICAT DE LOCALISATION**

Je soussigné, DAVID SIMONEAU, arpenteur-géomètre, de Arseneault Bourbonnais Inc., dûment qualifié et pratiquant à Vaudreuil-Dorion, certifie selon mon opinion que:

**1. MANDAT ET LEVÉS D'ARPENTAGE**

Le 4 juillet 2023, à la demande de Milissa Major et pour le compte de 9493-5624 Québec Inc., j'ai procédé à l'arpentage de la propriété connue et désignée comme étant le lot 1 685 329, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil, municipalité de Saint-Zotique.

**2. TITRE ET CADASTRE**

Les recherches au bureau de la publicité des droits de Vaudreuil ont été effectuées le 3 juillet 2023.

9493-5624 Québec Inc. serait propriétaire de l'immeuble, ci-après désigné, pour l'avoir acquis en vertu d'un acte de vente publié au bureau de la publicité des droits de Vaudreuil le 28 juin 2023 sous le numéro 28119107.

Cet immeuble a été identifié au cadastre officiel du Québec comme étant le lot 1 685 329, suite au dépôt d'un plan de rénovation cadastrale au bureau de la publicité des droits de Vaudreuil le 25 juillet 2001. Ledit lot a remplacé le lot 437 du cadastre de la Paroisse de Saint-Zotique, lequel avait été créé suite au dépôt d'un plan au bureau de la publicité des droits de Vaudreuil (Soulanges) le 28 juillet 1879.

**3. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS**

Lot	:1 685 329
Cadastre	:Québec
Circonscription Foncière	:Vaudreuil

<u>BORNE</u>		<u>LIGNE</u>	<u>LONGUEUR</u> <u>MÈTRES (SI)</u>
Vers le N-O	:1 688 919, rue Principale	Droite	51,82
Vers le N-E	:1 687 575 et 1 687 621	Droite	61,61
Vers le S-E	:1 687 558	Droite	20,89
Vers le S-O	:1 687 574	Droite	29,23
Vers le S-E	:1 687 574	Droite	30,54
Vers le S-O	:2 294 632, 34 <sup>e</sup> Avenue	Droite	32,35

Superficie: 2 281,7 mètres carrés

#### 4. CONCORDANCE

À l'exception des discordances en regard de certaines marques d'occupation (voir 2<sup>e</sup> paragraphe), ainsi que de la contenance (voir tableau ci-bas), il y a concordance générale entre les mesures, le titre, l'ancien et le nouveau cadastre.

Concernant les marques d'occupation discordantes par rapport aux limites reconstituées du présent emplacement, je remarque les faits suivants :

La haie, située près de la limite N-E du présent emplacement, est localisée sur le lot 1 687 575.

La haie, située près de la limite S-E du présent emplacement, est localisée sur le lot 1 687 558.

Concernant la contenance, les discordances sont inscrites dans le tableau suivant :

Limite	Mesure (m)	Cadastre rénové (m)	Ancien cadastre (m)	Titre(s) (m)
Superficie (m <sup>2</sup> )	2 281,7	2 281,7	2 073,5	2 281,7

#### 5. BORNAGE

Aucun procès-verbal de bornage ou d'abornement n'est publié ou en cours de publication, à la connaissance du soussigné, pouvant affecter ladite propriété.

#### 6. NATURE & LOCALISATION

Sont présentement érigés sur ledit emplacement, un bâtiment d'un (1) étage, dont les murs extérieurs sont recouverts de stuc, portant le numéro 1115, rue Principale, Saint-Zotique, ainsi qu'une remise d'un (1) étage, dont les murs extérieurs sont recouverts de brique et de vinyle.

#### 7. RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

##### A. Zone et conformité quant à la position

Ledit emplacement est situé dans la zone 192M (commerciale et résidentielle) du règlement actuel de zonage de la municipalité de Saint-Zotique.

Ledit bâtiment n'est pas conforme au règlement actuel de zonage de la municipalité de Saint-Zotique quant à sa marge arrière (minimum requis 10,00 mètres), mais pourrait bénéficier de droits acquis en vertu du règlement de zonage numéro 331 en vigueur de 1991 à 1998, lequel exigeait une marge arrière de 6,10 mètres. Son abri-soleil et ses dalles de béton sont conformes audit règlement quant à leurs marges.

La remise, l'enseigne et les réservoirs de propane sont conformes au règlement actuel de zonage de la municipalité quant à leurs marges.

##### B. Zones inondables

Selon le règlement municipal de zonage et le régime transitoire en matière de gestion des rives, du littoral et des zones inondables, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2022, l'emplacement présentement décrit n'est pas affecté par une zone inondable.

C. Rive (anciennement nommée bande de protection riveraine)

Selon le règlement municipal de zonage, le présent emplacement n'est pas affecté par une rive.

D. Zone potentiellement exposée aux glissements de terrain

Selon le règlement municipal de zonage, le présent emplacement n'est pas affecté par une zone potentiellement exposée aux glissements de terrain.

E. Zones humides

La délimitation des zones humides n'étant pas du domaine de l'expertise de l'arpenteur(e)-géomètre, aucun inventaire n'a été effectué dans le cadre de la préparation du présent certificat de localisation.

8. ZONES INONDABLES CARTOGRAPHIÉES

En vertu de la convention, entre les gouvernements du Canada et du Québec, relative à la cartographie et à la protection des zones inondables, le présent emplacement n'est pas affecté par une zone inondable cartographiée.

9. ÉGOUTTEMENTS DES TOITS, OUVERTURES ET VUES

A) Dans le mur S-O du bâtiment (N.C. 1111 et 1113) érigé sur le lot 1 687 575, il y a deux fenêtres et deux soupiraux, lesquels sont situés à des distances inférieures au lot 1 685 329 que celle prévue par la loi (articles 993 à 996 C.c.Q.).

B) En référence à l'article 983 du Code civil du Québec, l'égouttement du toit du bâtiment (N.C. 1111 et 1113) érigé sur le lot 1 687 575 pourrait affecter le présent emplacement.

10. MITOYENNETÉ

Les murs desdites bâtisses ne sont pas construits mitoyens.

11. EMPIÈTEMENTS

A) La corniche et la gouttière attachées au mur S-O du bâtiment (N.C. 1111 et 1113) érigé sur le lot 1 687 575 créent un empiètement apparent d'un maximum de 0,26 mètre sur l'emplacement présentement décrit.

B) Tel que mentionné à l'item 4, la haie, située près de la limite N-E du présent emplacement, est localisée sur le lot 1 687 575. En conséquence, le propriétaire du lot 1 685 329 semble exercer un empiètement apparent, par occupation, sur le lot 1 687 575.

C) Tel que mentionné à l'item 4, la haie, située près de la limite S-E du présent emplacement, est localisée sur le lot 1 687 558. En conséquence, le propriétaire du lot 1 685 329 semble exercer un empiètement apparent, par occupation, sur le lot 1 687 558.

12. SERVITUDE APPARENTE

Il existe une ligne aérienne située le long des limites N-O et S-O du présent emplacement.

De plus, le branchement de la ligne aérienne pour utilités publiques dudit bâtiment traverse le coin OUEST du lot 1 687 574.

**13. SERVITUDE PUBLIÉE**

Une servitude de vue et de droit de superficie, contre le présent emplacement et en faveur du lot 1 687 575, permettant de maintenir les ouvertures mentionnées au paragraphe 9 A), ainsi que de l'empiétement apparent mentionné au paragraphe 11 A), est publiée au bureau de la publicité des droits de Vaudreuil sous le numéro 287728.

**14. ZONAGE AGRICOLE**

Le présent emplacement n'est pas situé à l'intérieur d'une zone agricole en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., C.P.-41.1).

**15. AVIS D'EXPROPRIATION OU DE RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES**

Aucun avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques n'affecte ledit emplacement.

**16. LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL**

Aucun avis d'état ou d'aire de protection d'un bien culturel ou d'un arrondissement historique n'est publié contre le présent emplacement, ni décrit au règlement municipal de zonage.

**17. ZONE AÉROPORTUAIRE**

Le présent emplacement n'est pas situé en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire, établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C., C.A-2) et déposé au bureau de la publicité des droits.

**18. ENSEMBLE IMMOBILIER**

Le présent immeuble ne présente pas d'éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, T-15.01).

**19. SYSTÈME DE MESURE**

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI), on utilise le facteur 3.28 pour convertir en pieds (MA).

Le présent rapport constitue le document par lequel j'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 du premier alinéa de l'article 9 du règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation.

Ledit rapport et le plan l'accompagnant, en date du 6 juillet 2023 et portant le numéro S 8418-1, font partie intégrante du certificat de localisation et ont été faits pour les seules fins de vente et hypothèque à intervenir sous peu. Ils ne doivent pas être utilisés ou invoqués pour une autre fin sans une autorisation écrite de l'arpenteur-géomètre soussigné.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé le présent certificat de localisation à Vaudreuil-Dorion, ce sixième jour de juillet de l'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS (2023), sous le numéro 15 280 de mes minutes.

**ARSENEAULT BOURBONNAIS INC.**



---

DAVID SIMONEAU  
arpenteur-géomètre

---

Copie conforme,  
Le:

DS/bb

### Zone commerciale

Classe d'usages		
A-1	Agriculture avec élevage	
A-2	Agriculture sans élevage	
C-1	Accommodation	•
C-2	Détail, administration et service	•
C-3	Véhicule motorisé	
C-4	Poste d'essence / Station-service	
C-5	Contraignant	
C-6	Restauration	•
C-7	Débit de boisson	• Note 1
C-8	Hébergement champêtre	
C-9	Hébergement d'envergure	
C-10	Érotique / Jeux de hasard / Arcade	
C-11	Commerce de gros / Entreposage	
CN-1	Conservation	
H-1	Unifamiliale isolée	
H-2	Unifamiliale jumelée	
H-3	Unifamiliale en rangée	

### Usage spécifiquement permis

- 7920 Loterie et jeux de hasard. Note 2

**Usage spécifiquement prohibé**

### Note

Note 1 : Un maximum de deux (2) établissements exerçant un usage commercial de cette classe sont permis dans la zone. Les bâtiments où s'exercent ces usages ne peuvent pas se trouver à moins de 100 m les uns des autres.

Note 2 : Le nombre d'établissements exerçant cet usage spécifiquement permis de manière principale, complémentaire, secondaire ou accessoire est limité à un (1) dans la zone.

Note 3 : Usage d'habitation est seulement permis en présence d'un usage commercial, bâtiment mixte seulement.

\* : Signifie que l'usage est autorisé sous réserve des dispositions d'interprétation de la grille des spécifications.

NB : Compléter l'information par l'application des dispositions contenues au règlement de zonage et à l'annexe 3 portant sur les usages.

## Normes d'implantation

Marge de recul avant (m)	5
Marge de recul latérale min. (m)	3,50
Somme des marges latérales min. (m)	7
Marge de recul arrière (m)	10

## Normes sur le bâtiment

Hauteur maximale (m)	15
Hauteur minimale (étage)	1
Hauteur maximale (étage)	2

## Zone 252C

Classe d'usages		
H-4	Bifamiliale isolée	
H-5	Trifamiliale isolée	
H-6	Multifamiliale	• (8) Note 3
H-7	Habitation collective	
H-8	Maison mobile	
I-1	Industrie courante	
I-2	Industrie contraignante	
I-3	Industrie agricole	
I-4	Industrie d'extraction	
P-1	Public et communautaire	
P-2	Utilité publique	
P-3	Parc et espace vert	
R-1	Récréation légère	
R-2	Récréation extérieure	
R-3	Récréation intensive	

### Usage spécifiquement permis

- 7920 Loterie et jeux de hasard. Note 2

**Usage spécifiquement prohibé**

### Note

Note 1 : Un maximum de deux (2) établissements exerçant un usage commercial de cette classe sont permis dans la zone. Les bâtiments où s'exercent ces usages ne peuvent pas se trouver à moins de 100 m les uns des autres.

Note 2 : Le nombre d'établissements exerçant cet usage spécifiquement permis de manière principale, complémentaire, secondaire ou accessoire est limité à un (1) dans la zone.

Note 3 : Usage d'habitation est seulement permis en présence d'un usage commercial, bâtiment mixte seulement.

\* : Signifie que l'usage est autorisé sous réserve des dispositions d'interprétation de la grille des spécifications.

NB : Compléter l'information par l'application des dispositions contenues au règlement de zonage et à l'annexe 3 portant sur les usages.

## Normes d'implantation

Marge de recul avant (m)	5
Marge de recul latérale min. (m)	3,50
Somme des marges latérales min. (m)	7
Marge de recul arrière (m)	10

## Normes sur le bâtiment

Hauteur maximale (m)	15
Hauteur minimale (étage)	1
Hauteur maximale (étage)	2

### Note

	Note
	Amendement

## Amendement