



Ville de Percé

VILLE DE PERCÉ

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT **Règlement numéro 425-2011**



DAA

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	3
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	3
1. TITRE DU RÈGLEMENT	3
2. TERRITOIRE ASSUJETTI	3
3. VALIDITÉ	3
4. DOMAINE D'APPLICATION	3
5. REMPLACEMENT	4
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
6. UNITÉS DE MESURE	4
7. PRÉSÉANCE	4
8. RENVOIS	4
9. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT	4
10. TERMINOLOGIE	5
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
11. APPLICATION DU RÈGLEMENT	5
12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	5
13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	5
CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
14. CESSION DES RUES	6
15. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	6
16. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES	6
17. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS	6
SECTION 2 : CONTRIBUTION RELATIVE AUX ESPACES VERTS	7
18. OBLIGATION DE CONTRIBUER	7
19. EXEMPTION	7
20. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR D'UN TERRAIN	8
21. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL	8
22. SURFACE EXCLUE DES CALCULS	8
SECTION 3 : OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES	9
23. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
24. CAS D'EXCEPTION	9
CHAPITRE 3 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS	10
SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	10
25. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT DESSERVI	10
26. TERRAIN DESTINÉ À PLUS D'UN USAGE	12
27. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT NON DESSERVI OU PARTIELLEMENT DESSERVIE	12
28. EXCEPTIONS	12

SECTION 2 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU 13

29.	CHAMPS D'APPLICATION.....	13
30.	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT	13
31.	EXCEPTIONS.....	13
32.	DISTANCE MINIMALE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC	14

SECTION 3 : AUTRES DISPOSITIONS14

33.	OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES DU RESPECT DE CERTAINES NORMES MINIMALES	14
-----	--	----

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX LOTS 16

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES.....16

34.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	16
35.	MESURES POUR ÉVITER LE TRANSPORT DES SÉDIMENTS	16
36.	CONFORMITÉ DES RUES EXISTANTES.....	16

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET DISPOSITION FINALE 17

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS17

37.	DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE.....	17
38.	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE	17
39.	MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE	17
40.	DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT.....	17
41.	DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT	18
42.	DROIT AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION	18

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES..... 20

43.	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	20
-----	------------------------	----

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES
ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « *Règlement de lotissement* ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Percé.

3. VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. DOMAINE D'APPLICATION

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

- 1° d'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1)*;
- 2° d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divisé d'un immeuble faite en vertu des articles 1038 et 3030 du Code civil du Québec (L.R.Q., 1991, c.64) dans la mesure où elle concerne l'identification d'une partie de l'emplacement autre qu'une partie commune du terrain;
- 3° d'une opération cadastrale de remplacement, d'annulation ou de correction n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;

4° d'une opération cadastrale créant une partie de lot.

5. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement de lotissement* numéro 258-98 et ses amendements.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (SI).

7. PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

8. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

9. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

<u>CHAPITRE 1</u>	<u>TEXTE 1 :</u>	CHAPITRE
SECTION 1	TEXTE 2	SECTION
1.	TEXTE 3	ARTICLE
	Texte 4	ALINEA
	1° Texte 5	PARAGRAPHE
	a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
	- Texte 7	SOUS-ALINEA

10. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre de terminologie du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au *Règlement de zonage*, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

11. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement sur les 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 présent règlement sont celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

CHAPITRE 2
CONDITIONS PRÉALABLES À
UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

14. CESSION DES RUES

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'assiette de toute voie de circulation ou catégorie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique.

15. 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 de la section 2 du présent chapitre relatives à la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

16. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES

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 des immeubles compris dans le plan.

17. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, celui-ci doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude existante ou requise pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communication.

SECTION 2 : CONTRIBUTION RELATIVE AUX ESPACES VERTS

18. OBLIGATION DE CONTRIBUER

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 de ville exprimé par résolution, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain d'une superficie équivalant à 5% 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 ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° verser à la Ville un montant en argent équivalant à 5 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale ;
- 3° à la fois, 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, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la Ville et du montant versé en argent doit équivaloir à 5 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, la Ville peut convenir avec le propriétaire que l'engagement porte sur un terrain du territoire de la Ville qui n'est pas compris dans le site.

19. EXEMPTION

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

- 1° l'identification cadastrale d'un terrain déjà construit et adjacent à une rue existante, n'entraînant aucune modification des dimensions et de la superficie du terrain;
- 2° l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espace naturel a déjà été effectuée;
- 3° l'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;

- 4° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public;
- 5° l'identification cadastrale d'une voie de circulation.

20. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR D'UN TERRAIN

La valeur d'un 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 une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation 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 n'est pas une unité ou partie d'unité telle qu'énoncée 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.

21. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL

Les frais d'enregistrement d'un contrat notarié concernant un terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel sont à la charge du propriétaire du terrain.

22. SURFACE EXCLUE DES CALCULS

Dans le calcul de la superficie ou de la valeur du terrain visé pour le calcul de la contribution pour espace vert, il faut soustraire toute partie de terrain destinée à être cédée à la Ville, y compris l'assiette de toute voie de circulation.

SECTION 3 : OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

23. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1° l'opération cadastrale rend un lot ou un terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2° l'opération cadastrale aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou d'un autre terrain;
- 3° l'opération cadastrale laisse un résidu de lot ou de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 4° l'opération cadastrale rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de construction*, ou aggrave le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un ouvrage à l'un ou l'autre de ces deux règlements ;
- 5° l'opération cadastrale a pour effet d'enclaver un terrain.

24. CAS D'EXCEPTION

Malgré les dispositions de la présente section, une opération cadastrale est autorisée afin de permettre l'élargissement d'une emprise de rue publique.

CHAPITRE 3

DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

25. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT DESSERVI

La superficie minimale et les dimensions minimales applicables à une opération cadastrale dans les secteurs desservis en aqueduc et en égout sanitaire sont indiquées au tableau 1 par type d'usage. Au moins 2 des 3 exigences relatives au frontage, à la profondeur et la superficie doivent être respectées intégralement. La troisième peut être réduite jusqu'à concurrence de 10% de la norme minimale exigée.

Tableau 1 : Superficie et dimensions minimales des terrains desservis

Usage (1)	Terrain intérieur		Terrain d'angle		
	Frontage (m)	Superficie (m ²)	Frontage (m)	Superficie (m ²)	Profondeur (m)
1° Habitation unifamiliale :					
a) isolée :	18	515	20	570	26
b) jumelée :	12	330	13,5	385	26
c) en rangée :	12	155	12,0	345	26
2° Habitation bifamiliale :					
a) isolée	18	555	20	615	28
b) jumelée	16	495	18	555	28
c) en rangée	12	310	16,0	495	28
3° Habitation multifamiliale					
a) 3 à 4 logements	22	740	24	815	30,5
b) 5 logements	23,5	785	26	865	30,5
c) 6 logements	25	830	27,5	915	30,5
d) 7 logements	25	875	27,5	965	35
e) 8 logements et plus	25	920	27,5	1 010	35
4° Habitation collective ou communautaire					
a) 10 chambres et moins	18	605	20	670	30,5
b) Plus de 10 chambres	25	840	30	1 005	30,5
5° Maison mobile/ unimodulaire	13	430	18	595	30
6° Groupe I et classe C5 sauf I1	30	990	35	1 155	30
7° Classe C2, C3, C4 et C6	18	595	20	660	30
8° Classe C8 (3)	40	1 320	30	990	30
9° Classe C7 et Groupe P sauf P5	25	825	30	990	30
10° Classe P5	12	200	15	300	20
11° Autres usages	18	595	20	660	30

26. TERRAIN DESTINÉ À PLUS D'UN USAGE

Dans le cas d'un terrain destiné à plusieurs usages, les normes les plus restrictives s'appliquent.

27. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT NON DESSERVI OU PARTIELLEMENT DESSERVIE

Dans toutes les zones, en aucun cas la superficie et les dimensions d'un lot peuvent être inférieures à celles prescrites au tableau 1 et aux exceptions à ces normes prévues à la présente section.

Lorsqu'aucune mesure n'est indiquée, la norme minimale la plus restrictive prévue pour un usage sur un lot desservi s'applique.

	Périmètre d'urbanisation	Zone agricole	Tout autre territoire
Lot non-desservi			
1° Superficie minimale	3000 mètres carrés	2500 mètres carrés	3000 mètres carrés
2° Frontage minimal	45 mètres	45 mètres	45 mètres
3° Profondeur moyenne minimale	45 mètres	45 mètres	--
Lot partiellement desservi			
4° Superficie minimale	1500 mètres carrés	1400 mètres carrés	1500 mètres
5° Frontage minimal	23 mètres	23	23 mètres
6° Profondeur moyenne minimale	--	--	--

28. EXCEPTIONS

Les dispositions de l'article précédent ne s'appliquent pas à une opération cadastrale réalisée pour des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que pour les fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées.

SECTION 2 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

29. CHAMPS D'APPLICATION

La présente section s'applique aux terrains situés en tout ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac apparaissant sur les plans de base du ministère des Ressources naturelles et de la Faune, à l'échelle 1 :20 000.

30. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT

	Secteur riverain (lac ou cours d'eau)
Lot non-desservi	
1° Superficie minimale :	4000 mètres carrés
2° Frontage minimale :	45 mètres
3° Profondeur moyenne minimale :	75 mètres
Lot partiellement desservi	
4° Superficie minimale :	2000 mètres carrés
5° Frontage minimal :	30 mètres
6° Profondeur moyenne minimale :	75 mètres si aqueduc 60 mètres si égout
Lot desservi	
7° Superficie minimale :	Selon la norme prévue pour un lot desservi
8° Frontage minimal :	30 mètres
9° Profondeur moyenne minimale :	45 mètres

31. EXCEPTIONS

Le présent article ne s'applique pas à une opération cadastrale réalisée pour des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que pour les fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées.

32. DISTANCE MINIMALE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

La distance minimale entre une rue ou une route et la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac est de 45 mètres en milieu desservi et 75 mètres dans les autres cas.

Malgré le premier alinéa, la distance peut être moindre dans les cas suivants :

- 1° les travaux de réfection et de redressement d'une rue ou d'une route existante non assujetti à la *Lois sur la qualité de l'environnement* ou à la *Loi sur le régime des eaux* lorsqu'il est impossible d'étendre l'emprise du côté de la route non adjacent au cours d'eau ou au lac, à la condition qu'aucun remplissage ou creusage ne soit effectué dans le lit du cours d'eau et que le talus érigé dans la bande de protection soit recouvert de végétation ;
- 2° une rue ou une route permettant d'accéder à un débarcadère, un quai ou un pont ;
- 3° un nouveau chemin forestier dans une zone à dominante F – Forêt; dans ce cas la distance minimale entre le chemin forestier et un cours d'eau ou un lac est de 60 mètres.

SECTION 3 : AUTRES DISPOSITIONS

33. OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES DU RESPECT DE CERTAINES NORMES MINIMALES

Les exigences minimales relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- 1° pour implanter un équipement, une infrastructure ou une construction d'un service public y compris un bâtiment dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation sanitaire;
- 2° pour aménager un parc, un terrain de jeu ou un espace naturel;
- 3° pour aménager une voie de circulation;
- 4° pour installer une antenne de télécommunication ;

- 5° pour installer un kiosque postal ou un site de distribution du courrier ;
- 6° l'opération cadastrale vise l'augmentation des dimensions et de la superficie, dans la mesure où celle-ci n'a pas pour effet de rendre dérogatoire un autre lot ou encore d'augmenter les éléments dérogatoires déjà existants ;
- 7° le terrain bénéficie de privilège au lotissement en vertu des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES.

34. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les espaces marécageux, les affleurements rocheux et les endroits où le sol est instable, impropre au drainage ou exposé aux éboulis, aux affaissements ou autres mouvements de terrain.

Le tracé des rues doit aussi éviter tout endroit où l'épaisseur du dépôt meuble ou du roc friable est insuffisante pour permettre de creuser les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

35. MESURES POUR ÉVITER LE TRANSPORT DES SÉDIMENTS

Toute demande d'approbation d'un projet de lotissement relatif à l'ouverture d'une rue doit être accompagnée d'une description des mesures qui seront mises en place pour éviter le transport de sédiments vers les lacs et les cours d'eau. Des mesures distinctes doivent être prévues pendant et après la durée du chantier. Dans tous les cas, les mesures proposées doivent être recommandées par un professionnel, un technologue ou un technicien compétent en la matière.

36. CONFORMITÉ DES RUES EXISTANTES

Les rues existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont considérées conformes au présent règlement.

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS
ET DISPOSITION FINALE

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

37. DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou l'une de ses dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

38. 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.

39. MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Malgré toute disposition de ce règlement, les dimensions et la superficie d'un terrain dérogatoire protégé peuvent être modifiées sans rencontrer les exigences du présent règlement en matière de superficie et de dimensions minimales, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- 1° l'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le caractère dérogatoire du terrain, de la construction ou de l'usage situé sur ce terrain;
- 2° l'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet de rendre un terrain contigu, une construction ou un usage qui y est situé, non conforme aux normes d'implantation, de stationnement, de chargement et de déchargement définies au *Règlement de zonage* de la Ville.

40. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 22 mars 1984, 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 présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 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 permettraient 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.

41. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 22 mars 1984, 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 présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si :

- 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 22 mars 1984.

42. 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 lots, si :

- 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 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 6
DISPOSITIONS FINALES

43. ENTRÉE EN VIGUEUR

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

M. Bruno Cloutier,
Maire

Mme Gemma Vibert,
Greffière