



VILLE DE SAINT-LAMBERT

PROJET DE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 2023-216

AVRIL 2023 (VERSION 1 2023-04-11)

Avis de motion	17 avril 2023
Adoption	
Entrée en vigueur	

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	1
1.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.1.1	Titre et entrée en vigueur	1
1.1.2	Remplacement.....	1
1.1.3	Validité	1
1.1.4	Territoire et personnes assujettis	1
1.1.5	Domaine d'application	1
1.1.6	Renvois.....	1
1.1.7	Concordance réglementaire	1
1.2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	2
1.2.1	Structure du règlement	2
1.2.2	Interprétation.....	2
1.3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2
1.3.1	Application du règlement	2
1.3.2	Contraventions, pénalités, sanctions et recours.....	2
CHAPITRE 2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.	4
2.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
2.1.1	Opération cadastrale interdite	4
2.1.2	Cession de l'assiette des voies de circulation	4
2.1.3	Cession pour un accès public à un lac ou à un cours d'eau	4
2.1.4	Plan relatif à une opération cadastrale	4
2.1.5	Paiement des taxes municipales	4
2.1.6	Servitudes.....	5
2.1.7	Déplacement des composantes des services d'aqueduc ou d'égout	5
2.1.8	Effet de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	5
2.2	CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS.....	5
2.2.1	Obligation de contribution.....	5
2.2.2	Établissement de la valeur du terrain	5
2.2.3	Exemption de la contribution	5
2.2.4	Contributions antérieures	6
2.2.5	Conditions relatives au terrain à céder.....	6
2.2.6	Frais à la charge du propriétaire cédant.....	6
CHAPITRE 3	VOIES DE CIRCULATION	7
3.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
3.1.1	Réseau routier structurant	7
3.1.2	Rue collectrice principale.....	7
3.1.3	Rue collectrice secondaire	7
3.1.4	Rue locale.....	7
3.1.5	Piste et bande cyclables.....	7
3.1.6	Pente de rue	7
3.1.7	Rue sans issue	7
3.1.8	Axe de rue et profil.....	7
3.1.9	Intersection	7
3.1.10	Coin de raccordement des intersections	8
3.1.11	Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac.....	8
3.1.12	Sentier pour piétons.....	8
CHAPITRE 4	LOTS	9
4.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9

4.1.1	Lot adjacent à une rue	9
4.2	SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS.....	9
4.2.1	Dispositions générales.....	9
4.2.2	Profondeur d'un lot riverain	9
4.2.3	Exemption des normes minimales de lotissement	9
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	11
5.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	11
5.1.1	Application	11
5.1.2	Dispositions spécifiques aux terrains avant la rénovation cadastrale	11
5.1.3	Agrandissement d'un lot dérogatoire.....	11
5.1.4	Modification d'un lot dérogatoire.....	11

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre et entrée en vigueur

Le présent règlement est intitulé « *Règlement de lotissement* » de la ville de Saint-Lambert. Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

1.1.2 Remplacement

Le présent règlement remplace le *Règlement de lotissement* numéro 2008-44 de la ville de Saint-Lambert et tous ces amendements à ce jour.

Ce remplacement n'affecte pas les permis légalement délivrés sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, non plus que les droits acquis avant la date de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Dans tous les cas où une personne physique ou morale contrevenait, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, au *Règlement de lotissement numéro 2008-44*, le remplacement dudit règlement n'a pas pour effet d'annuler cette situation de contravention ou de conférer des droits acquis opposables au présent règlement.

1.1.3 Validité

Le conseil décrète par la présente qu'il adopte son règlement chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de sorte que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.1.4 Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent à toute personne physique ou morale, s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Saint-Lambert.

1.1.5 Domaine d'application

Une opération cadastrale doit être réalisée conformément aux dispositions du présent règlement.

Une opération cadastrale doit faire l'objet d'un permis délivré par l'autorité compétente dont les conditions de délivrance d'un permis sont définies au *Règlement des permis et certificats* de la Ville de Saint-Lambert.

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement applicables en l'espèce, et notamment au *Code civil du Québec*.

1.1.6 Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le 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 règlement.

1.1.7 Concordance réglementaire

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Structure du règlement

Le texte reproduit ci-après représente le mode de numérotation du présent règlement :

- Chapitre 1 Texte
- Section 1.1 Texte
 - 1.1.1 Article
 - Alinéa
 - 1° Paragraphe
 - a) Sous-paragraphe

1.2.2 Interprétation

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1° À moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots dont une définition est donnée au chapitre 13 du *Règlement de zonage* ont le sens et l'application qui leur sont attribués. Si une expression, un terme ou un mot n'y est pas spécifiquement défini, il faut se référer au sens commun attribué à ce mot ou à cette expression dans le dictionnaire;
- 2° Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.
- 3° Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Dans le présent règlement, le singulier comprend le pluriel, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 5° Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont du système international métrique;
- 6° Les plans, annexes, tableaux, grilles, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement, à l'exception de la table des matières et des titres (qui ne sont donnés qu'à titre indicatif), en font partie intégrante.

1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.3.1 Application du règlement

L'application du présent règlement relève de l'autorité compétente.

Les devoirs et pouvoirs de l'autorité compétente sont définis au *Règlement sur les permis et certificats* de la Ville de Saint-Lambert.

1.3.2 Contraventions, pénalités, sanctions et recours

Les dispositions relatives aux contraventions, pénalités, sanctions et recours lors d'une infraction au présent règlement sont :

- 1° Toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement ou qui permet une telle contravention commet une infraction et est passible d'une amende de mille dollars (1 000,00 \$) s'il s'agit d'une personne physique et d'une amende de deux mille dollars (2 000,00 \$) s'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive, les montants sont doublés.

Toute infraction continue à une disposition des règlements d'urbanisme constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

En plus des recours prévus au présent article, le conseil peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer tout autre recours de nature civile ou pénale et tous les recours prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)

- 2° Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.
- 3° Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de Procédure pénale du Québec.
- 4° Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.
- 5° L'autorité compétente est habilitée à signer tout affidavit, dénonciation ou sommation ou tout autre document requis pour donner effet à la poursuite.
- 6° Outre les recours par action pénale, la Ville peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, contre tout propriétaire, locataire, occupant ou entrepreneur, personne physique ou morale, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, entre autres, pour faire annuler toute opération cadastrale exécutée en contravention avec le présent règlement.

CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1.1 Opération cadastrale interdite

Les opérations cadastrales suivantes sont interdites :

- 1° Une opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogoire une rue ou un lot ou d'accroître le caractère dérogoire de cette rue ou de ce lot ;
- 2° Une opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogoire un bâtiment, une construction ou un ouvrage ou d'accroître le caractère dérogoire de ce bâtiment, cette construction ou cet ouvrage.

Le présent article ne s'applique pas aux opérations cadastrales dans le cas d'une acquisition par une municipalité, un gouvernement ou un organisme ayant un pouvoir d'expropriation.

2.1.2 Cession de l'assiette 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 la voie de circulation doit être conforme aux dispositions du présent règlement et faire l'objet d'une opération cadastrale préalable à la cession et libérer de toute charge, priorité et hypothèque.

La délivrance d'un permis de lotissement ou l'approbation d'une opération cadastrale ne crée aucune obligation pour la Ville quant à l'acquisition des voies de circulation paraissant au plan, à leur construction, à leurs frais de construction et d'entretien et quant à la fourniture des services aux fins d'utilité publique.

2.1.3 Cession pour un accès public à un lac ou à un cours d'eau

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la Ville peut exiger l'engagement du propriétaire à céder gratuitement un ou plusieurs lots montrés sur le plan et destinés à permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau. Ces lots doivent être libres de toute hypothèque.

2.1.4 Plan relatif à une opération cadastrale

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit répondre aux conditions énoncées au présent règlement et à celles relatives à une demande de permis de lotissement énoncés au *Règlement sur les permis et certificats*.

De plus, aucune opération cadastrale ne visant qu'une partie des propriétés du requérant dans une même zone au plan de zonage de la Ville de Saint-Lambert, tel qu'annexé au *Règlement de zonage*, ne peut être approuvée si le requérant ne présente, avec sa demande, un plan relatif à une opération cadastrale pour la totalité de ses propriétés dans ladite zone indiquant le tracé des voies de circulation projetées, les dimensions approximatives de chacun des lots et le type d'usage auquel chacun est destiné.

2.1.5 Paiement des taxes municipales

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 de l'opération cadastrale projetée.

2.1.6 Servitudes

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du lot doit s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics. Les servitudes doivent apparaître à ce plan.

2.1.7 Déplacement des composantes des services d'aqueduc ou d'égout

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne dépose pas les garanties suffisantes pour couvrir, le cas échéant, les frais de déplacement de composantes des services aux fins d'utilité publique comme les réseaux d'aqueduc ou d'égout, les bornes d'incendie et les entrées de services.

2.1.8 Effet de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement a pour seul effet d'autoriser le dépôt de ce plan approuvé pour son inscription au cadastre officiel.

2.2 CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

2.2.1 Obligation de contribution

Pour obtenir l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager (un choix parmi les suivants de l'avis du conseil) :

- 1° À céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel. La superficie du terrain devant être cédée doit représenter 10 % de la superficie du site.

La partie d'un site devant servir de bassin ou de lac de rétention ne peut être incluse dans la superficie du terrain cédé. Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la ville de Saint-Lambert, qui n'est pas compris dans le site. Les frais de l'acte notarié et de publicité foncière sont à la charge du propriétaire cédant.

- 2° À verser une somme compensatoire à la Ville. La somme versée doit représenter 10 % de la valeur du site;
- 3° À la fois à prendre un engagement de céder un terrain et effectuer un versement. Dans ce cas, le total de la valeur du terrain cédé et de la somme versée doit totaliser 10 % de la valeur du site.

Le conseil municipal détermine lequel des modes de compensation décrits au premier alinéa est applicable à chaque cas.

Pour l'application du présent chapitre, le terme « site » désigne le terrain compris dans le plan relatif à une opération cadastrale visé au premier alinéa.

2.2.2 Établissement de la valeur du terrain

Pour l'application du présent chapitre, la valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan complet et conforme relatif à l'opération cadastrale par la Ville.

La 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 compensation.

2.2.3 Exemption de la contribution

Les cas suivants sont exemptés de la contribution :

- 1° Une opération cadastrale ayant pour but une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot à la condition qu'elle n'entraîne aucune augmentation du nombre de lots ;
- 2° Une modification d'un plan d'un lot par le remplacement de lots par des lots de configuration différente dont la superficie totale demeure identique et dont le résultat n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots constructibles ;
- 3° Une modification d'un plan d'un lot aux fins de créer un lot non conforme ou non constructible dans le but de l'aliéner à une propriété contiguë si un plan de regroupement est déposé en simultanée à la demande de permis ;
- 4° Une modification d'un plan d'un lot en raison de la conversion d'un immeuble en copropriété divise autre que celle requise pour l'identification des parties communes et privatives dans un projet intégré ;
- 5° Une modification d'un plan d'un lot visant à créer des lots utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Ville ;
- 6° Une modification d'un plan d'un lot visant à créer une rue publique réalisée par la Ville ou un gouvernement ;
- 7° Une modification d'un plan d'un lot aux fins de permettre l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, à une fin publique, d'une partie d'un lot par un organisme ayant un pouvoir d'expropriation si cette modification n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots constructibles ;
- 8° Une modification d'un lot aux fins de permettre l'implantation d'un projet de logements sociaux.

Pour les fins de la présente section, on entend par « lot constructible » un lot conforme au présent règlement et qui est destiné à accueillir un bâtiment principal.

2.2.4 Contributions antérieures

Lorsque le site ou une partie du site a déjà fait l'objet d'une compensation exigée en vertu des dispositions du présent règlement ou en vertu des dispositions aux mêmes fins édictées dans un règlement antérieur, sous la forme :

- 1° D'une cession de terrain, une exemption de cession ou de versement est accordée, soit :
 - a) Totalement si la cession déjà effectuée visait l'ensemble du site;
 - b) Partiellement et proportionnellement si la cession déjà effectuée ne visait qu'une partie du site.
- 2° D'un versement d'une somme compensatoire, le propriétaire doit verser la différence entre la somme déjà payée et la somme due.

Il appartient au propriétaire de démontrer qu'une superficie de terrain a déjà fait l'objet d'une cession de terrain ou d'un versement d'une somme compensatoire à défaut d'en faire preuve, la compensation est exigible.

2.2.5 Conditions relatives au terrain à céder

Le terrain à céder doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

Le terrain à céder n'est pas inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Ville en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2).

2.2.6 Frais à la charge du propriétaire cédant

Les frais de l'acte notarié et de publicité foncière sont à la charge du propriétaire cédant.

CHAPITRE 3 VOIES DE CIRCULATION

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1.1 Réseau routier structurant

La largeur minimale de l'emprise d'une rue faisant partie du réseau artériel métropolitain et du réseau routier structurant d'agglomération est de 25 mètres.

3.1.2 Rue collectrice principale

Une rue collectrice principale doit déboucher sur une artère ou une autre collectrice et doit avoir une emprise minimale de 20 mètres.

3.1.3 Rue collectrice secondaire

Une rue collectrice secondaire doit être raccordée à une rue collectrice principale à chacune de ses extrémités et doit avoir une emprise minimale de 18 mètres.

3.1.4 Rue locale

Une rue locale doit être raccordée à une rue collectrice ou une autre rue locale et doit avoir une emprise minimale de 15 mètres.

3.1.5 Piste et bande cyclables

Une piste ou bande cyclable provinciale, régionale ou municipale doit respecter les largeurs minimales prescrites par le ministère des Transports du Québec au document intitulé *Tome I – Conception routière*.

3.1.6 Pente de rue

Une rue doit respecter les règles de conception suivantes :

- 1° La pente transversale de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 %;
- 2° La pente longitudinale de toute rue ou section de rue, de quelque longueur que ce soit, ne peut excéder 12 %;
- 3° La pente longitudinale de toute section de rue dans un rayon de 50 mètres d'une intersection ne doit pas excéder 5 %.

3.1.7 Rue sans issue

Une rue sans issue doit respecter les règles de conception suivantes :

- 1° Une rue sans issue doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à 38 mètres;
- 2° La longueur d'une rue sans issue mesurée entre son intersection avec une voie publique et le centre du cercle de virage ne peut excéder 225 mètres.

3.1.8 Axe de rue et profil

Lorsque requis par l'autorité compétente, tout arpenteur-géomètre ayant soumis le plan d'une opération cadastrale comportant une ou plusieurs voies de circulation doit établir l'axe central de la ou des rues sur le terrain et fournir à l'autorité compétente un profil dudit axe avec niveau, pris à tous les 15 mètres.

3.1.9 Intersection

Une intersection doit respecter les règles de conception suivantes :

- 1° Une intersection impliquant une artère ou une collectrice principale ou une collectrice secondaire doit être à angle droit (90°);
- 2° L'angle d'intersection entre 2 rues ne doit pas être inférieur à 75°. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90°);
- 3° Une intersection sur une rue de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 60 mètres;
- 4° Une intersection sur une rue de moins de 20 mètres d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 36 mètres;
- 5° 2 intersections de rues donnant sur une même rue doivent être à une distance minimale de 50 mètres.

3.1.10 Coin de raccordement des intersections

Les coins des emprises des rues doivent être arrondis par une courbe ayant un rayon minimal de 6 mètres.

3.1.11 Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac

Dans le cas d'un lot riverain desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire, la distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac est de 45 mètres, calculée à partir de la limite du littoral et de la limite de l'emprise de la rue.

La distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac peut être réduite si une telle rue passe sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de 20 mètres. Elle peut être réduite à 15 mètres si une telle rue constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne fait pas l'objet d'une construction. Toutefois, la rue ne doit en aucun cas empiéter sur la rive.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la portion d'une rue donnant accès à un pont ou à un ponceau permettant la traversée d'un lac ou un d'un cours d'eau.

3.1.12 Sentier pour piétons

Un sentier pour piétons doit avoir une largeur minimale de à 6 mètres. Toutefois, lorsque des services municipaux sont existants ou requis, la largeur de tout passage piétonnier ne doit pas être inférieure à 10 mètres.

CHAPITRE 4 LOTS

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1.1 Lot adjacent à une rue

Un lot montré au plan relatif à une opération cadastrale doit être adjacent à une rue existante ou à une rue projetée à ce plan ou à un plan dont le permis de lotissement a été délivré, sauf dans les cas suivants :

- 1° Dans le cas d'un lot qui fait l'objet d'un plan de regroupement avec un lot adjacent, lequel est adjacent à une rue ;
- 2° Dans le cas d'un lot destiné à être une partie privative ou commune dans le cadre d'un projet intégré si une des parties communes est adjacente à une rue ;
- 3° Dans le cas d'un lot destiné à accueillir un usage groupe Service et utilité public, tel que défini au chapitre 2 du *Règlement de zonage* ;
- 4° Dans le cas d'un lot destiné à accueillir un usage autorisé sur l'ensemble du territoire en vertu du chapitre 2 du *Règlement de zonage* ;
- 5° Dans le cas d'un lot visé par une cession pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels en vertu du présent règlement.

4.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

4.2.1 Dispositions générales

Un lot doit respecter la superficie, la profondeur et la largeur minimales ou maximales prescrites, s'il y a lieu, par zone, à la grille des usages et normes du *Règlement de zonage*. En l'absence d'une norme, aucune norme n'est prescrite.

La superficie et les dimensions minimales ou maximales des lots 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*.

4.2.2 Profondeur d'un lot riverain

Nonobstant les dispositions de la présente section, la profondeur minimale d'un lot adjacent à un cours d'eau et desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire est celle prescrite à la grille des usages et normes, sans être inférieure à 45 m.

4.2.3 Exemption des normes minimales de lotissement

Les normes minimales de lotissement ne s'appliquent pas dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1° À une opération cadastrale requise pour un usage autorisé sur l'ensemble du territoire en vertu du chapitre 2 du *Règlement de zonage* si le projet ne requiert pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
- 2° À une opération cadastrale requise pour un usage du groupe Service et utilité public, tel que défini au chapitre 2 du *Règlement de zonage*, si le projet ne requiert pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
- 3° À une opération cadastrale requise à des fins d'aliénation en faveur d'un lot adjacent. Un plan de regroupement des lots doit être déposé en simultané à la demande de permis ;

- 4° À une opération cadastrale pour un lot dérogatoire protégé par droits acquis, lorsqu'autorisée au chapitre 5 du présent règlement. Un plan de regroupement des lots doit être déposé en simultané à la demande de permis ;
- 5° À une opération cadastrale pour un lot visé par une cession pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels en vertu du présent règlement ;
- 6° À une opération cadastrale requise pour identifier une partie d'un bâtiment ou une partie d'un lot dans le cas d'une déclaration de copropriété faite en vertu du *Code civil du Québec*;
- 7° À une opération cadastrale requise pour résidu de lot issu d'une acquisition de gré à gré ou par expropriation à des fins publiques par un organisme ayant un pouvoir d'expropriation.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS**5.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES****5.1.1 Application**

Est considéré comme un lot dérogoire, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

Sous réserve des règles particulières en matière de droits acquis, un lot dérogoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement en vigueur lors de sa constitution ou créé avant la première réglementation applicable.

5.1.2 Dispositions spécifiques aux terrains avant la rénovation cadastrale

L'identification d'un lot dérogoire qui 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 n'entraîne pas de droits acquis.

Pour bénéficier de droits acquis, le requérant doit démontrer que le terrain qui ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés le jour précédent la rénovation cadastrale aurait pu bénéficier des privilèges au lotissement en vertu des articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

La date de référence pour l'application des articles 256.1 à 256.3 est le 30 juin 1983.

5.1.3 Agrandissement d'un lot dérogoire

Une opération cadastrale qui vise à agrandir un lot dérogoire protégé par des droits acquis au niveau de la superficie est autorisée, même si l'agrandissement n'a pas pour effet de se conformer aux normes minimales de lotissement, aux conditions suivantes :

- 1° Si la largeur ou la profondeur du lot est dérogoire, l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogoire ;
- 2° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoire un lot adjacent ;
- 3° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les constructions existantes dérogoires ou d'aggraver la situation dérogoire de ces constructions.

Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

5.1.4 Modification d'un lot dérogoire

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogoire protégé par des droits acquis au niveau de la largeur ou de la profondeur est autorisée, même si la modification n'a pas pour effet de se conformer aux normes minimales de lotissement, aux conditions suivantes :

- 1° La modification de la largeur ou de la profondeur ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogoire de cette largeur ou de cette profondeur ;
- 2° Si la superficie du lot est dérogoire, l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogoire ;
- 3° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoire un lot adjacent ;
- 4° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les constructions existantes dérogoires ou d'aggraver la situation dérogoire de ces constructions.

Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.