



**MUNICIPALITÉ DU
CANTON DE WENTWORTH**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 2018-008**

4 septembre 2018

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
SECTION 1.1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	3
1. Titre et numéro du règlement	3
2. Règlements remplacés.....	3
3. Territoire assujéti	3
4. Personnes touchées.....	3
5. Invalidité partielle de la réglementation	3
6. Le règlement et les lois.....	3
7. Préséance	4
SECTION 1.2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
8. Administration et application du règlement.....	4
9. Pouvoirs du fonctionnaire désigné	4
SECTION 1.3 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
10. Règle générale	4
11. Règle particulière en cas de contradiction.....	4
12. Unité de mesure	5
13. Terminologie.....	5
CHAPITRE 2 CONDITIONS GÉNÉRALES À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	6
SECTION 2.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
14. Dispositions générales	6
15. Plan relatif à une opération cadastrale	6
16. Cession de l’assiette des voies de circulation	6
17. Servitudes.....	6
18. Plans supplémentaires requis	7
19. Paiement des taxes municipales.....	7
20. Principes de conception relatifs au lotissement	7
SECTION 2.2 – CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	8
21. Application de la contribution.....	8
22. Contribution portant sur un autre terrain.....	8
23. Opérations cadastrales exemptées.....	8
24. Règles de calcul de la contribution	9
25. Obligation d’opération cadastrale	9
26. Emplacements au plan d’urbanisme	9
CHAPITRE 3 RUES ET TERRAINS.....	10
SECTION 3.1 –NORMES APPLICABLES AUX RUES.....	10
27. Dispositions générales	10
28. Restriction à l’ouverture de rues.....	10
29. Règle de calcul	10

30. Tracé des rues.....	10
31. Pente des rues	11
32. Emprise des rues.....	11
33. Virages, angles d'intersection et visibilité	11
34. Rue en cul-de-sac	12
35. Distance entre une rue, un lac et un cours d'eau	12
36. Fossés	12
SECTION 3.2 – NORMES APPLICABLES AUX TERRAINS	12
37. Dispositions générales	12
38. Superficie et dimensions des lots.....	13
39. Largeur minimale d'un lot non desservi situé dans une courbe	13
40. Largeur minimale d'un lot de forme irrégulière	13
41. Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement	13
CHAPITRE 4 DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT	14
SECTION 4.1 – DROITS ACQUIS.....	14
42. Dispositions générales	14
43. Agrandissement et modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	14
SECTION 4.2 – PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT	14
44. Terrains bénéficiant de droits acquis ou de privilège à une opération cadastrale.....	14
45. Dispositions relatives à une opération cadastrale sur un terrain non conforme	15
46. Dispositions relatives à une opération cadastrale sur une partie résiduelle d'un terrain non conforme.....	15
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES.....	16
SECTION 5.1 – SANCTIONS ET PÉNALITÉS	16
47. Sanctions	16
48. Recours de droit civil	16
49. Actions pénales	16
SECTION 5.2 – ENTRÉE EN VIGUEUR	16
50. Entrée en vigueur	16

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1.1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement » et le numéro 2018-008.

2. Règlements remplacés

Le présent règlement remplace et abroge, à toutes fins que de droit, le règlement de lotissement numéro 103 de la Municipalité du Canton de Wentworth ainsi que ses amendements.

Tels remplacements et abrogations n'affectent pas cependant les procédures pénales intentées, sous l'autorité des règlements ainsi remplacés ou abrogés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements remplacés ou abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

3. Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Municipalité du Canton de Wentworth.

4. Personnes touchées

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

5. Invalidité partielle de la réglementation

Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition du présent règlement serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties, clauses ou dispositions ne saurait être mise en doute.

Le Conseil a adopté, article par article, le présent règlement et aurait décrété ce qu'il reste du règlement malgré l'invalidité d'une partie ou de la totalité d'un ou plusieurs articles.

6. Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

7. Préséance

Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer. Lorsque des dispositions du présent règlement sont incompatibles, la disposition spécifique s'applique par rapport à la disposition générale.

SECTION 1.2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

8. Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

9. Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme*

SECTION 1.3 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

10. Règle générale

Les règles générales d'interprétation du règlement sont :

- 1) l'emploi du verbe au présent inclut le futur ;
- 2) le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi ;
- 3) avec l'emploi du mot « doit », l'obligation est absolue ; le mot « peut » conserve un sens facultatif ;
- 4) le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique ;
- 5) le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

11. Règle particulière en cas de contradiction

À moins d'indication contraire, les règles particulières suivantes s'appliquent en cas de contradiction :

- 1) entre deux normes ou dispositions à l'intérieur du présent règlement ou d'un règlement d'urbanisme, la disposition la plus spécifique ou restrictive s'applique ;
- 2) entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
- 3) entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ;

- 4) entre un tableau et un graphique ou croquis, le tableau prévaut ;
- 5) entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut ;
- 6) entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

12. Unité de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

13. Terminologie

Pour les fins de compréhension de toutes les expressions utilisées, il faut référer aux règles d'interprétation décrites au *Règlement de zonage*.

CHAPITRE 2 CONDITIONS GÉNÉRALES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 2.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

14. Dispositions générales

Toute opération cadastrale qui ne concorde pas avec les dispositions du présent règlement est prohibée.

15. Plan relatif à une opération cadastrale

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoie ou non des rues.

16. 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 s'engager à même la demande d'approbation d'une opération cadastrale à céder gratuitement l'assiette de toute voie de circulation ou une catégorie de celle-ci telle que montrée sur le plan et destinée à être publique.

L'assiette du droit de circulation cédé doit être libre de toute hypothèque ou de droit réel quelconque.

Avant d'être cédée à la Municipalité, l'assiette de toute voie de circulation cédée ou une catégorie de celle-ci telle que montrée sur le plan et destinée à être publique, doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale.

Cette promesse de cession n'engage aucunement la Municipalité face à l'acquisition de la voie de circulation.

17. Servitudes

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, 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 (aérienne ou souterraine).

Les servitudes existantes ou requises doivent apparaître au plan relatif à une opération cadastrale.

18. Plans supplémentaires requis

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le requérant doit soumettre, s'il y a lieu, les plans suivants :

- 1) un plan indiquant, sur les lots faisant l'objet de l'opération cadastrale, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communications;
- 2) un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

19. 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.

20. Principes de conception relatifs au lotissement

La conception d'un lotissement menant à une ou plusieurs opérations cadastrales doit s'effectuer sur la base des principes suivants (ces principes s'appliquent également à tout projet intégré) :

- 1) elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du zonage ;
- 2) elle doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus ;
- 3) elle doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la Municipalité ;
- 4) elle doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place, s'il y a lieu ;
- 5) elle doit assurer qu'aucun terrain qui ne puisse être cadastré ne soit créé ;
- 6) à titre d'information, elle doit être rentable économiquement pour la Municipalité ;
- 7) à titre d'information, elle doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers ;
- 8) à titre d'information, elle doit favoriser l'orientation des rues et des bâtiments de façon à optimiser l'ensoleillement des espaces privés extérieurs et l'exploitation énergétique du rayonnement.

SECTION 2.2 – CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

21. Application de la contribution

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale portant sur la création de plus de 5 lots, le propriétaire doit, soit :

- 1) cède gratuitement à la Municipalité un terrain qui représente 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel ;
- 2) verse à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ;
- 3) cède gratuitement à la Municipalité un terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel et verse à la Municipalité une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

22. Contribution portant sur un autre terrain

La Municipalité peut accepter, par entente, une contribution portant sur un autre terrain situé dans la Municipalité, mais qui n'est pas compris dans le site ; dans ce cas, les règles de calcul de la contribution et le pourcentage maximum de la superficie ou de la valeur qui sont définies ci-après, ne s'appliquent pas.

23. Opérations cadastrales exemptées

Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relative à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

- 1) une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
- 2) l'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants ;
- 3) l'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;
- 4) le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise (à l'exception des parties privatives et communes dans le cadre d'un projet intégré et le cadastre horizontal) ;

- 5) la nouvelle identification cadastrale d'un terrain existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites au *Règlement de zonage* ou au présent règlement et où une construction peut être érigée ;
- 6) le terrain destiné à devenir une voie de circulation ;
- 7) l'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation ;
- 8) une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité du Canton de Wentworth ;
- 9) l'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques.

24. Règles de calcul de la contribution

La valeur du site est considérée à la date de réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Cette valeur est établie aux frais du propriétaire par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité.

Toutefois, cette valeur peut être établie par l'utilisation du rôle d'évaluation lorsque le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Sa valeur est alors le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F.-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou une partie d'une telle unité, les deux paragraphes précédents s'appliquent.

Un crédit en pourcentage de la contribution doit être accordé à un propriétaire pour toute cession ou pour tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale portant sur tout ou partie du site compris dans le plan.

25. Obligation d'opération cadastrale

Avant d'être cédée à la Municipalité, la superficie de terrain, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale.

26. Emplacements au plan d'urbanisme

Lorsque applicable, la localisation de tout parc, terrain de jeux, espace naturel ou sentier récréatif doit être conforme aux emplacements projetés au plan d'urbanisme.

Ainsi, lorsqu'un terrain est identifié au plan d'urbanisme pour fins de parc, d'espace vert ou de sentier récréatif, ledit parc, espace vert ou sentier récréatif est jugé essentiel au réseau quoique sa localisation puisse être légèrement modifiée.

CHAPITRE 3 RUES ET TERRAINS

SECTION 3.1 –NORMES APPLICABLES AUX RUES

27. Dispositions générales

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux rues privées et publiques.

Les rues publiques ou privées existantes au 7 janvier 2005 sont considérées comme étant conformes au présent règlement.

28. Restriction à l'ouverture de rues

À l'intérieur des zones rurales (RU), la planification et le lotissement d'une nouvelle rue privée, incluant le prolongement ou le bouclage d'une rue privée existante, sont interdites.

L'interdiction prévue au premier alinéa ne s'applique pas dans les zones de réserve au développement telles qu'identifiées au plan de zonage annexé au *Règlement de zonage*.

29. Règle de calcul

À moins d'indication contraire ou à moins que le sens ne le suggère autrement, toute mesure (distance, rayon de courbure, angles d'intersection) doit être calculée à partir de la ligne médiane des rues.

30. Tracé des rues

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

En général, le tracé des rues doit contourner les boisés, bosquets, rangées d'arbres et tout site naturel d'intérêt pour emprunter en priorité les espaces déboisés.

Lorsqu'applicable, le tracé de toute rue doit être conforme aux emplacements projetés au plan d'urbanisme.

Ainsi, lorsqu'une rue est projetée ou un raccordement souhaité au plan d'urbanisme, ladite rue ou raccordement est jugé essentiel au réseau quoique sa localisation puisse être légèrement modifiée.

Des mesures doivent être prises pour éviter le transport des sédiments dans les lacs et les cours d'eau.

L'emprise de rue projetée comprend des surlargeurs nécessaires pour assurer une reprise de la végétation dans les pentes créées de part et d'autre de la chaussée, des accotements et fossés de drainage.

Le projet doit prévoir l'accessibilité au site en tout temps par les services d'urgence ou d'utilité publique.

31. Pente des rues

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 15 %.

La pente d'un cercle de virage au bout d'un cul-de-sac ne doit pas être supérieure à 5 %.

La pente d'une rue, dans un rayon de 30 m d'une intersection, ne doit pas dépasser 5 % et cela pour les 2 rues formant l'intersection.

32. Emprise des rues

L'emprise minimale de toute rue doit être de :

- 1) rue collectrice : minimum de 20 mètres ;
- 2) rue locale : minimum de 15 mètres.

33. Virages, angles d'intersection et visibilité

Les intersections et les virages doivent respecter les prescriptions suivantes :

- 1) une intersection doit être à angle droit ; dans le cas où les caractéristiques physiques ne le permettent pas, une intersection peut être à un angle variant entre 75° et 105° ;
- 2) l'alignement de l'intersection doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres à partir de la limite de l'emprise ;
- 3) il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 185 mètres ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres ;
- 4) il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 92 mètres à moins de 32 mètres d'une intersection ;
- 5) sur une même rue, la distance centre à centre entre 2 intersections doit être d'un minimum de 75 mètres ;
- 6) sur un terrain d'angle, un triangle de visibilité dont les côtés ont 6 mètres mesuré à partir de l'intersection des lignes des emprises de rues le long de ces dernières doit être prévu. Ce triangle doit être laissé libre de tout obstacle d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre du niveau de la rue.

34. Rue en cul-de-sac

Règle générale, tout cul-de-sac devra être évité. Toutefois, on pourra l'employer lorsqu'il s'avérera une solution esthétique et/ou économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue. Tout cul-de-sac devra se terminer par un rond de virage d'un diamètre minimum de 30 mètres, d'un « T de virage » ou d'une « tête de pipe » d'une emprise minimale de 15 mètres.

S'il s'agit d'un cul-de-sac temporaire, les mêmes dimensions doivent être respectées même si le cul-de-sac se déplace ou s'abroge au prolongement de la rue.

35. Distance entre une rue, un lac et un cours d'eau

La distance entre une rue et un lac ou un cours d'eau doit respecter une distance minimale de 75 mètres doit être respectée entre l'emprise de cette rue et la ligne naturelle des hautes eaux.

Dans le cas d'un chemin forestier, la distance établie au premier alinéa peut être réduite à 60 mètres.

La distance établie au premier alinéa ne s'applique pas pour tout projet de parachèvement d'un réseau de voies de circulation permettant l'accès à un plan d'eau ou la traversée d'un cours d'eau. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 300 mètres est prévue entre 2 traverses d'un cours d'eau.

36. Fossés

Dans la mesure où les conditions du sol le permettent, toute nouvelle rue publique ou privée doit être dotée de fossés routiers ou autres ouvrages pour assurer une gestion optimale des eaux de ruissellement et le drainage efficace de la route.

SECTION 3.2 – NORMES APPLICABLES AUX TERRAINS

37. Dispositions générales

De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives et d'assurer un meilleur ensoleillement et une économie d'énergie, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues.

Les terres du domaine public sont exemptées de l'application des normes minimales du présent règlement, sauf dans le cas de travaux ou constructions par des personnes ayant acquis des droits fonciers sur ces terres.

Dans la mesure du possible, la profondeur minimale d'un îlot doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossés et ainsi éviter tout lot transversal.

38. Superficie et dimensions des lots

La superficie minimale et les dimensions minimales des lots sont prescrites selon les zones du plan de zonage aux grilles des spécifications des usages et des normes annexées au *Règlement de zonage*, lesquelles font partie intégrante du présent règlement.

39. Largeur minimale d'un lot non desservi situé dans une courbe

La largeur minimale d'un lot non desservi mesurée sur la ligne de rue, peut être réduite jusqu'à 50% de celle prescrite par la réglementation d'urbanisme, lorsque celui-ci se trouve à l'extérieur d'une courbe de rue, pourvu que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prescrite. Toutefois, la largeur du terrain mesurée sur la ligne avant ne doit jamais être moindre que 45 mètres.

40. Largeur minimale d'un lot de forme irrégulière

La largeur minimale d'un terrain de forme irrégulière peut être diminuée jusqu'à 60% de la largeur minimale de terrain prescrite à la grille des spécifications des usages et normes par zone. Toutefois, la largeur du terrain mesurée sur la ligne avant ne doit jamais être moindre que 45 mètres, la superficie minimale de terrain doit être respectée. Toutefois, la profondeur moyenne du terrain ne doit pas être inférieure à 75 mètres pour un lot situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau et à moins de 300 mètres d'un lac.

41. Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Les dispositions du présent règlement de lotissement ne s'appliquent pas :

- 1) aux opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tels les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution ainsi que les rues publiques ou privées, droit de passage ou servitude, à un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;
- 2) à une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives (sous réserve des dispositions particulières applicables aux projets intégrés au *Règlement de zonage*) ;
- 3) à une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en-dessous de celui-ci.

Les opérations cadastrales à des fins d'aliénation et dans le but de faire l'objet d'un plan de regroupement avec un terrain adjacent qui sera conforme au présent règlement suivant le plan de regroupement (opération cadastrale). Le plan de regroupement doit être déposé au fonctionnaire désigné lors de la demande de permis.

CHAPITRE 4 DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

SECTION 4.1 – DROITS ACQUIS

42. Dispositions générales

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

Un lot dérogatoire 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.

43. Agrandissement et modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Pour les fins du présent article, la modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à la modification de la longueur de façade et la profondeur d'un lot sans entraîner une modification de la superficie du lot.

Une opération cadastrale qui vise à modifier ou à agrandir un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

- 1) l'opération cadastrale n'a pas pour effet d'aggraver la situation dérogatoire, tant au niveau de la largeur, la profondeur et de la superficie ;
- 2) l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou de rendre les constructions érigées dérogatoires ;

Le cas échéant, un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

SECTION 4.2 – PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

44. Terrains bénéficiant de droits acquis ou de privilège à une opération cadastrale

Une opération cadastrale ne peut être refusée à l'égard d'un terrain, qui le jour précédent le 22 mars 1984, 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 à la date ci-haut applicable, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain ;

- 2) un seul lot 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.

45. Dispositions relatives à une opération cadastrale sur un terrain non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de lotissement à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- 1) à la date du 22 mars 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et ;
- 2) à la date applicable en vertu du paragraphe précédent, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, ou protégée, le cas échéant, par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

46. Dispositions relatives à une opération cadastrale sur une partie résiduelle d'un terrain non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- 1) 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 et,
- 2) qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale conformément aux normes en vigueur.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

SECTION 5.1 – SANCTIONS ET PÉNALITÉS

47. Sanctions

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende :	300 \$	1 000 \$	600 \$	2 000 \$
Cas de récidive :	600 \$	2 000 \$	1 200 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, 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* (L.R.Q., c. C-25.1).

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

48. Recours de droit civil

Nonobstant les recours par action pénale, la Municipalité peut exercer devant les tribunaux de juridiction tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, lorsque le Conseil le juge opportun ou peut exercer tous ces recours cumulativement.

49. Actions pénales

Les sanctions pénales sont intentées pour et au nom de la Municipalité par la personne désignée à cette fin dans une résolution du Conseil.

SECTION 5.2 – ENTRÉE EN VIGUEUR

50. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.