

Règlement de lotissement n° 2017-497

Entrée en vigueur le 12 décembre 2017

Amendement		
N° de règlement	N° résolution	Date

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 2017-497

CHAPITRE I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	3
SECTION I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	3
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 2	RÈGLEMENTS REMPLACÉS	3
ARTICLE 3	PORTÉE DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 4	TERRITOIRE ASSUJETTI	3
ARTICLE 5	ADOPTION PAR PARTIE	3
SECTION II	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	3
ARTICLE 6	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 7	INTERPRÉTATION DU TEXTE	4
ARTICLE 8	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DIAGRAMMES, GRAPHIQUES ET SYMBOLES	4
ARTICLE 9	TERMINOLOGIE	4
SECTION III	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
ARTICLE 10	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	4
ARTICLE 11	POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	4
CHAPITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE LOTISSEMENT ET AUX OPÉRATIONS CADASTRALES	5
SECTION I	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS	5
ARTICLE 12	DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES DES LOTS	5
ARTICLE 13	FORME DES LOTS	5
ARTICLE 14	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT IRRÉGULIER	5
ARTICLE 15	LOT SITUÉ DANS PLUS D'UNE ZONE	5
ARTICLE 16	LARGEUR MINIMALE – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX LOTS RIVERAINS	6
ARTICLE 17	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS EN PENTE	6
ARTICLE 18	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX LOTS EN TERRITOIRE RÉNOVÉ	6
ARTICLE 19	EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT	6
ARTICLE 20	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À UN PROJET DE LOTISSEMENT ADJACENT AU CORRIDOR AÉROBIQUE	7
SECTION II	DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION	7
ARTICLE 21	GÉNÉRALITÉS	7
ARTICLE 22	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES COURS D'EAU	8
ARTICLE 23	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE	8
ARTICLE 24	EMPRISE DES RUES	8
ARTICLE 25	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS	9
ARTICLE 26	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS	10
ARTICLE 27	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL-DE-SAC »	11
ARTICLE 28	EMPRISE DES SENTIERS PÉDESTRES ET LIENS RÉCRÉATIFS	11
CHAPITRE III	DISPOSITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	11
SECTION I	DISPOSITION RELATIVE À LA CESSION DES VOIES DE CIRCULATION	11
ARTICLE 29	GÉNÉRALITÉS	11

SECTION II	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	12
ARTICLE 30	OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	12
ARTICLE 31	SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER	12
ARTICLE 32	LOCALISATION DU TERRAIN CÉDÉ	13
ARTICLE 33	VALEUR DU TERRAIN	13
ARTICLE 34	CONTESTATION DE LA VALEUR DU TERRAIN	13
ARTICLE 35	EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	13
ARTICLE 36	CONTRAT NOTARIÉ ET OPÉRATION CADASTRALE	14
CHAPITRE IV	DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT	14
ARTICLE 37	LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	14
ARTICLE 38	PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT	15
ARTICLE 39	DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT	15
CHAPITRE V	DISPOSITIONS FINALES	15
ARTICLE 40	CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS	15
ARTICLE 41	ENTRÉE EN VIGUEUR	15

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement de la Municipalité de Wentworth-Nord ».

ARTICLE 2 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Le présent règlement remplace le règlement de lotissement numéro 2010-272 et tous ses amendements à ce jour.

ARTICLE 3 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

ARTICLE 4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Wentworth-Nord.

ARTICLE 5 ADOPTION PAR PARTIE

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa de sorte que si un chapitre, une section, 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, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement :

CHAPITRE I

SECTION I

SOUS-SECTION § 1

ARTICLE 1 TITRE

Alinéa

1° Paragraphe

a) Sous-paragraphe

ARTICLE 7 INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

- 1° Les titres contenus dans ce règlement sont donnés à titre indicatif. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 3° Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 4° Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

ARTICLE 8 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DIAGRAMMES, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et formes d'expression autres que le texte, contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 9 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre portant sur la terminologie du règlement de zonage numéro 2017-498 de la municipalité de Wentworth-Nord.

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 10 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

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

ARTICLE 11 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Règlement sur les permis et certificats.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE LOTISSEMENT ET AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

SECTION I DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

ARTICLE 12 DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES DES LOTS

Toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un lot à bâtir doit respecter les dimensions et superficies minimales prescrites à cet effet à la grille des usages et normes de la zone où doit prendre place le projet.

Malgré le premier alinéa, la ligne avant d'un lot doit avoir un minimum de dix (10) mètres, calculé en ligne droite entre le point de rencontre des lignes latérales et de la ligne avant.

La distance entre les lignes latérales d'un lot ne peut en aucun point être inférieure à sept (7) mètres.

Une ligne latérale de lot doit avoir un minimum de 20 mètres.

Dans le cas d'un lot destiné à l'implantation d'un usage de la classe 2 du groupe public ou pour des fins d'accès au public, il est permis de réduire la superficie minimale d'un terrain à 300 mètres carrés, malgré toute disposition à ce contraire.

ARTICLE 13 FORME DES LOTS

Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 60 et 135 degrés.

ARTICLE 14 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT IRRÉGULIER

Dans les cas où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, un lot irrégulier peut être autorisé.

Pour être conforme en regard de la superficie et des dimensions minimales, le lot irrégulier doit pouvoir contenir un rectangle respectant la superficie et les dimensions minimales édictées à la grille des usages et normes.

ARTICLE 15 LOT SITUÉ DANS PLUS D'UNE ZONE

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

ARTICLE 16 LARGEUR MINIMALE – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX LOTS RIVERAINS

Les dispositions suivantes s'appliquent à des terrains riverains :

- 1° Pour un lot riverain, la largeur minimale prescrite à la grille des usages et normes doit être observée à la limite avant du lot et à la limite de la bordure du lac ou du cours d'eau. Cette dernière mesure doit être prise en droite ligne entre les points de rencontre des lignes de limites latérales du lot et de la ligne des hautes eaux.
- 2° La largeur minimale d'un lot servant à des fins d'utilité publique (classe 2 du groupe Public) ou à des fins d'accès public à un cours d'eau ou à un lac est de 15 mètres.

ARTICLE 17 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS EN PENTE

Nonobstant les superficies minimales exigées aux grilles des usages et normes, la superficie minimale d'un lot possédant une pente moyenne de plus de 15% ne peut pas être inférieure à 5 000 m² s'il est situé à moins de 300 m d'un lac ou à moins de 100 m d'un cours d'eau.

ARTICLE 18 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX LOTS EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et aux superficies de terrains ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale.

Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

ARTICLE 19 EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Les dimensions minimales de lotissement de la présente section ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- 1° Les opérations cadastrales relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots ;
- 2° Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ou l'érection de bâtiments principaux ou accessoires de plus de 20 mètres carrés ;

- 3° Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
- 4° Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation ;
- 5° Les opérations cadastrales 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 ;
- 6° Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci ;
- 7° 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.

ARTICLE 20 **DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À UN PROJET DE LOTISSEMENT ADJACENT AU CORRIDOR AÉROBIQUE**

Aucune opération cadastrale ayant pour résultante un croisement à niveau à même l'emprise du corridor aérobique n'est autorisée, sauf lorsque le croisement à niveau est prévu à la carte « Protection du Corridor aérobique sur le territoire de la municipalité de Wentworth-Nord – Traverses et surlargeurs », annexe 3 du règlement de zonage 2017-498 et que ce croisement devient une rue publique.

La présente disposition ne s'applique pas aux opérations cadastrales ayant pour résultante un croisement surélevé (pont) ou souterrain (tunnel) d'un parc linéaire lorsque tous les documents requis sont produits avec la demande de permis et que les conditions pour l'émission d'un tel permis ont été remplies.

SECTION II **DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION**

ARTICLE 21 **GÉNÉRALITÉS**

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement.

L'emprise de toute nouvelle voie de circulation doit porter un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur un plan officiel de subdivision.

L'émission d'un permis de lotissement relatif à un projet d'opération cadastrale ne peut constituer une obligation quelconque pour la Municipalité d'accepter la cession des voies de circulation proposées paraissant aux plans, d'en décréter l'ouverture, d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer toute responsabilité civile ou de fournir tout service d'utilité publique.

ARTICLE 22 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DES COURS D'EAU

Sauf pour les rues publiques ou privées conduisant à des débarcadères, des prises d'eau, bornes sèches ou permettant la traversée perpendiculaire d'un cours d'eau ou d'un lac, la distance minimale requise entre une rue et un cours d'eau ou un lac est de 75 mètres.

Cette distance peut être inférieure lorsqu'il s'agit d'un raccordement à une rue existante, sans jamais être inférieure à quinze (15) mètres.

ARTICLE 23 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente longitudinale de toute rue ne peut être supérieure à 12,5%. Cependant, la pente peut être portée à 15% sur une longueur maximale de 150 mètres.

ARTICLE 24 EMPRISE DES RUES

Les emprises des différents types de rues doivent respecter les largeurs minimales édictées au tableau suivant:

Tableau de la largeur minimale des emprises

TYPE D'EMPRISE	% DE LA PENTE TRANSVERSALE	LARGEUR⁽¹⁾
1. Voie collectrice	Moins de 10%	15 mètres
	De 10% à 15%	17 mètres
	Plus de 15%	19 mètres
2. Voie locale	Moins de 10%	12 mètres
	De 10% à 15%	14 mètres
	Plus de 15%	16 mètres

- (1) La largeur de ces emprises doit avoir 2 mètres supplémentaires lorsqu'une piste cyclable doit être aménagée à même l'emprise.

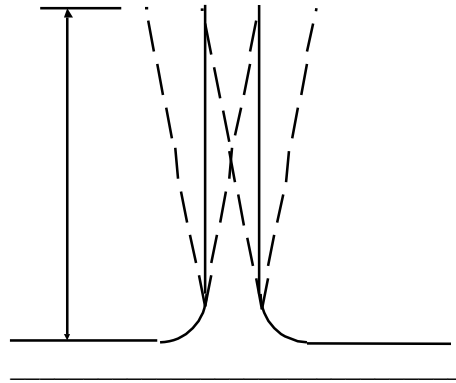
ARTICLE 25 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS

Une intersection doit former un palier horizontal ou incliné à un maximum de 5% sur une distance minimale de 10 mètres.

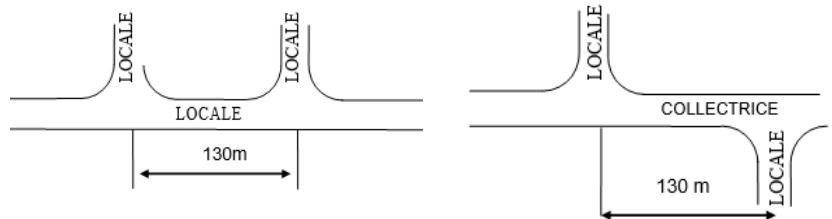
- 1° L'angle de l'intersection de deux rues ne doit jamais être inférieur à 75°, ni ne jamais être supérieur à 105° et ce, sur une distance minimale de 10 mètres. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90°) ;

L'angle de rue jamais inférieur à 75° ou supérieur à 105° sur une distance de 10 mètres.

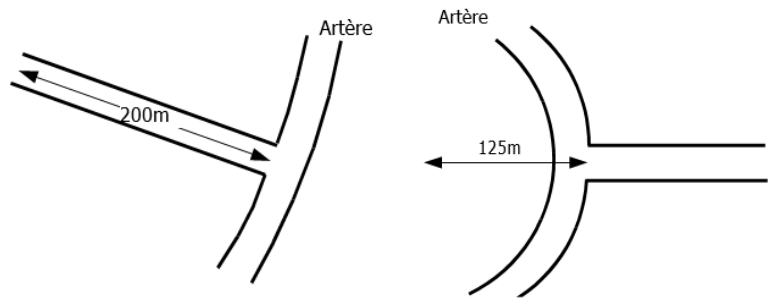
Angle de 90° lorsque possible.



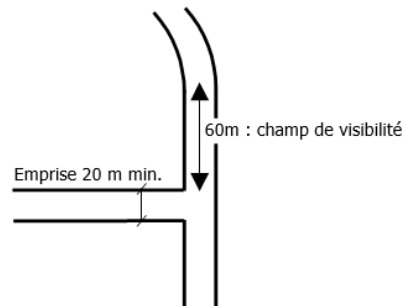
- 2° Deux intersections de deux voies locales avec une autre voie locale ou avec une voie collectrice doivent être espacées d'au moins 130 mètres. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise.



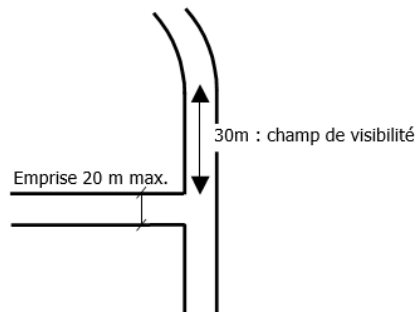
- 3° Aucune intersection ne doit être localisée sur la courbe intérieure d'une voie de circulation dont le rayon est inférieur à 200 mètres, ni sur la courbe extérieure d'une voie de circulation dont le rayon est inférieur à 125 mètres.



- 4° Toute intersection avec une voie publique de circulation de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres.



- 5° Toute intersection avec une voie de circulation dont l'emprise est inférieure à 20 mètres doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 30 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres.



- 6° Aucune courbe ne peut avoir un rayon intérieur qui soit moindre que 100 mètres, lorsqu'elle est située à moins de 35 mètres d'une intersection.

ARTICLE 26 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Les courbes de raccordement minimales à respecter aux intersections sont celles édictées au tableau suivant :

Tableau des courbes de raccordement minimales

TYPE D'INTERSECTION	RAYON (mètres)
1° Rencontre de deux (2) voies collectrices	12
2° Rencontre d'une voie locale et de toutes autres voies de circulation	6
3° Intersection dont l'angle est inférieur à 90 degrés	8
4° Intersection de tout type de rue localisée dans une zone industrielle	12

ARTICLE 27 **DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL-DE-SAC »**

Tout cul-de-sac de plus de 150 mètres de longueur doit se terminer par un cercle de virage et l'emprise minimale du rayon du cercle de virage est fixée à 14 mètres. Un « T » de virage de 15m de longueur est également acceptable.

ARTICLE 28 **EMPRISE DES SENTIERS PÉDESTRES ET LIENS RÉCRÉATIFS**

Les emprises des différents types de sentiers pédestres et lien récréatifs doivent avoir les largeurs minimales édictées au tableau suivant:

Largeur minimale des emprises

TYPE D'EMPRISE	LARGEUR (mètres)
Sentier pédestre	3
Sentier motorisé	5

CHAPITRE III **DISPOSITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

SECTION I **DISPOSITION RELATIVE À LA CESSION DES VOIES DE CIRCULATION**

ARTICLE 29 **GÉNÉRALITÉS**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité l'assiette des voies de circulation (emprise) montrées au plan et destinées à être publiques. Le

propriétaire doit remettre à la Municipalité une lettre d'engagement à cet effet.

SECTION II DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

ARTICLE 30 OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit :

- 1° S'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain 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 **ou**;
- 2° Verser une somme à la municipalité **ou**;
- 3° Prendre un tel engagement et effectuer un tel versement.

Aux fins du présent article, une zone inondable, un milieu humide, un cours d'eau ou l'octroi d'une servitude ne peuvent pas être considérés comme étant un parc, un terrain de jeux ou un espace naturel. Cependant, la cession de sentiers est assimilable à la contribution pour fins de parc.

ARTICLE 31 SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER

La superficie du terrain à céder ou la somme à verser doit correspondre à 7% de la superficie ou de la valeur de l'ensemble du territoire visé par le projet d'opération cadastrale du terrain.

Dans le cas où le propriétaire doit céder une partie de sa contribution en terrain et une partie en argent, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme devant être versée ne doit pas excéder 7% de la valeur du terrain visé par la cession ou le versement.

Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un territoire ayant déjà fait l'objet d'une opération cadastrale, mais pour laquelle aucun terrain ou versement en argent n'a été cédé, la superficie du terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 7% de la superficie ou de la valeur de la partie du territoire visée par le projet d'opération cadastrale.

Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un lot situé en territoire rénové et qui entraîne un nombre supplémentaire de lots par rapport au nombre de lots existants avant la rénovation cadastrale, la

superficie de terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 7% de la superficie ou de la valeur de la partie du territoire visée par le projet d'opération cadastrale.

Dans le cas d'un terrain ou d'un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, la superficie de terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 7% de la superficie de l'ensemble du territoire visé et elle s'applique lors de la délivrance du permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal.

ARTICLE 32 LOCALISATION DU TERRAIN CÉDÉ

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité, mais qui n'est pas compris dans le site visé.

ARTICLE 33 VALEUR DU TERRAIN

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de réception d'une demande de permis de lotissement complète et est déterminée :

- 1° Aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité ou;
- 2° Par le produit que l'on obtient en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité 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);

ARTICLE 34 CONTESTATION DE LA VALEUR DU TERRAIN

Toute contestation de la valeur du terrain ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Cette contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à cet effet aux articles 117.7 à 117.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c A-19.1).

ARTICLE 35 EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

L'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° Une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° Une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure;
- 3° Une opération cadastrale pour fins agricoles, à l'exclusion de la résidence de l'agriculteur;
- 4° Une opération cadastrale qui ne vise qu'à identifier par un numéro de lot distinct un terrain déjà occupé par un bâtiment principal;
- 5° Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisé ou dans le cadre d'un projet intégré;
- 6° La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec;
- 7° La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant déjà subdivisé, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer de nouveaux lots à bâtir;
- 8° En territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale sous réserve du paiement antérieur des frais de parcs relatifs aux lots visés.

ARTICLE 36 **CONTRAT NOTARIÉ ET OPÉRATION CADASTRALE**

Tout contrat notarié et toute opération cadastrale nécessaire en vertu de la présente section sont effectués aux frais du propriétaire.

CHAPITRE IV **DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT**

ARTICLE 37 **LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS**

Un lot dérogatoire aux dispositions du présent règlement de lotissement quant à sa superficie, sa largeur ou sa profondeur 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.

ARTICLE 38 **PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT**

Pour tout terrain existant au 7 décembre 1983 non conforme au présent règlement, les dispositions prévues aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1) s'appliquent.

ARTICLE 39 **DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT**

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 pourvu que cette opération cadastrale n'ait pas pour effet d'aggraver la situation dérogatoire, tant au niveau de la largeur, la profondeur et de la superficie.

De plus, cette opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou de rendre les constructions érigées dérogatoires.

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

En territoire non rénové, le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot, à moins que le terrain ne soit situé sur des lots originaires différents, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

CHAPITRE V **DISPOSITIONS FINALES**

ARTICLE 40 **CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS**

Quiconque, propriétaire, locataire, occupant ou entrepreneur, personne physique ou morale, contrevient à une quelconque disposition du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende, tel que prévu au Chapitre VII du règlement sur les permis et certificat.

ARTICLE 41 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.