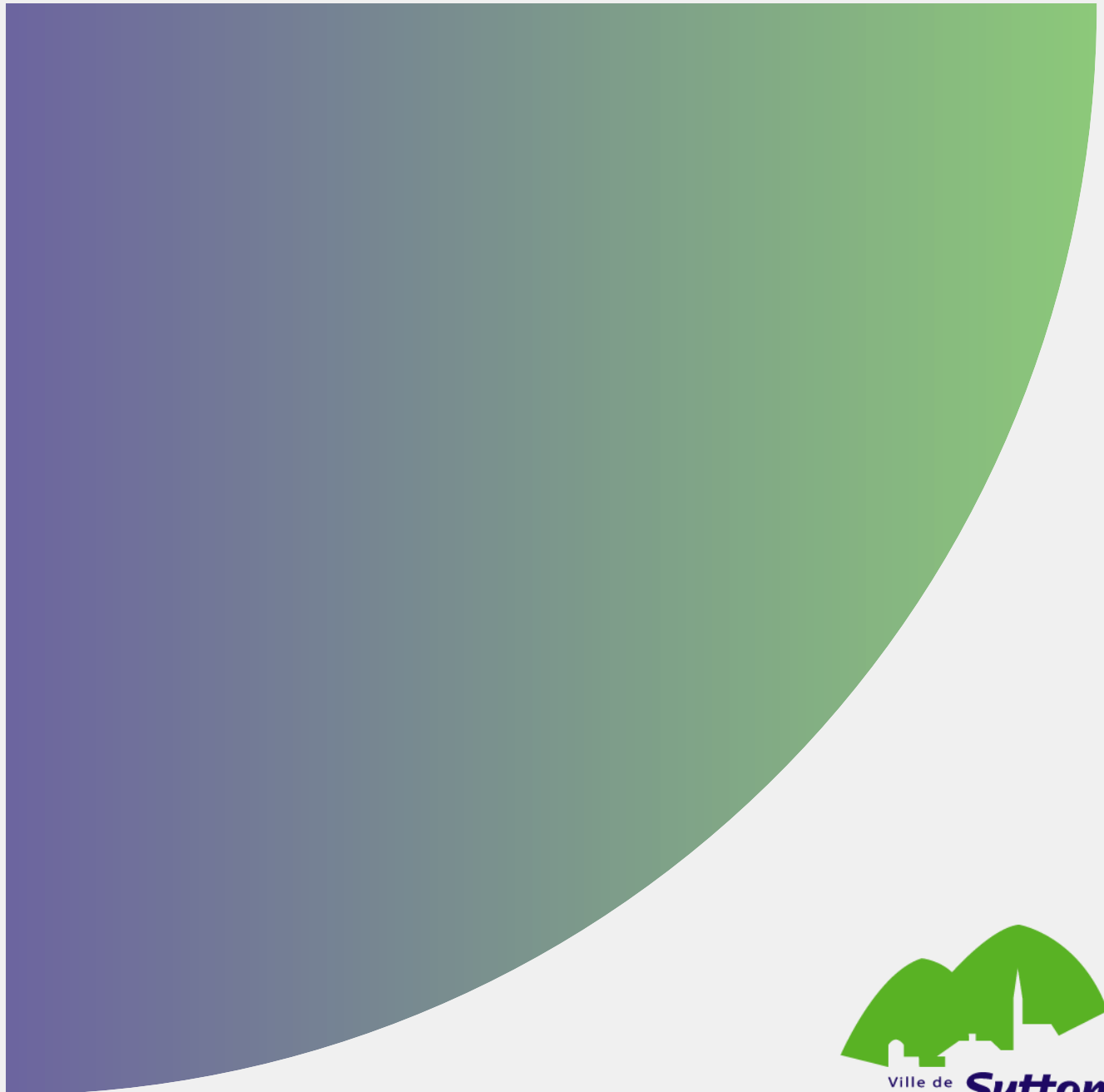




RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT



VILLE DE SUTTON
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
Règlement numéro 359

VERSION FINALE DU PROJET

Adoption du premier projet : 27 mai 2026
Avis de motion : 8 juillet 2026
Adoption : 16 juillet 2026
Certificat de conformité MRC : ____ / ____ / 2026
Entrée en vigueur : ____ / ____ / 2026

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 — DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	3
1.1 — DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	3
Article 1 — Titre du règlement	3
Article 2 — Territoire assujetti	3
Article 3 — Domaine d'application	3
Article 4 — Validité	3
Article 5 — Nécessité d'obtenir un permis de lotissement	3
Article 6 — Remplacement	3
Article 7 — Document annexé	4
Article 8 — Tableaux, graphiques, symboles	4
1.2 — DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
Article 9 — Administration et application du règlement	4
Article 10 — Autorité compétente	4
Article 11 — Fonctionnaire désigné	4
Article 12 — Rôle du fonctionnaire désigné et responsabilité limitée de la Ville	4
Article 13 — Obligation de laisser visiter	5
Article 14 — Devoirs et obligations	5
1.3 — INFRACTIONS ET PEINES	5
Article 15 — Infractions et peines	5
Article 16 — Infraction continue	5
Article 17 — Récidive	5
Article 18 — Recours civils	5
Article 19 — Frais	6
1.4 — DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES	6
Article 20 — Structure du règlement	6
Article 21 — Unité de mesure	6
Article 22 — Règle d'interprétation du texte	7
Article 23 — Règle de préséance	7
Article 24 — Terminologie	8
CHAPITRE 2 — CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	9
2.1 — DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
Article 25 — Paiement des taxes municipales	9
Article 26 — Conformité au plan d'urbanisme, au règlement de zonage et au règlement de lotissement	9
Article 27 — Plan de morcellement	9
Article 28 — Conditions relatives aux voies de circulation et aux accès publics à l'eau	10
Article 29 — Cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels	10
Article 30 — Lot dont l'immatriculation a résulté de la réforme cadastrale	10
Article 31 — Opérations cadastrales en zone agricole permanente	10
Article 32 — Dispositions particulières relatives aux plans image, aux plans d'ensemble et aux opérations cadastrales	10
Article 33 — Dispositions relatives à la conception d'une opération cadastrale	11
2.2 — DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS	12
Article 34 — Dispositions générales	12
Article 35 — Opérations cadastrales non assujetties	12
Article 36 — Règles de calcul	13
Article 37 — Contrat notarié	13
Article 38 — Registre	13

Article 39 — Fonds spéciaux	13
2.3 — RESTRICTIONS APPLICABLES À CERTAINES OPÉRATIONS CADASTRALES	14
Article 40 — Îlots déstructurés sans morcellement	14
Article 41 — Îlots déstructurés avec morcellement	14
CHAPITRE 3 — DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX RUES ET AUX LOTS	15
3.1 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES	15
Article 42 — Dispositions générales	15
Article 43 — Ouverture de rues publiques et privées	15
Article 44 — Conformité des travaux	15
Article 45 — Agencement et tracé des rues	15
Article 46 — Tracé des rues en fonction des cours d'eau	15
Article 47 — Tracé des rues en fonction des cours d'eau à l'intérieur des périmètres d'urbanisation	16
Article 48 — Tracé des rues en fonction de la topographie	16
Article 49 — Largeur des rues	16
Article 50 — Pente des rues	17
Article 51 — Voie de circulation sans issue avec cercle de virage	17
Article 52 — Voie de circulation sans issue de type tête de pipe	18
3.2 — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS	18
Article 53 — Dimension des lots	18
Article 54 — Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement	18
Article 55 — Orientation des lots	19
Article 56 — Dimensions des lots situés à l'extérieur du corridor riverain	19
Article 57 — Dimensions des lots situés à l'intérieur du corridor riverain	20
Article 58 — Dispositions particulières applicables à certains lots non desservis	20
Article 59 — Dimensions des lots situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation	20
Article 60 — Normes particulières pour les lots situés sur un terrain présentant des pentes	21
Article 61 — Profondeur des lots adjacents à un chemin de fer	21
Article 62 — Lots irréguliers	21
Article 63 — Normes particulières pour les lots destinés à des bâtiments jumelés et/ou contigus	21
Article 64 — Normes particulières pour les terrains non desservis situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation	22
CHAPITRE 4 — DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	23
4.1 — DISPOSITIONS GÉNÉRALES	23
Article 65 — Champ d'application	23
Article 66 — Opération cadastrale pour fins d'agrandissement	23
Article 67 — Opération cadastrale visant l'identification d'un chemin en zone agricole	23
Article 68 — Lot non conforme bénéficiant d'un privilège au lotissement	23
Article 69 — Terrain bâti non conforme	24
Article 70 — Lots non conformes en zone agricole permanente	24
Article 71 — Lots non conformes suite à une expropriation	24
CHAPITRE 5 — DISPOSITIONS FINALES	26
Article 72 — Entrée en vigueur	26

Chapitre 1 — Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

1.1 — Dispositions déclaratoires

Article 1 — Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement » et porte le numéro 359.

Article 2 — Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Ville de Sutton.

Article 3 — Domaine d'application

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sutton.

Aucune disposition du présent règlement ne doit être considérée comme une exonération de la part de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un immeuble de respecter les obligations qui lui incombent à l'égard notamment de ses voisins, en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* ou de toute disposition d'une autre loi.

Article 4 — Validité

Le Conseil municipal de la Ville de Sutton déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du présent règlement qui continuent de s'appliquer, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ces dispositions s'en trouvent altérés ou modifiés.

Article 5 — Nécessité d'obtenir un permis de lotissement

Nul ne peut procéder à une opération cadastrale sans avoir soumis au fonctionnaire désigné une demande complète et avoir obtenu de ce dernier un permis de lotissement.

Article 6 — Remplacement

Le présent règlement remplace les dispositions du « *Règlement de lotissement numéro 116* » et ses amendements.

Ce remplacement n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité des règlements antérieurs remplacés ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Ce remplacement n’affecte pas toute intervention faite sur le territoire de la Ville de Sutton dans la mesure où elle reposait sur des dispositions annulées des *règlements 254 et 256* et de leurs règlements modificatifs, le tout en conformité au *projet de loi no 214* concernant la Ville de Sutton.

Dans tous les cas où une personne physique ou morale contrevenait aux règlements remplacés à la date d’entrée en vigueur du présent règlement, ce remplacement n’a pas pour effet d’annuler cette situation de contravention ou de conférer des droits acquis opposables au présent règlement.

Article 7 — Document annexé

Toutes les annexes jointes au présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. Elles sont identifiées par des lettres (ex : Annexe A).

Article 8 — Tableaux, graphiques, symboles

Un tableau, une figure, un symbole, un plan ou toute forme d’expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auxquels il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 — Dispositions administratives

Article 9 — Administration et application du règlement

L’administration et l’application du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné, nommé par résolution du Conseil municipal.

Article 10 — Autorité compétente

Dans le présent règlement, l’utilisation de l’expression « autorité compétente » équivaut à l’utilisation de l’expression « fonctionnaire désigné ».

Article 11 — Fonctionnaire désigné

La ou les personnes désignées à l’article précédent sont identifiées au présent règlement comme étant le « fonctionnaire désigné ». Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

Article 12 — Rôle du fonctionnaire désigné et responsabilité limitée de la Ville

Quiconque prépare des plans et devis pour des travaux de construction ou exécute des travaux de construction doit se conformer au présent règlement ainsi qu’à tout autre loi ou règlement applicable en la matière.

Le rôle du fonctionnaire désigné pour l’application du présent règlement n’en est pas un d’expert-conseil pour la conception des plans et le suivi des travaux de construction.

La Ville ne s’engage pas à assurer une surveillance par le fonctionnaire désigné de tous les chantiers de construction sur son territoire dans le but d’attester de la conformité des travaux au présent règlement.

Article 13 — Obligation de laisser visiter

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque a l'obligation de laisser pénétrer la personne chargée de l'application du présent règlement pour fins d'examen ou de vérification, à toute heure raisonnable, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement ou aux résolutions du conseil.

Sur demande, la personne chargée de l'application du règlement qui procède à une inspection doit établir son identité et exhiber la pièce d'identité délivrée par la Ville attestant sa qualité.

Article 14 — Devoirs et obligations

Les devoirs et obligations du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant des travaux sont ceux qui lui sont imposés aux règlements d'urbanisme de la Ville de Sutton.

Une personne qui occupe ou utilise un terrain, une construction, un ouvrage ou toute partie de ceux-ci, qui érige une construction ou un ouvrage, qui exécute des travaux sur un terrain, une construction ou un ouvrage, doit respecter, en plus des dispositions du présent règlement, toute disposition législative ou réglementaire fédérale et provinciale ainsi que toute disposition d'un autre règlement municipal et doit veiller à ce que le terrain, la construction, l'ouvrage ou les travaux soient, selon le cas, occupés, utilisés, érigés ou exécutés en conformité avec ces dispositions et avec celles du présent règlement.

1.3 — Infractions et peines**Article 15 — Infractions et peines**

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible:

- 1° Pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2° En cas de récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou de 2 000 \$ à 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

Article 16 — Infraction continue

Toute infraction continue à une disposition du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

Article 17 — Récidive

Une peine plus forte en cas de récidive ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

Article 18 — Recours civils

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

Article 19 — Frais

Les frais s’ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l’exécution du jugement.

1.4 — Dispositions interprétatives générales**Article 20 — Structure du règlement**

Le présent règlement est divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections et sous-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 :

Chapitre 1	Texte	<i>Chapitre</i>
Section 1.1	Texte	<i>Section</i>
Sous-section 1.1.1	Texte	<i>Sous-section</i>
Article 1	Texte	<i>Article</i>
	Texte	<i>Alinéa</i>
	1) Texte	<i>Paragraphe</i>
	a) Texte	<i>Sous-paragraphe</i>
	- Texte	<i>Sous-alinéa</i>

Article 21 — Unité de mesure

Toute mesure employée dans le règlement est exprimée dans le système métrique.

Les abréviations suivantes sont utilisées :

mm	Millimètre
cm	Centimètre
M	Mètre
m ²	Mètre carré
m ³	Mètre cube
Ha	Hectare

Article 22 — Règle d’interprétation du texte

L’emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n’implique explicitement qu’il ne peut en être ainsi.

À moins qu’il en soit spécifié ou impliqué autrement dans le texte, on doit donner aux expressions suivantes le sens d’interprétation ci-dessous :

- 1° Le mot « DOIT » confère une obligation absolue;
- 2° Le mot « PEUT » conserve un sens facultatif, sauf dans l’expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- 3° Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale ou physique;
- 4° Les mots « MUNICIPALITÉ » ET « VILLE » désignent chacun la Ville de Sutton ou le territoire administré par la Ville, selon les cas;
- 5° Le mot « CONSEIL » désigne le Conseil municipal de la Ville;
- 6° L’expression « COMITÉ D’URBANISME » ou « COMITÉ » désigne le comité consultatif d’urbanisme constitué par le Conseil et en vertu de l’article 146 de la *Loi sur l’aménagement et l’urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);
- 7° Les mots « AUTORITÉ COMPÉTENTE », « FONCTIONNAIRE » ou « FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ » signifient tout employé de la Ville dûment autorisé à appliquer les règlements d’urbanisme;
- 8° Le mot « ZONE » désigne une partie du territoire de la Ville autorisant les mêmes usages suivant une réglementation au sens de l’article 113 de la *Loi sur l’aménagement et l’urbanisme* et identifiée par une appellation spécifique conformément à l’article 15 du Règlement de zonage.

Article 23 — Règle de préséance

Dans le présent règlement, à moins d’indication contraire, les règles de préséance suivantes s’appliquent :

- 1° En cas d’incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° En cas d’incompatibilité entre le texte et toute autre forme d’expression, tel un tableau ou un plan, le texte prévaut à l’exception de la grille des spécifications;
- 3° En cas d’incompatibilité entre une grille des spécifications et le texte du présent règlement, la grille prévaut;
- 4° En cas d’incompatibilité entre une donnée d’un tableau et celle d’un graphique, d’une figure, d’un plan ou d’un croquis, la donnée du tableau prévaut;
- 5° En cas d’incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;
- 6° En cas d’incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d’incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement la disposition la plus restrictive ou prohibitive s’applique, à moins d’indication contraire.

Article 24 — Terminologie

Sous réserve de la terminologie ci-après, pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et l'application qui lui est attribué dans la terminologie présente au règlement de zonage. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au présent article ou à la terminologie du règlement de zonage, il est possible de référer aux autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville de Sutton si le contexte s'y prête. Si aucune définition n'apparaît dans les autres règlements d'urbanisme, il faut référer au sens commun attribué à un mot ou à une expression.

VOIE DE CIRCULATION

Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

Chapitre 2 — Conditions préalables à une opération cadastrale

2.1 — Dispositions générales

Article 25 — Paiement des taxes municipales

Pour que l'opération cadastrale soit approuvée, le propriétaire doit payer les taxes municipales et les droits de mutation qui sont exigibles et impayés à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée.

Article 26 — Conformité au plan d'urbanisme, au règlement de zonage et au règlement de lotissement

Toute opération cadastrale intégrant des voies de circulation doit concorder avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au Plan d'urbanisme, au Plan directeur des voies de circulation, au Plan directeur de mobilité et au Plan directeur de sentiers récréatifs, s'il y a lieu.

Les lots projetés de voies de circulation doivent être également conformes avec les normes de dimensions prévues au présent règlement et selon le cas, au règlement de zonage.

Tout projet de développement, qu'il comprenne ou non des voies de circulation, doit être réalisé en conformité avec le Plan d'urbanisme en vigueur (y compris eu égard à ses objectifs en matière de densité résidentielle), de même qu'avec tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

Aucune opération cadastrale relative aux voies de circulation ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement, sauf pour les voies de circulation existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, et le cas échéant, si elles ne concordent pas avec le tracé projeté des principales voies de circulation indiquées au Plan d'urbanisme.

De plus, aucune opération cadastrale relative aux rues et voies de circulation ne peut être effectuée si elle n'a pas fait l'objet d'une acceptation par le Conseil et officialisée par la conclusion et la signature d'une entente entre la Ville et le requérant conformément à la procédure du Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux.

Article 27 — Plan de morcellement

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain situé dans une zone autre que la zone agricole montrée au décret adopté en vertu de la *Loi de la protection du territoire et des activités agricoles*, doit présenter un plan de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan relatif à une opération cadastrale à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

Article 28 — Conditions relatives aux voies de circulation et aux accès publics à l'eau

Le conseil peut, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, exiger :

- 1° L'engagement du propriétaire à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques;
- 2° L'engagement du propriétaire à céder gratuitement un terrain ou une servitude montrée sur le plan et destinée à permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau, dans les cas déterminés par le conseil et selon les conditions et modalités qu'il établit. La superficie d'un tel terrain ou d'une telle servitude ne peut excéder 10 % de celle de l'ensemble des terrains visés par l'opération cadastrale, en tenant compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement exigé en vertu de la section 2.2 du présent règlement.

Article 29 — Cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

Une demande d'opération cadastrale doit être conforme aux dispositions relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels prévues à la section 2.2 du présent règlement.

Article 30 — Lot dont l'immatriculation a résulté de la réforme cadastrale

Lorsqu'un permis de construction demandé est relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur 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 réforme cadastrale, les conditions préalables à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale qui visent l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels qui sont en vigueur sur le territoire de la Ville s'appliquent en vertu du règlement de zonage avec les adaptations nécessaires.

Article 31 — Opérations cadastrales en zone agricole permanente

Une demande d'opération cadastrale relative à un lotissement situé en zone agricole permanente doit, pour être approuvée, être conforme aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Dans le cas où une autorisation à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) doit être effectuée ou la déclaration invoquant le droit de procéder à une opération cadastrale sans l'autorisation de la CPTAQ, le requérant doit présenter ces documents lors de la demande d'opération cadastrale.

Article 32 — Dispositions particulières relatives aux plans image, aux plans d'ensemble et aux opérations cadastrales

L'approbation d'un plan image ou d'un plan d'ensemble par adoption d'une résolution par le Conseil municipal ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter un plan d'opération cadastrale ou la cession de constructions, de voies de circulation apparaissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces voies de circulation, ni d'en prendre à sa charge les frais d'entretien, d'en assumer les responsabilités civiles ou de fournir des services d'utilité publique.

Toute opération cadastrale doit faire l'objet de l'obtention d'un permis émis conformément aux dispositions prévues à cet effet au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Le plan image, le plan d'ensemble ou l'opération cadastrale doit être réalisé en conformité avec le plan d'urbanisme de la Ville et avec les dispositions du présent règlement.

La divergence de certaines composantes du plan image, du plan d'ensemble ou de l'opération cadastrale par rapport au plan d'urbanisme est toutefois admissible en raison du raffinement de la planification apportée à cette étape. Ces ajustements doivent permettre l'atteinte de l'objectif général du plan d'urbanisme.

Article 33 — Dispositions relatives à la conception d'une opération cadastrale

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes généraux suivants :

- 1° Elle doit permettre l'implantation et la construction, sur chacun des lots créés, des usages auxquels ces lots sont destinés, selon les prescriptions des règlements de zonage et de lotissement;
- 2° Une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus est assurée;
- 3° Les voies de circulation proposées sont intégrées au réseau existant et retenu pour l'ensemble du territoire, tel qu'identifié au Plan d'urbanisme ou à tout plan directeur relatif à la mobilité;
- 4° Les services d'utilités publiques requis (aqueduc, égout, distribution d'électricité, de téléphone, de câblodistribution) et leur raccordement aux divers réseaux présentent une localisation et un aménagement de moindre impact;
- 5° Les sites, paysages d'intérêts, contraintes et caractéristiques naturelles et topographiques sont mis en valeur ou protégés et certains espaces sont affectés à des fins de parcs, sentiers récréatifs ou espaces naturels;
- 6° Le tracé des nouvelles subdivisions tient compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser de résidu de terrain qui ne puisse être loti sans qu'il respecte les normes de superficie et de dimensions applicables;
- 7° Les dispositions du présent règlement relatives à un lot ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé à titre transitoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. La création de ce lot à titre transitoire ne lui confère aucun droit distinct à la construction et aucun droit acquis. Ces principes s'appliquent à tout projet d'opération cadastrale, à un plan image ainsi qu'à un plan d'ensemble relatif à un projet intégré et à un plan d'aménagement d'ensemble.

Pour les fins d'applications du présent article, un lot transitoire est un lot qui ne respecte pas les normes du présent règlement et qui est créé à titre temporaire. Le lot transitoire doit être fusionné à un lot contigu lors d'une opération cadastrale subséquente afin de bénéficier d'un droit distinct à la construction.

Ces principes de conception d'un lotissement s'appliquent à tout projet d'opération cadastrale, à un plan de morcellement, à un plan image ainsi qu'à un plan d'ensemble relatif à un projet intégré et à un plan d'aménagement d'ensemble.

2.2 — Dispositions relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

Article 34 — Dispositions générales

Sous réserve de l'article 35, 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 municipal, remplir l'une ou des obligations suivantes, selon le cas :

- 1° Le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la Ville un terrain ou une servitude équivalant à 10 % de la superficie totale du site 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;
- 2° Le propriétaire s'engage à verser à la Ville une somme équivalant à 10 % de la valeur du site;
- 3° Le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la Ville un terrain ou une servitude et à verser une somme à la Ville, le total de la valeur du terrain cédé et de la somme versée devant équivaloir à 10 % de la valeur du site.

Le terrain ou la servitude 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 ou une servitude, faisant partie du territoire de la Ville, qui n'est pas compris dans le site.

Le terrain ou la servitude cédés ne peut comprendre les cours d'eau, les zones inondables, les zones de mobilité, les milieux humides, les rives applicables et les secteurs dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30 % ne peuvent être cédés à titre de contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

Afin de se conformer aux obligations qui incombent à la Ville en vertu des articles 272.10 et 272.12 de la *Loi sur l'instruction publique* (RLRQ, c. I-13.3), la cession d'une superficie de terrain représentant plus de 10 % de la superficie du terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale peut être exigée, à la demande du Conseil municipal. Dans un tel cas, la Ville doit verser au propriétaire une somme équivalente à la valeur de la portion du terrain qui excède le pourcentage de 10 %, établie conformément à l'article 18 du présent règlement.

Article 35 — Opérations cadastrales non assujetties

Les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section :

- 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 à construire;
- 2° L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre des terrains déjà construits;
- 3° L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale;
- 4° L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
- 5° Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 6° La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir;

- 7° L'identification cadastrale d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé, mais décrit par les tenants et aboutissants;
- 8° L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;
- 9° Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espace naturel ou tout autre usage sous l'égide de la Ville de Sutton;
- 10° Un plan relatif à une opération cadastrale ou d'un permis de construction, en zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1), lorsqu'une telle opération est effectuée ou qu'un tel permis est délivré uniquement à des fins agricoles;
- 11° Une opération cadastrale aux fins de permettre l'implantation d'un projet de logements hors marché.

Article 36 — Règles de calcul

Pour les fins du calcul de la cession pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, seule la superficie du site, excluant les espaces réservés et cédés à des fins de conservation à des organismes reconnus par le MDDELCC (ou à des fins récréatives à des organismes à but non lucratif reconnus par la ville) est considérée.

La valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Ville de la demande de permis de lotissement et est établie selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville.

Si le terrain constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle, sa valeur est le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1).

À défaut, la valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de tout versement ou de toute cession faits antérieurement à l'égard de la totalité ou d'une partie du site, incluant tout engagement pris en vertu du paragraphe 2° de l'article 34 du présent règlement.

Article 37 — Contrat notarié

Les frais du contrat notarié de cession sont à la charge du cédant, incluant la description technique préparée par un arpenteur-géomètre.

Article 38 — Registre

La Ville DOIT tenir un registre de comptabilité des versements effectués en vertu de la présente section.

Article 39 — Fonds spéciaux

Toute somme versée en vertu de la présente section, ainsi que toute somme reçue par la Ville en contrepartie de la cession d'un terrain, fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acquérir ou aménager des terrains ou des servitudes à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'accès public à l'eau, pour acquérir des terrains ou des servitudes à des fins d'espaces naturels ou pour acquérir des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville.

2.3 — Restrictions applicables à certaines opérations cadastrales

Article 40 — Îlots déstructurés sans morcellement

Dans les zones AD-06, AD-17, AD-18, AD-20 et AD-21, le lotissement d'une propriété foncière dans un but d'usage résidentiel est prohibé.

Article 41 — Îlots déstructurés avec morcellement

Dans les zones AD-01 à AD-05, AD-07 à AD-16 et AD-19, lorsqu'il y a lotissement à des fins d'usage résidentiel, un accès en front du chemin, d'une largeur d'au moins 15 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

Chapitre 3 — Dispositions particulières aux rues et aux lots

3.1 — Dispositions applicables aux rues

Article 42 — Dispositions générales

La présente section s'applique aux rues publiques et privées.

Article 43 — Ouverture de rues publiques et privées

Toute nouvelle rue publique ou privée, ou prolongement d'une rue publique ou privée existante est interdit à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

Nonobstant ce qui précède, les travaux ou activités d'aménagement d'une aire de virage (cercle de virage, « T » de virage ou îlot de retournement) sur une rue existante pour des fins de sécurité civile sont autorisés en respectant les autres dispositions du présent règlement.

Article 44 — Conformité des travaux

Tous travaux impliquant la création ou la modification de rues publiques ou privées doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et du Règlement sur les ententes sur les travaux municipaux. En cas de contradiction entre les deux règlements, les dispositions du Règlement sur les ententes sur les travaux municipaux ont préséance.

Article 45 — Agencement et tracé des rues

L'agencement et le tracé des rues doivent :

- 1° Permettre l'accès aux rues adjacentes actuelles ou projetées;
- 2° Faciliter la circulation des services d'urgence et d'incendie, les mouvements de circulation, la construction et l'extension des infrastructures, telles que les égouts, les conduites d'eau et le drainage;
- 3° Être en continuité des lignes de lots adjacents, existants ou prévus;
- 4° Préalablement avoir fait l'objet d'une entente en vertu du Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux.

Tout tracé de rues doit préalablement avoir fait l'objet d'une entente en vertu du *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux*.

Article 46 — Tracé des rues en fonction des cours d'eau

La distance minimale entre les limites de l'assiette d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau est de :

- 1° 75 mètres dans le cas des terrains non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc ou l'égout;
- 2° 45 mètres dans le cas des terrains desservis par l'aqueduc et l'égout.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue conduisant à un débarcadère ou à un point ou ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau.

Article 47 — Tracé des rues en fonction des cours d'eau à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

La distance moyenne minimale entre une emprise de rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac est :

- 1° Équivalente à la profondeur moyenne de lot exigée par les dispositions relatives au lotissement de cette zone, mais NE PEUT être inférieure à une profondeur moyenne de 45 mètres;
- 2° Réduite à 20 mètres si le terrain situé entre l'emprise de rue et la ligne des hautes eaux est destiné à être utilisé à des fins de parc public, d'espace vert ou d'aire de conservation;
- 3° Réduite à 15 mètres si la rue constitue le parachèvement d'un réseau et que l'espace compris entre la rue et la ligne des hautes eaux n'est pas l'assiette d'un bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue conduisant à un débarcadère, à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau.

Pour les fins de l'application du présent article, la distance moyenne minimale est la somme de segments parallèles, mesurés sur la largeur du lot à des intervalles de 5 mètres, entre l'emprise de rue et la ligne des hautes eaux, divisée par le nombre de segments.

Article 48 — Tracé des rues en fonction de la topographie

Aucune rue ou voie de circulation ne peut être construite sur un terrain dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30 %, à moins que ces travaux soient spécifiquement autorisés en vertu d'un règlement sur les PIIA.

Article 49 — Largeur des rues

L'emprise minimale des rues est définie selon le tableau suivant :

Tableau 1 : Largeur des rues

Type de rue	Emprise minimale
Rue locale	15 mètres
Artère – Pente inférieure ou égale à 7%	18 mètres
Artère – Pente supérieure à 7%	21 mètres

Dans le cas d'un projet de réseau cyclable intégré à la rue, la largeur minimale de l'emprise de la rue doit être augmentée de 1,5 mètre si la piste cyclable est unidirectionnelle ou de 2,75 mètres si elle est bidirectionnelle.

La modification ou le prolongement de l'emprise des rues existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement peut présenter des largeurs inférieures au présent article, uniquement si le lotissement existant ou projeté fait en sorte que les normes minimales ne puissent être respectées.

Article 50 — Pente des rues

La pente longitudinale de toute rue doit avoir une pente minimale de 0,5 %.

La pente longitudinale maximale ne peut être supérieure à :

Tableau 2 : Pente des rues

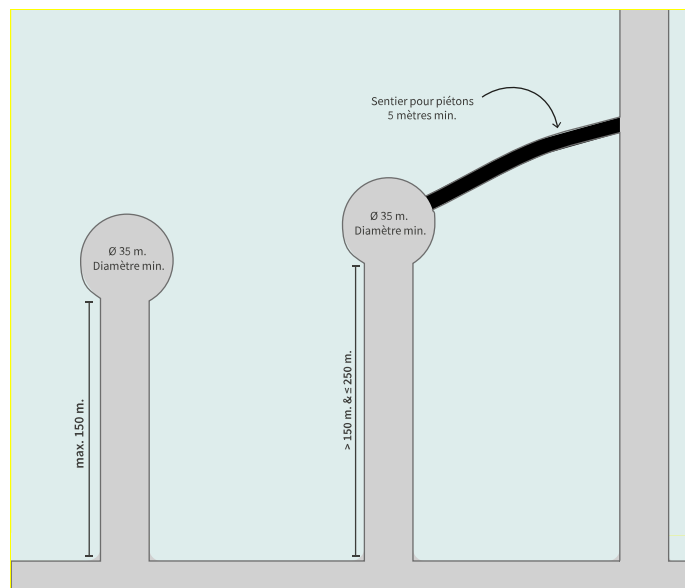
Type de rue	Pente maximale
Rue locale	12 %
Artère	8 %

Dans tous les cas, la pente d'une rue ne doit pas excéder 0,5 % dans les 15 premiers mètres du centre de l'intersection de deux rues et 2 %, entre 15 et 30 mètres du centre de l'intersection de deux rues.

Article 51 — Voie de circulation sans issue avec cercle de virage

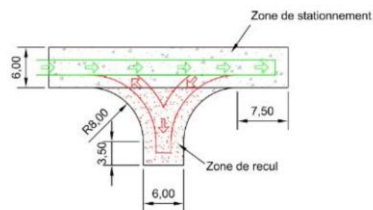
La longueur d'une voie de circulation sans issue avec cercle de virage ne doit pas excéder 150 mètres jusqu'au début du cercle de virage. Cette longueur peut toutefois être portée à 250 mètres lorsqu'un sentier pour piétons, servant également de voie de secours, d'une largeur minimale de 5 mètres donnant accès à une autre voie de circulation ou à un parc est prévu. La présente norme ne s'applique pas aux rues locales publiques.

Tout cercle de virage doit avoir une emprise minimale de 35 mètres de diamètre.

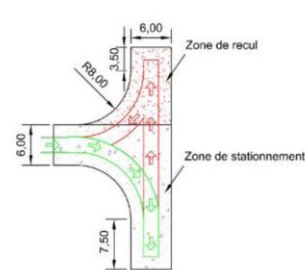


Lorsqu'un T de virage est aménagé au lieu d'un cercle de virage, il doit respecter les normes suivantes :

- 1° Une zone de stationnement doit avoir une largeur minimale de 6 mètres et une longueur minimale de 7,5 mètres;
- 2° Une zone de recul doit avoir une largeur minimale de 6 mètres et une longueur minimale de trois 3,5 mètres. Les normes minimales sont reproduites aux croquis suivants :



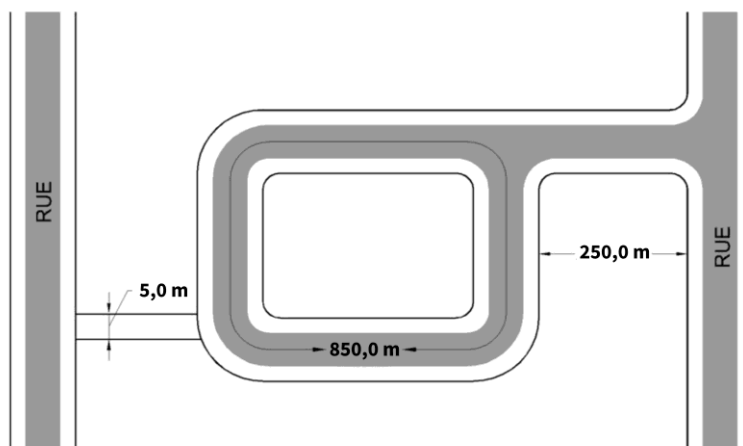
Virage en "L"



Virage en "T"

Article 52 — Voie de circulation sans issue de type tête de pipe

La longueur du parcours d'une voie de circulation sans issue en forme de tête de pipe est fixée à 850 mètres à l'exclusion de la voie de circulation d'entrée qui, elle, peut atteindre une longueur maximale de 250 mètres. Un sentier pour piétons servant également de voie de secours doit relier directement la boucle à la voie de circulation voisine. Ce sentier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.



3.2 — Dispositions applicables aux lots

Article 53 — Dimension des lots

En plus des dispositions générales prescrites au présent règlement, la superficie, la largeur et la profondeur minimales des lots sont identifiées à la grille des spécifications annexée au Règlement de zonage.

Article 54 — Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Les dimensions minimales de lotissement ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales suivantes :

- 1° Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, telles que les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication ou de câblodistribution ainsi que les rues publiques ou privées;
- 2° Les opérations cadastrales requises pour des sentiers;
- 3° Une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain requise par une déclaration de copropriété de type vertical, horizontal ou en rangée, faite en vertu du *Code civil du Québec*;
- 4° Une opération cadastrale 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;
- 5° À une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain non destinée à accueillir un bâtiment principal et réservée et cédée à des fins de conservation à des organismes reconnus par le MDDELCC (ou à des fins récréatives à des organismes à but non lucratif reconnues par la ville)

Dans les cas décrits aux paragraphes 1° et 2°, les dimensions minimales ne s'appliquent pas pour autant qu'il n'y ait aucun bâtiment ou construction principal ou accessoire sur le lot. Dans le cas contraire, une opération cadastrale doit être réalisée sur un terrain destiné à recevoir ces constructions, conformément aux dispositions du présent règlement.

Article 55 — Orientation des lots

Les lignes latérales de lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Nonobstant ce qui précède, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de respecter les limites du cadastre original, de dégager une perspective ou de créer des culs-de-sac, les lignes de lots peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue.

Les formes et les limites des lots doivent être adaptées à la topographie et favoriser l'ensoleillement naturel.

Article 56 — Dimensions des lots situés à l'extérieur du corridor riverain

Les dispositions suivantes s'appliquent aux lots non desservis, partiellement desservis ou desservis, situés à l'extérieur du corridor riverain. En cas de contradiction entre le présent article et les normes de la grille des spécifications, les normes les plus restrictives prévalent.

Tableau 3 : Dimensions des lots situés à l'extérieur du corridor riverain

Dimensions minimales	Lots non desservis (aucun service)	Lots partiellement desservis (aqueduc ou égouts)	Lots desservis (aqueduc et égouts)
Superficie minimale	3 000 m ²	1 500 m ²	500 m ²
Frontage simple minimal	50 m	25 m	20 m
Frontage double minimal	—	—	—
Profondeur moyenne minimale	50 m	50 m	50 m
Profondeur minimale	—	—	—

Article 57 — Dimensions des lots situés à l'intérieur du corridor riverain

Les dispositions suivantes s'appliquent aux lots non desservis, partiellement desservis ou desservis, situés à l'intérieur du corridor riverain. En cas de contradiction entre le présent article et les normes de la grille des spécifications, les normes les plus restrictives prévalent.

Tableau 4 : Dimensions des lots situés à l'intérieur du corridor riverain

Dimensions minimales	Lots non desservis (aucun service)	Lots partiellement desservis (aqueduc ou égouts)	Lots desservis (aqueduc et égouts)
Superficie minimale	4 000 m ²	2 000 m ²	—
Frontage simple minimal	50 m	25 m	—
Frontage double minimal	100 m	60 m	—
Profondeur moyenne minimale	75 m	50 m	45 m
Profondeur minimale	40 m	75 m	—

Article 58 — Dispositions particulières applicables à certains lots non desservis

Lorsqu'indiquées à la « Grille des spécifications », les dispositions particulières suivantes s'appliquent à certains lots non desservis, soit les zones AF, AD, ADM, PAM, H, RUR, ECO, CONS. En cas de contradiction au présent article et les normes de la « Grille des spécifications », les normes les plus restrictives prévalent.

Tableau 5 : Dispositions particulières applicables à certains lots non desservis

Dimensions minimales	Lots non desservis (aucun service)	Lots non desservis (aucun service) situés à l'intérieur du corridor riverain
Superficie minimale	5 000 m ²	5 000 m ²
Frontage simple minimal	50 m	—
Frontage double minimal	—	100 m
Profondeur moyenne minimale	—	75 m
Profondeur minimale	50 m	40 m

Article 59 — Dimensions des lots situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

Les dispositions suivantes s'appliquent aux lots non desservis, partiellement desservis ou desservis situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. En cas de contradiction en le présent article et les normes de la « Grille des spécifications », les normes les plus restrictives prévalent.

Tableau 6 : Dimensions des lots situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

Dimensions minimales	Lots non desservis (aucun service)	Lots partiellement desservis (aqueduc ou égouts)	Lots desservis (aqueduc et égouts)
Superficie minimale	3 000 m ²	2 000 m ²	500 m ²
Frontage simple minimal	50 m	25 m	20 m
Frontage double minimal	70 m	—	—
Profondeur moyenne minimale	50 m	50 m	45 m
Profondeur minimale	—	—	—

Article 60 — Normes particulières pour les lots situés sur un terrain présentant des pentes

Le pourcentage de pente doit être calculé entre deux points mesurés au sol suivant une densité d'un point par 400 mètres carrés de superficie, répartis uniformément. Les relevés de données d'élévation se feront par un arpenteur-géomètre ou par méthode géomatique (LiDAR ou photographies aériennes stéréoscopiques). Sur ce plan seront indiqués, entre autres, pour chacun des lots projetés : la date de levée, la position des points mesurés au sol, leur élévation par rapport au niveau des mers et le pourcentage de pente calculé entre deux points rapprochés.

Le plan doit également indiquer le point le plus haut en altitude, ainsi que le point le plus bas en altitude que l'on retrouve sur chacun des lots projetés. Un point par 400 mètres carrés signifie, pour un terrain de 20 000 mètres carrés, le relevé minimum de 50 points, soit un point à tous les 20 mètres.

Les dispositions suivantes s'appliquent aux lots situés à l'extérieur des périmètres urbains et destinés à recevoir un bâtiment principal où l'usage est (H) Habitation. En cas de contradiction entre le présent article et les normes de la grille des spécifications, les normes les plus restrictives prévalent.

Tableau 7 : Dimensions des lots situés sur un terrain présentant des pentes

Dimensions minimales	Pente moyenne supérieure à 20%*	Pente moyenne supérieure à 15%	Pente moyenne inférieure à 15%
Superficie minimale	8 hectares	2 hectares	5 000 m ²

**Les pentes de plus de 50 % ne peuvent avoir une valeur de plus que 50 % dans le calcul de la pente moyenne, afin d'éviter une surpondération dans le calcul de cette valeur.*

Article 61 — Profondeur des lots adjacents à un chemin de fer

Dans les zones résidentielles et commerciales, s'il n'y a pas de rue parallèle ou adjacente à un chemin de fer et qu'une rangée de lots est prévue entre ce chemin de fer et les premières rues, ces lots doivent avoir une profondeur minimale de 50 mètres.

Si des rues sont adjacentes à la voie ferrée, leurs axes doivent être distants d'au moins 30 mètres. Dans ce cas, l'espace compris entre les deux emprises doit rester libre de toute construction et être aménagé d'un écran de verdure.

Article 62 — Lots irréguliers

En aucun temps, la largeur du lot, mesurée le long de l'emprise de la voie publique, ne peut être inférieure à 30 % de la largeur de lot minimale prescrite ou à 15 mètres, le plus restrictif s'appliquant.

Article 63 — Normes particulières pour les lots destinés à des bâtiments jumelés et/ou contigus

Les dispositions suivantes s'appliquent aux lots destinés à des bâtiments jumelés et/ou contigus, desservis et situés à l'intérieur des périmètres urbains. En cas de contradiction entre le présent article et les normes de la grille des spécifications, le présent article prévaut.

Tableau 8 : Normes particulières pour les lots destinés à des bâtiments jumelés et/ou contigus

Type d'implantation	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
Lot intérieur contigu	12 m	Grille des spécifications	350 m ²
Lot intérieur contigu	7,1 m	Grille des spécifications	320 m ²

Article 64 — Normes particulières pour les terrains non desservis situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

Les dispositions indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux terrains visés par le paragraphe 8° de l'article 59 du chapitre 5 du *Règlement sur les permis et certificats* qui satisfont à l'une des conditions suivantes :

- 1° Le terrain n'est pas desservi par le service d'égout et/ou d'aqueduc;
- 2° Le service d'égout et/ou d'aqueduc n'est pas disponible et établi sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée;
- 3° Un règlement d'emprunt n'a pas été adopté;
- 4° Aucune entente pour son établissement n'a été approuvée par la Ville.

Tableau 9 : Normes particulières pour les terrains non desservis situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

Dimensions minimales	Lot non desservi entièrement situé à l'extérieur du corridor riverain	Lot non desservi situé en tout ou en partie à l'intérieur du corridor riverain
Superficie minimale	3 000 m ²	4 000 m ²

Chapitre 4 — Dispositions relatives aux droits acquis

4.1 — Dispositions générales

Article 65 — Champ d'application

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

Article 66 — Opération cadastrale pour fins d'agrandissement

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis PEUT être autorisée, pourvu que cette opération cadastrale n'ait pas pour effet de rendre le lot concerné plus dérogatoire quant à la largeur ou la profondeur minimale prescrite au présent règlement.

L'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisé aux conditions suivantes :

- 1° La superficie du nouveau lot doit être supérieure à celle du lot dérogatoire protégé par des droits acquis; la superficie, la largeur et la profondeur de ce lot ne peuvent être réduites;
- 2° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou encore plus dérogatoire un lot dérogatoire adjacent protégé par des droits acquis, sauf si le propriétaire du lot adjacent peut en maintenir la superficie et les dimensions à même un autre lot;
- 3° La ou les opérations cadastrales découlant du présent article NE PEUVENT pas avoir pour effet de rendre les implantations existantes sur le ou les lots en cause non conformes au Règlement de zonage, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, encore plus dérogatoires.

Article 67 — Opération cadastrale visant l'identification d'un chemin en zone agricole

Un droit de passage en zone agricole peut être reconnu comme étant un chemin existant aux conditions suivantes :

- 1° Le droit de passage doit avoir été enregistré avant le 1^{er} février 2010;
- 2° Le droit de passage doit être carrossable;
- 3° Le droit de passage doit servir à désenclaver un ou plusieurs terrains construits ou ayant un droit de construction de la CPTAQ, datant d'avant le 1^{er} février 2010.

Article 68 — Lot non conforme bénéficiant d'un privilège au lotissement

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 19 juin 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 publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences de la réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain;
- 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.

Article 69 — Terrain bâti 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 du présent règlement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- 1° Le 20 juin 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2° Le 20 juin 1984, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée 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.

Article 70 — Lots non conformes en zone agricole permanente

Un lot situé en zone agricole permanente peut avoir une superficie moindre que celle prévue aux grilles des spécifications, uniquement dans le cas suivant :

- 1° La séparation de l'aire de droit acquis entourant un emplacement résidentiel existant, comme stipulé aux articles 101 à 105 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1).

Les dimensions minimales pour ces cas sont les suivantes :

Tableau 8 : Dimensions minimales pour les lots non conformes en zone agricole permanente

Dimensions minimales	Largeur Lot en zone agricole permanente
Superficie minimale	5 000 m ²
Frontage simple minimale	50 m
Profondeur minimale	60 m

Article 71 — Lots non conformes suite à une expropriation

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 du présent règlement, 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;

- 2° Qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles précédents.

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.

Chapitre 5 — Dispositions finales

Article 72 — Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Robert Benoît
Maire

Geneviève Bonnichon, notaire
Greffière et directrice des affaires juridiques