

VILLE DE
VARENNES

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 708

AVIS DE MOTION :

ADOPTION :

ENTRÉE EN VIGUEUR :

Modifications apportées	
<i>Numéro du règlement</i>	<i>Date d'entrée en vigueur</i>
708-1	15 décembre 2017
708-3	21 janvier 2021
708-2	9 avril 2021

LE CONSEIL DE LA VILLE DE VARENNES DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.	Territoire assujéti.....	1
2.	Domaine d'application.....	1
3.	Lois et règlements.....	1
4.	Remplacement.....	1
5.	Tableaux, graphiques et symboles	1
SECTION II	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	3
6.	Unités de mesure	3
7.	Renvois	3
8.	Préséance	3
9.	Terminologie	3
SECTION III	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
10.	Application du règlement.....	4
11.	Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	4
12.	Contraventions, sanctions, recours et poursuites	4
CHAPITRE II	CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	5
13.	Conformité au règlement.....	5
14.	Cession des voies de circulation.....	5
15.	Parcs, terrains de jeux et espaces naturels	5
16.	Paiement des taxes municipales exigibles.....	5
CHAPITRE III	COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	6
17.	Obligation de fournir une compensation	6
17.1	Contributions antérieures et prises en compte.....	7
18.	Opérations cadastrales exemptées.....	7
19.	Établissement de la valeur du terrain.....	8
19.1	Dispositions pour un projet de redéveloppement.....	8
19.2	Contributions antérieures et prises en compte.....	9
CHAPITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION	11
SECTION I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	11
20.	Tracé des voies de circulation montrées au Plan d'urbanisme	11
SECTION II	NORMES MINIMALES APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION ..	12
21.	Tracé des rues en fonction du réseau routier existant	12
22.	Distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin et un cours d'eau ou un lac	12

23.	Emprise de rue.....	12
24.	Virage, angle d'intersection et visibilité	13
25.	Distance entre les axes d'intersection.....	15
26.	Impasse.....	15
27.	Rue en « tête-de-pipe »	16

CHAPITRE V	RÈGLES APPLICABLES AUX LOTS.....	18
-------------------	---	-----------

SECTION I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	18
28.	Calcul de la largeur d'un lot.....	18
29.	Calcul de la profondeur d'un lot	18
30.	Forme de lot	18
31.	Lot situé dans plus d'une zone.....	18
32.	Lot chevauchant deux ou plusieurs lots du cadastre originaire	19
33.	Lot en territoire rénové (présomption de conformité)	19
SECTION II	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS.....	20
34.	Dispositions relatives à un lot desservi	20
35.	Lot partiellement desservi ou non desservi.....	20
36.	Lot situé à l'intérieur du corridor riverain	20
37.	Lot situé en bordure d'une voie ferrée	21
38.	Morcellement non soumis à certaines normes minimales	21
38.1	Lot transitoire	22
SECTION III	RESTRICTIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES	23
39.	Résidu de terrain ou construction non conforme	23
40.	Abrogé.....	23
SECTION IV	FAÇADE SUR RUE	24
41.	Lot adjacent à une rue	24

CHAPITRE VI	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET DISPOSITION FINALE	25
--------------------	---	-----------

SECTION I	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES.....	25
42.	Définition d'un lot dérogatoire	25
43.	Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire	25
44.	Modification d'un lot dérogatoire	25
45.	Droit au cadastre d'un terrain vacant	25
46.	Droit au cadastre d'un terrain construit	26
47.	Privilège au cadastre à la suite de l'acquisition pour une utilité publique ou une route	26
SECTION II	DISPOSITION FINALE	27
48.	Entrée en vigueur.....	27

En cas d'incompatibilité entre un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte, le texte prévaut.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. *Unités de mesure*

Toutes les dimensions et mesures employées dans le règlement sont exprimées conformément au système international d'unités (SI).

7. *Renvois*

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

8. *Préséance*

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du règlement ou entre une disposition du règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

9. *Terminologie*

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre III du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il faut alors se référer au sens commun défini au dictionnaire.

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

10. *Application du règlement*

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné selon les dispositions du règlement de permis et certificats en vigueur.

11. *Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné*

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement de permis et certificats en vigueur.

12. *Contraventions, sanctions, recours et poursuites*

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au règlement de permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE II CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

13. *Conformité au règlement*

Sous réserve de l'article 2, un plan relatif à une opération cadastrale ne peut être approuvé si cette opération contrevient à une disposition du règlement.

14. *Cession des voies de circulation*

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Ville toute voie de circulation indiquée sur le plan et destinée à être une voie de circulation publique, ainsi que toute infrastructure construite dans cette voie. L'emprise d'une voie de circulation doit être conforme aux dispositions du règlement et elle doit faire l'objet d'une opération cadastrale préalablement à la cession.

Dans le cas où la voie de circulation destinée à être publique serait visée par le règlement en vigueur concernant les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Ville de Varennes, l'engagement doit être pris dans les formes et aux conditions convenues par ce règlement.

Dans tout autre cas, l'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée devant témoin, par le propriétaire du terrain et la Ville.

15. *Parcs, terrains de jeux et espaces naturels*

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences du chapitre III relatives à la compensation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

16. *Paiement des taxes municipales exigibles*

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 du terrain compris dans le plan.

CHAPITRE III COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

17. *Obligation de fournir une compensation*

Sous réserve de l'article 18, 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 des obligations suivantes :

- 1° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville de Varennes un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° verser à la Ville de Varennes un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville de Varennes une partie du terrain qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, et verser à la municipalité un montant d'argent.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée devant témoin, par le propriétaire du terrain et la Ville de Varennes.

Dans le cas visé au paragraphe 3° du premier alinéa, la somme de la valeur du terrain de la partie cédée à la Ville et du montant versé en argent doit équivaloir à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans les cas visés aux paragraphes 1° et 3° du premier alinéa, la Ville peut convenir avec le propriétaire que la cession du terrain ou l'engagement à céder le terrain, porte sur un terrain autre que le terrain visé par l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la Ville. Dans ce cas, l'engagement entre la Ville de Varennes et le propriétaire prime sur toute règle de calcul établie par le présent article.

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, l'obligation de cession de terrain ou de versement d'une somme d'argent à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, s'applique lors de la délivrance du

permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal, en faisant les adaptations nécessaires.

17.1 Contributions antérieures et prises en compte

Les contributions pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels versés par le passé pour tout ou partie du site visé doivent être créditées. La prise en compte des compensations antérieures est effectuée en respect des principes suivants :

- 1° La valeur au moment de la cession de toute partie du site visé qui a déjà fait l'objet d'une contribution antérieure sous forme de cession de terrain est exclue du calcul de la valeur du site actuel, dans la proportion que le terrain cédé représentait en rapport avec le site visé lors de l'opération ayant mené à la cession du terrain;
- 2° Toute somme versée à titre de contribution antérieure à l'égard d'une partie du site visé est déduite de la valeur de la contribution exigée, dans la proportion que le site visé par la présente compensation représente en rapport avec le site visé lors de l'opération ayant mené au versement de la contribution;
- 3° Lorsqu'une contribution antérieure a pris la forme d'une cession de terrain et du versement d'une somme, l'exclusion et la déduction sont calculées proportionnellement.

18. Opérations cadastrales exemptées

L'article 17 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° une annulation, une correction, une modification ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° l'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 3° l'identification cadastrale d'un terrain déjà occupé par un bâtiment principal, pourvu que le terrain ne soit pas visé dans un projet de redéveloppement défini par le règlement de zonage en vigueur;
- 4° une nouvelle identification cadastrale d'un terrain occupé par un bâtiment principal dont les limites ont été modifiées, dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas de nouveaux lots à bâtir;
- 5° abrogé;

- 6° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé ou destiné à être utilisé aux fins d'un usage d'utilité publique visé à la section VII du chapitre IV du règlement de zonage en vigueur;
- 7° l'identification cadastrale d'un terrain sur lequel la construction d'un bâtiment est expressément prohibée par le règlement de zonage en vigueur ;
- 8° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé ou destiné à être utilisé exclusivement pour un usage de la classe « culture » ou « élevage » du groupe agricole (A) selon les définitions du chapitre IV du règlement de zonage en vigueur.

19. Établissement de la valeur du terrain

Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 17, la valeur du terrain est considérée à la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la municipalité. Sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins du calcul de la compensation.

19.1 Dispositions pour un projet de redéveloppement

Le propriétaire d'un terrain visé par un projet de redéveloppement doit, préalablement à l'approbation du permis de construction et selon le choix du Conseil municipal, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville de Varennes un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du terrain visé par le projet de redéveloppement et qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° verser à la Ville de Varennes un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain visé par le projet de redéveloppement;
- 3° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Ville de Varennes une partie du terrain qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, et verser à la municipalité un montant d'argent.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée devant témoin, par le propriétaire du terrain et la Ville de Varennes.

Dans le cas visé au paragraphe 3 du premier alinéa, la somme de la valeur du terrain de la partie cédée à la Ville et du montant versé en argent doit équivaloir à 10 % de la valeur du terrain visé par le projet de redéveloppement.

Dans les cas visés aux paragraphes 1 et 3 du premier alinéa, la Ville peut convenir avec le propriétaire que la cession du terrain ou l'engagement à céder le terrain, porte sur un terrain autre que le terrain visé par le projet de redéveloppement et qui est situé dans les limites du territoire de la Ville. Dans ce cas, l'engagement entre la Ville de Varennes et le propriétaire prime sur toute règle de calcul établie par le présent article.

19.2 Contributions antérieures et prises en compte

r. 708-2, 9
avril 2021

Les contributions pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels versés par le passé pour tout ou partie du site visé doivent être créditées. La prise en compte des compensations antérieures est effectuée en respect des principes suivants :

- 1° La valeur au moment de la cession de toute partie du site visé qui a déjà fait l'objet d'une contribution antérieure sous forme de cession de terrain est exclue du calcul de la valeur du site actuel, dans la proportion que le terrain cédé représentait en rapport avec le site visé lors de l'opération ayant mené à la cession du terrain;
- 2° Toute somme versée à titre de contribution antérieure à l'égard d'une partie du site visé est déduite de la valeur de la contribution exigée, dans la proportion que le site visé par la présente compensation représente en rapport avec le site visé lors de l'opération ayant mené au versement de la contribution;
- 3° Lorsqu'une contribution antérieure a pris la forme d'une cession de terrain et du versement d'une somme, l'exclusion et la déduction sont calculées proportionnellement.

Lorsque le terrain visé par le projet de redéveloppement vise un terrain qui a fait l'objet d'une cession pour fins de parc dans le passé basé sur une valeur marchande établie par un évaluateur mandaté par la ville, la Ville mandate un évaluateur afin de déterminer la valeur marchande à la date de dépôt du permis de construction du projet de redéveloppement.

Lorsque le terrain visé par le projet de redéveloppement vise un terrain qui a fait l'objet d'une cession pour fins de parc dans le passé basé autrement que sur une valeur marchande établie par un évaluateur mandaté par la ville, la valeur de la compensation est établie par la différence entre les valeurs au rôle d'évaluation en cours et celle lors de la compensation passée.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

20. *Tracé des voies de circulation montrées au Plan d'urbanisme*

Une voie de circulation ou un tronçon d'une telle voie visé par une opération cadastrale doit être compatible, de façon générale, avec le tracé montré au Plan d'urbanisme, sans nécessairement être parfaitement concordant.

SECTION II NORMES MINIMALES APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

21. *Tracé des rues en fonction du réseau routier existant*

Toute nouvelle rue ou ruelle doit être reliée au réseau routier existant.

22. *Distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin et un cours d'eau ou un lac*

La distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin et un cours d'eau ou un lac doit respecter les exigences du tableau suivant :

A	B
Localisation et types de services d'aqueduc et d'égout	Distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin et un cours d'eau ou un lac (m) <i>note (1)</i>
1. Lot riverain desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire	45 (<i>note 2</i>)
2. Lot riverain desservi uniquement par un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire	75 (<i>note 2</i>)
3. Lot riverain non desservi par un réseau d'aqueduc et non desservi par un réseau d'égout sanitaire	75 (<i>note 2</i>)

Note 1 : La distance entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin et un cours d'eau ou un lac, se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

Note 2 : La distance entre la limite de l'emprise d'une rue, d'une route ou d'un chemin et un cours d'eau ou un lac, peut être réduite à 20 m si les terrains compris entre le lac ou le cours d'eau et l'emprise de la rue ou du chemin sont occupés ou destinés à être occupés à des fins publiques de parc, espace vert ou réserve naturelle.

Cette disposition ne s'applique pas à une rue, une route ou un chemin utilisé uniquement à des fins d'exploitation agricole ou forestière, ni à une rue, une route ou un chemin donnant uniquement accès à un cours d'eau ou à un lac ou utilisé pour en permettre la traversée.

23. *Emprise de rue*

L'emprise de toute rue projetée ou le prolongement de toute rue existante doit être conforme aux dispositions suivantes :

- 1° la largeur de l'emprise d'une rue locale doit être égale ou supérieure à 12 m;
- 2° la largeur de l'emprise d'une rue collectrice et de toute rue située dans une zone dont l'affectation principale est le groupe « Industrie (I) », tel qu'indiqué au règlement de zonage en vigueur, doit être égale ou supérieure à 20 m;
- 3° la largeur de l'emprise d'une artère doit être égale ou supérieure à 25 m.

24. Virage, angle d'intersection et visibilité

Toute intersection et tout virage doivent être aménagés conformément aux dispositions suivantes :

- 1° l'angle d'intersection entre deux rues ne doit pas être inférieur à 75°. Dans le cas où les caractéristiques physiques d'une intersection le permettent, une intersection doit être à angle droit. L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m (figure A);

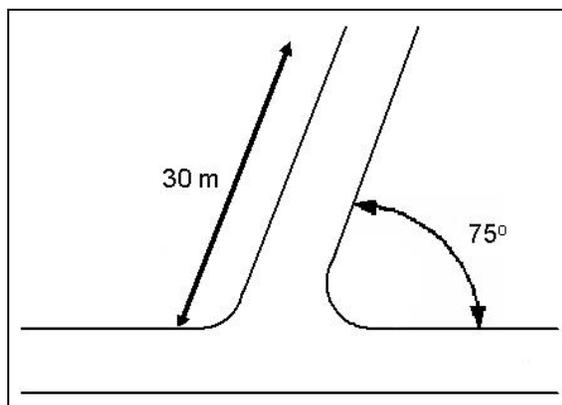


Figure A

- 2° toute intersection avec une rue de 20 m d'emprise ou plus, doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 60 m (figure B). Toute intersection avec une rue de moins de 20 m d'emprise, doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 40 m (figure C);

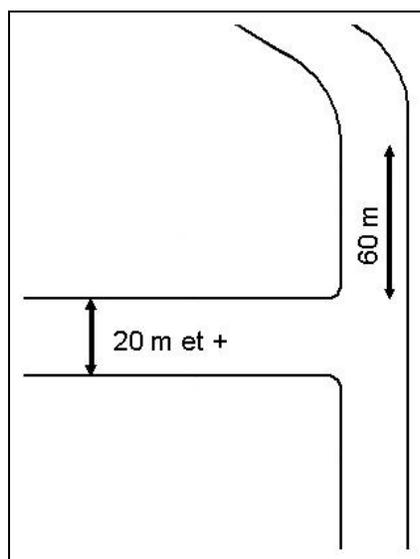


Figure B

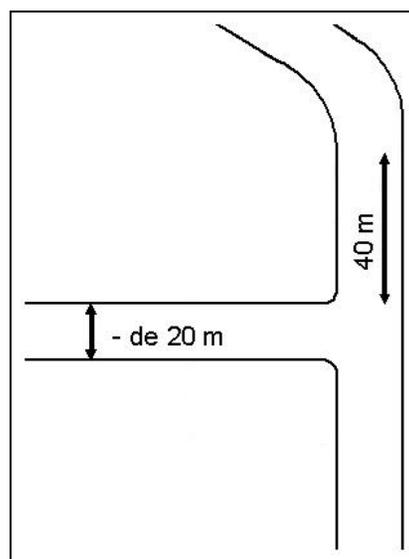


Figure C

- 3° lorsqu'une rue donne sur une artère, il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 180 m (figure D), ni du côté extérieur des courbes dont le rayon extérieur est de moins de 120 m (figure E).

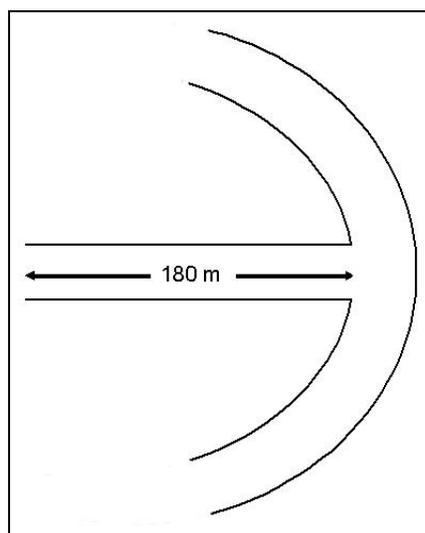


Figure D

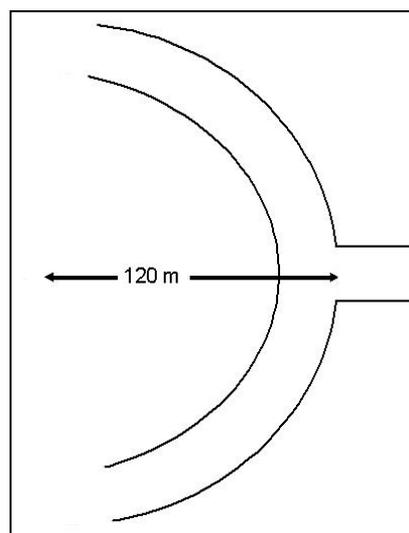


Figure E

25. *Distance entre les axes d'intersection*

À l'exception d'une intersection en croix, les axes d'intersection de deux rues locales donnant sur une même rue locale ou collectrice doivent être situés à une distance minimale de 40 m, mesurée à partir des limites d'emprises les plus rapprochées (figure F).

À l'exception d'une intersection en croix, les axes d'intersection de deux rues locales ou collectrices donnant sur une même artère sans constituer une intersection en croix doivent être situés à une distance minimale de 120 m, mesurée à partir des limites d'emprises les plus rapprochées (figure G).

r. 708-3,
21 janv.
2021

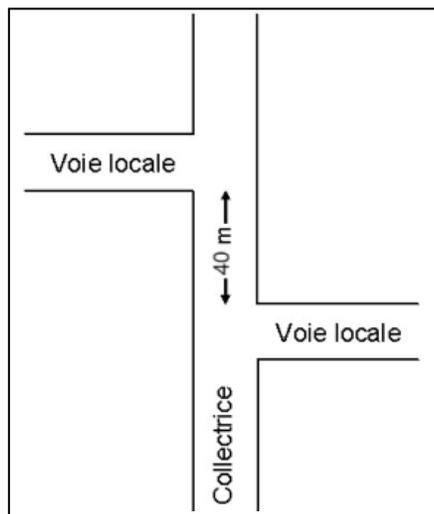


Figure F

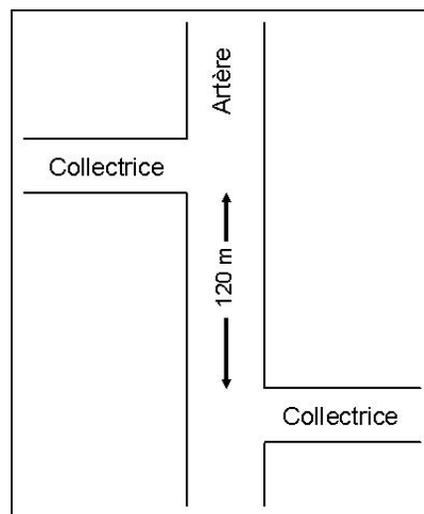


Figure G

26. *Impasse*

Le rayon extérieur d'un îlot de rebroussement ou d'un cercle de virage d'une impasse ne peut être inférieur à 18 m.

La longueur maximale d'une rue en impasse est fixée à :

- 1° 300 m, dans le cas d'une rue desservant exclusivement des terrains occupés ou destinés à être occupés par un usage du groupe habitation (H) et dont la densité brute est inférieure à 17 logements par hectare, en autant qu'un sentier d'au moins 4,50 m de largeur permet de relier l'îlot de rebroussement ou le cercle de virage à une autre rue.
- 2° 225 m, dans le cas d'une rue desservant exclusivement des terrains occupés ou destinés à être occupés par un usage du groupe

habitation (H) et dont la densité brute est égale ou supérieure à 17 logements par hectare, en autant qu'un sentier d'au moins 4,50 m de largeur permet de relier l'îlot de rebroussement ou le cercle de virage à une autre rue;

3° 180 m, dans les autres cas.

La longueur d'une rue en impasse est mesurée jusqu'à l'îlot de rebroussement ou jusqu'au cercle de virage (figure H).

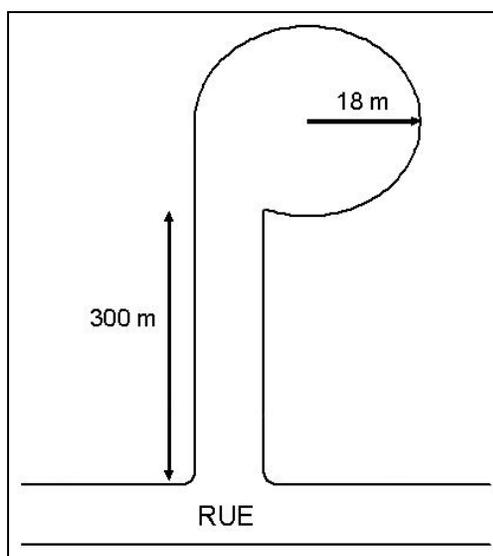


Figure H

27. Rue en « tête-de-pipe »

La longueur maximale de la voie d'entrée menant à une rue en « tête-de-pipe » est de 230 m.

Le parcours de toute rue en « tête-de-pipe », à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 m de longueur. De plus, un chemin d'une largeur minimale de 4,50 m, servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours, doit relier directement la boucle en « tête-de-pipe » à une rue voisine (figure I).

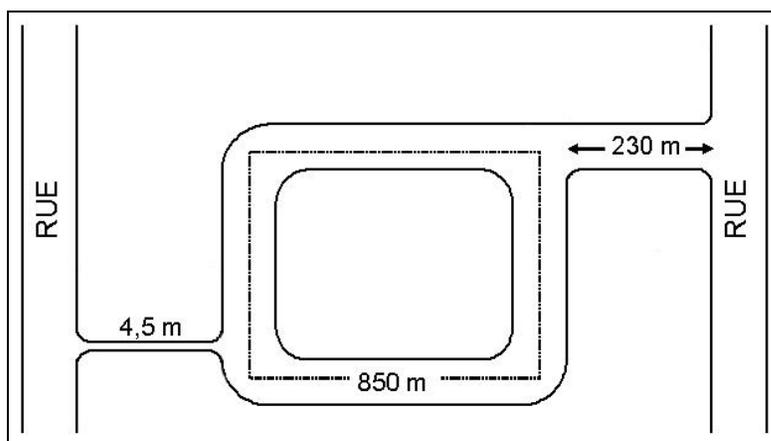


Figure I

CHAPITRE V REGLES APPLICABLES AUX LOTS

SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

28. *Calcul de la largeur d'un lot*

La largeur d'un lot se calcule en prenant la mesure entre ses lignes latérales ou leurs prolongements. Cette mesure est prise à une distance correspondant à la marge avant minimale prescrite à la grille des usages et normes du règlement de zonage en vigueur, augmentée de 3,5 m.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, la largeur d'un lot situé dans une zone d'affectation agricole «A» correspond à la plus grande distance entre les lignes latérales, mesurée le plus parallèlement possible par rapport à la ligne avant.

r. 708-1, 15 déc.
2017

29. *Calcul de la profondeur d'un lot*

La profondeur d'un lot est la plus grande distance entre la ligne arrière de terrain et la ligne avant, mesurée le plus perpendiculairement possible par rapport à la ligne avant.

30. *Forme de lot*

Un lot doit être de forme régulière.

Sans restreindre ce qui précède, un lot doit être de forme et de dimensions telles qu'il soit possible d'y insérer complètement un rectangle dont les dimensions sont les suivantes :

- 1° une largeur correspondant à 75 % de la largeur minimale prescrite pour le lot;
- 2° une profondeur correspondant à 90 % de la profondeur minimale prescrite pour le lot.

31. *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.

32. *Lot chevauchant deux ou plusieurs lots du cadastre originaire*

Lorsqu'une opération cadastrale vise à créer, autrement que par remplacement, un lot qui chevauche deux ou plusieurs lots du cadastre originaire, il n'est pas nécessaire que les lots créés sur chaque lot du cadastre originaire soient conformes aux dispositions relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, dans la mesure où :

- 1° un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- 2° la superficie et les dimensions minimales de l'ensemble formé des lots résultant de l'opération cadastrale sont conformes aux dispositions relatives à la superficie et aux dimensions minimales d'un lot.

L'ensemble formé des lots résultant de l'opération cadastrale est réputé former un seul lot ou un seul terrain pour l'application de toutes les autres dispositions du règlement et de toute disposition des autres règlements d'urbanisme. Un lot créé en vertu du présent article ne peut, en aucun cas, être considéré individuellement comme un lot dérogatoire protégé par droits acquis.

33. *Lot en territoire rénové (présomption de conformité)*

Lorsqu'un lot se trouve en territoire rénové et qu'il comporte des différences mineures, par l'effet de la rénovation cadastrale, en regard des exigences sur la superficie ou les dimensions minimales des lots, il est présumé conforme à ces exigences. Cet article s'applique uniquement pour un lot qui était conforme avant la rénovation cadastrale.

SECTION II SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

34. *Dispositions relatives à un lot desservi*

r. 708-1, 15 déc.
2017

Un lot desservi par un réseau d'aqueduc et un réseau d'égout sanitaire doit respecter les dispositions prévues à la grille des usages et normes du règlement de zonage en vigueur à la section «C-Normes prescrites (terrain)».

35. *Lot partiellement desservi ou non desservi*

r. 708-1, 15 déc.
2017

Malgré l'article 34, un lot partiellement desservi (desservi soit par un réseau d'aqueduc ou par un réseau d'égout) ou un lot non desservi doit respecter les dimensions minimales prescrites au tableau ci-dessous :

A	B	C
	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)
1. Lot partiellement desservi	1500	25
2. Lot non desservi	3000	50

36. *Lot situé à l'intérieur du corridor riverain*

r. 708-1, 15 déc.
2017

Malgré les articles 34 et 35, un lot situé en totalité ou en partie à l'intérieur du corridor riverain doit respecter les dimensions minimales prescrites au tableau suivant :

A	B	C	D
Localisation et type de service d'aqueduc et d'égout	Largeur minimale d'un lot (m)	Profondeur minimale d'un lot (m)	Superficie minimale d'un lot (m ²)
Lot desservi	Voir la grille des usages et normes	45	Voir la grille des usages et normes
Lot partiellement desservi	Lot riverain : 30 Lot non riverain : 25	75	2000
Lot non desservi	50	75	4 000

Malgré les dispositions du présent article, les exceptions suivantes sont prévues :

1° lorsque la distance de 45 mètres entre une rue, une route ou un chemin et un cours d'eau s'applique, et qu'une bande riveraine est cadastrée pour des fins municipales, le terrain à bâtir situé entre le terrain municipi-

pal et la rue, route ou chemin, peut être réduit de l'équivalent de la profondeur du terrain municipal, sans jamais être inférieur à une profondeur minimale de 30 mètres;

2° pour un lot riverain desservi, la profondeur minimale peut être réduite à 30 mètres si la rue, la route ou le chemin est construit avant l'adoption du présent règlement;

3° les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable né évacuation des eaux usées ne sont pas assujetties au présent article;

4° dans le cas d'un remplacement de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, la correction et l'annulation de lots distincts;

5° dans le cas où une rue, une route ou un chemin traverse un corridor riverain, un lot qui est situé du côté opposé au lac ou au cours d'eau n'est pas assujetti au présent article.

Pour les fins du présent article, le corridor riverain est une bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur du corridor est de 300 mètres en bordure d'un lac et de 100 mètres en bordure d'un cours d'eau. Cette distance se mesure horizontalement.

De plus, dans le cas d'un lot riverain, la profondeur se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

37. *Lot situé en bordure d'une voie ferrée*

Malgré l'article 34, tout lot destiné à être occupé par un usage du groupe habitation (H) ou la classe « habitation en milieu agricole » et qui est contigu à l'emprise d'une voie ferrée, doit avoir une profondeur minimale de 45 m. Cette exigence ne s'applique pas à un lot ou à un terrain adjacent à une rue existante au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

38. *Morcellement non soumis à certaines normes minimales*

Les exigences minimales prescrites aux articles 34, 35, 36 et 37 ne s'appliquent pas à une opération cadastrale visée par le chapitre IV ni à l'égard d'un lot créé à l'une des fins suivantes :

- 1° pour élaborer une déclaration de copropriété en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec* (L.Q., 1991, c. 64), ou pour aliéner la partie du bâtiment requérant la partition de la portion du terrain au-dessus de laquelle elle est érigée;
- 2° pour implanter un équipement, une infrastructure, une construction ou un ouvrage destiné à des fins d'utilité publique, pour un usage visé à la section VII du chapitre IV du Règlement de zonage en vigueur, y compris un bâtiment, dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements;
- 3° pour installer un panneau-réclame ou une enseigne;
- 4° pour permettre l'aliénation d'une partie du terrain dans un secteur ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale, en autant que les dispositions de l'article 39 soient respectées.

38.1 Lot transitoire

r. 708-1, 15 déc.
2017

Les dispositions relatives aux dimensions des lots de la présente section 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 au terme d'une autre opération cadastrale, uniquement si la demande de permis de lotissement est combinée à une autre opération cadastrale par laquelle le lot dérogoratoire de transition ainsi créé est immédiatement intégré à un lot existant aux fins d'en faire un seul lot distinct conforme au présent règlement.

Les dispositions du chapitre III correspondantes à la compensation relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels s'appliquent à cette opération cadastrale sauf si les frais ont été acquittés lors d'une opération cadastrale antérieure ou que l'opération cadastrale bénéficie d'une exemption en vertu de l'article 18 du présent règlement.

SECTION III RESTRICTIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

39. *Résidu de terrain ou construction non conforme*

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

- 1° elle rend un autre lot non conforme aux exigences minimales du règlement;
- 2° elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du règlement;
- 3° elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain;
- 4° elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage ou du règlement de construction en vigueur.

40. *Abrogé*

abrogé

r. 708-1, 15 déc.
2017

SECTION IV FAÇADE SUR RUE

41. *Lot adjacent à une rue*

Tout lot montré sur un plan relatif à une opération cadastrale doit être adjacent à une rue existante ou projetée et approuvée par la Ville de Varennes.

Le présent article ne s'applique pas à un lot visé à l'article 38, à un lot bénéficiant d'un privilège en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1), ou à un lot situé en bordure d'une rue privée, légalement autorisée et qui existait lors de l'entrée en vigueur du règlement.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET DISPOSITION FINALE

SECTION I DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES

42. Définition d'un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou les dimensions ne sont pas conformes à une disposition du règlement.

43. Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

44. Modification d'un lot dérogatoire

r. 708-1, 15 déc.
2017

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être modifié, dans la mesure où la modification n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot, ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être modifié même si la modification n'a pas pour effet de rendre une des dimensions conforme aux dispositions du règlement.

45. Droit au cadastre d'un terrain vacant

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 23 mars 1983, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :

- 1° le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date;
- 2° la superficie et les dimensions du terrain lui permettraient de respecter les dispositions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le territoire dans lequel il est situé;

- 3° un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

46. *Droit au cadastre d'un terrain construit*

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 23 mars 1983, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° à cette date, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, ou le cas échéant, bénéficiant de droits acquis;
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Le droit prévu au présent article persiste, même si la construction est détruite par un sinistre après le 23 mars 1983.

47. *Privilège au cadastre à la suite de l'acquisition pour une utilité publique ou une route*

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique ou de route par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions conformes aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 45 et 46;
- 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.

SECTION II DISPOSITION FINALE

48. *Entrée en vigueur*

Le règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

