

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

6.1 LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme à une disposition du règlement en vigueur.

6.2 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment de l'entrée en vigueur du plan cadastral qui l'immatricule, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

6.3 DROITS ACQUIS

Un lot cadastré qui existait lors de l'entrée en vigueur du présent règlement et qui n'a pas les dimensions et la superficie minimale prescrite au présent règlement d'urbanisme peut être construit pourvu qu'il puisse se conformer aux dispositions du *Régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral* de même qu'au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., c. Q-2, r.22)*.

L'usage qu'on peut faire d'un tel lot est cependant celui qui, parmi ceux qui sont autorisés dans la zone où il se trouve, nécessite le moins de superficie d'occupation au sol. Le même droit acquis existe envers un terrain non cadastré mais qui existait comme lot unique, par titre enregistré.

6.4 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire peut être agrandi dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ou du lot voisin et n'aggrave pas une dérogation existante à l'égard des dimensions de ces lots.

Un lot dérogatoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du terrain conforme aux dispositions du règlement.

6.5 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE POUR RÉPONDRE AUX NORMES ENVIRONNEMENTALES

Un lot dérogatoire et bénéficiant de droits acquis en vertu de la *Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)*, sur lequel se retrouve un ou des bâtiments au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement et présentant une superficie inférieure aux normes établies, peut être agrandi pour se conformer aux normes édictées du *Règlement sur l'évacuation*



et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., c. Q-2, r. 22).

Par ailleurs, le terrain peut également être agrandi pour répondre aux conditions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., c. Q-2, r.22)* s'il est d'une superficie supérieure ou non aux normes établies, et ce, lorsque les situations suivantes sont présentes :

- 1° la nature du sol, c'est-à-dire la présence d'une zone de glissement de terrain, d'une zone inondable, d'un milieu humide, la présence d'un boisé, d'un affleurement du roc ou de toute autre cause de même nature sur ledit terrain;
- 2° la distance entre l'une des composantes d'une installation septique et d'un puits ne répond pas aux normes du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., c. Q-2, r.22)*.

Pour pouvoir bénéficier de cet agrandissement, lorsque au moins une des situations mentionnées ci-haut est présente, le propriétaire du terrain doit démontrer la présence des éléments précédents à l'aide d'un rapport préparé par un ingénieur ou un technologue et la nécessité de l'agrandissement pour répondre aux conditions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., c. Q-2, r.22)*.

6.6 MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire et protégé par droit acquis peut être modifié selon l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- 1° une diminution de la superficie d'un lot est permise qu'à la suite d'une contestation des limites devant donner lieu à un bornage légal d'un lot;
- 2° les dimensions (largeur et profondeur) d'un lot ne doivent jamais être moindres que 15 % des normes prescrites au présent règlement;
- 3° la modification de la forme du lot ne doit pas entraîner une diminution de la superficie initiale et les dimensions doivent être égales ou supérieures à celles du lot initial.

6.7 DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 20 mars 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les 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 permettaient 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.

6.8 DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 20 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 présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes 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 par 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 20 mars 1983.

6.9 DROIT AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION

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 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 présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le terrain était d'une superficie et de dimensions conformes aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent règlement.
- 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.

