

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
#2001-292

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

À une **séance ordinaire** du conseil de la Municipalité tenue à l'hôtel de ville, le **3 juillet 2001**, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers John Haberl, Ernest Tomuschat, Pierre Pouliot et Christian Rodrigue, formant quorum sous la présidence de Monsieur le Maire André Marcoux.

RÈGLEMENT #2001-292

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la Loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement révisé est entré en vigueur le 4 janvier 1999 et que des modifications sont depuis entrées également en vigueur ;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a le pouvoir de remplacer son règlement de lotissement dans le cadre d'une révision de son plan d'urbanisme adopté en 1990, donc au delà du 5^e anniversaire de l'entrée en vigueur de ce dernier ;

CONSIDÉRANT QU' il est nécessaire de procéder à une refonte du règlement régissant le lotissement des terrains suite à l'ajout d'un nouveau territoire;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie ;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

Titre des chapitres et articles		Article
CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES	
TITRE.....		1
TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT.....		2
ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS.....		3
SYSTÈME DE MESURE.....		4
DÉFINITIONS.....		5
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	
APPLICATION DU RÈGLEMENT.....		6
POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION.....		7
OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT D'UN BIEN MEUBLE OU IMMEUBLE.....		8
INFRACTION ET PÉNALITÉ.....		9
RECOURS CIVILS.....		10
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	
DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX.....		11
AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS.....		12
PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT.....		13
CHAPITRE 4	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	
PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE.....		14
TAXES MUNICIPALES.....		15
CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION.....		16
PLAN DE MORCELLEMENT.....		17
CHAPITRE 5	NORMES DE LOTISSEMENT	
<u>SECTION 1 : LES RUES</u>		18
NOUVELLES RUES INTERDITES SUR LE TERRITOIRE.....		18
RUES CADASTRÉES.....		19
LARGEURS DES RUES.....		20
RUE SANS ISSUE.....		21
ACCÈS À UNE RUE EXISTANTE.....		22
INTERSECTION DES RUES.....		23
PENTES DE RUE.....		24
SENTIER PIÉTONNIER.....		25
RUE À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU.....		26
NORMES SPÉCIFIQUES À LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES RUES.....		27
<u>SECTION II : LES LOTS OU TERRAINS</u>		28
GÉNÉRALITÉS.....		28
DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS ET TERRAINS NON DESSERVIS PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT.....		29

Titre des chapitres et articles

Article

TERRAIN SUR UNE RUE AVEC UN DES DEUX SERVICES (SOIT ÉGOUT SANITAIRE OU AQUEDUC)...	30
TERRAIN SUR UNE RUE AVEC LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE.....	31
ASSOULISSEMENT POUR LES LOTS SITUÉS DANS UNE COURBE.....	32
LES RÈGLES PARTICULIÈRES AUX ZONES D'INONDATION.....	33

RÈGLEMENTS DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT #2001-292

Numéro du règlement : 2001-292-A	Numéro du règlement : 2001-292-B
Date de l'avis de motion : 2 mars 2009	Date de l'avis de motion : 4 octobre 2010
Date d'adoption : 25 mars 2009	Date d'adoption :
Date d'entrée en vigueur : 6 avril 2009	Date d'entrée en vigueur :
Objet(s) du règlement : normes pour accès à une rue existante et supprimer normes de construction de rues	Objet(s) du règlement : normes de construction de rues; raccordement de nouvelles rues à une rue existante
Code de mise à jour : intégré	Code de mise à jour : intégré

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Le présent règlement est intitulé « <i>Règlement de lotissement</i> ».	<u>TITRE</u>	1
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	2
Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée. Sans restreindre la généralité du premier alinéa, le présent règlement abroge et remplace le règlement #98-217 et ses amendements du Canton de Potton.	<u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u>	3
Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesure métrique du système international (SI). L'équivalent en mesure anglaise est donné à titre indicatif seulement.	<u>SYSTÈME DE MESURE</u>	4
Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui suivent qui doivent être entendus comme subséquentement définis à moins que le contexte ne comporte un sens différent. <u>Cours d'eau permanents ou intermittents:</u> Sont considérés comme cours d'eau permanents et intermittents ceux montrés au plan de zonage. <u>Lac :</u> Le lac Memphrémagog, les étangs Sugar Loaf et Fullerton. <u>Largeur mesurée sur la ligne avant :</u> La distance entre les lignes latérales d'un lot ou terrain mesurée sur la ligne avant.	<u>DÉFINITIONS</u>	5

Largeur :

Moyenne de la distance entre les lignes latérales d'un lot ou terrain mesurée sur l'ensemble de la profondeur.

Ligne avant :

Ligne de division entre un terrain et la rue ou le chemin.

Ligne arrière:

Ligne de division entre un lot et un lot voisin n'ayant aucune jonction avec la ligne avant.

Ligne des hautes eaux :

Endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres ou, s'il n'y a pas de plantes aquatiques, l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau. Lorsqu'il est impossible de déterminer la ligne des hautes eaux à partir de la végétation, elle correspond au haut d'un mur de soutènement ou à la cote maximale d'exploitation d'un ouvrage de retenue des eaux s'il y a lieu.

Lot :

Fonds de terre identifié par numéro distinct et délimité par un plan de cadastre fait et déposé, conformément au Code civil ou à la Loi sur le cadastre.

Plan de morcellement :

Plan illustrant un projet de découpage d'un terrain qui est soumis à la municipalité pour fin d'approbation.

Plan de l'opération cadastrale :

Plan donnant une représentation graphique du ou des lot(s) résultant de l'opération cadastrale, sur lequel y est indiqué un numéro spécifique pour chaque lot. Ce plan est préparé par un arpenteur-géomètre et est destiné à être déposé au service du cadastre.

Profondeur :

Moyenne de la distance entre les lignes avant et arrière d'un lot ou terrain mesurée sur l'ensemble de la largeur. En absence de ligne arrière, c'est le résultat de la division de la superficie par la largeur du lot ou terrain.

Terrain :

Espace de terre d'un seul tenant formé d'un ou plusieurs lots ou parties de lots servant ou pouvant servir à un usage principal.

Usage :

Les fins pour lesquelles un immeuble est employé occupé ou destiné à être employé ou occupé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT

6

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement. Le conseil peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.

POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION

7

La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:

- a) elle peut visiter et examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi qu'à l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés ;
- b) elle peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ;
- c) elle peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence ;
- d) elle peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction aux règlements d'urbanisme;
- e) elle recommande au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec les règlements d'urbanisme.

**OBLIGATION DU
PROPRIÉTAIRE OU DE
L'OCCUPANT D'UN BIEN
MEUBLE OU IMMEUBLE**

8

Le propriétaire ou l'occupant a l'obligation de permettre à la personne chargée de l'application du règlement de visiter tout bâtiment ou lieu pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect des règlements de la municipalité.

**INFRACTION ET
PÉNALITÉ**

9

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction. Si le contrevenant est une personne physique en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de cinq cents dollars (500\$) et d'une amende maximale de mille dollars (1 000\$) et les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible, en cas de première infraction, d'une amende minimale de mille dollars (1 000\$) et d'une amende maximale de deux mille dollars (2 000\$) et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende minimale est de mille dollars (1 000\$) et l'amende maximale de deux mille dollars (2 000\$) et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende minimale est de deux mille dollars (2 000\$) et l'amende maximale de quatre mille dollars (4 000\$) et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

RECOURS CIVILS

10

Malgré l'article précédent, la municipalité peut exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX

11

Un terrain dérogatoire formé d'un ou plusieurs lots distincts existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie de droits acquis pour l'usage ou les usages pour lequel ou lesquels il a été formé pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur.

Dans le cas où l'usage pour lequel il a été formé n'est plus autorisé dans la zone au règlement de zonage, ce terrain ne possède pas de droits acquis pour cet usage. Il peut toutefois servir qu'à l'usage principal permis dans la zone dans la mesure où la superficie et les dimensions sont conformes aux normes applicables à cet usage ; si aucun usage principal n'est permis en fonction de ces normes, l'usage permis est celui dont les dimensions se rapprochent le plus des dimensions du lot ou terrain dérogatoire.

AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

12

Dans tous les cas d'un terrain formé d'un ou plusieurs lots distincts dérogatoire protégé par des droits acquis, il est permis d'agrandir ou de modifier sans rendre le terrain plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions pourvu que cet agrandissement ou modification atténue l'écart entre les dimensions existantes du terrain et les normes applicables dans la réglementation alors en vigueur. Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre d'autres terrains ou lots dérogatoires ou plus dérogatoires.

PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

13

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par le biais des articles 256.1, 256.2 et 256.3, autorise une opération cadastrale visant à identifier des terrains n'ayant pas la superficie et les dimensions lui permettant de respecter les exigences du présent règlement, suivants des conditions qu'elle définit.

CHAPITRE 4

CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

14

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère des Ressources naturelles, division du cadastre.

TAXES MUNICIPALES

15

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

16

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale montre et décrit des voies de circulation destinées à être publiques, le propriétaire, comme condition préalable à l'approbation du plan relatif à l'opération cadastrale, doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité l'assiette de ces voies de circulation.

PLAN DE MORCELLEMENT

17

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 projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

Pour les zones OH, le plan de morcellement exigé porte uniquement sur l'ensemble de la zone dont fait partie le terrain faisant l'objet du plan relatif à une opération cadastrale.

CHAPITRE 5

NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION I : LES RUES

NOUVELLES RUES INTERDITES SUR LE TERRITOIRE

18

Toute opération cadastrale relative à de nouvelles rues est prohibée dans les zones A et AF montrées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage ainsi que dans les zones inondables montrées à l'annexe 7 faisant partie intégrante du règlement de zonage. Toutefois, cette interdiction est levée lorsqu'il y a déjà une autorisation accordée par la commission de protection du territoire agricole avant l'entrée en vigueur du présent règlement sauf si située en zone inondable. Cette interdiction d'effectuer une opération cadastrale en zone inondable est levée si le chemin est existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Toute opération cadastrale relative à une nouvelle rue ou prolongement d'une rue existante est prohibée si cette nouvelle rue ou prolongement de rue existante n'est pas raccordé à une rue publique.

*Modif.
Règlement
2001-292-B
(11-2010)*

RUES CADASTRÉES

19

Toute nouvelle rue publique ou privée, doit être cadastrée.

LARGEURS DES RUES

20

Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rue doivent avoir une largeur minimale de 15 m (49.2 pi).

RUE SANS ISSUE

21

Toute rue sans issue, doit être pourvue d'un rond de virage, d'au moins 35 m (114.8 pi) de diamètre ou d'un * T + de virage ou * d'une tête de pipe + d'une emprise d'au moins 15 m (49.2 pi). La longueur maximale d'une telle rue est de 600 m (1,968.5 pi) sauf pour les zones OH.

ACCÈS À UNE RUE EXISTANTE

22

Quel que soit l'usage auquel elle est destinée, une nouvelle rue doit être tracée de telle sorte qu'elle ait accès à une rue existante dont la largeur d'emprise minimale est de 15 m (49,6 pi). L'accès doit s'effectuer sur une largeur minimale de 15 m (49,6 pi).

*Modif.
Règlement
2001-292-A
(04--2009)*

Nonobstant l'alinéa précédent, une nouvelle rue peut avoir accès à

une rue existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m (49,6 pi), s'il s'agit d'une rue montrée à l'originnaire.

Une nouvelle rue peut également avoir accès à une rue privée existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m (49,6 pi) si cette rue est cadastrée et protégée par droits acquis et que sa largeur d'emprise n'est en aucun point inférieure à 12 mètres.

Accès obligatoire à plus d'une rue

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant trente (30) lots ou terrains à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux (2) accès à des rues existantes.

Malgré l'alinéa précédent, pour les zones OH, il est possible d'avoir un seul accès pour une rue ayant plus de 30 lots ou terrains à bâtir. Cela est rendu possible par l'acceptation du PAE par le conseil qui tient compte de la topographie des lieux et des aménagements existants.

INTERSECTION DES RUES

23

Toutes les intersections des rues doivent se faire à angle droit (90°). En cas d'impossibilité complète, l'angle d'intersection peut varier de plus ou moins 20°. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m (98.4 pi).

Pour le chemin Vale Perkins, de la limite du périmètre d'urbanisation comme montrée au plan de zonage jusqu'au chemin Owl's Head, et pour les sections de la route #243 suivantes; de la limite du périmètre d'urbanisation jusqu'à la hauteur du chemin Peabody et de la limite municipale nord jusqu'à la hauteur du chemin Potton Spring, aucune nouvelle intersection n'est autorisée à moins de 450 m (1,476 pi) d'une intersection existante.

PENTES DE RUE

24

Les pentes de toutes rues mesurées sur toute longueur de 10 m (32.8 pi) ne doivent pas être inférieures à 1/2 de 1%, ni supérieures à 15%. La pente d'une rue dans une distance de 30 m (98.4 pi) d'une intersection ne doit pas dépasser 5%. La combinaison des pentes et des courbes accentuées doit être évitée.

La pente d'une rue peut être supérieure à 15% lorsqu'elle a fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) dûment approuvé et pourvu que ce PAE soit situé à l'intérieur de la station touristique Owl's Head.

SENTIER PIÉTONNIER 25

Tout sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 3 m (9.8 pi).

RUE À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU 26

La distance minimale entre une rue ou route et un cours d'eau (sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau) est de 45 m (147 pi) s'il y a présence de services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

La distance minimale est de 75 m (246 pi) s'il n'y a qu'un service, soit aqueduc ou égout sanitaire, ou s'il n'en existe aucun.

NORMES SPÉCIFIQUES À LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES RUES 27

~~Toute nouvelle rue publique ou privée doit :~~
Article abrogé *Règlement 2001-292-A*

RUE AVEC LES SERVICES D'AQUEDUC ET/OU D'ÉGOUTS 27

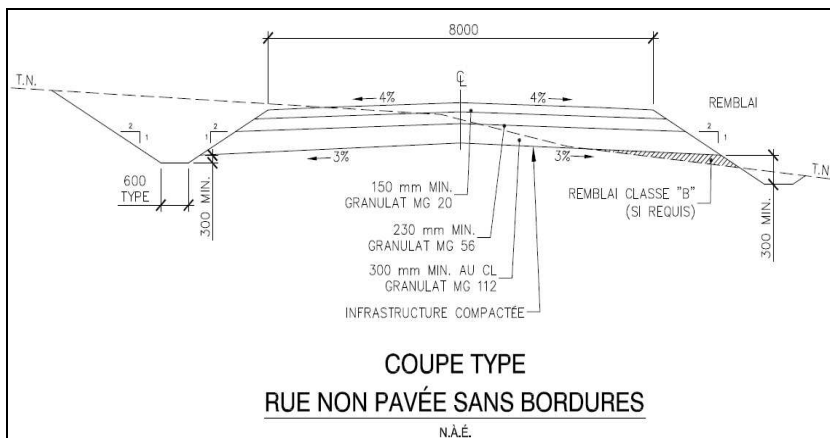
Toute rue desservie par les services d'aqueduc et/ou d'égouts doit être pavée.

*Modif.
Règlement
2001-292-B
(11-2010)*

RUE NON PAVÉE SANS BORDURES 27.1

La construction d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante sans pavage ni bordures doit se faire en respectant les normes minimales édictées dans le croquis suivant. La largeur de la plate-forme de la rue résultante ne doit jamais être inférieure à 8 m.

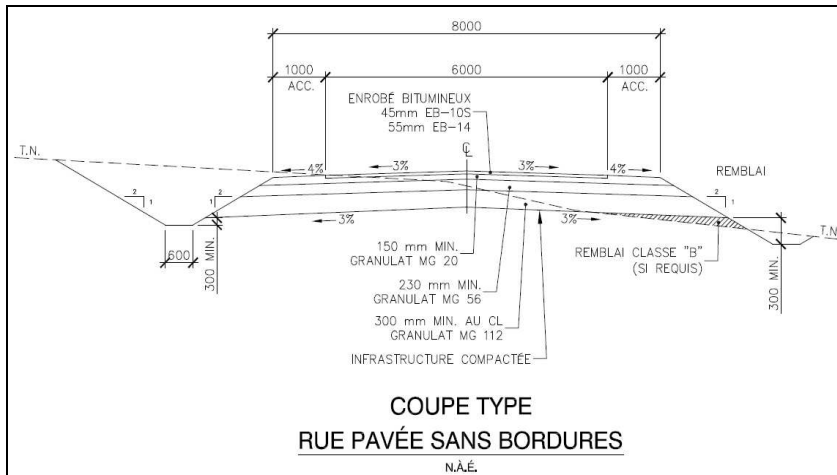
*Modif.
Règlement
2001-292-B
(11-2010)*



RUE PAVÉE SANS BORDURES 27.2

*Modif.
Règlement
2001-292-B
(11-2010)*

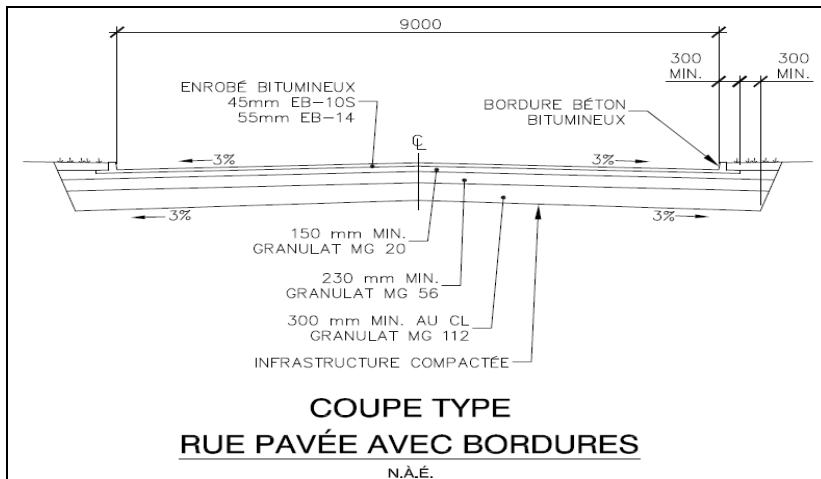
La construction d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante pavée sans bordures doit se faire en respectant les normes minimales édictées dans le croquis suivant. La largeur de la plate-forme de la rue résultante ne doit jamais être inférieure à 8 m.



RUE PAVÉE AVEC BORDURES 27.3

*Modif.
Règlement
2001-292-B
(11-2010)*

La construction d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante pavée avec bordures doit se faire en respectant les normes minimales édictées dans le croquis suivant. La largeur de la plate-forme de la rue résultante ne doit jamais être inférieure à 8 m.



RACCORDEMENT À UNE 27.4

Tout projet de construction d'une nouvelle rue ou du prolongement d'une nouvelle rue existante doit être raccordée à une rue publique ou à une rue privée conforme au présent règlement selon ses caractéristiques. Une rue privée est réputée conforme lorsqu'elle a fait l'objet d'une attestation en ce sens, préparée et signée par un ingénieur.

RUE EXISTANTE

*Modif.
Règlement
2001-292-B
(11-2010)*

SECTION II : LES LOTS OU TERRAINS

GÉNÉRALITÉS

28

Tout nouveau lot destiné à des usages autres que pour fins publiques ou pour fins d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunication, ou de câblodistribution, résultant d'une opération cadastrale visant le morcellement d'un terrain doit être conforme aux dispositions du présent règlement suivant les zones, et la présence ou l'absence des infrastructures de services tels l'aqueduc ou l'égout et respecter l'emplacement du tracé projeté de nouvelles rues et sentiers piétonniers prévues au plan d'urbanisme. De plus, le résidu restant, le cas échéant, doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin conforme ou dérogoire protégé par droits acquis pouvant bénéficier du privilège à un agrandissement comme prévu à ce règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage.

Tout terrain existant formé de plus d'un lot distinct est réputé conforme au règlement si les dimensions et la superficie rencontrent les normes minimales prescrites dans le règlement.

DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS ET TERRAINS NON DESSERVIS PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

29

La superficie et les dimensions minimales du tableau #1 qui suit s'appliquent pour tous les lots et terrains non desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout selon les zones dans lesquelles ils se trouvent. Ces zones sont celles identifiées au plan de zonage

faisant partie intégrante du règlement de zonage.

Malgré les dimensions minimales des lots et terrains exigées pour les zones agricoles A et agro-forestières AF, il est permis des dimensions moindres pour les lots et terrains résultant des droits acquis accordés en vertu des articles 101 à 105 de la Loi de protection du territoire des activités agricoles et pour les lots et terrains résultant des autorisations déjà accordées par la commission du territoire agricole du Québec avant l'entrée en vigueur du présent règlement. Dans tous les cas, cette mesure d'exception doit avoir pour résultat la formation d'un seul lot ou terrain.

TABLEAU #1
SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS ET TERRAINS

<u>ZONES</u>	<u>SUPERFICIE m²</u> <u>(pi²)</u>	<u>LARGEUR m</u> <u>(pi)</u>	<u>LARGEUR</u> <u>MESURÉE SUR</u> <u>LA LIGNE</u> <u>AVANT ET FACE</u> <u>AU COURS</u> <u>D'EAU OU LAC</u>	<u>PROFONDEUR m</u> <u>(pi)</u>
Agricole A	100 000 (10 ha) (24.7 acres)	250 (820)	250 ^(1c) (820)	----- (1d, 1e)
Agro-forestière AF	12 000 (129 171) ⁽²⁾	150 (492)	150 ^(1c) (492)	----- (1d, 1e)
Rurale-forestière RF et résidentielle- villégiature RV-9	8 000 (86 114) ⁽²⁾	100 (328)	100 ^(1c) (328)	----- (1d, 1e)
Rurale RU	6 000 (64 586) ⁽²⁾	50 (164)	50 ^(1c) (164)	----- (1d, 1e)
Résidentielle- villégiature RV sauf RV-9	5 000 (53 821) ⁽²⁾	(164) 50	50 ^(1c) (164)	----- (1d, 1e)
Récréo-touristique RT	5 000 (53 821) ⁽²⁾	50 (164)	----- ^(1c)	----- (1d, 1e)
Récréatives Rec	5 000 (53 821) ⁽²⁾	50 (164)	50 ^(1c) (164)	----- (1d, 1e)
Urbaine U	3 200 (34 446) ^(1a)	30 (98)	----- ^(1c)	----- (1d, 1e)
Résidentielle Res	3 200 (34 446) ^(1a)	30 (98)	----- ^(1c)	----- (1d, 1e)
Industrielle I	3 200 (34 446) ^(1a)	30 (98)	----- ^(1c)	----- (1d, 1e)
Publique P	-----	-----	-----	-----
Extraction EX	-----	-----	-----	-----

Note : (1) Lorsque situé à moins de 100m (328 pi) d'un cours d'eau permanent nommé ou à moins de 300m (984 pi) d'un lac :

1a La superficie minimale est de 4 000 m² (43 057 pi²);

1b La largeur minimale mesurée sur la ligne avant est de 50 m (164 pi);

1c La largeur minimale mesurée sur la ligne face au lac ou cours d'eau est de 30 m (98 pi);

1d La profondeur minimale du lot riverain est de 75 m (246 pi);

1e La profondeur minimale d'un lot non riverain est de 50 m (164 pi).

(2) Lorsque l'usage est une habitation bifamiliale isolée la superficie minimale est doublée

**TERRAIN SUR UNE
RUE AVEC UN DES
DEUX SERVICES (SOIT
ÉGOUT SANITAIRE OU
AQUEDUC)**

30

Dans toute les zones, tout terrain desservi par un service soit d'égout sanitaire, soit d'aqueduc doit avoir une superficie minimale de 1 500 m² (16,144 pi²). La largeur minimale et la largeur mesurée sur la ligne avant exigée est de 25 m (82 pi).

La superficie minimale d'un tel terrain situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300 m (984 pi) d'un lac est de 2 000 m² (21,528 pi²). Pour un terrain riverain, la largeur minimale de la ligne avant est de 30 m (98.4 pi).

La largeur minimale de la ligne face à un lac ou cours d'eau est de 25 m (82 pi). La profondeur minimale est de 75 m (246 pi) et est réduite à 50 m (164 pi) lorsqu'il s'agit d'un terrain non riverain.

Ce terrain doit dans tous les cas être composé d'un seul lot distinct sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

**TERRAIN SUR UNE RUE
AVEC LES SERVICES
D'AQUEDUC ET
D'ÉGOUT SANITAIRE**

31

a) Dans les zones OH sauf OH-6, U, Res et I comme montré au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage, la superficie et les dimensions minimales du tableau #2 s'appliquent pour les lots ou terrains desservis par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement ou qui le seront c'est-à-dire que le règlement décrétant leur installation est en vigueur.

Dans le cas où il y a plus d'un usage et que ceux-ci ne sont pas du même groupe d'usage comme il est défini au règlement de zonage (usage mixte) sur le même terrain, la superficie minimale exigée est la somme des superficies se rapportant à chaque usage et les dimensions minimales sont celles des usages qui sont les plus élevées. Les usages mixtes résidentiel et agricole ne sont pas sujets à cette dernière disposition, ainsi que les usages commerciaux secondaires à l'usage résidentiel ou agricole.

Toutefois, lorsque le terrain est situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300 m (984 pi) d'un lac, la profondeur minimale ne peut être inférieure à 45 m (147 pi). La largeur minimale du lot est de 15 m (50 pi). La largeur mesurée sur la ligne avant et sur la ligne face à un lac ou cours d'eau est de 15 m (50 pi).

TABLEAU # 2

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU TERRAINS

DESSERVIS PAR DES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Dans les zones : OH sauf OH-6, U, Res et I

<u>USAGE</u>	<u>TYPE DE CONSTRUCTION</u>	<u>SUPERFICIE m²</u> <u>(pi²)</u>	<u>LARGEUR m</u> <u>(pi)</u>	<u>PROFONDEUR m</u> <u>(pi)</u>
Résidentiel	Habitation isolée Maximum 3 log.	560 (6 028)	18 (59)	24 (79)
Résidentiel	Habitation unifamiliale jumelée	380 / log. (4 090)	12,5 (41)	24 (79)
Résidentiel	Habitation unifamiliale en rangée	210 / log. (2 260)	6,5 (21)	24 (79)
Résidentiel	Habitation isolée 4 log. habitation bifamiliale jumelée	650 (6 997)	20 (66)	24 (79)
Résidentiel	Habitation isolée plus de 4 log.	200 / log. (2 153)	20 (66)	24 (79)
Résidentiel	Maison mobile	420 (4 521)	12 (39)	27 (89)
Commercial		900 (9 688)	30 (98)	30 (98)
Industriel		1 380 (14 855)	30 (98)	46 (151)
Public	Bâtiments publics	900 (9 688)	30 (98)	30 (98)

b) Dans la zone OH-6 la superficie et les dimensions minimales des lots ou terrains desservis par l'aqueduc et d'égout et prévus être desservis sur le plan d'aménagement d'ensemble (PAE) sont indiquées au tableau #3 qui suit :

TABLEAU # 3

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU TERRAINS DESSERVIS PAR DES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Dans la zone : OH-6

<u>USAGE</u>	<u>TYPE DE CONSTRUCTION</u>	<u>SUPERFICIE m²</u> <u>(pi²)</u>	<u>LARGEUR * m</u> <u>(pi)</u>	<u>PROFONDEUR m</u> <u>(pi)</u>
Résidentiel	Habitation unifamiliale isolée	2 500 (26 910)	40 (131)	60 (197)
Résidentiel	Habitation unifamiliale en rangée unité d'extrémité	1 775 (19 106)	20 (66)	75 (246)
Résidentiel	Habitation unifamiliale en rangée unité de centre	547 (5 888)	7,3 (24)	75 (246)
Résidentiel	Habitation 4 log. / type en rangée	4 645 (50 000)	50 (164)	75 (246)

Note : * La largeur de la ligne délimitant le lot d'un lac ou d'un cours d'eau est de 30 m (98.4 pi).

ASSOUPLISSEMENT POUR LES LOTS SITUÉS DANS UNE COURBE

32

Malgré les normes relatives à la largeur des lots mesurée sur la ligne avant édictées pour tout lot situé à l'extérieur d'une courbe, ce lot peut avoir une largeur minimale mesurée sur la ligne avant inférieure à la norme minimale exigée pourvu que cette norme soit respectée à la hauteur de la marge de recul minimale exigée par le règlement de zonage pour ce terrain. La largeur du lot mesurée sur la ligne avant ne peut toutefois jamais être moindre que 6 m (19,7 pi) pour les lots desservis et 30 m (98.4 pi) pour les autres lots.

Dans les zones à risque d'inondation répertoriées au premier schéma d'aménagement, seules les opérations cadastrales ayant pour objet de créer un lot ayant déjà été décrit par tenant et aboutissant avant le 11 février 1987 sont autorisées. Dans les zones à risque d'inondation répertoriées pour la première fois au schéma d'aménagement révisé, seules les opérations cadastrales ayant pour objet de créer un lot ayant déjà été décrit par tenant et aboutissant avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé sont autorisées. Sont également permises les opérations cadastrales ayant pour objet de remembrer plusieurs lots, pourvu que le nombre de lots créés n'excède pas le nombre de lots existants ou pour agrandir un terrain adjacent à la zone à risque d'inondation.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
#2001-292

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

À une **séance ordinaire** du conseil de la Municipalité tenue à l'hôtel de ville, le **3 juillet 2001**, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers John Haberl, Ernest Tomuschat, Pierre Pouliot et Christian Rodrigue, formant quorum sous la présidence de Monsieur le Maire André Marcoux.

RÈGLEMENT #2001-292

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la Loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement révisé est entré en vigueur le 4 janvier 1999 et que des modifications sont depuis entrées également en vigueur ;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a le pouvoir de remplacer son règlement de lotissement dans le cadre d'une révision de son plan d'urbanisme adopté en 1990, donc au delà du 5^e anniversaire de l'entrée en vigueur de ce dernier ;

CONSIDÉRANT QU' il est nécessaire de procéder à une refonte du règlement régissant le lotissement des terrains suite à l'ajout d'un nouveau territoire;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie ;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

Titre des chapitres et articles		Article
CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES	
TITRE.....		1
TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT.....		2
ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS.....		3
SYSTÈME DE MESURE.....		4
DÉFINITIONS.....		5
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	
APPLICATION DU RÈGLEMENT.....		6
POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION.....		7
OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT D'UN BIEN MEUBLE OU IMMEUBLE.....		8
INFRACTION ET PÉNALITÉ.....		9
RECOURS CIVILS.....		10
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	
DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX.....		11
AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS.....		12
PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT.....		13
CHAPITRE 4	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	
PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE.....		14
TAXES MUNICIPALES.....		15
CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION.....		16
PLAN DE MORCELLEMENT.....		17
CHAPITRE 5	NORMES DE LOTISSEMENT	
<u>SECTION 1 : LES RUES</u>		18
NOUVELLES RUES INTERDITES SUR LE TERRITOIRE.....		18
RUES CADASTRÉES.....		19
LARGEURS DES RUES.....		20
RUE SANS ISSUE.....		21
ACCÈS À UNE RUE EXISTANTE.....		22
INTERSECTION DES RUES.....		23
PENTES DE RUE.....		24
SENTIER PIÉTONNIER.....		25
RUE À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU.....		26
NORMES SPÉCIFIQUES À LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES RUES.....		27
<u>SECTION II : LES LOTS OU TERRAINS</u>		28
GÉNÉRALITÉS.....		28
DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS ET TERRAINS NON DESSERVIS PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT.....		29

Titre des chapitres et articles

Article

TERRAIN SUR UNE RUE AVEC UN DES DEUX SERVICES (SOIT ÉGOUT SANITAIRE OU AQUEDUC)...	30
TERRAIN SUR UNE RUE AVEC LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE.....	31
ASSOULISSEMENT POUR LES LOTS SITUÉS DANS UNE COURBE.....	32
LES RÈGLES PARTICULIÈRES AUX ZONES D'INONDATION.....	33

RÈGLEMENTS DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT #2001-292

Numéro du règlement : 2001-292-A	Numéro du règlement : 2001-292-B
Date de l'avis de motion : 2 mars 2009	Date de l'avis de motion : 4 octobre 2010
Date d'adoption : 25 mars 2009	Date d'adoption :
Date d'entrée en vigueur : 6 avril 2009	Date d'entrée en vigueur :
Objet(s) du règlement : normes pour accès à une rue existante et supprimer normes de construction de rues	Objet(s) du règlement : normes de construction de rues; raccordement de nouvelles rues à une rue existante
Code de mise à jour : intégré	Code de mise à jour : intégré

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Le présent règlement est intitulé « <i>Règlement de lotissement</i> ».	<u>TITRE</u>	1
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	2
Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée. Sans restreindre la généralité du premier alinéa, le présent règlement abroge et remplace le règlement #98-217 et ses amendements du Canton de Potton.	<u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u>	3
Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesure métrique du système international (SI). L'équivalent en mesure anglaise est donné à titre indicatif seulement.	<u>SYSTÈME DE MESURE</u>	4
Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui suivent qui doivent être entendus comme subséquentement définis à moins que le contexte ne comporte un sens différent. <u>Cours d'eau permanents ou intermittents:</u> Sont considérés comme cours d'eau permanents et intermittents ceux montrés au plan de zonage. <u>Lac :</u> Le lac Memphrémagog, les étangs Sugar Loaf et Fullerton. <u>Largeur mesurée sur la ligne avant :</u> La distance entre les lignes latérales d'un lot ou terrain mesurée sur la ligne avant.	<u>DÉFINITIONS</u>	5

Largeur :

Moyenne de la distance entre les lignes latérales d'un lot ou terrain mesurée sur l'ensemble de la profondeur.

Ligne avant :

Ligne de division entre un terrain et la rue ou le chemin.

Ligne arrière:

Ligne de division entre un lot et un lot voisin n'ayant aucune jonction avec la ligne avant.

Ligne des hautes eaux :

Endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres ou, s'il n'y a pas de plantes aquatiques, l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau. Lorsqu'il est impossible de déterminer la ligne des hautes eaux à partir de la végétation, elle correspond au haut d'un mur de soutènement où à la cote maximale d'exploitation d'un ouvrage de retenue des eaux s'il y a lieu.

Lot :

Fonds de terre identifié par numéro distinct et délimité par un plan de cadastre fait et déposé, conformément au Code civil ou à la Loi sur le cadastre.

Plan de morcellement :

Plan illustrant un projet de découpage d'un terrain qui est soumis à la municipalité pour fin d'approbation.

Plan de l'opération cadastrale :

Plan donnant une représentation graphique du ou des lot(s) résultant de l'opération cadastrale, sur lequel y est indiqué un numéro spécifique pour chaque lot. Ce plan est préparé par un arpenteur-géomètre et est destiné à être déposé au service du cadastre.

Profondeur :

Moyenne de la distance entre les lignes avant et arrière d'un lot ou terrain mesurée sur l'ensemble de la largeur. En absence de ligne arrière, c'est le résultat de la division de la superficie par la largeur du lot ou terrain.

Terrain :

Espace de terre d'un seul tenant formé d'un ou plusieurs lots ou parties de lots servant ou pouvant servir à un usage principal.

Usage :

Les fins pour lesquelles un immeuble est employé occupé ou destiné à être employé ou occupé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT

6

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement. Le conseil peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.

POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION

7

La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:

- a) elle peut visiter et examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi qu'à l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés ;
- b) elle peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ;
- c) elle peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence ;
- d) elle peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction aux règlements d'urbanisme;
- e) elle recommande au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec les règlements d'urbanisme.

**OBLIGATION DU
PROPRIÉTAIRE OU DE
L'OCCUPANT D'UN BIEN
MEUBLE OU IMMEUBLE**

8

Le propriétaire ou l'occupant a l'obligation de permettre à la personne chargée de l'application du règlement de visiter tout bâtiment ou lieu pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect des règlements de la municipalité.

**INFRACTION ET
PÉNALITÉ**

9

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction. Si le contrevenant est une personne physique en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de cinq cents dollars (500\$) et d'une amende maximale de mille dollars (1 000\$) et les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible, en cas de première infraction, d'une amende minimale de mille dollars (1 000\$) et d'une amende maximale de deux mille dollars (2 000\$) et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende minimale est de mille dollars (1 000\$) et l'amende maximale de deux mille dollars (2 000\$) et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende minimale est de deux mille dollars (2 000\$) et l'amende maximale de quatre mille dollars (4 000\$) et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

RECOURS CIVILS

10

Malgré l'article précédent, la municipalité peut exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX

11

Un terrain dérogatoire formé d'un ou plusieurs lots distincts existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie de droits acquis pour l'usage ou les usages pour lequel ou lesquels il a été formé pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur.

Dans le cas où l'usage pour lequel il a été formé n'est plus autorisé dans la zone au règlement de zonage, ce terrain ne possède pas de droits acquis pour cet usage. Il peut toutefois servir qu'à l'usage principal permis dans la zone dans la mesure où la superficie et les dimensions sont conformes aux normes applicables à cet usage ; si aucun usage principal n'est permis en fonction de ces normes, l'usage permis est celui dont les dimensions se rapprochent le plus des dimensions du lot ou terrain dérogatoire.

AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

12

Dans tous les cas d'un terrain formé d'un ou plusieurs lots distincts dérogatoire protégé par des droits acquis, il est permis d'agrandir ou de modifier sans rendre le terrain plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions pourvu que cet agrandissement ou modification atténue l'écart entre les dimensions existantes du terrain et les normes applicables dans la réglementation alors en vigueur. Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre d'autres terrains ou lots dérogatoires ou plus dérogatoires.

PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

13

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par le biais des articles 256.1, 256.2 et 256.3, autorise une opération cadastrale visant à identifier des terrains n'ayant pas la superficie et les dimensions lui permettant de respecter les exigences du présent règlement, suivants des conditions qu'elle définit.

CHAPITRE 4

CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

14

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère des Ressources naturelles, division du cadastre.

TAXES MUNICIPALES

15

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

16

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale montre et décrit des voies de circulation destinées à être publiques, le propriétaire, comme condition préalable à l'approbation du plan relatif à l'opération cadastrale, doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité l'assiette de ces voies de circulation.

PLAN DE MORCELLEMENT

17

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 projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

Pour les zones OH, le plan de morcellement exigé porte uniquement sur l'ensemble de la zone dont fait partie le terrain faisant l'objet du plan relatif à une opération cadastrale.

CHAPITRE 5

NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION I : LES RUES

NOUVELLES RUES INTERDITES SUR LE TERRITOIRE

18

Toute opération cadastrale relative à de nouvelles rues est prohibée dans les zones A et AF montrées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage ainsi que dans les zones inondables montrées à l'annexe 7 faisant partie intégrante du règlement de zonage. Toutefois, cette interdiction est levée lorsqu'il y a déjà une autorisation accordée par la commission de protection du territoire agricole avant l'entrée en vigueur du présent règlement sauf si située en zone inondable. Cette interdiction d'effectuer une opération cadastrale en zone inondable est levée si le chemin est existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Toute opération cadastrale relative à une nouvelle rue ou prolongement d'une rue existante est prohibée si cette nouvelle rue ou prolongement de rue existante n'est pas raccordé à une rue publique.

*Modif.
Règlement
2001-292-B
(11-2010)*

RUES CADASTRÉES

19

Toute nouvelle rue publique ou privée, doit être cadastrée.

LARGEURS DES RUES

20

Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rue doivent avoir une largeur minimale de 15 m (49.2 pi).

RUE SANS ISSUE

21

Toute rue sans issue, doit être pourvue d'un rond de virage, d'au moins 35 m (114.8 pi) de diamètre ou d'un * T + de virage ou * d'une tête de pipe + d'une emprise d'au moins 15 m (49.2 pi). La longueur maximale d'une telle rue est de 600 m (1,968.5 pi) sauf pour les zones OH.

ACCÈS À UNE RUE EXISTANTE

22

Quel que soit l'usage auquel elle est destinée, une nouvelle rue doit être tracée de telle sorte qu'elle ait accès à une rue existante dont la largeur d'emprise minimale est de 15 m (49,6 pi). L'accès doit s'effectuer sur une largeur minimale de 15 m (49,6 pi).

*Modif.
Règlement
2001-292-A
(04--2009)*

Nonobstant l'alinéa précédent, une nouvelle rue peut avoir accès à

une rue existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m (49,6 pi), s'il s'agit d'une rue montrée à l'originnaire.

Une nouvelle rue peut également avoir accès à une rue privée existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m (49,6 pi) si cette rue est cadastrée et protégée par droits acquis et que sa largeur d'emprise n'est en aucun point inférieure à 12 mètres.

Accès obligatoire à plus d'une rue

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant trente (30) lots ou terrains à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux (2) accès à des rues existantes.

Malgré l'alinéa précédent, pour les zones OH, il est possible d'avoir un seul accès pour une rue ayant plus de 30 lots ou terrains à bâtir. Cela est rendu possible par l'acceptation du PAE par le conseil qui tient compte de la topographie des lieux et des aménagements existants.

INTERSECTION DES RUES

23

Toutes les intersections des rues doivent se faire à angle droit (90°). En cas d'impossibilité complète, l'angle d'intersection peut varier de plus ou moins 20°. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m (98.4 pi).

Pour le chemin Vale Perkins, de la limite du périmètre d'urbanisation comme montrée au plan de zonage jusqu'au chemin Owl's Head, et pour les sections de la route #243 suivantes; de la limite du périmètre d'urbanisation jusqu'à la hauteur du chemin Peabody et de la limite municipale nord jusqu'à la hauteur du chemin Potton Spring, aucune nouvelle intersection n'est autorisée à moins de 450 m (1,476 pi) d'une intersection existante.

PENTES DE RUE

24

Les pentes de toutes rues mesurées sur toute longueur de 10 m (32.8 pi) ne doivent pas être inférieures à 1/2 de 1%, ni supérieures à 15%. La pente d'une rue dans une distance de 30 m (98.4 pi) d'une intersection ne doit pas dépasser 5%. La combinaison des pentes et des courbes accentuées doit être évitée.

La pente d'une rue peut être supérieure à 15% lorsqu'elle a fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) dûment approuvé et pourvu que ce PAE soit situé à l'intérieur de la station touristique Owl's Head.

SENTIER PIÉTONNIER 25

Tout sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 3 m (9.8 pi).

RUE À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU 26

La distance minimale entre une rue ou route et un cours d'eau (sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau) est de 45 m (147 pi) s'il y a présence de services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

La distance minimale est de 75 m (246 pi) s'il n'y a qu'un service, soit aqueduc ou égout sanitaire, ou s'il n'en existe aucun.

NORMES SPÉCIFIQUES À LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES RUES 27

~~Toute nouvelle rue publique ou privée doit :~~
Article abrogé *Règlement 2001-292-A*

RUE AVEC LES SERVICES D'AQUEDUC ET/OU D'ÉGOUTS 27

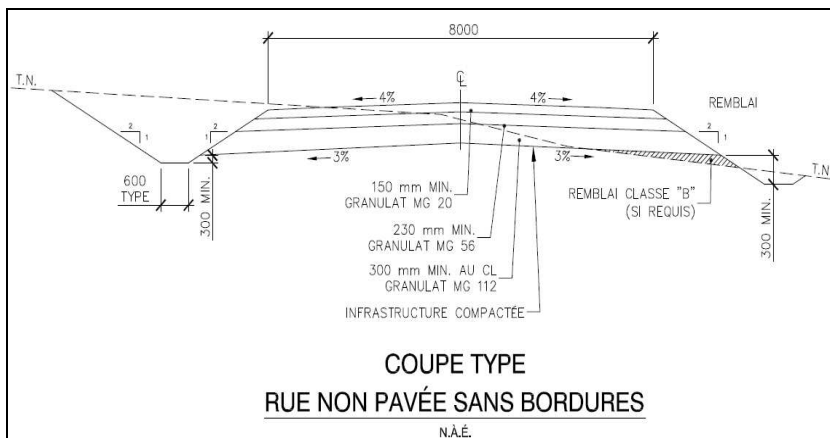
Toute rue desservie par les services d'aqueduc et/ou d'égouts doit être pavée.

*Modif.
Règlement
2001-292-B
(11-2010)*

RUE NON PAVÉE SANS BORDURES 27.1

La construction d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante sans pavage ni bordures doit se faire en respectant les normes minimales édictées dans le croquis suivant. La largeur de la plate-forme de la rue résultante ne doit jamais être inférieure à 8 m.

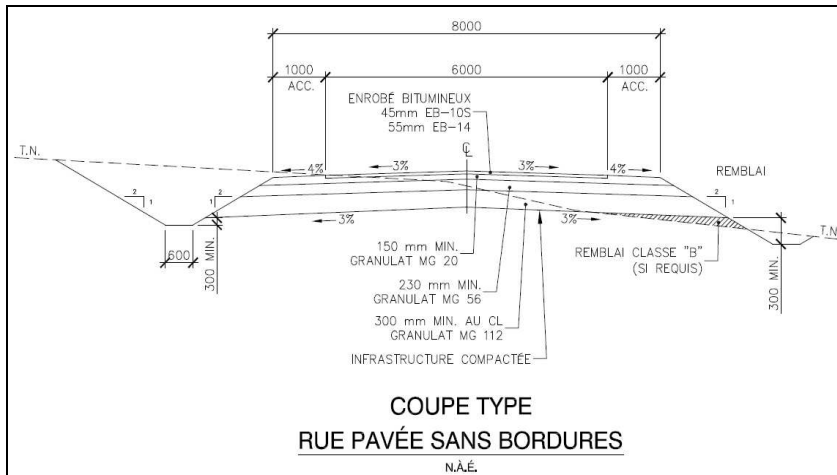
*Modif.
Règlement
2001-292-B
(11-2010)*



RUE PAVÉE SANS BORDURES 27.2

La construction d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante pavée sans bordures doit se faire en respectant les normes minimales édictées dans le croquis suivant. La largeur de la plate-forme de la rue résultante ne doit jamais être inférieure à 8 m.

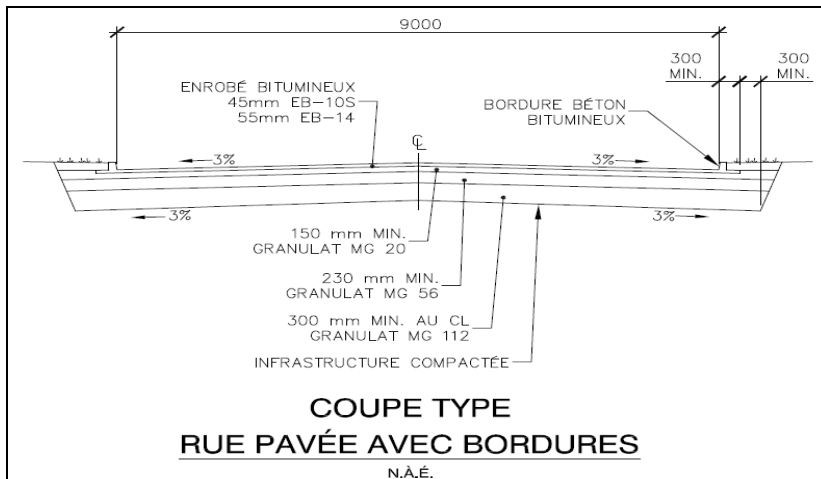
Modif.
Règlement
2001-292-B
(11-2010)



RUE PAVÉE AVEC BORDURES 27.3

La construction d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante pavée avec bordures doit se faire en respectant les normes minimales édictées dans le croquis suivant. La largeur de la plate-forme de la rue résultante ne doit jamais être inférieure à 8 m.

Modif.
Règlement
2001-292-B
(11-2010)



RACCORDEMENT À UNE 27.4

Tout projet de construction d'une nouvelle rue ou du prolongement d'une nouvelle rue existante doit être raccordée à une rue publique ou à une rue privée conforme au présent règlement selon ses caractéristiques. Une rue privée est réputée conforme lorsqu'elle a fait l'objet d'une attestation en ce sens, préparée et signée par un ingénieur.

RUE EXISTANTE

*Modif.
Règlement
2001-292-B
(11-2010)*

SECTION II : LES LOTS OU TERRAINS

GÉNÉRALITÉS

28

Tout nouveau lot destiné à des usages autres que pour fins publiques ou pour fins d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunication, ou de câblodistribution, résultant d'une opération cadastrale visant le morcellement d'un terrain doit être conforme aux dispositions du présent règlement suivant les zones, et la présence ou l'absence des infrastructures de services tels l'aqueduc ou l'égout et respecter l'emplacement du tracé projeté de nouvelles rues et sentiers piétonniers prévues au plan d'urbanisme. De plus, le résidu restant, le cas échéant, doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin conforme ou dérogoire protégé par droits acquis pouvant bénéficier du privilège à un agrandissement comme prévu à ce règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage.

Tout terrain existant formé de plus d'un lot distinct est réputé conforme au règlement si les dimensions et la superficie rencontrent les normes minimales prescrites dans le règlement.

DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS ET TERRAINS NON DESSERVIS PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

29

La superficie et les dimensions minimales du tableau #1 qui suit s'appliquent pour tous les lots et terrains non desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout selon les zones dans lesquelles ils se trouvent. Ces zones sont celles identifiées au plan de zonage

faisant partie intégrante du règlement de zonage.

Malgré les dimensions minimales des lots et terrains exigées pour les zones agricoles A et agro-forestières AF, il est permis des dimensions moindres pour les lots et terrains résultant des droits acquis accordés en vertu des articles 101 à 105 de la Loi de protection du territoire des activités agricoles et pour les lots et terrains résultant des autorisations déjà accordées par la commission du territoire agricole du Québec avant l'entrée en vigueur du présent règlement. Dans tous les cas, cette mesure d'exception doit avoir pour résultat la formation d'un seul lot ou terrain.

TABLEAU #1
SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS ET TERRAINS

<u>ZONES</u>	<u>SUPERFICIE m²</u> <u>(pi²)</u>	<u>LARGEUR m</u> <u>(pi)</u>	<u>LARGEUR</u> <u>MESURÉE SUR</u> <u>LA LIGNE</u> <u>AVANT ET FACE</u> <u>AU COURS</u> <u>D'EAU OU LAC</u>	<u>PROFONDEUR m</u> <u>(pi)</u>
Agricole A	100 000 (10 ha) (24.7 acres)	250 (820)	250 ^(1c) (820)	----- (1d, 1e)
Agro-forestière AF	12 000 (129 171) ⁽²⁾	150 (492)	150 ^(1c) (492)	----- (1d, 1e)
Rurale-forestière RF et résidentielle- villégiature RV-9	8 000 (86 114) ⁽²⁾	100 (328)	100 ^(1c) (328)	----- (1d, 1e)
Rurale RU	6 000 (64 586) ⁽²⁾	50 (164)	50 ^(1c) (164)	----- (1d, 1e)
Résidentielle- villégiature RV sauf RV-9	5 000 (53 821) ⁽²⁾	(164) 50	50 ^(1c) (164)	----- (1d, 1e)
Récréo-touristique RT	5 000 (53 821) ⁽²⁾	50 (164)	----- ^(1c)	----- (1d, 1e)
Récréatives Rec	5 000 (53 821) ⁽²⁾	50 (164)	50 ^(1c) (164)	----- (1d, 1e)
Urbaine U	3 200 (34 446) ^(1a)	30 (98)	----- ^(1c)	----- (1d, 1e)
Résidentielle Res	3 200 (34 446) ^(1a)	30 (98)	----- ^(1c)	----- (1d, 1e)
Industrielle I	3 200 (34 446) ^(1a)	30 (98)	----- ^(1c)	----- (1d, 1e)
Publique P	-----	-----	-----	-----
Extraction EX	-----	-----	-----	-----

Note : (1) Lorsque situé à moins de 100m (328 pi) d'un cours d'eau permanent nommé ou à moins de 300m (984 pi) d'un lac :

1a La superficie minimale est de 4 000 m² (43 057 pi²);

1b La largeur minimale mesurée sur la ligne avant est de 50 m (164 pi);

1c La largeur minimale mesurée sur la ligne face au lac ou cours d'eau est de 30 m (98 pi);

1d La profondeur minimale du lot riverain est de 75 m (246 pi);

1e La profondeur minimale d'un lot non riverain est de 50 m (164 pi).

(2) Lorsque l'usage est une habitation bifamiliale isolée la superficie minimale est doublée

**TERRAIN SUR UNE
RUE AVEC UN DES
DEUX SERVICES (SOIT
ÉGOUT SANITAIRE OU
AQUEDUC)**

30

Dans toute les zones, tout terrain desservi par un service soit d'égout sanitaire, soit d'aqueduc doit avoir une superficie minimale de 1 500 m² (16,144 pi²). La largeur minimale et la largeur mesurée sur la ligne avant exigée est de 25 m (82 pi).

La superficie minimale d'un tel terrain situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300 m (984 pi) d'un lac est de 2 000 m² (21,528 pi²). Pour un terrain riverain, la largeur minimale de la ligne avant est de 30 m (98.4 pi).

La largeur minimale de la ligne face à un lac ou cours d'eau est de 25 m (82 pi). La profondeur minimale est de 75 m (246 pi) et est réduite à 50 m (164 pi) lorsqu'il s'agit d'un terrain non riverain.

Ce terrain doit dans tous les cas être composé d'un seul lot distinct sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

**TERRAIN SUR UNE RUE
AVEC LES SERVICES
D'AQUEDUC ET
D'ÉGOUT SANITAIRE**

31

a) Dans les zones OH sauf OH-6, U, Res et I comme montré au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage, la superficie et les dimensions minimales du tableau #2 s'appliquent pour les lots ou terrains desservis par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement ou qui le seront c'est-à-dire que le règlement décrétant leur installation est en vigueur.

Dans le cas où il y a plus d'un usage et que ceux-ci ne sont pas du même groupe d'usage comme il est défini au règlement de zonage (usage mixte) sur le même terrain, la superficie minimale exigée est la somme des superficies se rapportant à chaque usage et les dimensions minimales sont celles des usages qui sont les plus élevées. Les usages mixtes résidentiel et agricole ne sont pas sujets à cette dernière disposition, ainsi que les usages commerciaux secondaires à l'usage résidentiel ou agricole.

Toutefois, lorsque le terrain est situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300 m (984 pi) d'un lac, la profondeur minimale ne peut être inférieure à 45 m (147 pi). La largeur minimale du lot est de 15 m (50 pi). La largeur mesurée sur la ligne avant et sur la ligne face à un lac ou cours d'eau est de 15 m (50 pi).

TABLEAU # 2

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU TERRAINS

DESSERVIS PAR DES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Dans les zones : OH sauf OH-6, U, Res et I

<u>USAGE</u>	<u>TYPE DE CONSTRUCTION</u>	<u>SUPERFICIE m²</u> <u>(pi²)</u>	<u>LARGEUR m</u> <u>(pi)</u>	<u>PROFONDEUR m</u> <u>(pi)</u>
Résidentiel	Habitation isolée Maximum 3 log.	560 (6 028)	18 (59)	24 (79)
Résidentiel	Habitation unifamiliale jumelée	380 / log. (4 090)	12,5 (41)	24 (79)
Résidentiel	Habitation unifamiliale en rangée	210 / log. (2 260)	6,5 (21)	24 (79)
Résidentiel	Habitation isolée 4 log. habitation bifamiliale jumelée	650 (6 997)	20 (66)	24 (79)
Résidentiel	Habitation isolée plus de 4 log.	200 / log. (2 153)	20 (66)	24 (79)
Résidentiel	Maison mobile	420 (4 521)	12 (39)	27 (89)
Commercial		900 (9 688)	30 (98)	30 (98)
Industriel		1 380 (14 855)	30 (98)	46 (151)
Public	Bâtiments publics	900 (9 688)	30 (98)	30 (98)

b) Dans la zone OH-6 la superficie et les dimensions minimales des lots ou terrains desservis par l'aqueduc et d'égout et prévus être desservis sur le plan d'aménagement d'ensemble (PAE) sont indiquées au tableau #3 qui suit :

TABLEAU # 3

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU TERRAINS DESSERVIS PAR DES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Dans la zone : OH-6

<u>USAGE</u>	<u>TYPE DE CONSTRUCTION</u>	<u>SUPERFICIE m²</u> <u>(pi²)</u>	<u>LARGEUR * m</u> <u>(pi)</u>	<u>PROFONDEUR m</u> <u>(pi)</u>
Résidentiel	Habitation unifamiliale isolée	2 500 (26 910)	40 (131)	60 (197)
Résidentiel	Habitation unifamiliale en rangée unité d'extrémité	1 775 (19 106)	20 (66)	75 (246)
Résidentiel	Habitation unifamiliale en rangée unité de centre	547 (5 888)	7,3 (24)	75 (246)
Résidentiel	Habitation 4 log. / type en rangée	4 645 (50 000)	50 (164)	75 (246)

Note : * La largeur de la ligne délimitant le lot d'un lac ou d'un cours d'eau est de 30 m (98.4 pi).

ASSOUPLISSEMENT POUR LES LOTS SITUÉS DANS UNE COURBE

32

Malgré les normes relatives à la largeur des lots mesurée sur la ligne avant édictées pour tout lot situé à l'extérieur d'une courbe, ce lot peut avoir une largeur minimale mesurée sur la ligne avant inférieure à la norme minimale exigée pourvu que cette norme soit respectée à la hauteur de la marge de recul minimale exigée par le règlement de zonage pour ce terrain. La largeur du lot mesurée sur la ligne avant ne peut toutefois jamais être moindre que 6 m (19,7 pi) pour les lots desservis et 30 m (98.4 pi) pour les autres lots.

Dans les zones à risque d'inondation répertoriées au premier schéma d'aménagement, seules les opérations cadastrales ayant pour objet de créer un lot ayant déjà été décrit par tenant et aboutissant avant le 11 février 1987 sont autorisées. Dans les zones à risque d'inondation répertoriées pour la première fois au schéma d'aménagement révisé, seules les opérations cadastrales ayant pour objet de créer un lot ayant déjà été décrit par tenant et aboutissant avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé sont autorisées. Sont également permises les opérations cadastrales ayant pour objet de remembrer plusieurs lots, pourvu que le nombre de lots créés n'excède pas le nombre de lots existants ou pour agrandir un terrain adjacent à la zone à risque d'inondation.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.