

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT # 2024-07

MUNICIPALITÉ DU CANTON DE HATLEY



1^{er} octobre 2024

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I.....	6
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	6
SECTION I.....	6
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	6
1. Titre.....	6
2. Objectifs	6
3. Territoire assujetti	6
4. Abrogation et remplacement.....	6
SECTION II.....	7
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES	7
5. Unité de mesure.....	7
6. Interprétation des tableaux	7
7. Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques.....	7
8. Règles de préséance de certaines dispositions réglementaires	7
9. Terminologie	8
10. Définitions spécifiques	8
CHAPITRE II.....	14
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	14
SECTION I.....	14
ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	14
11. Administration du règlement	14
12. Application du règlement	14
13. Pouvoirs et devoirs de la personne en charge de l'application	14
14. Obligation d'un propriétaire, occupant ou requérant	15
SECTION II.....	16
CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS.....	16
15. Infractions et peines.....	16
16. Infraction continue.....	16
17. Récidive	16
18. Recours civils.....	16
19. Frais.....	16
CHAPITRE III.....	17
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....	17
20. Droit acquis généraux.....	17

21. Agrandissement ou modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	17
22. Privilèges au lotissement	18
CHAPITRE IV	19
CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	19
SECTION I	19
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	19
23. Plan de l'opération cadastrale	19
24. Taxes municipales	19
25. Servitudes pour infrastructures publiques	19
26. Cession de l'assiette des voies de circulation	19
27. Plan de morcellement	19
SECTION II	21
DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS	21
28. Dispositions générales	21
29. Opérations cadastrales non assujetties à la règle de cession	21
30. Superficie et valeur du lot cédé	22
31. Valeur du lot	23
32. Restriction d'usage par la Municipalité	24
33. Fonds spécial	25
34. Utilisation du fonds spécial	25
35. Responsabilité des frais de cession de lots	25
CHAPITRE V	26
NORMES DE LOTISSEMENT	26
SECTION I	26
LES RUES	26
36. Généralités	26
37. Interdiction de nouvelle rue	26
38. Caractère public ou privé d'une rue	27
39. Largeur d'une rue	27
40. Rue sans issue	27
41. Accès à des rues existantes	28
42. Intersection de rues	28
43. Pente de rue	31
44. Sentier piétonnier ou cyclable	31
45. Rue à proximité d'un cours d'eau, d'un lac	32
SECTION II	33
LES LOTS	33
46. Généralités	33

47.	Dimensions minimales des lots sans services	33
48.	Dimensions minimales des lots desservis par un des deux services ...	37
49.	Dimensions minimales des lots desservis par les deux services	37
50.	Assouplissement pour les lots situés dans une courbe	39
51.	Le groupe public	39
52.	Dispositions particulières à l'intérieur d'une zone à risque d'inondation	
	39	

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE HATLEY**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

À une séance ordinaire du conseil de la municipalité tenue à l'hôtel de ville, le _____2024 à __h, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers _____, formant quorum sous la présidence du maire _____.

RÈGLEMENT # 2024-07

ATTENDU QUE la municipalité a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de remplacer son règlement concernant le lotissement sur son territoire ;

ATTENDU QUE le règlement de refonte 16-23 du schéma d'aménagement et de développement de la MRC Memphrémagog est entré en vigueur le 11 avril 2024 et que le présent règlement se doit d'être concordant à ce règlement 16-23;

ATTENDU QUE le contenu du document cité ci-avant énonce des orientations d'aménagement et de développement ainsi que des normes d'aménagement pour le territoire de la municipalité régionale de comté de Memphrémagog et, conséquemment, pour le territoire de la municipalité Du Canton de Hatley;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 5 septembre 2024 et que lors de cette assemblée, aucune personne n'a formulée de commentaire et demande;

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

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 6 août 2024;

POUR CES MOTIFS,

IL EST PROPOSÉ PAR _____,

APPUYÉ PAR _____,

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS QUE LE CONSEIL ADOPTE LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 2024-07 QUI SUIT

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement » du Canton de Hatley

2. Objectifs

Ce règlement a pour objectif d'assurer un découpage d'un lot en parcelles dont les dimensions vont permettre l'implantation adéquate de constructions dans leur milieu d'insertion en harmonie avec les orientations d'aménagement retenues au plan d'urbanisme et les vocations déterminées dans les différentes parties du territoire.

3. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique au territoire soumis à la juridiction de la Municipalité du Canton de Hatley.

4. Abrogation et remplacement

Toute disposition incompatible avec le présent règlement, contenue dans tous les règlements municipaux est, par la présente, abrogée.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le présent règlement abroge et remplace, à toutes fins que de droit, le règlement de lotissement n^o 2000-09 et ses amendements.

SECTION II

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

5. Unité de mesure

Toutes les mesures et dimensions employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système international (SI). Les mesures anglaises (indiquées entre parenthèse) ne sont mentionnées qu'à titre indicatif.

6. Interprétation des tableaux

Les annexes, plans, croquis, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les annexes, plans, croquis, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, le texte prévaut.

7. Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales pour toutes les zones et les dispositions spécifiques à une zone, les dispositions spécifiques s'appliquent et prévalent sur les dispositions générales.

8. Règles de préséance de certaines dispositions réglementaires

Lorsque plusieurs dispositions générales traitent d'un même objet, les dispositions les plus sévères s'appliquent et prévalent sur les autres dispositions.

De même, lorsque plusieurs dispositions spécifiques traitent d'un même objet, les dispositions les plus sévères s'appliquent et prévalent sur les autres dispositions.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement, ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une

disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

9. Terminologie

Les expressions et mots utilisés dans ce règlement ont le sens que leur donne dans l'ordre de primauté suivant :

- 1^o Le présent règlement;
- 2^o Le règlement de zonage;
- 3^o Le règlement de construction;
- 4^o Le règlement de permis et certificats;
- 5^o Le sens usuel.

10. Définitions spécifiques

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **bouclage de rue** » : Parachèvement du réseau de circulation par l'aménagement d'une voie dont le tracé emprunte, compte tenu des contraintes présentes, le plus court trajet entre le point de départ et le point de destination, réalisé pour des fins économiques, ou des fins d'utilité ou de sécurité publiques.

« **corridor riverain** » : Espace compris dans les 100 premiers mètres (328 pi) d'un cours d'eau et les 300 premiers mètres (984 pi) d'un lac. La mesure s'effectue à partir de la ligne des hautes eaux.

« **cours d'eau** » : Tous les cours d'eau à débit régulier ou intermittent, y compris ceux qui ont été créés ou modifiés par une intervention humaine, à l'exception :

- 1^o De tout cours d'eau ou toute portion de cours d'eau que le gouvernement détermine par décret qui entre en vigueur à la date de sa publication dans la Gazette officielle du Québec ou à toute date ultérieure qui y est indiquée;
- 2^o d'un fossé de voie publique ou privée;
- 3^o d'un fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du Code civil du Québec, qui se lit comme suit :

« Tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture. Il peut également obliger son voisin à faire sur la ligne séparative, pour moitié ou à frais communs, un ouvrage de clôture servant à séparer leurs fonds et qui tienne compte de la situation et de l'usage des lieux. »;

4° d'un fossé de drainage qui satisfait aux exigences suivantes :

- a) utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation;
- b) qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine;
- c) dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

La définition de cours d'eau s'applique sur la totalité de son parcours, incluant, le cas échéant, la portion qui sert de fossé.

« **fossé** » : Dépression en long creusée dans le sol, servant à égoutter les eaux de surface.

« **lac** » : Tout lac, étang ou plan d'eau naturel ainsi que tout lac, étang ou plan d'eau artificiel en lien direct avec le réseau hydrique. Un lac, étang ou plan d'eau artificiel uniquement approvisionnés par des eaux souterraines (nappe phréatique) ne sont assujettis aux dispositions du présent règlement.

« **largeur** » : Pour un lot intérieur ou transversal, distance mesurée en tout point entre les lignes latérales d'un lot, mesurée sur l'ensemble de la profondeur minimale exigible.

Pour un lot de coin, distance mesurée en tout point entre la ligne avant ne servant pas à mesurer la largeur et la ligne latérale du lot située en face de cette ligne, sur l'ensemble de la profondeur minimale exigible. Lorsqu'il y a présence d'un arc sur le coin de la rue, il faut faire abstraction de cet arc et prolonger chacune des lignes avant jusqu'à leur point de rencontre. C'est à partir de la ligne avant ne servant pas à mesurer la largeur, ainsi prolongée, que la mesure se prend.

Pour un lot triangulaire, distance moyenne entre les deux lignes latérales (en faisant abstraction pour le calcul de la partie du lot qui n'est pas considéré pour le calcul de la profondeur minimale).

« **largeur mesurée sur la ligne avant** » : Distance entre les lignes latérales d'un lot mesurée sur la ligne avant.

Dans le cas d'un lot de coin, la largeur ne se mesure que sur une des deux lignes avant. L'autre ligne avant est ainsi assimilée à une ligne latérale pour les besoins de la mesure. Lorsqu'il y a présence d'un arc sur le coin de la rue, il faut faire abstraction de cet arc et prolonger chacune des lignes avant jusqu'à leur

point de rencontre. C'est sur une de ces lignes avant ainsi prolongée que la mesure se prend.

Dans le cas de lots situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe ou dans un rond de virage, une règle spécifique est prévue dans le présent règlement pour le calcul de la largeur minimale sur la ligne avant.

« **ligne arrière** » : Ligne de division entre un lot et un lot voisin, et n'ayant aucune jonction avec la ligne avant. Dans le cas d'un lot de coin, d'un lot triangulaire ou d'un lot transversal, il n'y a pas de ligne arrière.

« **ligne avant** » : Ligne de division entre un lot et la rue.

« **ligne latérale** » : Toute ligne de division autre que la ligne avant et arrière et qui relie ces deux lignes. Dans le cas d'un lot de coin ou d'un lot triangulaire, les deux lignes latérales se rejoignent. Dans le cas d'un lot transversal, les deux lignes latérales relient les deux lignes avant.

« **ligne des hautes eaux (LHE)** » : La ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

1° À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres;

S'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau.

Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur les plans d'eau (cours d'eau et lacs);

2° Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, cette ligne des hautes eaux se situe à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau située en amont du barrage. La cote maximale d'exploitation du barrage est de 161,29 m;

3° Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage;

À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée comme suit :

4^o Si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de deux (2) ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au paragraphe 1^o;

« **lot** » : Fonds de terre identifié par un numéro distinct et délimité par un plan de cadastre fait et déposé conformément au Code civil ou à la *Loi sur le cadastre*;

« **lot de coin** » : (d'angle) Lot situé à l'intersection de deux (2) ou plusieurs rues, lesquelles à leur point de rencontre forment un angle ne dépassant pas 135^o.

« **lot intérieur** » : Lot autre qu'un lot de coin ou transversal.

« **lot transversal** » : Lot autre qu'un lot de coin, ayant façade sur deux rues.

« **opération cadastrale** » : Une modification cadastrale prévue au premier alinéa de l'article 3043 du Code civil.

L'article 3043 du Code civil stipule :

« Toute personne peut soumettre au ministre responsable du cadastre un plan, approuvé par elle, pour modifier le plan d'un lot dont elle est propriétaire ou sur lequel elle a acquis, autrement qu'à la suite d'une convention, un droit de propriété; l'approbation, signée par le propriétaire, est reçue en minute par un arpenteur-géomètre et réfère à la minute du plan visé. Elle peut aussi demander le numérotage d'un lot, l'annulation ou le remplacement de la numérotation existante ou en obtenir une nouvelle.

L'acceptation, par le ministre, d'un plan visant à modifier le plan d'un lot sur lequel une personne a acquis un droit de propriété autrement qu'à la suite d'une convention supplée à l'approbation de toute autre personne ayant des droits sur le lot visé par le plan.

Le ministre peut aussi, en cas d'erreur, corriger un plan ou modifier la numérotation d'un lot, ajouter la numérotation omise, ou annuler ou remplacer la numérotation existante. Il doit alors notifier la modification au propriétaire inscrit sur le registre foncier et à toute personne qui a fait inscrire son adresse. La notification est motivée, il y est joint un extrait des plans cadastraux ancien et nouveau.

Le morcellement d'un lot oblige à l'immatriculation simultanée des parties qui résultent de ce morcellement. »

« **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.

« **plan de morcellement (plan projet de développement)** » : Plan illustrant un projet de découpage d'un ou plusieurs lots en vue d'un cadastre ultérieur et d'aliénation en un tout ou en partie qui est soumis à la Municipalité pour fins d'approbation.

« **pente** » : Angle mesuré dans un plan vertical entre la droite reliant deux points situés à une distance donnée sur la surface d'un lot et l'horizontal.

« **périmètre d'urbanisation** » : Limite prévue de l'extension future de l'habitat de type urbain, comme il est montré au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

« **profondeur** » : Pour un lot intérieur, distance moyenne entre la ligne arrière et la ligne avant d'un lot, mesurée sur l'ensemble de la largeur du lot.

Pour un lot transversal, distance moyenne entre les deux lignes avant.

Pour un lot de coin, distance moyenne entre la ligne avant servant à mesurer la largeur et la ligne latérale du lot, située en face de cette ligne avant. Lorsqu'il y a présence d'un arc sur le coin de la rue, il faut faire abstraction de cet arc et prolonger chacune des lignes avant jusqu'à leur point de rencontre. C'est à partir de la ligne avant servant à mesurer la largeur, ainsi prolongée, que la mesure se prend.

Pour un lot triangulaire, distance moyenne entre la ligne avant d'un lot et une ligne arrière fictive (tracée parallèlement à la ligne avant et qui a au moins 3 m de longueur entre les deux lignes latérales).

« **riverain** » : Signifie un lot qui est adjacent à un cours d'eau ou lac.

« **rue existante** » (pour l'article 37) : Voie de circulation conforme, publique ou privée, incluant les bouclages, construite et ouverte à la circulation en date du 11 avril 2024.

« **rue privée** » : Toute voie de circulation autre qu'une rue publique, permettant l'accès à partir d'une rue publique ou d'une rue privée, aux propriétés adjacentes.

« **rue publique** » : Toute voie de circulation affectée à la circulation des véhicules et piétons, cadastrée, donnant accès aux lots adjacents, propriétés des gouvernements fédéral, provincial ou municipal ou faisant l'objet d'un

protocole d'entente signé en vertu du règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux.

CHAPITRE II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I

ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

11. Administration du règlement

Le secrétaire-trésorier et directeur général de la Municipalité est chargé de l'administration du présent règlement.

12. Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur municipal et officier autorisé, par résolution du conseil de la Municipalité. L'inspecteur municipal et officier autorisé est considéré comme fonctionnaire désigné pour l'application du présent règlement.

13. Pouvoirs et devoirs de la personne en charge de l'application

Sans restreindre les pouvoirs et devoirs dévolus à un officier municipal par les lois régissant la Municipalité, le fonctionnaire désigné, dans l'exercice de ses fonctions :

1^o Peut visiter et examiner, entre 7 h et 19 h ou à toute autre heure raisonnable compte tenu de la nature même des activités, toute propriété immobilière pour constater si ce règlement ou les résolutions du conseil y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la Municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une loi ou un règlement. Il est autorisé à se faire accompagner durant sa visite de toute personne employée par la Municipalité ou rémunérée par la Municipalité y compris le personnel relevant du service de police et du service de prévention des incendies ou à se faire accompagner de tout expert susceptible de l'aider à évaluer l'état des lieux ou à constater un fait;

2^o Analyse les demandes de permis de lotissement, vérifie la conformité aux règlements d'urbanisme de tout plan, rapport, demande ou autre document soumis par un requérant ou en son nom et délivre le permis de lotissement prévu par le règlement de permis et certificats;

3^o Demande au requérant tout renseignement ou document complémentaire utile à l'analyse d'une demande de permis de lotissement;

- 4° Documente toute infraction ou contravention aux règlements d'urbanisme;
- 5° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction aux règlements d'urbanisme;
- 6° Peut émettre tout constat d'infraction relatif à une infraction aux règlements d'urbanisme;
- 7° Enquête et fait rapport sur toute question d'application du présent règlement.

14. Obligation d'un propriétaire, occupant ou requérant

Sans restreindre l'obligation de tout propriétaire, occupant ou requérant de respecter toutes les dispositions des règlements en vigueur, le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble, d'un ou plusieurs lots ou le requérant d'un permis, doit :

- 1° Permettre au fonctionnaire désigné et à toute personne qui est autorisée à l'accompagner de visiter ou examiner, entre 7 h et 19 h ou à toute autre heure raisonnable compte tenu de la nature même des activités, tout immeuble aux fins de l'exercice des fonctions décrites à l'article précédent et, à ces fins, le laisser pénétrer sur tout immeuble ou lot;
- 2° Transmettre tout renseignement, plan, rapport, attestation, certificat ou autre document requis par le fonctionnaire désigné dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, ainsi que ceux requis pour documenter, analyser et, le cas échéant, délivrer tout permis de lotissement;
- 3° Obtenir tout permis de lotissement avant de débiter des travaux pour lesquels un tel document est requis par les règlements d'urbanisme;
- 4° Lorsqu'il en est requis par le fonctionnaire désigné, prendre toute mesure nécessaire afin de corriger une situation en contravention aux règlements en vigueur et applicables sur le territoire de la Municipalité.

SECTION II CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

15. Infractions et peines

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

- 1° Pour une première infraction, d'une amende minimale de 750 \$ et maximale de 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 1 500 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2° En cas de récidive, d'une amende minimale de 1 500 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 3 000 \$ et maximale de 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

16. Infraction continue

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, cette continuité constitue, jour par jour, des infractions distinctes.

17. Récidive

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux (2) ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

18. Recours civils

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

19. Frais

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

CHAPITRE III DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

20. Droit acquis généraux

Un lot dérogatoire 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 lot ne possède pas de droits acquis pour cet usage. Il ne 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 autorisé dans la zone dont les dimensions se rapprochent le plus des dimensions du lot dérogatoire.

21. Agrandissement ou modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Un lot dérogatoire protégé par des droits acquis, peut être agrandi ou modifié aux conditions suivantes :

1° Si le lot est dérogatoire quant à la superficie minimale, la largeur minimale et la profondeur minimale, seul l'agrandissement du lot est autorisé. Cet agrandissement peut soit rendre conforme une ou des dimensions dérogatoires ou soit rendre moins dérogatoire une ou des dimensions dérogatoires;

2° Si le lot est dérogatoire quant à une ou deux des trois dimensions minimales exigibles (superficie, largeur, profondeur), l'agrandissement ou la modification du lot est autorisé sans jamais rendre dérogatoire une ou des dimensions conformes et sans jamais rendre plus dérogatoire une ou des dimensions dérogatoires.

Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre d'autres lots dérogatoires ou plus dérogatoires par rapport à une norme minimale.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une occupation d'un lot dérogatoire aux différentes normes d'implantation applicables édictées au règlement de zonage.

22. Privilèges au lotissement

Malgré les articles édictant les normes minimales diverses sur des lots desservis, non desservis ou partiellement desservis dans le présent règlement, on ne peut refuser l'approbation d'une opération cadastrale relative à des fins de copropriété, à l'exception du lot maître qui doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

De plus, tout lot formé aux fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la *Loi sur le cadastre* dans un territoire rénové n'est pas tenu de respecter les normes du présent règlement, pourvu que ce lot soit remembré avec un lot contigu conforme ou dérogatoire protégé par droits acquis ou avec lequel il peut constituer un lot conforme et pourvu que le résidu par suite de cette opération demeure conforme. Dans le cas contraire, ce résidu doit faire l'objet d'un remembrement avec un lot adjacent conforme ou dérogatoire protégé par droits acquis ou un autre résidu avec lequel il peut constituer un lot conforme.

Un lot qui, avant la mise en force de la rénovation cadastrale, ne formait pas un lot distinct cadastré et dont la superficie et/ou les dimensions ne lui permettaient pas de respecter les exigences en la matière au jour qui précède l'entrée en vigueur du premier RCI de la MRC Memphrémagog (23 mars 1983), et qui aurait pu bénéficier des articles 256.1 et 256.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, bénéficie de droits acquis en vertu du présent règlement.

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* par le biais de l'article 256.3, autorise une opération cadastrale visant à identifier des lots n'ayant pas la superficie et les dimensions lui permettant de respecter les exigences du présent règlement, suivant des conditions qu'elle définit en lien avec une acquisition à des fins d'utilité publique par un organisme public ou une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation.

CHAPITRE IV

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

SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

23. Plan de l'opération cadastrale

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre au préalable, à l'approbation du fonctionnaire désigné, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN), division du cadastre.

24. Taxes municipales

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

25. Servitudes pour infrastructures publiques

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, il faut que soient indiquées sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

26. Cession de l'assiette des voies de circulation

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

27. Plan de morcellement

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du lot situé dans une zone autre que la zone agricole montrée au décret adopté en vertu de la *Loi de la protection du territoire et des*

activités agricoles, doit présenter un plan de morcellement du lot ou des lots portant sur un territoire plus large que le lot projeté au plan relatif à une opération cadastrale à savoir l'ensemble des parcelles lui appartenant qui sont contigus au lot pour lequel une opération cadastrale est projetée. De plus, si le propriétaire du lot possède d'autres lots contigus (unités foncières différentes), le plan de morcellement doit également comprendre ces lots contigus.

SECTION II

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

28. Dispositions générales

Aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs, de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, l'approbation d'opération cadastrale est assujettie à l'une des 3 conditions suivantes, et ce, au choix du conseil après consultation avec le propriétaire :

1^o Le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la Municipalité un lot ou une servitude qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel. Ce lot doit faire partie du site visé par l'opération cadastrale. Toutefois, le conseil et le propriétaire peuvent convenir que le lot soit hors du site mais situé sur le territoire de la Municipalité;

2^o Le propriétaire s'engage à verser une somme à la Municipalité;

3^o Le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la Municipalité un lot et verser une somme à la Municipalité.

Les lots visés, les opérations cadastrales, la superficie et/ou la somme à céder ou verser sont définis ci-après dans la présente section.

29. Opérations cadastrales non assujetties à la règle de cession

Les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions générales de l'article précédent relativement à la cession pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

1^o Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;

2^o L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre des lots déjà construits;

3^o L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale;

4° Le cadastre vertical ou horizontal requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise, sauf s'il s'agit d'un cadastre de lots subsidiaires voués à être l'assiette d'un bâtiment résidentiel dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble lié au lot maître ;

5° Une opération cadastrale à l'intérieur de la zone agricole permanente, sauf s'il s'agit de l'identification d'un lot issu d'un morcellement en zone de type « îlots déstructurés »;

6° La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites, sans créer un lot à bâtir ;

7° Si l'opération cadastrale a pour effet de modifier les limites d'un lot, de manière à rendre ce lot moins dérogoire par rapport au règlement de lotissement, sans créer un lot à bâtir;

8° Lorsque le projet vise un lot déjà construit, si le lotissement vise en plus à créer des nouveaux lots à construire, seuls les nouveaux lots à construire sont assujettis aux dispositions générales de l'article précédent;

9° Une opération cadastrale portant sur des lots utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité du Canton de Hatley;

10° Une opération cadastrale sur laquelle une cession ou un versement a déjà été effectué à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant un site, sans tenir compte de l'augmentation du nombre de lots ou de la valeur foncière du site;

11° Une opération cadastrale résultant d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès;

12° Une opération cadastrale visant le morcellement d'un lot en deux, pourvu qu'il n'y ait pas de résidu et que ces deux lots ne soient pas morcelables de nouveau conformément aux normes minimales de lot exigibles dans le présent règlement, selon le cas.

30. Superficie et valeur du lot cédé

La superficie du lot devant être cédé à la Municipalité et la somme devant être versée à la Municipalité sont établies comme suit :

1° La superficie du lot devant être cédé à la Municipalité est :

- a) d'au moins cinq pourcent (5%) de la superficie du ou des lot(s) compris dans le plan, si le plan concerne 5 lots et moins et que ces lots ne sont pas morcelables de nouveau conformément aux normes minimales de lot exigibles dans le présent règlement, selon le cas;
- b) d'au moins sept virgule cinq pourcent (7,5%) de la superficie du ou des lot(s) compris dans le plan, dans tous les autres cas non visés par le paragraphe a).

2° La somme devant être versée à la Municipalité est de :

- a) cinq pourcent (5%) de la valeur du ou des lot(s) compris dans le plan, si le plan concerne 5 lots et moins et que ces lots ne sont pas morcelables de nouveau conformément aux normes minimales de lot exigibles dans le présent règlement, selon le cas;
- b) sept virgule cinq pourcent (7,5%) de la valeur du ou des lot(s) compris dans le plan, dans tous les autres cas non visés par le paragraphe a).

3° Si le propriétaire doit à la fois céder un lot et effectuer un versement, le total de la valeur du lot devant être cédé et de la somme versée totalisent :

- a) cinq pourcent (5%) de la valeur du ou des lot(s) compris dans le plan, si le plan concerne 5 lots et moins et que ces lots ne sont pas morcelables de nouveau conformément aux normes minimales de lot exigibles dans le présent règlement, selon le cas;
- b) sept virgule cinq pourcent (7,5%) de la valeur du ou des lot(s) compris dans le plan, dans tous les autres cas non visé par le paragraphe a).

Une entente, intervenant entre la Municipalité et un propriétaire portant sur l'engagement de céder un lot non compris dans le site, prime sur toute règle de calcul établie et sur tout maximum prévu au présent article.

31. Valeur du lot

Pour l'application du présent article, la valeur du lot devant être cédé, ou à partir de laquelle une somme doit être versée, est considérée à la date de la réception par la Municipalité du dépôt du plan relatif à la demande d'opération cadastrale.

La valeur est établie sur la base du rôle d'évaluation foncière municipale de la propriété touchée et en proportion de la valeur du ou des lot(s) qui doit être établie.

Dans un tel cas, si un lot, y compris le site dont la valeur doit être établie, constitue, à la date de réception par la Municipalité de la demande d'approbation du plan d'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité et de sa partie correspondant au lot dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q.c. F-2.1).

Si le lot n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur est établie comme suit :

1^o La valeur est considérée à la date de réception par la Municipalité de la demande d'approbation du plan d'opération cadastrale;

2^o La valeur est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation ou selon le calcul suivant : la superficie de la partie de lot devant être cédé, divisé par la superficie totale de l'unité d'évaluation inscrite au rôle; et le résultat de ce calcul est multiplié par la valeur de l'unité d'évaluation inscrite au rôle;

3^o Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité sauf si le calcul prévu au paragraphe précédent est utilisé;

4^o Les paragraphes 1^o et 2^o s'appliquent aux fins de l'établissement de la valeur de tout autre lot que le lot devant être cédé hors du site, si cette valeur doit être calculée pour l'application des règles de calcul prescrites à la présente section.

Dans le cas de contestations par la Municipalité ou le propriétaire sur la valeur établie du ou des lot(s), il faut se référer aux articles 117.7 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

32. Restriction d'usage par la Municipalité

Un lot cédé en application d'une disposition édictée en vertu de la présente section ne peut, tant qu'il appartient à la Municipalité, être utilisé que pour l'amélioration, l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

La Municipalité peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère par soumissions publiques ou de gré à gré, des lots qu'elle a acquis en vertu du présent règlement s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, en autant que le produit de la vente soit versé dans le fonds spécial.

33. Fonds spécial

Toute somme versée en application de la présente section, ainsi que toute somme reçue par la Municipalité en contrepartie de la cession d'un lot visé par la présente section, font partie d'un fonds spécial.

34. Utilisation du fonds spécial

Ce fonds spécial ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des lots à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ainsi que pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Municipalité. Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un lot comprend l'achat d'équipement et la construction de bâtiments dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

35. Responsabilité des frais de cession de lots

Les frais de cession des lots à des fins de parcs cédés en vertu du présent règlement sont à la charge du cédant.

CHAPITRE V NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION I LES RUES

36. Généralités

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

37. Interdiction de nouvelle rue et prolongement de rue existante

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, cartographié à l'annexe II feuillet 6 du règlement de zonage toute opération cadastrale liée à une nouvelle rue est autorisée sauf dans les zones de réserves identifiées et cartographiées à l'annexe II feuillet 6 du règlement de zonage ou toute opération cadastrale liée à une nouvelle rue est interdite.

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation cartographié à l'annexe II feuillet 6, toute opération cadastrale liée à une nouvelle rue est interdite.

Malgré ce qui précède :

1° À l'intérieur d'un secteur de consolidation tel que cartographié à l'annexe II feuillet 6 du règlement de zonage, toute opération cadastrale liée à une rue est autorisée (la délivrance d'un permis de lotissement incluant une nouvelle rue est assujettie au règlement de PIIA);

2° À l'extérieur d'un secteur de consolidation et à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, tels que cartographiés à l'annexe II feuillet 6 du règlement de zonage, toute opération cadastrale liée à une rue est autorisée aux conditions suivantes (la délivrance d'un permis de lotissement incluant le prolongement de rue est assujettie au règlement de PIIA) :

- a) Le prolongement doit seulement permettre de boucler une rue d'un développement existant ou être réalisé pour des fins d'utilité de sécurité publiques;

- b) Le prolongement doit se faire sur une rue ayant une connexion à une rue publique entretenue, incluant les routes du réseau routier supérieur, ou à une rue privée conforme et entretenue.

38. Caractère public ou privé d'une rue

Toute nouvelle rue sur l'ensemble du territoire de la Municipalité du Canton de Hatley doit avoir un caractère public et doit être cadastrée.

Toute extension ou prolongement d'une rue à caractère public doit également avoir un caractère public. On entend par prolongement ou extension l'action d'accroître la longueur de la rue existante.

39. Largeur d'une rue

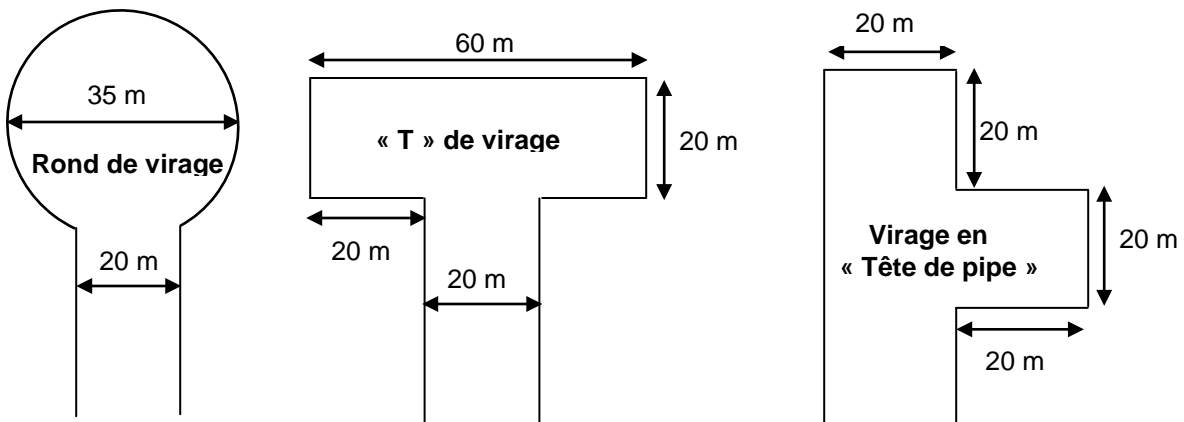
Dans toutes les zones de la Municipalité, les lots utilisés comme rue doivent avoir une largeur minimale de 20 m (65.6 pi).

40. Rue sans issue

Toute rue sans issue, doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage, d'un « T » de virage ou d'un virage en « tête de pipe ».

Les dimensions minimales de ces 3 formes pour une rue ayant une largeur de 20 m (65.6 pi) sont présentées sur le croquis A ci-après inséré.

Croquis A : Les rues sans issue



Malgré les dimensions minimales inscrites dans le croquis A concernant le rond de virage, si un îlot de verdure est prévu au centre de l'îlot, le diamètre minimal du rond de virage est porté à 45 m (137.64 pi).

41. Accès à des rues existantes

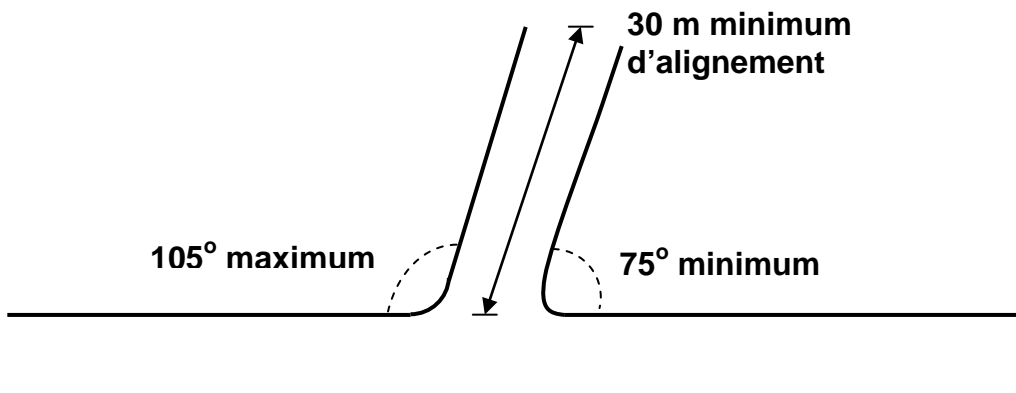
Tout plan de morcellement de lot prévoyant plus de 50 lots à bâtir ou davantage, doit comprendre au moins 2 accès à des rues existantes.

Tout plan relatif à une opération cadastrale qui a pour effet de dépasser le nombre de 50 lots à bâtir ou davantage (calculé à partir du début de la rue sans issue, même si le développement est fait en plusieurs phases ou par plusieurs promoteurs, plusieurs rues sans issues), doit comprendre au moins 2 accès à des rues existantes.

42. Intersection de rues

Toutes les intersections de rues doivent être à angle droit (90°). Malgré ce qui précède, une intersection peut se faire avec un angle minimal de 75° et maximal de 105° lorsqu'un angle droit est impossible compte tenu des contraintes d'aménagement présentes sur les lieux. Dans tous les cas, l'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m (98.4 pi). Le tout comme il est montré sur le croquis B ci-après inséré.

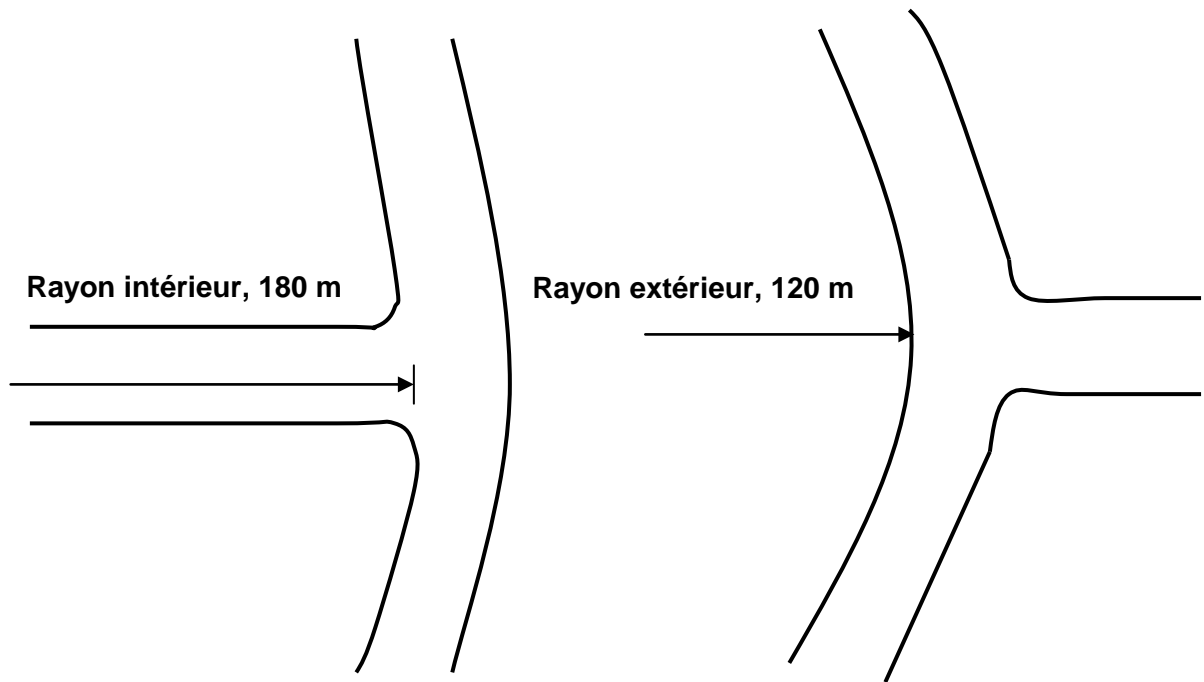
Croquis B : Angle d'intersection



Il est permis d'avoir une intersection entre deux rues dont l'une est courbe pourvu que le côté intérieur de la courbe ait un rayon intérieur d'au moins de 180 m (590.58 pi) et que le côté extérieur de la courbe ait un le rayon

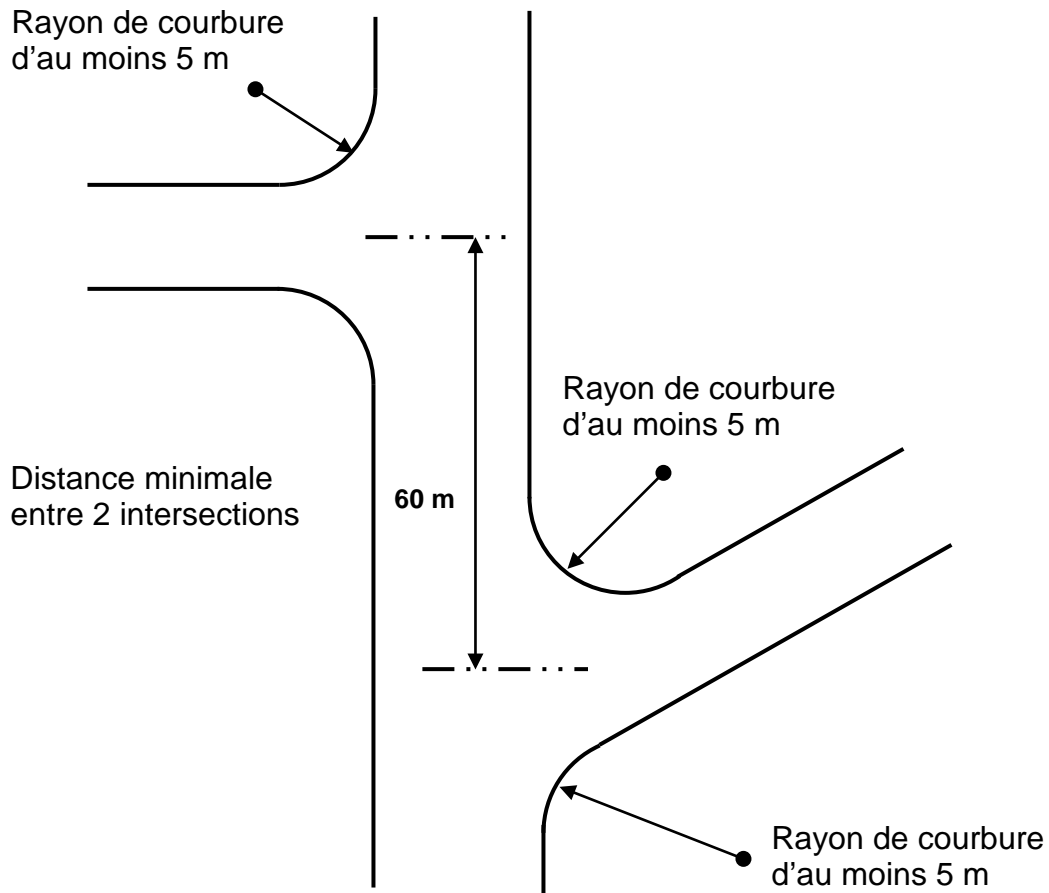
extérieur d'au moins de 120 m (393.72 pi). Le tout comme il est montré sur le croquis C ci-après inséré.

Croquis C : Angle d'intersection dans une courbe



Pour toute rue, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 60 m (196.86 pi). De plus, afin de faciliter la circulation, les intersections des rues doivent être raccordées par une courbe ayant un rayon supérieur à 5 m (16.4 pi). Le tout comme il est montré sur le croquis D ci-après inséré.

Croquis D : Distance entre intersections des rues



Malgré ce qui précède, pour la rue Sherbrooke et le chemin Capelton (route 108), sauf dans la zone U-1, aucune nouvelle intersection n'est autorisée à moins de 450 m (1,476 pi) d'une intersection existante.

43. Pente de rue

La pente de toute rue mesurée sur une longueur de 10 m (32.8 pi) ne doit pas être inférieure à $\frac{1}{2}$ de 1% ni supérieure à 10 %. La pente d'une rue sur 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.

44. Sentier piétonnier ou cyclable

Tout sentier piétonnier ou cyclable doit avoir une largeur minimale d'emprise de 5 m (16.4 pi).

45. Rue à proximité d'un cours d'eau, d'un lac

La distance minimale entre une emprise de rue et la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou cours d'eau (sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée de ceux-ci) est de 75 m (246 pi) s'il n'y a pas de service d'aqueduc et d'égout ou s'il n'y a qu'un des deux services. Cette distance minimale est de 45 m (147 pi) s'il y a présence des deux services (aqueduc et égout).

Cette distance ne s'applique pas pour des voies publiques constituant le parachèvement d'un réseau, devant permettre l'accès à un plan d'eau ou devant permettre la traversée d'un cours d'eau. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 300 m doit être assurée entre les deux traverses du cours d'eau.

SECTION II

LES LOTS

46. Généralités

Tout nouveau lot, autre que pour des fins de déclaration de copropriété (cadastre vertical ou horizontal) à l'exception du lot maître, doit être conforme aux dispositions du présent règlement suivant la présence ou l'absence de réseaux d'aqueduc ou d'égout, la proximité d'un lac ou cours d'eau, les zones ou les types de constructions. Le résidu résultant de la création d'un lot doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un lot contigu conforme ou dérogatoire protégé par droits acquis ou avec un lot contigu avec lequel il peut constituer un lot conforme.

Tout nouveau lot doit respecter l'emplacement du tracé projeté des principales voies de circulation indiquées au plan d'urbanisme, le cas échéant.

Tout lot formé aux fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la *Loi sur le cadastre* dans un territoire rénové n'est pas soumis aux normes du présent règlement pourvu que :

1^o S'il n'est pas conforme, qu'il soit remembré après que la transaction soit complétée, avec un lot contigu conforme ou dérogatoire protégé par droits acquis ou avec un autre lot contigu avec lequel il peut constituer un lot conforme;

2^o Le résidu, à la suite de cette opération cadastrale pour fins d'aliénation, demeure conforme. Dans le cas contraire, ce résidu doit faire l'objet d'un remembrement avec un lot adjacent conforme, dérogatoire protégé par droits acquis ou un autre lot avec lequel il peut constituer un lot conforme. Deux résidus peuvent être remembrés pour constituer un lot conforme.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une occupation d'un lot dérogatoire aux différentes normes d'implantation applicables édictées au règlement de zonage.

47. Dimensions minimales des lots sans services

La superficie et les dimensions minimales du tableau n^o 1 qui suit, selon les zones, s'appliquent pour tous les lots non desservis par un réseau d'aqueduc ou 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 exigées dans la zone verte décrétée par la *Loi de protection du territoire des activités agricoles*, il est permis des

dimensions moindres pour les lots résultants 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 résultants des autorisations déjà accordées par la Commission de protection 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. Il est notamment permis pour tout lot résultant d'un morcellement fait par aliénation, qui vise à séparer la résidence de la ferme, comme le permet la *Loi de protection du territoire des activités agricoles*, une superficie minimale de 3 000 m² (32 290 pi²) ou 4000 m² (43 056 pi²) si le lot est situé dans un corridor riverain tel que défini au règlement de zonage, avec une largeur minimale mesurée sur la ligne avant de 5 m (16,4 pi).

Tableau n° 1 : Superficie et dimensions minimales des lots sans services

ZONES	SUPERFICIE m ² (pi ²)	LARGEUR m (pi)			PROFONDEUR m (pi)		
		En tout point sur l'ensemble de la profondeur minimale	Ligne avant dans corridor riverain	Face au cours d'eau, lac	Hors corridor riverain	Dans corridor riverain	
						Non Riverain	Riverain
Agricole : (1) « A-1 à A-8 »	25 000 (269 098)	100 (328)	50 (164)	30 (98)	60 (196.9)	60 (196.9)	75 ⁽³⁾ (246)
Agro-forestière : (1) (5) « AF1-1, AF2-1 à AF2-14 »	12 000 (129 167)	100 (328)	50 (164)	30 (98)	60 (196.9)	60 (196.9)	75 ⁽³⁾ (246)
Îlots déstructurés : (1) (2) (4) « ID-1 à ID-6 et IDR-1 à IDR-6 »	8 100 (87 187.7)	50 (164)	50 (164)	30(98)	60 (196.9)	60 (196.9)	75 ⁽³⁾ (246)
Zones PF-1 à PF-5, R-10, R-12 à R-14, R-24, RT-2, RT-3, RT-6 à RT-15, PEV-1 à PEV-11	12 000 (129 167)	50 (164)	50 (164)	30(98)	60 (196.9)	60 (196.9)	75 ⁽³⁾ (246)
Toutes les	8 100 (87 187.7)	50 (164)	50 (164)	30(98)	60 (196.9)	60 (196.9)	75 ⁽³⁾ (246)

ZONES	SUPERFICIE m ² (pi ²)	LARGEUR m (pi)			PROFONDEUR m (pi)		
		En tout point sur l'ensemble de la profondeur minimale	Ligne avant dans corridor riverain	Face au cours d'eau, lac	Hors corridor riverain	Dans corridor riverain	
						Non Riverain	Riverain
autres zones							

Notes se rapportant au tableau n^o1

- (1) La disposition sur la superficie minimale ne s'applique pas à une opération cadastrale visant à se prévaloir d'une autorisation déjà accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec avant le 31 janvier 2001. De plus, l'opération cadastrale ne peut être accordée si elle a pour résultat d'enclaver une partie du lot ou si la partie de lot non cadastrée ne peut, elle aussi, rencontrer les normes minimales. Pour les zones agricoles et agro-forestières seulement, seules les opérations situées en bordure des rues existantes au 4 janvier 1999 et des nouvelles rues publiques sont admissibles.
- (2) De plus, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 10 m (32.8 pi), ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 m (196.9 pi) et comporte une superficie de plus de 40 000 m² (4 hectares).
- (3) Cette profondeur minimale s'applique également si le lot est situé dans un paysage naturel d'intérêt supérieur, sauf si les lots projetés sont adjacents à un chemin existant avant janvier 2001.
- (4) Dans toutes les zones IDR, le morcellement par une opération cadastrale (lotissement) ou le morcellement par aliénation sont prohibés et seules les unités foncières vacantes en date du 19 janvier 2011 et demeurées vacantes depuis cette date peuvent accueillir une résidence. La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne doit pas excéder 3 000 m² (0,3 ha), ou 4 000 m² (0,4 ha) en bordure d'un plan d'eau et d'un cours d'eau;
- (5) L'aliénation d'un lot ou d'une partie de lot par voie testamentaire ne permet pas d'augmenter le nombre de résidences déjà autorisées avant l'aliénation.

48. Dimensions minimales des lots desservis par un des deux services

La superficie et les dimensions minimales du tableau n^o 2 qui suit s'appliquent pour tous les lots desservis par un des deux réseaux (aqueduc ou 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.

Tableau n^o 2 : Superficie et dimensions minimales des lots desservis par un des deux services

ZONES	SUPERFICIE m ² (pi ²)	LARGEUR m (pi)			PROFONDEUR m (pi)		
		En tout point sur l'ensemble de la profondeur minimale	Ligne avant pour un lot riverain	Face au cours d'eau, lac	Hors corridor riverain	Dans corridor riverain	
						Non Riverain	Riverain ⁽²⁾
U-5 à U-10, R-3, R-7 et R-8	8 100 (87 187.7)	50 (164)	50 (164)	25 (82)	75 (246)	75 (246)	75 (246)
Toutes les autres zones	1 500 ⁽¹⁾ (16 144)	25 (82)	30(98)	25 (82)	50 (164)	50 (164)	75 (246)

Notes se rapportant au tableau n^o2 :

(1) La superficie minimale est portée à 2 000 m² (21,528 pi²) si le lot est situé dans un corridor riverain.

49. Dimensions minimales des lots desservis par les deux services

La superficie et les dimensions minimales du tableau n^o 3 qui suit s'appliquent pour tous les lots desservis par les deux services (aqueduc et égout), selon les zones dans lesquelles ils se trouvent et/ou l'usage et le type de construction concernés. Ces zones sont celles identifiées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

Tableau n° 3 : Superficie et dimensions minimales des lots desservis par les deux services

USAGE ET TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE m² (pi²)	LARGEUR m (pi) ET LARGEUR MESURÉE SUR LA LIGNE AVANT	PROFONDEUR m (pi)
Tous les usages sauf public	1 500 (16 144)	25 (82)	30,5 ⁽¹⁾ (100)
Public	-----	-----	-----

Notes se rapportant au tableau n°3 :

- (1) La profondeur minimale est portée à 45 m (147,6 pi) si le lot est riverain. Cette profondeur pourra être réduite à 30 mètres lorsqu'il s'agit d'un lot enclavé entre la rive et une rue existante au 4 janvier 1999 ou d'un lot déjà subdivisé sur les plans de renvoi au cadastre.

50. Assouplissement pour les lots situés dans une courbe

À l'exception des zones de type A, AF1 et AF2, et 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, un lot peut avoir une largeur minimale mesurée sur la ligne avant inférieure à la norme minimale exigée. Toutefois, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant ne peut jamais être moindre que 17 m pour les lots desservis et partiellement desservis et de 29 m pour les lots non desservis.

Cet article s'applique pour une largeur minimale d'un lot mesuré sur la ligne avant pour les lots adjacents à un cul-de-sac (rond de virage) ou situés sur la ligne extérieure d'une rue en courbe dont l'angle de déflexion est supérieur à 45° pourvu que la superficie minimale soit respectée.

51. Le groupe public

Malgré les dispositions précédentes des tableaux n° 1 à n° 3, il est permis de former des lots ayant des dimensions moindres que celles exigées, pour les lots destinés aux usages du groupe public (voir règlement de zonage), dans la mesure où ces lots n'ont pas à supporter un bâtiment nécessitant l'obligation d'installation sanitaire.

52. Dispositions particulières à l'intérieur d'une zone à risque d'inondation

Seules sont autorisées 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.

Malgré ce qui précède, le lotissement est permis exclusivement dans les zones à risque d'inondation de faible courant (20-100 ans) et aux conditions suivantes :

1° Les lots créés ont frontage sur une rue publique ou privée existante au 26 février 2016;

2° Les constructions seront desservies par les réseaux d'utilité publique (égout et aqueduc).

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur,
conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil de la Municipalité
au cours de la séance tenue le _____

Vincent Fontaine, maire

Gabriel Demers, directeur général et greffier-trésorier

Signé le _____.

En vigueur le _____.

Copie vidimée