

RÈGLEMENT 2009-05 CONCERNANT LE LOTISSEMENT

VILLAGE D'AYER'S CLIFF



**l'Esprit des Cantons
the Spirit of the Townships**

Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

**Comprend les règlements d'amendement :
#2014-02, #2014-07 (MJ7 – Septembre 2014)
#2015-11 (MJ8, Décembre 2016)
#2016-10 #2017-05 (MJ9, Décembre 2017)
#2019-07 (MJ10, Mai 2021)
#2025-02 (MJ12, Février 2026)**

Septembre 2009

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I.....	5
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	5
<i>Section I : Dispositions déclaratoires.....</i>	<i>5</i>
TITRE.....	5
TERRITOIRE ASSUJETTI.....	5
ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS.....	5
<i>Section II : Dispositions interprétatives.....</i>	<i>6</i>
SYSTÈME DE MESURE.....	6
TERMINOLOGIE.....	6
INTERPRÉTATION DES TABLEAUX.....	6
DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES.....	6
CHAPITRE II.....	9
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	9
<i>Section I : Administration et application du règlement.....</i>	<i>9</i>
ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	9
APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	9
POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION.....	9
OBLIGATION DE LAISSER VISITER.....	10
<i>Section II : Contraventions et sanctions.....</i>	<i>11</i>
INFRACTIONS ET PEINES.....	11
INFRACTION CONTINUE.....	11
RÉCIDIVE.....	11
RECOURS CIVILS.....	11
FRAIS.....	11
CHAPITRE III.....	12
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS.....	12
DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX.....	12
AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS.....	12
PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT.....	12
CHAPITRE IV.....	14
CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	14
PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE.....	14
TAXES MUNICIPALES.....	14
CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION.....	14
PLAN DE MORCELLEMENT.....	14

PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	15
FONDS SPÉCIAL ET TERRAIN CÉDÉ.....	17
SERVITUDES POUR INFRASTRUCTURES PUBLIQUES.....	18
CHAPITRE V.....	19
NORMES DE LOTISSEMENT.....	19
<i>Section I : Les rues.....</i>	<i>19</i>
GÉNÉRALITÉS.....	19
RUES CADASTRÉES.....	19
LARGEUR DES RUES.....	19
RUES SANS ISSUES.....	19
ACCÈS DES RUES EXISTANTES.....	19
INTERSECTION DES RUES.....	19
PENTES DE RUE.....	20
SENTIER PIÉTONNIER ET PISTE CYCLABLE.....	20
RUE À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU.....	20
NORMES SPÉCIFIQUES À LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES RUES.....	21
<i>Section II : Les lots ou terrains.....</i>	<i>22</i>
GÉNÉRALITÉS.....	22
DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS OU LOTS DESSERVIS EN AQUEDUC ET ÉGOUT.....	23
Tableau I : Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout.....	23
DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS OU LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS EN AQUEDUC ET ÉGOUT.....	24
Tableau II : Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains partiellement desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout.....	24
DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS OU LOTS NON DESSERVIS EN AQUEDUC ET ÉGOUT.....	25
Tableau III : Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains non desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout.....	25
ASSOUPPLISSEMENT POUR LES LOTS OU TERRAINS SITUÉS DANS UNE COURBE.....	26
PROJET D'ENSEMBLE.....	26
TERRAIN À USAGE MIXTE SITUÉ À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION.....	26
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES LOTS RIVERAINS ENCLAVÉS.....	27
OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES.....	27
ENTRÉE EN VIGUEUR.....	28
ANNEXES RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT.....	29
RUE SANS ISSUE.....	30
ANGLE D'INTERSECTION.....	31
INTERSECTION DANS UNE COURBE.....	31
DISTANCE ENTRE INTERSECTIONS.....	32

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. MEMPHRÉMAGOG
VILLAGE D'AYER'S CLIFF**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

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

RÈGLEMENT # 2009-05

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

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement révisé est en cours de refonte et qu'un document portant sur les objets de la révision a été produit ;

CONSIDÉRANT QU' il est opportun de procéder à une refonte du règlement régissant le lotissement dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme ;

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

POUR CES MOTIFS, le conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section I : Dispositions déclaratoires

	TITRE	1
Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement »		
	TERRITOIRE ASSUJETTI	2
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité du village d'Ayer's Cliff.		
	ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	3
Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.		
Sans restreindre la généralité de ce qui précède le présent règlement abroge et remplace le règlement #99-006 et ses amendements.		

Section II : Dispositions interprétatives

SYSTÈME DE MESURE 4

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI). L'équivalent en mesure anglaise est donné à titre indicatif seulement.

TERMINOLOGIE 5

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

1° Le présent règlement ;

2° Le règlement de zonage ;

3° Le règlement de construction;

4° Le règlement sur les permis et certificats;

5° Le règlement sur les conditions d'émission du permis de construire.

INTERPRÉTATION DES TABLEAUX 6

Les 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 parties intégrantes à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, le texte prévaut.

DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES 7

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

«**Largeur minimale (LM)**» : Moyenne de la distance entre les lignes latérales d'un lot ou terrain mesurée sur l'ensemble de la profondeur. **Règl 2014-02**

«Largeur mesurée sur la ligne avant (LA)» : La distance entre les lignes latérales d'un lot ou terrain mesurée sur la ligne avant.

«Largeur mesurée sur la ligne des hautes eaux (LH)» : La distance entre les lignes latérales mesurée en ligne droite à partir des points de rencontres de la ligne latérale et de la ligne des hautes eaux.

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

«Ligne avant» : Ligne de division entre un terrain et la rue ou le chemin.

«Ligne latérale» : Ligne de division entre deux lots.

«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.

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

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

«Lot transversal» : Lot intérieur ayant façade sur deux rues.

«Plan de morcellement» : Plan illustrant un projet de découpage d'un terrain qui est soumis à la municipalité pour fin 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 du type urbain comme il est montré au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

«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.

«Rue» : Terrain ou structure affecté à la circulation des véhicules automobiles. Le terme « rue » inclut tout chemin, route, rang ou ruelle, qu'il soit de nature privée ou publique, à moins de spécifications contraires.

«Rue privée» : Rue n'appartenant pas à la municipalité ou à un gouvernement supérieur, permettant l'accès, à partir d'une rue publique ou d'une autre rue privée, aux propriétés qui en dépendent.

«Rue publique» : Rue appartenant à la municipalité ou à un gouvernement supérieur.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Section I : Administration et application du règlement

ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT 8

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

APPLICATION DU RÈGLEMENT 9

L'inspecteur 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 10

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

1° 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, de tout bâtiment ou de tout édifice pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux ou les résolutions du conseil y sont respectés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir, qui lui est conféré par une Loi ou un règlement, de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission. Dans ce cadre, la personne chargée d'appliquer le règlement peut prendre des mesures, photographier les lieux et effectuer des prélèvements au besoin. Dans un territoire décrété zone agricole permanente par la *Loi sur la protection du*

territoire et des activités agricoles du Québec (LPTAAQ), pour y recueillir tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application d'une norme séparatrice, l'inspecteur peut être assisté d'un agronome, d'un médecin vétérinaire, d'un technologue professionnel ou d'un arpenteur-géomètre ;

2° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ;

3° 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 ;

4° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;

5° Peut recommander 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 le présent règlement.

OBLIGATION DE LAISSER VISITER

11

Le propriétaire, locataire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice a l'obligation de recevoir l'inspecteur ou son assistant, le cas échéant, pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, des autres règlements ou des résolutions du conseil.

Section II : Contraventions et sanctions

INFRACTIONS ET PEINES 12

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

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

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

INFRACTION CONTINUE 13

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

RÉCIDIVE 14

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 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.

RECOURS CIVILS 15

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

FRAIS 16

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

CHAPITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX

17

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

18

Un terrain dérogatoire protégé par des droits acquis formé d'un ou plusieurs lots distincts, peut être agrandi ou modifié aux conditions suivantes :

Règl 2025-02

1° Quand le terrain est dérogatoire par rapport à la superficie minimale, à la largeur minimale et à la profondeur minimale, seul l'agrandissement du terrain est autorisé. Cet agrandissement peut avoir pour objet de, soit rendre conforme une ou des dimensions dérogatoires, soit rendre moins dérogatoire une ou des dimensions dérogatoires ;

2° Quand le terrain est dérogatoire par rapport à une ou deux des trois dimensions minimales exigibles

(superficie, largeur, profondeur), l'agrandissement ou la modification du terrain est autorisé, à la condition de ne jamais rendre dérogatoire une ou des dimensions conformes ni de ne jamais rendre plus dérogatoire une ou des dimensions dérogatoires.

Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre d'autres terrains ou lots dérogatoires ou plus dérogatoires.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une occupation conforme d'un terrain, dérogatoire aux différentes normes d'implantation applicables édictées au règlement de zonage, ou une occupation déjà dérogatoire, plus dérogatoire aux différentes normes d'implantation applicables édictées au règlement de zonage.

PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

19

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par le biais notamment 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 IV

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

PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE 20

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur 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 21

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 22

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 23

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.

PARCS, TERRAINS DE

**JEUX ET ESPACES
NATURELS****24**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale, que des rues soient prévues ou non sur le terrain visé par l'opération cadastrale, aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, le propriétaire doit :

1° Soit s'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain 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 terrain cédé doit correspondre à 5 % de la superficie totale du site;

2° Soit verser, au lieu de ce terrain, une somme d'argent. La somme d'argent est égale à 5 % de la valeur du site, exception faite de la valeur attribuée à la superficie de terrain qui correspond à la partie résiduelle du site, si cette partie résiduelle peut être subdivisée en deux lots constructibles et plus, dans le respect des normes édictées au présent règlement ;

3° Soit à la fois prendre un tel engagement et effectuer un tel versement. Dans ce cas, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme à verser doit correspondre à 5 % de la valeur du site.

Le conseil décide dans chaque cas laquelle des obligations mentionnées aux paragraphes 1° à 3° s'applique. Pour établir la superficie de terrain à céder à la municipalité, le montant à verser ou une combinaison des deux, il doit être tenu compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux opérations cadastrales suivantes :

1° Une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;

2° Une opération cadastrale effectuée relativement à un

lot situé dans une zone industrielle, agricole ou une zone concernant les parcs, espaces verts et la récréation;

3° Une opération cadastrale visant à former un lot pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences du Code Civil du Québec dans un territoire rénové, pourvu que le résultat de cette aliénation vise à agrandir un terrain adjacent déjà bâti. La partie résiduelle, lorsque conforme aux normes applicables, est assujettie aux règles édictées au premier alinéa. De plus, la partie résiduelle non conforme, le cas échéant, doit faire l'objet d'un remembrement avec un lot contigu, auquel cas, s'il n'est pas déjà bâti, est assujetti au premier alinéa;

4° Une opération cadastrale faite à la demande de la municipalité et que le propriétaire consent à réaliser, sauf si l'opération cadastrale doit être faite en vertu d'une exigence législative ou réglementaire;

5° Une opération cadastrale pour la formation de 4 lots couvrant la superficie totale du terrain et qu'aucun de ces lots formés ne peut être subdivisé de nouveau en conformité avec les dimensions minimales exigées pour un usage autorisé par la réglementation d'urbanisme;

6° Une opération cadastrale pour la formation de 2 ou 3 lots couvrant la superficie totale du terrain et qu'un ou plusieurs lots formés est ou sont encore subdivisable(s) conformément au présent règlement et que le nombre total de lots pouvant en résulter ne dépasse pas 4 lots.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité qui n'est pas compris dans le site.

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

Malgré les 3 premiers alinéas de l'article 117.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.c. A-19.1), le rôle d'évaluation foncière de la municipalité doit servir à établir la valeur du terrain devant être cédé ou du site. Dans un tel cas, si un terrain, 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 terrain 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 terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur est établie comme suit :

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

2° La valeur est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation;

3° Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité;

Les paragraphes 1°, 2° et 3° de l'alinéa précédent, s'appliquent aux fins de l'établissement de la valeur de tout autre terrain que le terrain devant être cédé hors du site, si cette valeur doit être calculée pour l'application des règles de calcul prescrites à la présente section.

FONDS SPÉCIAL ET TERRAIN CÉDÉ

25

Un terrain cédé et toute somme versée en application de l'article 24 ainsi que toute somme reçue par la municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain cédé antérieurement en application de l'article 24, doivent être utilisés conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

**SERVITUDES POUR
INFRASTRUCTURES
PUBLIQUES****26**

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.

CHAPITRE V

NORMES DE LOTISSEMENT

Section I : Les rues

	GÉNÉRALITÉS	27
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. Il est également interdit toute opération cadastrale pour une voie de circulation si elle ne concorde pas avec le tracé projeté indiqué au plan d'urbanisme. Finalement, il est interdit toute opération cadastrale pour une nouvelle rue dans la zone Rec-5 ainsi que dans les zones Pae-1, Pae-2, Pub-5, Pub-6 et Rec-6		
	Règ. 2015-11, 2017-05	
	RUES CADASTRÉES	28
Toute nouvelle rue publique ou privée, doit être cadastrée.		
	LARGEUR DES RUES	29
Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rue doivent avoir une largeur minimale de 15 m.		
	RUES SANS ISSUES	30
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 de rue sans issue, sont montrées à l'annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante. Malgré les dimensions minimales inscrites à l'annexe I 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 40 m.		
La longueur maximale d'une telle rue sans issue, calculée de son intersection avec une autre rue et excluant le rond de virage, le « T » de virage ou la « tête de pipe », est de 350 m.		
	ACCÈS DES RUES EXISTANTES	31

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

INTERSECTION DES RUES

32

Toutes les intersections des rues doivent se faire avec un

angle minimal de 70° et maximal de 110°. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m. Le tout comme il est montré sur la figure A en annexe II ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante. Malgré ce qui précède, dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90°).

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 180 m et du côté extérieur pourvu que le rayon extérieur soit d'au moins 120 m. Le tout comme il est montré sur les figures B et C en annexe II ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Les intersections de toutes rues doivent être distantes d'un minimum de 45 m les unes des autres; cette distance étant calculée entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues. De plus, toute intersection de deux lignes d'emprise de rues doit se faire avec un rayon de courbure d'au moins 6 m. Le tout comme il est montré sur la figure D en annexe II ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

PENTES DE RUE 33

Les pentes de toutes rues mesurées sur toute longueur de 10 m ne doivent pas être supérieures à 12%. La pente d'une rue dans une distance de 50 m d'une intersection ne doit pas dépasser 6%. La combinaison des pentes et des courbes accentuées doit être évitée.

SENTIER PIÉTONNIER ET PISTE CYCLABLE 34

Tout sentier piétonnier ou piste cyclable hors rue doit avoir une largeur minimale d'emprise de 5 m.

RUE À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU 35

La distance minimale entre une rue ou route et un cours d'eau ou lac (sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau) est de 75 m. De plus, une distance

minimale de 300 m est exigée entre deux voies d'accès permettant la traverse d'un cours d'eau. Malgré ce qui précède, dans les secteurs desservis par l'aqueduc et l'égout, la distance minimale est de 45 m. De plus, une distance minimale de 300 m est exigée entre deux voies d'accès permettant la traverse d'un cours d'eau.

**NORMES SPÉCIFIQUES
À LA CONSTRUCTION
DE NOUVELLES RUES**

36

Toute nouvelle rue publique ou privée doit :

1° Avoir une plate-forme (voie de circulation et accotement) minimale avant gravelage d'au moins 8 m. Cette plate-forme doit être débarrassée de la terre végétale et des souches d'arbres la recouvrant et elle doit être compactée. La plate-forme pourra être réduite à 6 m dans le cas d'une rue privée;

2° Avoir 2 fossés de 30 cm de largeur à la base et dont le fond est à 60 cm en moyenne plus bas que la plate-forme de la rue.

Section II : Les lots ou terrains

GÉNÉRALITÉS

37

Tout nouveau lot 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 doit respecter l'emplacement du tracé projeté de nouvelles rues et sentiers piétonniers prévus au plan d'urbanisme le cas échéant. 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 dérogatoire protégé par droits acquis pour bénéficier du privilège à un agrandissement comme prévu à ce règlement.

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
TERRAINS OU LOTS
DESSERVIS EN
AQUEDUC ET ÉGOUT 38**

Pour tout terrain ou lot desservi en aqueduc et égout, il faut se référer au tableau I qui suit pour établir la superficie et les dimensions minimales.

Tableau I : Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout

Règl 2014-07

TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE MINIMALE (m²)	LARGEUR (LM) MINIMALE (m)	PROFONDEUR ⁽²⁾ MINIMALE (m)
Unifamiliale isolée Bifamiliale isolée	750 ⁽¹⁾	25 ⁽¹⁾	30
Unifamiliale jumelée	600 ⁽¹⁾	20 ^{(1) (4)}	30
Multifamiliale isolée (3 logements et plus)	900 ⁽¹⁾ plus 100/log. à compter du 4 ^e log.	30 ⁽¹⁾	30
Commerce	900 ⁽³⁾	30	30
Industrie	1 500	30	35
Bâtiment à des fins publiques	---	---	---

Note :

- (1) Pour des terrains de coin, la superficie minimale est augmentée de 50 m² et la largeur minimale est augmentée de 1 m.
- (2) Pour les lots riverains adjacents à un lac ou à un cours d'eau, la profondeur minimale est de 45 m. Cette profondeur peut être réduite à 30 m lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre la ligne des hautes eaux et une rue existante à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé ou d'un terrain déjà subdivisé sur les plans de renvoi au cadastre (**Règl 2016-10**)
- (3) Pour le complexe hôtelier situé dans la zone Rec-5, la superficie minimale est de 20 000 m².
- (4) Pour la zone Res-9 seulement, la largeur minimale pour le type de construction « unifamiliale jumelée » est de 12.5 mètres. (**Règl 2014-07**)

Abrogé Règ. 2015-11, 2017-05, 2019-07

Malgré ce qui précède, pour la zone Pae-1, peu importe le type de construction auquel le terrain est destiné sauf s'il s'agit d'un service d'utilité publique, la superficie minimale exigée est de 92 000 m². **Règ. 2019-07**

Malgré ce qui précède, pour la zone Pae-2, peu importe le type de construction auquel le terrain est destiné sauf s'il s'agit d'un service d'utilité publique, la superficie minimale exigée est de 113 000 m². **Règ. 2019-07**

**DIMENSIONS
MINIMALES DES
TERRAINS OU LOTS
PARTIELLEMENT
DESSERVIS EN
AQUEDUC ET ÉGOUT**

39

Pour tout terrain ou lot partiellement desservi en aqueduc et égout, il faut se référer au tableau II qui suit pour établir la superficie et les dimensions minimales.

Tableau II : Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains partiellement desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout

LOTS OU TERRAINS PARTIELLEMENT DESSERVIS		SUPERFICIE MINIMALE (m ²)	LARGEUR MINIMALE (m)			PROFONDEUR MINIMALE (m)
			LM	LA	LH	
Situé en tout ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m du lac Massawippi	Terrain riverain	2000	30	30	30	75
	Terrain non riverain	2000	25	25	---	50
Situé entièrement à plus de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m du lac Massawippi		1500	25	25	---	50

Font exception à cette règle tout terrain ou lot pour fins de services d'utilité publique

Les abréviations LM, LA et LH réfèrent respectivement aux définitions : largeur minimale, largeur mesurée sur la ligne avant et largeur mesurée sur la ligne des hautes eaux.

**DIMENSIONS
MINIMALES DES
TERRAINS OU LOTS
NON DESSERVIS EN
AQUEDUC ET ÉGOUT 40**

Pour tout terrain ou lot non desservi en aqueduc et égout, il faut se référer au tableau III qui suit pour établir la superficie et les dimensions minimales.

Tableau III : Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains non desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout

Règl 2014-02

LOTS OU TERRAINS NON DESSERVIS		SUPERFICIE MINIMALE (m ²)	LARGEUR MINIMALE(m)			PROFONDEUR MINIMALE (m)
			LM	LA	LH	
Situé en tout ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m du lac Massawippi	Terrain riverain	4000	50	50	30	75
	Terrain non riverain	4000	50	50	---	50
Situé entièrement à plus de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m du lac Massawippi		3000	50	50	---	50
Situé en milieu rurale à l'extérieur du périmètre urbain	Hors zone agricole (zone verte, LPTAA)	6000	50	50	---	---
	Zone agricole (zone verte, LPTAA)	12 000 ^{1,2,3}	150 ^{1,2,3}	150 ^{1,2,3}	---	---

Font exception à cette règle tout terrain ou lot pour fins de services d'utilité publique

Les abréviations LM, LA et LH réfèrent respectivement aux définitions : largeur minimale, largeur mesurée sur la ligne avant et largeur mesurée sur la ligne des hautes eaux.

Notes :

- (1) Ne s'applique pas à une opération cadastrale visant à se prévaloir d'une autorisation déjà accordée par la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent règlement.
- (2) L'opération cadastrale ne peut pas être accordée si elle a pour résultat d'enclaver une partie du terrain ou si la partie de terrain non cadastrée ne peut elle aussi rencontrer les règles minimales.
- (3) Seules les opérations situées en bordure des rues existantes à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé n° 8-98 et des nouvelles rues publiques sont admissibles.

Abrogé Règ. 2015-11, 2017-05, 2019-07

Malgré ce qui précède, pour la zone Rec-6, peu importe le type de construction auquel le terrain est destiné sauf s'il s'agit d'un service d'utilité publique, la superficie minimale exigée est de 28 000 m². **Règ. 2019-07**

**ASSOUPPLISSEMENT
POUR LES LOTS OU
TERRAINS SITUÉS DANS
UNE COURBE 41**

Malgré les normes édictées relativement à la largeur des lots mesurée sur la ligne avant, pour tout lot situé à l'extérieur d'une courbe dont l'angle de déflexion est supérieur à 45°, 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. Cette règle ne s'applique toutefois pas dans les zones Agr-1 et Agr-2.

PROJET D'ENSEMBLE 42

Pour un projet d'ensemble ayant un seul lot distinct, ce lot distinct doit respecter les dimensions minimales des terrains applicables en prenant compte le nombre total des logements compris dans le projet d'ensemble et leurs caractéristiques. Pour un projet d'ensemble ayant plusieurs lots distincts, il est permis de faire des lots n'ayant aucun frontage sur rue.

De plus, malgré les articles traitant des dimensions minimales, la superficie et les dimensions minimales de chaque lot ne s'appliquent pas pour les projets d'ensemble. Toutefois, le terrain composé de ces lots distincts doit avoir la superficie minimale applicable en prenant en compte le nombre total de logements compris dans le projet d'ensemble selon leur typologie.

**TERRAIN À USAGE
MIXTE SITUÉ À
L'INTÉRIEUR DU
PÉRIMÈTRE
D'URBANISATION 43**

Dans le cas d'un terrain ou lot destiné à accueillir plus d'un usage (usages mixtes) sauf dans le cas d'un usage principal et d'un usage secondaire s'y rattachant, la superficie minimale exigée est la somme des superficies minimales se rapportant à chaque usage et les dimensions minimales sont celles des usages en cause qui sont les plus élevées. Les superficies et dimensions utilisées dans

le présent article sont celles montrées aux tableaux I de l'article 38.

**DISPOSITIONS
PARTICULIÈRES POUR
LES LOTS RIVERAINS
ENCLAVÉS**

44

Dans le cas d'une rue existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, desservis par l'aqueduc et l'égout et située à moins de 45 m de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou lac, les lots situés entre la ligne des hautes eaux et ladite rue peuvent avoir une profondeur minimale moindre que celles prescrites aux articles précédents sans jamais être moindre que 30 m.

**OPÉRATIONS
CADASTRALES
PROHIBÉES**

45

Malgré les articles précédents, toute opération cadastrale d'un terrain situé, en tout ou en partie dans une zone inondable identifiée sur le plan de zonage, est prohibée.

Règl 2025-02

Malgré ce qui précède, 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 ayant pour objet d'agrandir un terrain adjacent à la zone inondable.

Malgré le 1^{er} alinéa, le lotissement est permis exclusivement dans les zones inondables de faible courant (20-100 ans) et aux conditions suivantes :

- a) Les lots créés ont frontage sur une rue publique ou privée existante conforme au 26 février 2016;
- b) Les constructions seront desservies par les réseaux d'utilité publique (égout et aqueduc).

Malgré le 1^{er} alinéa, le lotissement d'un lot situé en tout ou en partie dans une zone inondable identifiée sur le plan de zonage, est également permis dans les zones inondables pourvu que le résultat de l'opération cadastrale ait pour effet, lors de la création des nouveaux lots, que la zone inondable se retrouve entièrement à l'intérieur d'un seul des lots créés.

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 Gérin, maire

Ghislaine Poulin-Doherty, directrice-générale et secrétaire-trésorière

Certifiée copie conforme

Avis de motion : _____
Adoption du projet de règlement : _____
Assemblée publique de consultation : _____
Adoption du règlement : _____
Avis de conformité de la MRC : _____
Avis d'entrée en vigueur : _____

ANNEXES RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

ANNEXE I

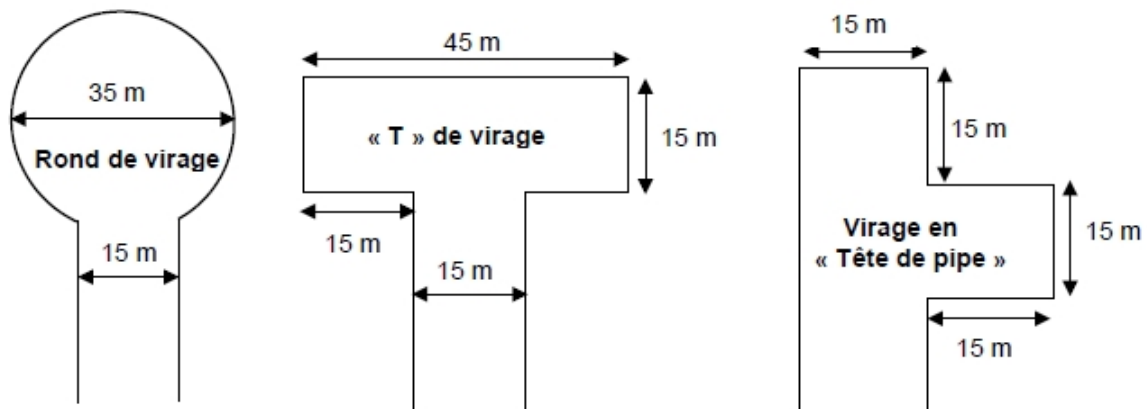
CROQUIS DES TYPES DE RUE SANS ISSUE (DIMENSIONS MINIMALES) – Règlement 2025-02

ANNEXE II

FIGURE A : ANGLE D'INTERSECTION FIGURES B ET C: INTERSECTION DANS UNE COURBE FIGURE D : DISTANCE ENTRE INTERSECTIONS

ANNEXE I

Figure A

**Croquis des types de rue sans issues
(dimensions minimales) – règlement 2025-02**

ANNEXE II

ANGLE D'INTERSECTION

**30 m minimum
d'alignement**

110° maximum **70° minimum**

Figure A

INTERSECTION DANS UNE COURBE

Rayon extérieur, 120 m

Rayon intérieur, 180 m **Rue**

Figure B

Figure C

ANNEXE II

DISTANCE ENTRE INTERSECTIONS

**Rayon de courbure
d'au moins 6 m**

**Distance minimale
entre 2 intersections**

45 m

Figure D