

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT # 16-431

MUNICIPALITÉ D'AUSTIN



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 :

17-451 (M.J. 1, Janvier 2018)

23-523 (M.J. 9, Janvier 2024)

26 octobre 2016

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	7
10. Définitions spécifiques	8
CHAPITRE II	12
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	12
SECTION I	12
ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	12
11. Administration du règlement	12
12. Application du règlement	12
13. Pouvoirs et devoirs de la personne en charge de l'application	12
14. Obligation d'un propriétaire, occupant ou requérant	13
SECTION II	14
CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	14
15. Infractions et peines.....	14
16. Infraction continue.....	14
17. Récidive	14
18. Recours civils.....	14
19. Frais.....	14
CHAPITRE III	15
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	15
20. Droit acquis généraux	15
21. Agrandissement ou modification d'un <i>lot</i> ou <i>terrain</i> dérogatoire protégé par droits acquis.....	15
22. Privilèges au lotissement	15
CHAPITRE IV	17
CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	17
SECTION I	17
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	17
23. <i>Plan de l'opération cadastrale</i>	Erreur ! Signet non défini.
24. Taxes municipales	17
25. Servitudes pour infrastructures publiques.....	17
26. Cession de l'assiette des voies de circulation.....	17
27. <i>Plan de morcellement</i>	Erreur ! Signet non défini.
SECTION II	18

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS	18
28. Dispositions générales.....	18
29. Opérations cadastrales non assujetties à la règle de cession	18
30. Superficie et valeur du <i>terrain</i> cédé	19
31. Valeur du <i>terrain</i>	19
32. Restriction d'usage par la municipalité.....	20
33. Fonds spécial.....	20
34. Utilisation du fonds spécial	20
35. Responsabilité des frais de cession de <i>terrains</i>	20
CHAPITRE V	21
NORMES DE LOTISSEMENT.....	21
SECTION I	21
LES RUES	21
36. Généralités.....	21
37. Interdiction	21
38. Caractère public ou privé d'une rue	21
39. Largeur d'une rue.....	22
40. Rue sans issue	22
41. Intersection des rues.....	22
42. <i>Pente</i> de rue	24
43. Sentier piétonnier ou cyclable	24
44. Rue à proximité d'un <i>cours d'eau</i> , d'un <i>lac</i> ou d'un <i>milieu humide</i>	24
45. Accès à des rues existantes	24
46. Normes spécifiques à la construction de rues	25
47. Dispositions concernant les chemins de débardage et forestiers	28
SECTION II	29
LES <i>LOTS</i> OU <i>TERRAINS</i>	29
48. Généralités.....	29
49. Dimensions minimales des <i>lots</i> et <i>terrains</i>	29
50. Assouplissement pour les <i>lots</i> situés dans une courbe	33
51. Le groupe public	33
52. Dispositions particulières pour les <i>lots</i> riverains.....	33

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ D'AUSTIN**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

À une séance ordinaire du conseil de la municipalité tenue à l'hôtel de ville, le 4 juillet 2016 à 19h, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers Victor Dingman, André Carrier, Isabelle Couture, Jean Ranger et Robert Benoit, formant quorum sous la présidence de la mairesse Lisette Maillé.

RÈGLEMENT # 16-431

ATTENDU QUE la municipalité a le pouvoir, en vertu de l'article 110.10.1 la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de remplacer son règlement concernant le lotissement sur son territoire dans le cadre de la révision quinquennale de son plan d'urbanisme ;

ATTENDU QUE la municipalité adopte ce règlement de lotissement simultanément avec la révision de son plan d'urbanisme ;

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement révisé (SAR) est en vigueur depuis le 4 janvier 1999 et que des modifications ont été apportées depuis ;

ATTENDU QUE des règlements de contrôle intérimaire adoptés par la MRC Memphrémagog sont actuellement en vigueur ;

ATTENDU QUE le contenu des documents cités 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 d'Austin;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 11 juin 2016 et que lors de cette assemblée, des personnes ont formulé des commentaires et demandes ;

ATTENDU QUE le conseil a analysé ces commentaires et demandes et qu'il juge qu'il y a lieu d'apporter la modification suivante :

- 1) Remplacer la zone de récréation (2.1-RE) par une zone de conservation (2.1-CON). Cela concerne le parc du Mont Orford et cette appellation répond mieux aux intentions énoncées dans la Loi;

ATTENDU QUE la MRC a adopté un règlement de modification 13-16-1 de son schéma d'aménagement et de développement le 15 juin 2016, et que ce règlement contient des dispositions nécessitant des modifications pour fins de concordance et qu'il est opportun de les inclure dans le présent règlement. Les modifications concernent :

- 1) L'augmentation de la superficie minimale de 6 000 m² à 8 000 m² pour certaines zones de type Rurale plan d'ensemble (RUpe) et la réduction de la *largeur* minimale de 100 m à 50 m pour les zones de type Rurale plan d'ensemble déjà montrées à 8 000 m² de superficie;
- 2) L'ajout d'une nouvelle zone 3.2-RUpe en remplacement de la zone 3.2-RV en maintenant la superficie minimale de 12 000 m²;

- 3) L'augmentation de la superficie minimale de 40 000 m² à 120 000 m² pour empêcher le morcellement sans l'acceptation d'un projet particulier pour la zone 5.21-Rdév;
- 4) L'ajout d'une zone 5.33-UL pour prendre en compte les nouvelles limites du *périmètre d'urbanisation*;

ATTENDU QUE des précisions au texte ont été apportées suite à des vérifications juridiques. Les précisions concernent :

- 1) Un ajustement à la définition du terme « *allée de circulation* »;
- 2) Un ajout à la définition du terme « *cours d'eau* »;
- 3) Un ajustement à la définition du terme « *ligne avant* »;
- 4) Une correction technique à l'article 22 concernant les privilèges au lotissement;
- 5) Une modification quant aux techniques disponibles afin de se départir d'un *terrain* acquis à des fins de parc (article 32);

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

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 9 mai 2016 ;

ATTENDU QU'une demande de dispense de lecture a été faite du présent règlement lors de son adoption compte tenu que les exigences de l'article 445 du Code municipal sont respectées;

POUR CES MOTIFS,

IL EST PROPOSÉ PAR ,
APPUYÉ PAR ,
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS QUE LE
CONSEIL ADOPTE AVEC CHANGEMENTS LE RÈGLEMENT DE
LOTISSEMENT NUMÉRO 16-431 QUI SUIT ET DONT LE TEXTE EST JOINT
AU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS COMME SI AU LONG RÉCITÉ AUDIT
LIVRE.

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement » de la Municipalité d'Austin.

2. Objectifs

Ce règlement a pour objectif d'assurer un découpage d'un *terrain* 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 d'Austin.

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° 01-270 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° Le présent règlement;
- 2° Le règlement de zonage;
- 3° Le règlement de construction;
- 4° Le règlement de permis et certificats;

5° Le sens usuel.

10. Définitions spécifiques

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

« **allée de circulation** » (pour l'application d'un plan d'aménagement d'ensemble) : Endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules, ayant un caractère *privé* et situé à l'intérieur d'un plan d'aménagement d'ensemble. Une telle *allée de circulation* permet notamment de desservir les *lots* subsidiaires jusqu'à une *rue publique*.

« **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° des *cours d'eau* ou portion de *cours d'eau* qui relèvent de la seule juridiction du gouvernement du Québec et qui sont déterminés par le décret numéro 1292-2005 en date du 20 décembre 2005 (2005, G.O.2, 7381 A) ou tout autre décret subséquent;

2° d'un fossé de voie publique;

3° 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 tous les *lacs*, étangs ou plan d'eau artificiels en lien direct avec le réseau hydrique. Un *lac*, étang ou plan d'eau artificiel uniquement approvisionné par des eaux souterraines (nappe phréatique) n'est pas assujéti aux dispositions du présent règlement. Sont notamment considérés comme *lacs* : Memphrémagog, Orford, Malaga, Des Sittelles, Webster, Gilbert ainsi que les étangs O'Malley, Peasley, McKey, Kirby, Holland et du Grand Duc. **(Règ. 17-451)**

« **largeur** » : Pour un *lot* ou *terrain intérieur* ou *transversal*, distance moyenne entre les lignes latérales d'un *lot* ou *terrain*, mesurée sur l'ensemble de la *profondeur*.

Pour un *lot* ou *terrain de coin*, distance moyenne entre la *ligne avant* ne servant pas à mesurer la *largeur* et la *ligne latérale* du *lot* ou *terrain* située en face de cette ligne. 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 avants 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* ou *terrain* triangulaire, distance moyenne entre les deux lignes latérales (en faisant abstraction pour le calcul de la partie de *terrain* qui n'est pas considéré pour le calcul de la *profondeur*).

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

Dans le cas d'un *lot* ou *terrain de coin*, la *largeur* 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 avants jusqu'à leur point de rencontre. C'est sur une de ces lignes avant ainsi prolongées que la mesure se prend.

Dans le cas de *lots* ou *terrains* situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe ou dans un rond de virage, la *largeur* se mesure entre les lignes latérales d'un *lot* ou *terrain* prise à la marge de recul avant minimale exigible au règlement de zonage pour la zone concernée.

« **ligne arrière** » : Ligne de division entre un *terrain* et un *terrain* 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*. Dans le cas d'un *lot riverain* adjacent à un *lac*, *cours d'eau* ou *milieu humide*, il s'agit de la *ligne naturelle des hautes eaux*.

« **ligne avant** » : Ligne de division entre un *terrain* et la rue ou une *allée de circulation*.

« **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. Dans le cas d'un *lot riverain* adjacent à un *lac*, *cours d'eau* ou *milieu humide*, il s'agit de la *ligne naturelle des hautes eaux*.

« **ligne naturelle des hautes eaux ou ligne des hautes eaux (LHE)** » : Ligne servant à délimiter le littoral et la rive des *cours d'eau*, *lacs* et *milieux humides* (voir croquis à la définition du mot « rive »). Cette ligne se situe, soit :

1° Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, cette ligne se situe à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont ;

2° Dans le cas où il n'y a pas d'ouvrage de retenue et il y a un mur de soutènement légalement érigé, cette ligne se situe à compter du haut de l'ouvrage;

3° S'il n'y a pas d'ouvrage de retenue ou de mur de soutènement, l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres ou ;

4° S'il n'y a pas de plantes aquatiques, 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*) ;

5° À défaut de pouvoir déterminer la *ligne des hautes eaux* à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée, 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 3° ;

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

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

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

« **milieu humide** » : Les *milieux humides* regroupent l'ensemble des sites saturés d'eau ou inondés pendant une période suffisamment longue pour avoir une incidence sur les composantes du sol ou de la végétation. Les sols se développant dans ces conditions sont des régosols, des gleysols (des sols minéraux) ou des sols organiques alors que la végétation se compose essentiellement d'espèces hygrophiles ou, du moins, tolérant des inondations périodiques. (Les espèces qualifiées d'hygrophiles ont développé des adaptations leur permettant de s'installer, de croître et de se reproduire dans les sols inondés ou saturés en eau de manière permanente ou périodique.) **(Règ. 17-451)**

Ainsi, les *milieux humides* sont des écosystèmes adaptés aux zones de transition entre les milieux terrestres et aquatiques, ou aux dépressions mal drainées. Ils peuvent être adjacents aux *lacs*, aux *cours d'eau*. Certains *milieux humides* sont composés d'un assemblage de divers types d'écosystèmes (par exemple, étang-marais-marécage ou marécage-tourbière) qui forment un enchaînement diversifié que l'on désigne généralement comme des « complexes de milieux humides ».

D'origine naturelle pour la majorité, ils sont parfois le résultat d'aménagements directs ou indirects de l'homme, comme certains marais ou marécages créés à la suite d'une modification du système de drainage des eaux de surface, de l'aménagement de barrages hydroélectriques ou de l'exploitation de sablières. Il est à noter que les milieux humides adjacents aux *lacs* et aux *cours d'eau*, qui sont situés sous la *ligne des hautes eaux*, sont considérés comme faisant partie du littoral de ces milieux hydriques.

« **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 *terrain* 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* ou *terrain intérieur*, distance moyenne entre la *ligne arrière* et la *ligne avant* d'un *terrain*.

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

Pour un *lot* ou *terrain de coin*, distance moyenne entre la *ligne avant* servant à mesurer la *largeur* et la *ligne latérale* du *lot* ou *terrain* 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 avants 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* ou *terrain* triangulaire, distance moyenne entre la *ligne avant* d'un *lot* ou *terrain* 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).

« **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* ou *terrains* 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.

« **terrain** » : Espace de terre d'un seul tenant formé d'un ou de plusieurs *lots* servant ou pouvant servir à un usage principal.

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 au directeur des services techniques, inspecteur en bâtiments et environnement ainsi que tout autre officier nommé à cette fin par le conseil de la municipalité. Ceux-ci sont considérés comme fonctionnaire désigné.

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° Peut visiter et examiner, entre 7 et 19 heures 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° 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° 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° Émet 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 *terrain* 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 et 19 heures 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 *terrain*;

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 500 \$ et maximale de 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2° En cas de récidive, d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 2 000 \$ 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 *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 autorisé dans la zone dont les dimensions se rapprochent le plus des dimensions du *lot* ou *terrain* dérogatoire.

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

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

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; **(Règ. 17-451)**

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. **(Règ. 17-451)**

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 d'un *terrain* 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 *terrains* 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 *terrain* 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 du 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 suite à 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 *terrain* qui, avant la mise en force de la rénovation cadastrale, ne formait pas un *lot* 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 *terrains* 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 de l'inspecteur en bâtiment un *plan de l'opération cadastrale*, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au Ministère 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 *terrain* 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 *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 *plan de morcellement* du *terrain* 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 *terrain* possède d'autres *terrains* contigus (unités foncières différentes), le *plan de morcellement* doit également comprendre ces *terrains* contigus.

Dans une zone dont le vocable contient l'attribut « pe » (plan d'aménagement d'ensemble), le projet de morcellement le long de la rue existante doit prévoir l'emplacement pour un accès de rue (1 ou 2 accès) selon la densité nette maximale d'occupation possible pour la zone).

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° Le propriétaire s'engage 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* doit faire partie de site visé par l'*opération cadastrale*. Toutefois, le Conseil et le propriétaire peuvent convenir que le *terrain* soit hors du site mais situé sur le territoire de la municipalité;

2° Le propriétaire s'engage à verser une somme à la municipalité ;

3° Le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la municipalité un *terrain* et verser une somme à la municipalité.

Les *terrains* 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° 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° L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre des *terrains* déjà construits ;

3° L'identification cadastrale visant le regroupement de *lots* issus de la rénovation cadastrale ;

4° Le cadastre vertical 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 « ID » ;

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 *terrain* ou d'un *lot*, de manière à rendre ce *terrain* ou ce *lot* moins dérogoire par rapport au règlement de lotissement ;

8° Lorsque le projet vise un *terrain* déjà construit, si le lotissement vise en plus à créer un nouveau *terrain* à construire, seul le nouveau *terrain* à construire est assujéti aux dispositions générales de l'article précédent ;

9° Une *opération cadastrale* portant sur des *terrains* utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la municipalité de d'Austin;

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* dans les zones de types « LH », « RE », « P » et « Rdév ». Pour cette zone de type Rdév, il faut référer au règlement de zonage pour établir les frais ou cession de parcs, terrain de jeux ou espaces naturels.

30. Superficie et valeur du *terrain* cédé

La superficie du *terrain* devant être cédée à la municipalité et la somme devant être versée à la municipalité sont établies comme suit :

1° La superficie du *terrain* devant être cédée à la municipalité est d'au moins dix pourcent (10%) de la superficie du ou des *terrain(s)* compris dans le plan;

2° La somme devant être versée à la municipalité est de dix pourcent (10%) de la valeur du ou des *terrain(s)* compris dans le plan;

3° Si le propriétaire doit à la fois céder du *terrain* et effectuer un versement, le total de la valeur du *terrain* devant être cédé et de la somme versée totalisent dix pourcent (10%) de la valeur du ou des *terrain(s)* compris dans le plan.

Malgré ce qui précède, dans une zone dont le vocable contient l'attribut « pe » (plan d'aménagement d'ensemble), le pourcentage est établi à cinq pourcent (5%) dans les 3 cas (superficie du *terrain* devant être cédée à la municipalité ou somme devant être versée à la municipalité ou un mixte des deux).

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.

31. Valeur du *terrain*

Pour l'application du présent article, la valeur du *terrain* 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 *terrain(s)* qui doit être établie.

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;

4° Les paragraphes 1° et 2° 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.

Dans le cas de contestations par la municipalité ou le propriétaire sur la valeur établie du ou des *terrain(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 *terrain* 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 *terrains* 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 *terrain* 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 *terrains* 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 *terrain* 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 terrains

Les frais de cession des *terrains* 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

Dans toutes les zones de type « A, Ac, AF1, AF2, AF2c, IDR, Rupu et LH » montrées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage, sont interdites toutes opérations cadastrales relatives à des nouvelles rues à caractère privé ou public.

Malgré ce qui précède, il est permis dans les zones de type « A, Ac, AF1, AF2 et AF2c », une *opération cadastrale* pour une nouvelle rue à caractère public construite pour accéder à des équipements publics.

Malgré ce qui précède, une *opération cadastrale* pour aménager une traverse d'un *cours d'eau* est permise.

Malgré ce qui précède, cette interdiction est levée lorsqu'il y a déjà une autorisation accordée par la commission de protection du territoire agricole ou une demande d'autorisation complète déposée à la municipalité avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Dans les zones rurales de type « pe », toute nouvelle rue est interdite sauf dans le cadre d'un d'aménagement d'ensemble dûment approuvé en vertu du règlement relatif au PAE ou pour une *rue publique* dont le tracé projeté est montré au plan d'urbanisme.

38. Caractère public ou privé d'une rue

Toute nouvelle rue sur l'ensemble du territoire de la municipalité d'Austin 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.

Malgré ce qui précède, toute extension ou prolongement d'une rue à caractère privé peut également avoir un caractère privé. On entend par prolongement ou extension l'action d'accroître la longueur de la rue existante.

Malgré ce qui précède, il est permis dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, dûment approuvé en vertu du règlement relatif au PAE, de comprendre des tracés d'*allées de circulation* ayant un caractère privé, et permettant de relier chacun des *lots* subsidiaires étant l'assiette d'un bâtiment principal ou secondaire, à la rue à caractère public. Une telle *allée de circulation* ne comprend pas l'accès (voie de desserte réservée strictement à un bâtiment) situé sur un *lot* subsidiaire. Une telle *allée de circulation* doit respecter les normes établies pour les rues.

Sur tout le tracé d'une voie de circulation, il doit être laissé une hauteur libre d'au moins 5 m pour permettre la circulation de véhicules d'urgence.

39. Largeur d'une rue

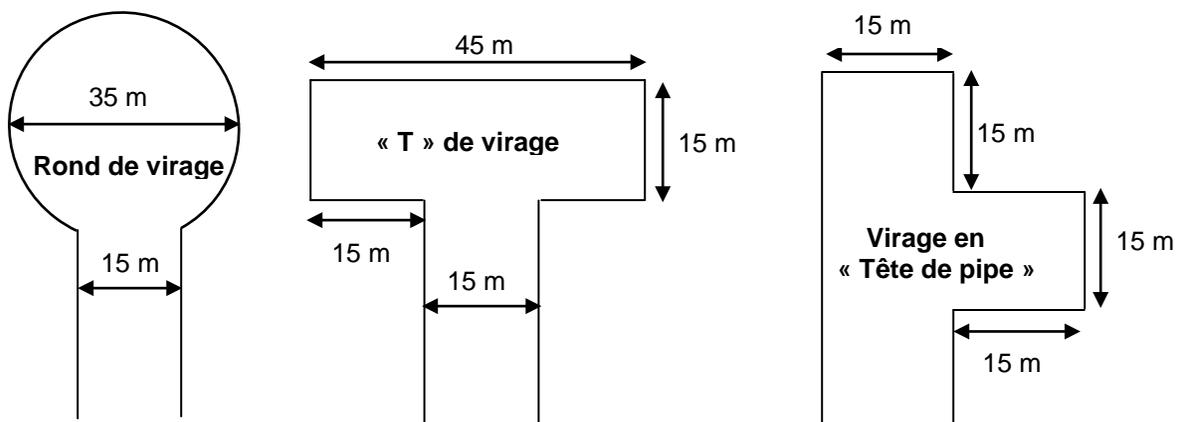
Dans toutes les zones de la municipalité, les *lots* ou *terrains* utilisés comme rue doivent avoir une largeur minimale de 15 m (49.2 pi).

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 15 m (49.2 pi) sont présentées sur le croquis A ci-après inséré.

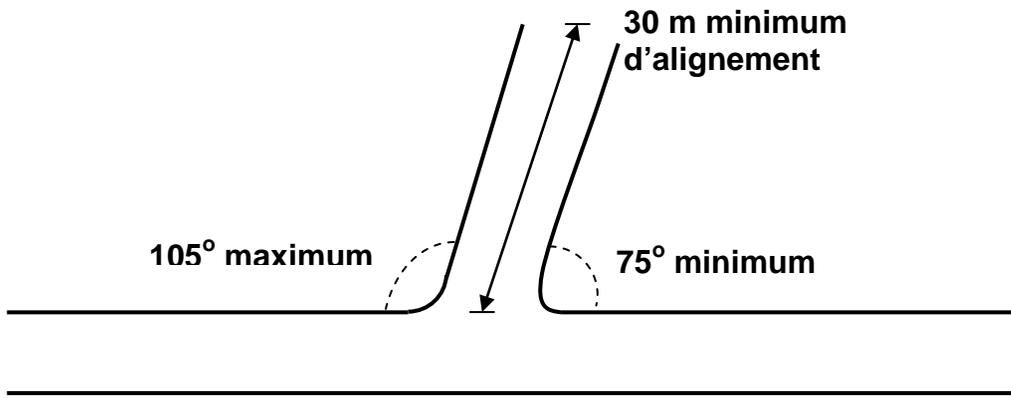
Croquis A : Les rues sans issue



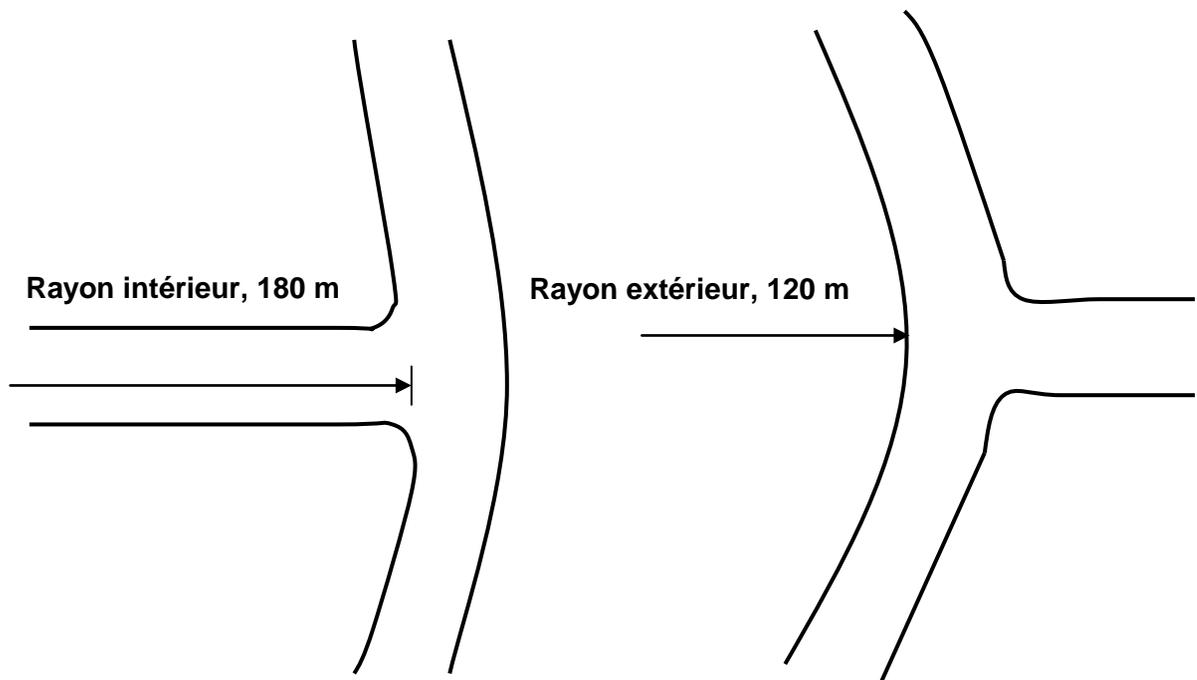
Malgré les dimensions minimales inscrites dans le croquis A concernant le rond de virage, si un îlot de verdure est prévu au centre de l'îlot, le diamètre minimal du rond virage est porté à 40 m (131.24 pi).

41. Intersection des rues

Toutes les intersections des rues doivent se faire avec un angle minimal de 75° et maximal de 105°. 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.

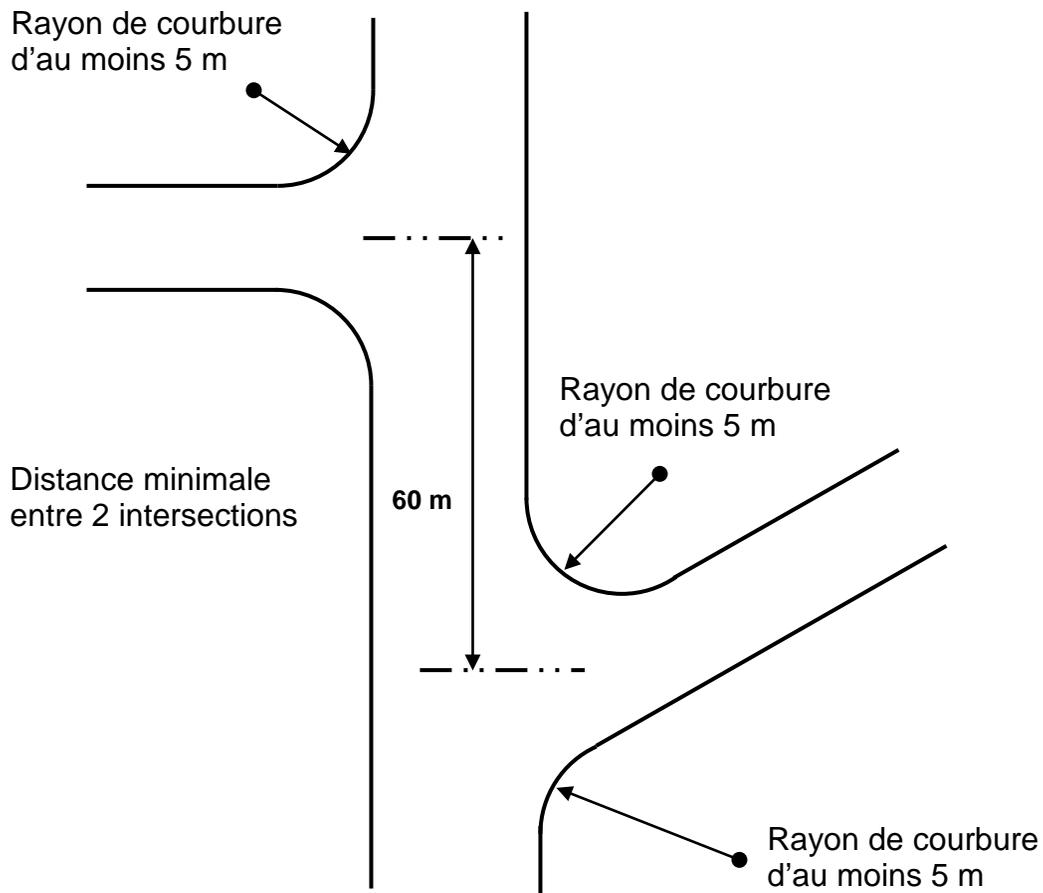
Croquis B : Angle d'intersection

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 du côté extérieur pourvu que le rayon extérieur soit 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 route 112 et la portion du chemin Nicholas-Austin à l'intérieur du *périmètre d'urbanisation*, aucune nouvelle intersection n'est autorisée à moins de 450 m (1,476 pi) d'une intersection existante.

42. Pente de rue

Les *pentés* de toutes rues mesurées sur toute longueur de 10 m (32.8 pi) ne doivent pas être supérieures 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 *pentés* et des courbes accentuées doit être évitée.

43. Sentier piétonnier ou cyclable

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

44. Rue à proximité d'un *cours d'eau*, d'un *lac* ou d'un *milieu humide*

La distance minimale entre une emprise de rue et la *ligne naturelle des hautes eaux* d'un *lac*, *cours d'eau* ou *milieu humide* (sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée de ceux-ci) est de 75 m (246 pi).

45. Accès à des rues existantes

Tout *plan de morcellement* de *terrain* prévoyant 30 *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 30 *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 *terrains*), doit comprendre au moins 2 accès à des rues existantes.

46. Normes spécifiques à la construction de rues

Toute *rue publique ou privée* desservant plus de 5 propriétés doit :

- 1° Avoir une plate-forme (voie de circulation et accotement) minimale avant gravelage d'au moins 8 m (26.2 pi). Cette plate-forme doit être débarrassée de la terre végétale et des souches d'arbres la recouvrant et elle doit être compactée;
- 2° Avoir 2 fossés de 30 cm (12 po) de largeur à la base et dont le fond est à 60 cm (23.6 po) en moyenne plus bas que la plate-forme du chemin, si elle est construite en déblai (voir tableau no 1);
- 3° Avoir une sous-fondation minimale d'au moins 30 cm (12 po) d'épaisseur composée d'emprunt granulaire de classe « A » ou équivalent ;
- 4° Avoir une fondation inférieure minimale d'au moins 23 cm (9 po) d'épaisseur composée de granulats concassés 56-0 mm (0-2 ½ po);
- 5° Avoir une fondation supérieure minimale d'au moins 15 cm (6 po) d'épaisseur composée de granulats concassés 20-0 mm (0-¾ po);
- 6° La classification de l'emprunt granulaire classe « A », du granulats 56-0 mm (0-2 ½ po) et du granulats 20-0 mm (0-¾ po) doit être conforme à celle du « Cahier des charges et devis généraux édition 1993, et ses amendements du Ministère des Transports du Québec »;
- 7° La partie extérieure de la structure de chaussée construite en remblai doit être recouverte d'une couche de terre végétale minimale d'au moins 10 cm (4 po) d'épaisseur et engazonnée (voir tableau no 2).

Toute *rue privée* desservant 5 propriétés ou moins doit :

- 1° Avoir une plate-forme (voie de circulation et accotement) minimale avant gravelage d'au moins 6 m (19.7 pi). Cette plate-forme doit être débarrassée de la terre végétale et des souches d'arbres la recouvrant et elle doit être compactée;
- 2° Avoir 2 fossés de 30 cm (12 po) de largeur à la base et dont le fond est à 60 cm (23.6 po) en moyenne plus bas que la plate-forme du chemin, si elle est construite en déblai (voir tableau no 1);
- 3° Avoir une sous-fondation minimale d'au moins 30 cm (12 po) d'épaisseur composée d'emprunt granulaire de classe « A » ou équivalent;
- 4° Avoir une fondation inférieure minimale d'au moins 15 cm (6 po) d'épaisseur de gravier brut ou concassé tamisé à 56 mm (2 ½ po) maximum;
- 5° Avoir une fondation supérieure minimale d'au moins 15 cm (6 po) d'épaisseur de gravier brut ou concassé tamisé 20 mm (¾ po) maximum;
- 6° La partie extérieure de la structure de chaussée construite en remblai doit être recouverte d'une couche de terre végétale minimale d'au moins 10 cm (4 po) d'épaisseur et engazonnée (voir tableau no 2).

TABLEAU N° 1
COUPE TYPE EN DÉBLAI

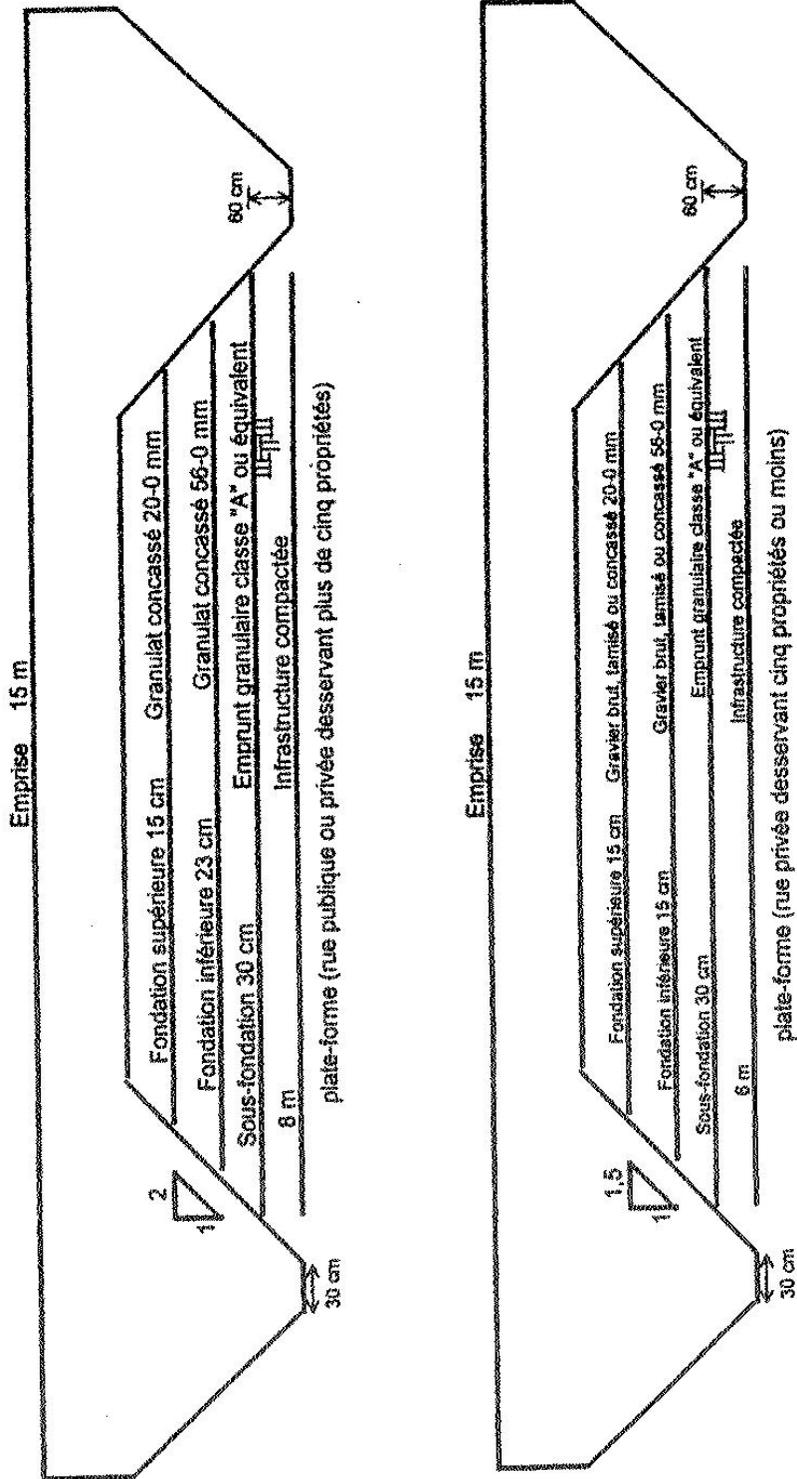
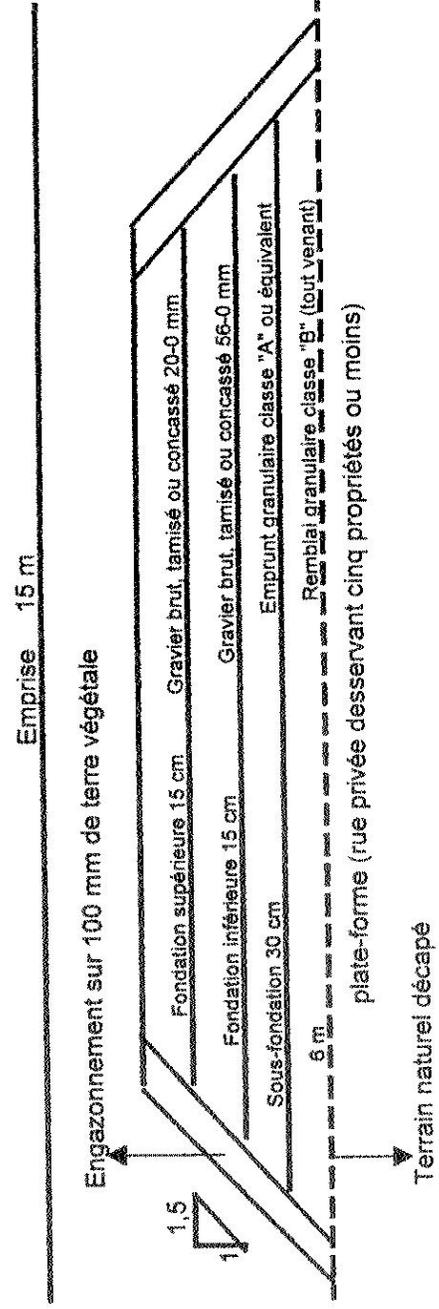
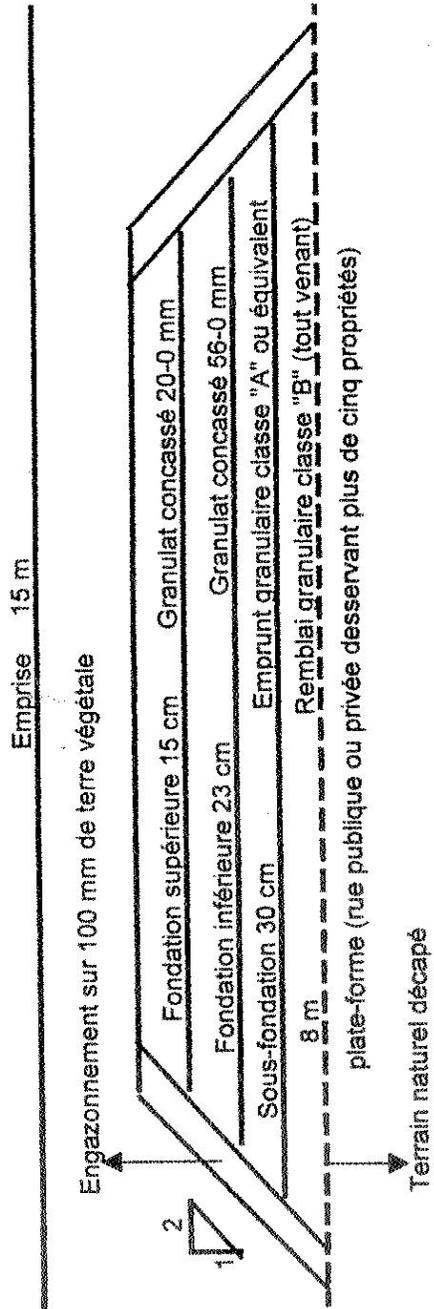


TABLEAU N° 2
COUPE TYPE EN REMBLAI



47. Dispositions concernant les chemins de débardage et forestiers

Le tracé de l'ensemble des chemins forestiers et de débardage nécessaires pour le prélèvement de la matière ligneuse d'un *terrain* faisant l'objet d'une demande de certificat relatif à l'abattage d'arbres, doit présenter un réseau « pattern » de chemins régulièrement espacé;

Les chemins doivent tenir compte de la topographie en évitant les *pent*es supérieures à 15%. Il est permis toutefois, des *pent*es supérieures à 15% mais inférieures à 25% pour des sections d'une longueur maximale de 100 m (328 pi) et distante d'au moins 200 m (656 pi) de toute autre section dont la *pent*e est supérieure à 15%.

L'emprise maximale d'un chemin forestier ou de débardage est de 10 m (32.8 pi) et l'ensemble du réseau de chemins forestiers, et de débardage, incluant l'emprise, les virées et les aires d'empilement, d'ébranchage et de tronçonnage, ne peut excéder 10% de la superficie du *terrain* visé par la demande de certificat.

Les travaux de réfection ou de construction de chemins ne doivent pas s'effectuer pendant les périodes de crue ou de pluie abondante.

Le profil des chemins doit réduire les opérations déblai-remblai à son minimum. Ces opérations sont permises pour aménager le chemin en coupe latérale « side-cut » et pour rencontrer les exigences du règlement pour les pourcentages de *pent*e. Les talus résultant de ces opérations doivent présenter des *pent*es permettant de les stabiliser par l'ensemencement de graminées.

SECTION II LES LOTS OU TERRAINS

48. Généralités

Tout nouveau *lot*, autre que pour des fins de déclarations de copropriété (cadastre vertical ou horizontal) à l'exception du *terrain* maître dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble comme défini dans le règlement sur les PAE, 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 *lot* formé aux fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la Loi du cadastre dans un territoire rénové n'est pas soumis aux normes du présent règlement pourvu que, 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, et pourvu que le résidu, suite à 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 *terrain* dérogatoire aux différentes normes d'implantation applicables édictées au règlement de zonage.

49. Dimensions minimales des *lots* et *terrains*

La superficie et les dimensions minimales du tableau n° 3 qui suit s'appliquent pour tous les *lots* et *terrains* selon les zones dans lesquelles ils se trouvent. Ces zones sont celles identifiées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

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

Tableau n° 3 : Superficie et dimensions minimales des *lots et terrains*

ZONES	SUPERFICIE m ² (pi ²)	LARGEUR m (pi)			PROFONDEUR m (pi)		
		Moyenne	Ligne avant dans corridor riverain	Face au cours d'eau, lac ou milieu humid e	Hors corridor riverain	Dans corridor riverain	
						Non Riverain	Riverain
Agricole : « A et Ac » ⁽³⁾	100 000 (10 ha) (24.7 acres)	250 (820)	50 (164)	30 (98)	----	50 (164)	75 (246)
Agro-forestière : « AF1, AF2, AF2c » ⁽³⁾	12 000 (129 171)	150 (492)	50 (164)	30 (98)	----	50 (164)	75 (246)
Rurale :							
5.16-RUpu, 5.20-RUpu	40 000 (430 571)	150 (492)	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
1.3-RUc	12 000 (129 171)	150 (492)	50 (164)	30 (98)	----	50 (164)	75 (246)
7.10-RU	10 000 (107 643)	50 (164) ⁽²⁾	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
5.4-RU	8 000 (86 114)	100 (328)	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
5.17-RUpu, 5.29RUc, 5.31-RUc (Règ. 23-523)	8 000 (86 114)	50 (164) ⁽²⁾	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
4.2-RU, 5.5-RU, 5.7-RU, 5.9-RUc, 5.10-RUc, 5.26-RU, 5.30-RU	6 000 (64 586)	50 (164) ⁽²⁾	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
Résidentielle-villégiature :							
1.1-RV	12 000 (129 171)	50 (164) ⁽²⁾ (Règ. 17-451)	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
1.12-RVc, 2.6-RV, 2.7-RV, 2.19-RVc, 2.20-RVc	8 000 (86 114)	50 (164) ⁽²⁾	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
1.6-RV, 2.8-RV	6 000 (64 586)	50 (164) ⁽²⁾	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
8.2-RV	5 000 (53 821)	50 (164) ⁽²⁾	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
7.12-RV	4 500 (48 339)	50 (164) ⁽²⁾	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
1.2-RV, 3.3-RV, 3.4-RV	4 000 (43 057)	50 (164) ⁽²⁾	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
Conservation : 2.1-CON	12 000 (129 171)	150 (492)	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
Récréotouristique :							
2.2-RTc	12 000 (129 171)	150 (492)	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)

ZONES	SUPERFICIE m ² (pi ²)	LARGEUR m (pi)			PROFONDEUR m (pi)		
		Moyenne	Ligne avant dans corridor riverain	Face au cours d'eau, lac ou milieu humid e	Hors corridor riverain	Dans corridor riverain	
						Non Riverain	Riverain
1.10-RTc, 2.4-RTc	4 000 (43 057)	50 (164) ⁽²⁾	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
2.3-RTc	3 000 (32 293) ⁽¹⁾	30 (98) ⁽²⁾	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
Urbaine locale : 5.18-UL, 5.19-UL, 5.33-UL	3 200 (34 446) ⁽¹⁾	50 (164) ⁽²⁾	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
Rdév : 5.21-Rdev	120 000 (1 291 713)	100 (328)	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
Publique et lacs et milieux humides : « P » et « LH »	----	----	----	----	----	----	----
Îlots déstructurés : ^{(3) (4)}							
6.2-ID, 6.5-ID, 6.8-ID, 7.2-ID	12 000 (129 171)	150 (492)	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
6.3-ID, 7.3-ID, 7.8-ID, 7.17-ID	10 000 (107 643)	50 (164) ⁽²⁾	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
5.23-ID	4 000 (43 057)	50 (164) ⁽²⁾	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
Îlots déstructurés restrictifs : ⁽⁵⁾							
1.5-IDR, 6.4-IDR, 7.1-IDR, 7.7-IDR	12 000 (129 171)	150 (492)	50 (164)	30(98)	----	50 (164)	75 (246)
Rurale en plan d'ensemble : 3.2-RUpe	12 000	150 (492)	50 (164)	30(98)	---- ⁽⁶⁾	50 (164) ⁽⁶⁾	75 (246) ⁽⁶⁾

ZONES	SUPERFICIE m ² (pi ²)	LARGEUR m (pi)			PROFONDEUR m (pi)		
		Moyenne	Ligne avant dans corridor riverain	Face au cours d'eau, lac ou milieu humide	Hors corridor riverain	Dans corridor riverain	
						Non Riverain	Riverain
1.8.A-RUpe, 1.8.B-RUpe, 1.8.C-RUpe, 1.8.D-RUpe, 3.1-RUpe, 3.5-RUpe, 3.12-RUpe, 4.1.A-RUpe, 4.1.B-RUpe, 4.1.C-RUpe, 4.1.D-RUpe, 4.1.E-RUpe, 5.1.A-RUpe, 5.1.B-RUpe, 5.2-RUpe, 5.3-RUpe, 5.6.A-RUpe, 5.6.B-RUpe, 5.6.C-RUpe	8 000 (86 114)	50 (164)	50 (164)	30(98)	---- ⁽⁶⁾	50 (164) ⁽⁶⁾	75 (246) ⁽⁶⁾

N.B. Hors corridor riverain : signifie un *lot* ou *terrain* situé à plus de 100 m (328 pi) d'un *cours d'eau* ou *milieu humide* ou à plus de 300m (984 pi) d'un *lac*.

Dans corridor riverain : signifie un *lot* ou *terrain* situé à moins de 100 m (328 pi) d'un *cours d'eau* ou *milieu humide* ou à moins de 300m (984 pi) d'un *lac*.

Non riverain : signifie un *lot* ou *terrain* qui n'est pas adjacent à un *cours d'eau*, *milieu humide* ou *lac*.

Riverain : signifie un *lot* ou *terrain* qui est adjacent à un *cours d'eau*, *milieu humide* ou *lac*.

Notes se rapportant au tableau n°3 :

- (1) Lorsque situé dans un corridor riverain, la superficie du *lot* ou *terrain* ne peut jamais être moindre que 4 000 m² (43, 056 pi²);
- (2) Dans le cas d'un *terrain* ou *lot* dont une *ligne latérale* est une *ligne naturelle des hautes eaux*, la *largeur* minimale est portée à 75 m (246 pi);
- (3) 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 CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent règlement de lotissement. De plus, 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 normes minimales.
- (4) 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 4 hectares.
- (5) Dans toutes les zones IDR, le morcellement par une *opération cadastrale* (lotissement) ou le morcellement par aliénation sont prohibés pour tout nouveau *terrain* pouvant être l'assiette d'une nouvelle résidence.
- (6) Pour ces zones, une *profondeur* maximale de 75 m (246 pi) est applicable sauf s'il s'agit d'une *opération cadastrale* visant à identifier un *terrain* existant avant le 1^{er} juin 2016.

50. Assouplissement pour les lots situés dans une courbe

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 dont l'angle de réflexion est supérieure 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*. La *largeur du lot mesurée sur la ligne avant* ne peut toutefois jamais être moindre que 30 m (98.4 pi).

51. Le groupe public

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

52. Dispositions particulières pour les lots riverains

Dans le cas d'une rue existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, et située à moins de 75 m (246 pi) de la *ligne des hautes eaux* d'un *cours d'eau, lac* ou *milieu humide*, les *lots* situés entre la *ligne des hautes eaux* et ladite rue peuvent avoir une *profondeur* minimale moindre que celles prescrites aux articles précédents. Toutefois, dans tous les cas, la *profondeur* minimale ne peut pas être inférieure à la distance comprise entre ladite rue et le *cours d'eau* ou *lac*.

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 4 juillet 2016

Lisette Maillé, mairesse

Anne-Marie Ménard, directrice générale et secrétaire-trésorière

Signé le _____.

En vigueur le 26 octobre 2016

Copie vidimée