

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT  
# 598-21



Juin 2021

## TABLE DES MATIÈRES

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

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

48. Dimensions minimales et maximales des lots et terrains desservis par les deux services .....	34
49. Assouplissement pour les lots situés dans une courbe.....	35
50. Les services d'utilité publique .....	35
51. Dispositions particulières pour les lots riverains.....	35
52. Orientation des terrains.....	35
53. Terrain à usage mixte .....	36
54. Dispositions particulières concernant l'agrandissement d'un lot ou terrain utilisé à des fins commerciales ou industrielles en zone agricole .....	36

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE DRUMMOND  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-MAJORIQUE-DE-GRANTHAM**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

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

**RÈGLEMENT # 598-21**

**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 et de développement révisé de la MRC de Drummond est entré en vigueur le 25 juillet 2017 suite à un avis favorable du gouvernement;

**ATTENDU QU'**une assemblée publique de consultation a été tenue le \_\_\_\_\_ et que lors de cette assemblée, des modifications ont été déposées (modifications proposées par le service d'aménagement de la MRC \_\_\_\_\_, modifications proposées par le conseil de la municipalité \_\_\_\_\_ et modifications proposées par les citoyens \_\_\_\_\_) et que certains éléments ont été intégrés au présent document suite à une analyse ;

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

**ATTENDU QU'**un avis de motion du présent règlement a été donné le \_\_\_\_\_ ;

**POUR CES MOTIFS,**

**LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **SECTION I**

#### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

##### **1. Titre**

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement » de la Municipalité de Saint-Majorique-de-Grantham.

##### **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 assujéti**

Le présent règlement s'applique au territoire soumis à la juridiction de la municipalité de Saint-Majorique-de-Grantham.

##### **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° 385-05 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 :

« **corridor riverain** » : Bande de terre d'une largeur de 300 mètres d'un lac et de 100 mètres d'un cours d'eau, calculée perpendiculairement à la ligne des hautes eaux.

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

1) Tout fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du Code Civil, 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.»;*

2) Tout fossé de voie publique ou privée ;

3) Tout 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 portion d'un cours d'eau qui sert de fossé demeure un cours d'eau. Sont également visé les cours d'eau en milieu forestier du domaine de l'État tel que défini par le Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'État.

« **cours d'eau à débit intermittent** » : Cours d'eau ou partie d'un cours d'eau dont l'écoulement dépend directement des précipitations et dont le lit est complètement à sec à certaines périodes. Il ne faut pas considérer comme intermittent un cours d'eau dont les eaux percolent sous le lit sur une partie du parcours.

« **cours d'eau à débit régulier** » : Cours d'eau qui coule en toute saison, pendant les périodes de forte pluviosité comme pendant les périodes de faible pluviosité ou de sécheresse.

« **fossé** » : Petite dépression en long creusée dans le sol, servant à égoutter les eaux de surface de terrains avoisinants soit un fossé mitoyen, un fossé de voies publiques ou privées ou un fossé de drainage.

« **îlot déstructuré** » : À titre informatif et selon les orientations du gouvernement en matière d'aménagement et de protection du territoire et des activités agricoles (document complémentaire révisé, décembre 2001), un îlot déstructuré est défini comme une entité ponctuelle de superficie restreinte, déstructurée par l'addition au fil du temps d'usages non agricoles et à l'intérieur de laquelle subsistent de rares lots vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture.

Pour l'application du présent règlement, il s'agit de zone située en territoire agricole (zone verte) selon le décret adopté en vertu de la LPTAA, où il y a concentration d'usages résidentiels non reliés à un usage agricole et où il est permis de construire des nouvelles habitations unifamiliales isolées, sous certaines conditions, sans qu'il ne soit nécessaire d'obtenir une autorisation préalable de la Commission de protection du territoire et des activités agricoles du Québec (CPTAQ) en vertu de la décision portant le numéro de dossier 359645 (demande à portée collective en vertu de l'article 59 et en vigueur depuis le 10 septembre 2010). Toute utilisation autre que résidentielle et autorisée par le zonage, nécessite toujours une autorisation de la CPTAQ.

« **largeur** » : 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 avant jusqu'à leur point de rencontre. C'est sur une de ces lignes avant ainsi prolongées que la mesure se prend.

« **ligne arrière** » : Ligne de division entre un lot ou terrain et un lot ou terrain voisin, et n'ayant aucune jonction avec la ligne avant. Dans le cas d'un lot ou terrain de coin, d'un lot ou terrain triangulaire ou d'un lot ou terrain transversal, il n'y a pas de ligne arrière. Dans le cas d'un lot ou terrain riverain adjacent à un lac, cours d'eau ou milieu humide, il s'agit de la ligne des hautes eaux.

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

« **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 des hautes eaux.

« **Ligne des hautes eaux (LHE)** » : Ligne servant à délimiter le littoral et la rive des cours d'eau. Cette ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

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

2° 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 ;

3° Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, cette ligne se situe à compter du haut de l'ouvrage.

À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée, si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au point 1.

« **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 desservi** » : Fonds de terre qui est desservi par un réseau d'aqueduc et d'égouts public ou privé approuvé par le MELCC.

« **lot non desservi** » : Un lot ne disposant ni d'un réseau d'aqueduc ni d'un réseau d'égout.

« **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.

« **lot partiellement desservi** » : Un lot desservi soit par un réseau d'aqueduc, soit par un réseau d'égout, public ou privé approuvé par le MELCC.

« **lot riverain** » : Un lot qui est situé en tout ou en partie à l'intérieur de la rive d'un cours d'eau.

« **milieu humide** » : Les milieux humides regroupent l'ensemble des sites saturés d'eau ou inondés pendant une période suffisamment longue pour influencer les composantes sol ou 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.)

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.

« **plan de zonage** » : Plan faisant partie intégrante du règlement de zonage de la municipalité;

« **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.

« **sentier piétonnier ou cyclable** » : Passage public réservé exclusivement à l'usage des piétons et des cyclistes.

« **service d'utilité publique** » : Les services, équipements et infrastructures reliés à l'énergie, aux communications, à l'approvisionnement en eau et à l'épuration des eaux et tout autre service, équipement et infrastructure desservant la population.

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

« **usage commercial et industriel lié à l'agriculture** » : La vente et la transformation des produits de la ferme est un usage commercial ou industriel lié à l'agriculture dans la mesure où les produits vendus ou transformés proviennent

à au moins 60 % de la propriété concernée ou des propriétés voisines. Il ne constitue pas une activité agricole au sens de la LPTAA.

## **CHAPITRE II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **SECTION I**

#### **ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT**

##### **11. Administration du règlement**

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

##### **12. Application du règlement**

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur en urbanisme et en 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.

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

Dans tous les cas, un terrain formé d'un ou plusieurs lots distincts, dérogatoire protégé par des droits acquis, peut être agrandi ou modifié sans rendre le terrain dérogatoire ou plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions et de sa superficie. 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.

Malgré ce qui précède, l'agrandissement d'un terrain dérogatoire comportant un usage commercial ou industriel et situé en zone verte agricole, peut être agrandi seulement dans l'un des cas suivants :

- a) Lorsque la configuration du terrain rend impossible l'implantation d'une installation septique ou un ouvrage de captage d'eau conforme. L'agrandissement doit uniquement servir à l'implantation de ces équipements;
- b) Lorsque l'agrandissement vise un usage commercial et industriel directement lié à l'agriculture, le terrain dérogatoire peut être agrandi d'un maximum de 50 % par rapport à la superficie initiale du terrain avant le 25 juillet 2017.
- c) Lorsque l'agrandissement vise un usage dérogatoire protégé par droits acquis en vertu de la LPTAA afin de lui permettre de bénéficier de la superficie maximale permise pour les fins commerciales, industrielles ou institutionnelles (1 ha) en référence à l'article 103 de la LPTAA.

À titre indicatif seulement, lorsque l'agrandissement visé ne répond pas aux conditions précédentes, il est prévu une procédure au schéma d'aménagement

et de développement révisé, permettant à la municipalité de déposer une demande qui devra être évaluée par le comité consultatif agricole et le conseil de la MRC qui pourra décider de modifier le schéma d'aménagement et de développement révisé.

Le dossier argumentaire de la municipalité devra comprendre les éléments suivants :

- a) Une présentation des besoins d'agrandissement;
- b) Les impacts sur l'agriculture et les activités agricoles;
- c) Les nuisances associées à l'usage et à son agrandissement (camionnage, environnement, cohabitation, etc.);
- d) L'apport économique de l'entreprise pour la municipalité et la région (nombre d'emplois, etc.);
- e) Une démonstration que le terrain actuel est utilisé de façon rationnelle et qu'il en sera de même pour l'agrandissement projeté.

Cet agrandissement pourra être autorisé à la condition que la modification du schéma d'aménagement et de développement révisé à cet effet reçoive un avis positif du MAMH.

## **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 terrain 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 de Drummond (13 avril 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, suivants 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. 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.

#### **25. 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.

#### **26. 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.

## **SECTION II**

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

#### **27. 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.

#### **28. 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 ou horizontal requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise sauf s'il s'agit d'un

cadastre de lots subsidiaires voués à être l'assiette d'un bâtiment résidentiel dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble lié au lot maître ;

5° Une opération cadastrale à l'intérieur de la zone agricole permanente sauf s'il s'agit de l'identification d'un lot issu d'un morcellement en zone de type « 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 assujetti 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 Saint-Majorique-de-Grantham;

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 pour la formation de 3 lots ou moins, 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 par la réglementation d'urbanisme.

## **29. 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.

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.

### **30. 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.

### **31. 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 toute façon approuvée par la Commission municipale du Québec, 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.

### **32. 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.

### **33. 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.

### **34. 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**

#### **35. 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.

Aucune nouvelle rue ou prolongement d'une rue n'est autorisé dans toutes les zones à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, telles que montrées sur le plan de zonage.

#### **36. Caractère public ou privé d'une rue**

Toute nouvelle rue sur l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Majorique-de-Grantham 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.

Toute extension ou prolongement d'une rue à caractère privé est prohibé. On entend par prolongement ou extension l'action d'accroître la longueur de la rue existante.

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.

#### **37. Largeur d'une rue**

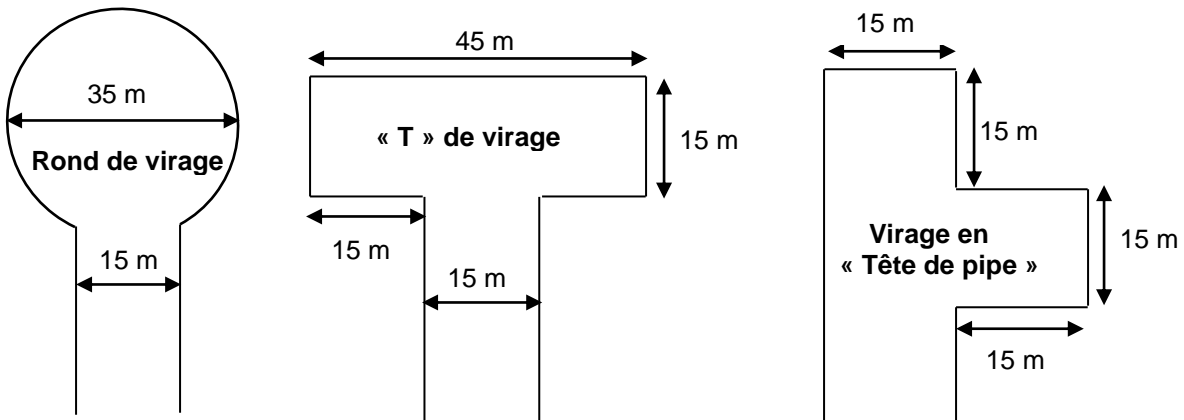
Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rue doivent avoir une largeur minimale de 15 m (49.2 pi).

#### **38. 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 » et ne peut avoir une longueur au-delà de 225 m (738 pi).

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

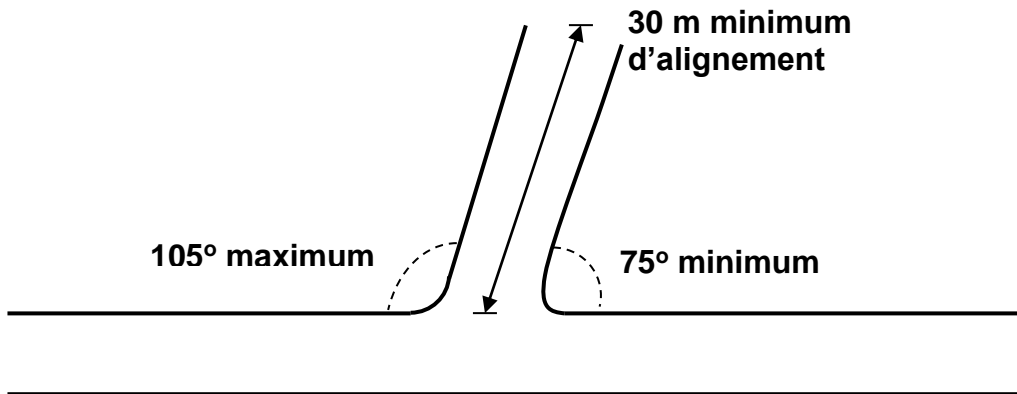


Malgré les dimensions minimales inscrites dans le croquis A concernant le rond de virage, si un îlot de verdure est prévu au centre de l'îlot, le diamètre minimal du rond virage est porté à 40 m (131.24 pi).

### 39. Intersection des rues

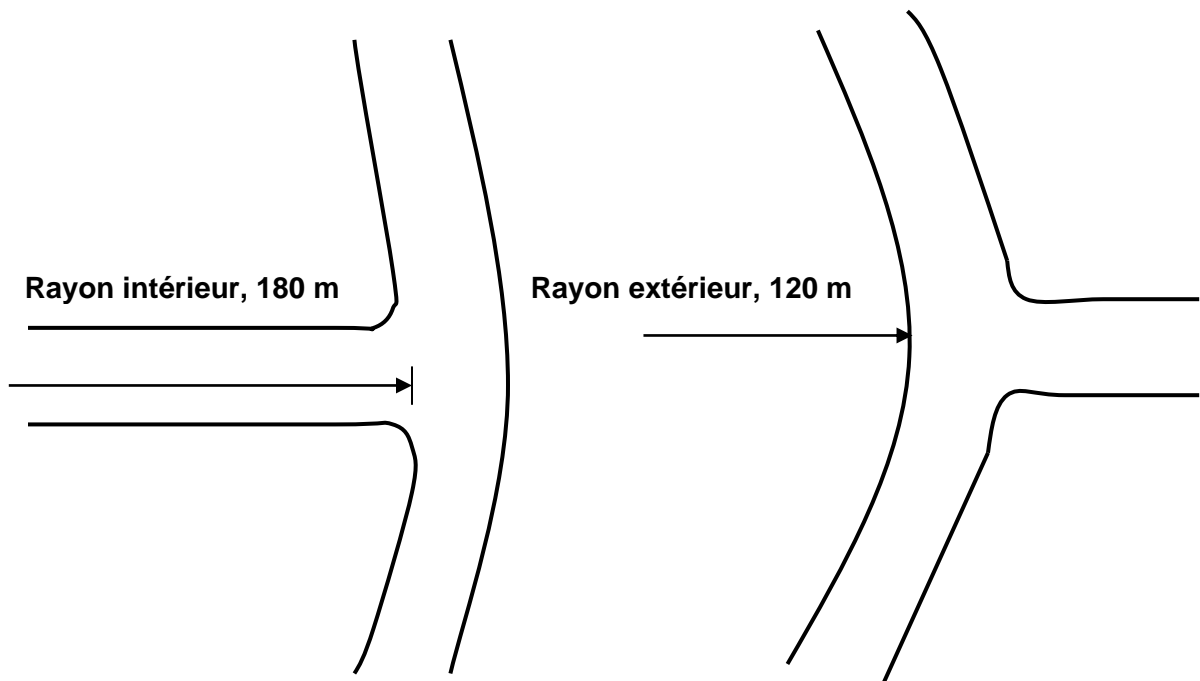
Toutes les intersections des rues doivent se faire avec un angle minimal de 75° et maximal de 105°. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m (98.4 pi). Le tout comme il est montré sur le croquis B ci-après inséré.

### Croquis B : Angle d'intersection



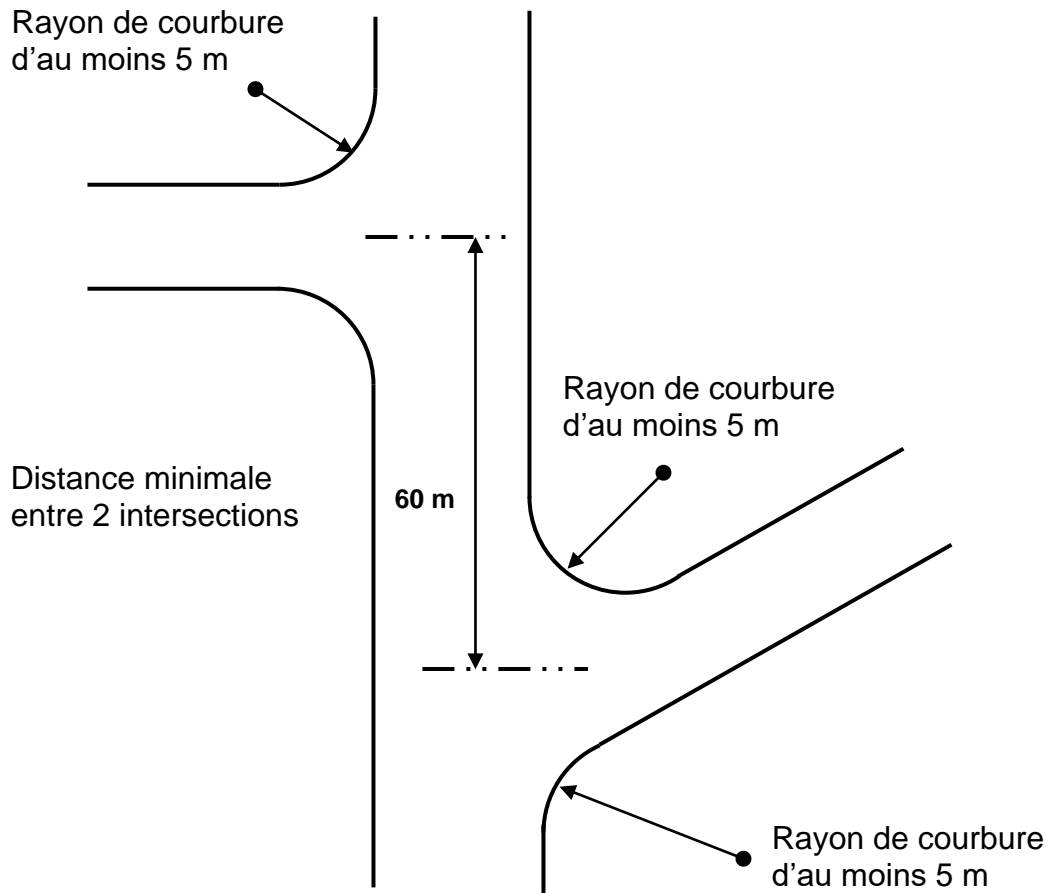
Il est permis d'avoir une intersection entre deux rues dont l'une est courbe pourvu que le côté intérieur de la courbe ait un rayon intérieur d'au moins de 180 m (590.58 pi) et du côté extérieur pourvu que le rayon extérieur soit d'au moins de 120 m (393.72 pi). Le tout comme il est montré sur le croquis 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



#### 40. Pente de rue

Les pentes 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 pentes et des courbes accentuées doit être évitée.

#### **41. Sentier piétonnier ou cyclable**

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

#### **42. 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.

#### **43. Dispositions concernant les rues à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac**

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

La distance minimale entre une emprise de rue et la ligne des hautes eaux d'un lac ou cours d'eau (sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau) est de 75 m s'il n'y a aucun service (soit aqueduc ou égout sanitaire) ou s'il y a un des deux services.

Malgré ce qui précède, la distance entre une emprise de rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac peut être réduite à 15 m si une telle rue constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la rue ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 m.

Malgré ce qui précède, la distance entre une emprise de rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac peut être réduite jusqu'à 20 m si l'espace compris entre cette rue et le plan d'eau est zoné à des fins de parc public.

Malgré ce qui précède, la distance entre une emprise de rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac peut être réduite à une profondeur imposée par une contrainte, et ce, pour des secteurs identifiés comme

présentant des contraintes physiques particulières (ex. la présence d'une voie ferrée, d'une falaise, etc.).

Malgré ce qui précède, et dans le cas de rues perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traversent pas, la distance pourra être réduite jusqu'à 15 m entre l'emprise de la rue et la ligne des hautes eaux.

## **SECTION II**

### **LES LOTS OU TERRAINS**

#### **44. Généralités**

Tout nouveau lot, autre que pour des fins de déclarations de copropriété (cadastre vertical ou horizontal), 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.

Tout lotissement destiné à recevoir un bâtiment principal à l'intérieur d'une zone exposée aux glissements de terrain, tel que montré sur la carte des territoires de contraintes à l'aménagement, jointe en annexe III du règlement de zonage, doit respecter les dispositions applicables indiquées dans les tableaux 3 et 4 de l'article 109 du règlement de zonage.

#### **45. Dimensions minimales des lots et terrains non desservis**

Pour tout terrain ou lot non desservi en aqueduc et égout sur l'ensemble du territoire, 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 non desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout**

<b>LOTS OU TERRAINS NON DESSERVIS ET SITUÉS :</b>	<b>SUPERFICIE MINIMALE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>LARGEUR MINIMALE(m)</b>	<b>PROFONDEUR MINIMALE (m)</b>
À l'extérieur d'un corridor riverain	3000	50	30
En totalité ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain	4000	50 <sup>(1)</sup>	30 <sup>(2)</sup>

Font exception à ces règles tout terrain ou lot pour fins de services d'utilité publique.

Dans le cas de lots riverains, la profondeur exigible ou la largeur exigible est calculée à partir de la ligne des hautes eaux.

Notes :

- (1) Dans le cas d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux, la largeur minimale est majorée de la largeur de la rive applicable afin d'assurer la protection de la bande riveraine ;
- (2) La profondeur minimale est de 75 m si le lot est riverain à un lac ou cours d'eau, sauf dans le cas d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux auquel cas la note 1 s'applique et la profondeur minimale exigible est celle du tableau I.

**46. Dimensions minimales des lots et terrains partiellement desservis**

Pour tout terrain ou lot desservi soit par l'aqueduc ou soit par l'égout sanitaire sur l'ensemble du territoire, 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 desservis partiellement par des réseaux d'aqueduc ou d'égout**

<b>LOTS OU TERRAINS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET SITUÉS :</b>	<b>SUPERFICIE MINIMALE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>LARGEUR MINIMALE(m)</b>	<b>PROFONDEUR MINIMALE (m)</b>
À l'extérieur d'un corridor riverain	1500	25	30
En totalité ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain	2000	25 <sup>(1) (2)</sup>	30 <sup>(3)</sup>

Font exception à ces règles tout terrain ou lot pour fins de services d'utilité publique.

Dans le cas de lots riverains, la profondeur exigible ou la largeur exigible est calculée à partir de la ligne des hautes eaux.

Notes :

- (1) Dans le cas d'un lot riverain, la largeur minimale est de 30 m ;
- (2) Dans le cas d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux, la largeur minimale est majorée de la largeur de la rive applicable afin d'assurer la protection de la bande riveraine ;
- (3) La profondeur minimale est de 75 m si le lot est riverain à un lac ou cours d'eau sauf dans le cas d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux auquel cas la note 2 s'applique et la profondeur minimale exigible est celle du tableau II.

**47. Dimensions minimales et maximales des lots et terrains desservis par les deux services**

Pour tout terrain ou lot desservi en aqueduc et égout et situé dans la zone H9, il faut se référer au tableau III qui suit pour établir la superficie et les dimensions minimales et maximales. De plus, dans la zone H9, la densité minimale nette est établie à 10 logements par hectare.

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

USAGE ET TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE MINIMALE (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE MAXIMALE (m <sup>2</sup> )	LARGEUR MINIMALE (m)	PROFONDEUR MINIMALE (m)
Résidentiel, unifamiliale isolée	800	1200	15 <sup>(1)</sup>	30 <sup>(2)</sup>
Résidentiel, unifamiliale jumelée	300/terrain	600/terrain	10 <sup>(1)</sup> /terrain	30 <sup>(2)</sup> /terrain
Résidentiel, bifamiliale isolée et trifamiliale isolée	800	1200	20 <sup>(1)</sup>	30 <sup>(2)</sup>

Font exception à ces règles tout terrain ou lot pour fins de services d'utilité publique.

L'expression « / terrain » qui s'applique dans le cas d'une construction jumelée, signifie que chacun des terrains étant l'assiette du bâtiment jumelé doit respecter la superficie minimale et les dimensions minimales exigibles. Dans le cas d'un bâtiment jumelé, il doit y avoir 2 terrains.

Dans le cas de lots riverains, la profondeur exigible ou la largeur exigible sont calculées à partir de la ligne des hautes eaux.

Notes :

- (1) Dans le cas d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux, la largeur minimale est majorée de la largeur de la rive applicable afin d'assurer la protection de la bande riveraine ;
- (2) La profondeur minimale est de 45 m lorsque le lot est riverain à un lac ou cours d'eau sauf si le terrain est adjacent à une rue privée ou publique existante le 13 avril 1983 auquel cas la profondeur minimale peut être réduite à 30 m et sauf dans le cas d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux auquel cas la note 1 s'applique et la profondeur minimale exigible est celle du tableau III.

#### **48. 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 égal ou supérieure à 45°, ce lot peut avoir une largeur à la rue équivalente à 66% de la largeur minimale prescrite sauf lorsqu'il s'agit d'un lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux. La superficie minimale doit toutefois être respectée.

#### **49. Les services d'utilité publique**

Malgré les dispositions précédentes, il est permis de former des lots ayant des dimensions moindres que celles exigées aux articles 46, 47 et 48, pour tout terrain ou lot utilisé à des fins de services d'utilité publique qui ne requiert pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées.

#### **50. 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 30 m.

#### **51. Orientation des terrains**

Les lignes latérales d'un lot doivent former un angle égal ou supérieur à 75° par rapport à une ligne de rue. Toutefois, cet angle peut être moindre que 75° dans les cas suivants :

- a) Le lotissement de parcs de maisons mobiles;
- b) Une ligne latérale correspondant à une limite naturelle tel un cours d'eau ou talus;
- c) Une ligne latérale correspondant à un chemin de fer;

- d) Une ligne latérale correspondant à une délimitation d'un lot originaire, un lot existant ou un terrain décrit dans un acte enregistré;
- e) Le terrain à lotir est décrit dans un acte enregistré ayant pour effet d'aliéner ce terrain.

## **52. Terrain à usage mixte**

Dans le cas d'un terrain ou lot destiné à servir d'assise à plus d'un usage principal (usage mixte) faisant partie de groupes d'usages différents comme définit au règlement de zonage, sauf dans le cas d'un usage principal et d'un usage secondaire s'y rattachant, la superficie minimale et les dimensions minimales sont celles des usages en cause qui sont les plus élevées ou restrictives. Ces superficies et dimensions définies dans les articles précédents selon les zones, les types d'usages et la présence ou non de réseaux d'aqueduc ou d'égout.

Les usages mixtes résidentiel et agricole ne sont pas sujets à cette dernière disposition, ainsi que les usages commerciaux complémentaires à l'usage résidentiel.

## **53. Dispositions particulières concernant l'agrandissement d'un lot ou terrain utilisé à des fins commerciales ou industrielles en zone agricole**

Dans la zone agricole tel que décrétée par la LPTAA, un lot ou un terrain utilisé à des fins commerciales ou industrielles peut être agrandi dans les cas suivants :

1° Lorsque la configuration du terrain rend impossible l'implantation d'une installation septique ou un ouvrage de captage d'eau conforme. L'agrandissement doit uniquement servir à l'implantation de ces équipements;

2° Lorsque l'agrandissement vise un usage commercial et industriel directement lié à l'agriculture. Le lot ou le terrain peut être agrandi d'un maximum de 50 % par rapport à la superficie initiale du terrain avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

3° Lorsque l'agrandissement vise un usage dérogatoire protégé par droits acquis en vertu de la LPTAA afin de lui permettre de bénéficier de la superficie maximale permise pour les fins commerciales, industrielles ou institutionnelles (1 ha) en référence à l'article 103 de la LPTAA.

À titre indicatif seulement, lorsque l'agrandissement visé ne répond pas aux conditions précédentes, il est prévu une procédure au schéma d'aménagement et de développement révisé, permettant à la municipalité de déposer une

demande qui devra être évaluée par le comité consultatif agricole et le conseil de la MRC qui pourra décider de modifier le schéma d'aménagement et de développement révisé.

Le dossier argumentaire de la municipalité devra comprendre les éléments suivants :

- a) Une présentation des besoins d'agrandissement;
- b) Les impacts sur l'agriculture et les activités agricoles;
- c) Les nuisances associées à l'usage et à son agrandissement (camionnage, environnement, cohabitation, etc.);
- d) L'apport économique de l'entreprise pour la municipalité et la région (nombre d'emplois, etc.);
- e) Une démonstration que le terrain actuel est utilisé de façon rationnelle et qu'il en sera de même pour l'agrandissement projeté.

Cet agrandissement pourra être autorisé à la condition que la modification du schéma d'aménagement et de développement révisé à cet effet reçoive un avis positif du MAMH.

## **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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Line Fréchette, mairesse

\_\_\_\_\_  
Émilie Trottier, directrice générale et secrétaire-trésorière

Signé le \_\_\_\_\_.

En vigueur le \_\_\_\_\_.

Copie vidimée