

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ MEMPHRÉMAGOG

MUNICIPALITÉ LOCALE DU CANTON D'ORFORD

RÈGLEMENT NUMÉRO 381

**CONCERNANT LE LOTISSEMENT
DANS LA MUNICIPALITÉ DU CAN-
TON D'ORFORD**

CONSIDÉRANT QUE la municipalité du Canton d'Orford a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU' il est opportun de compléter la réglementation relative à l'urbanisme et d'adopter un règlement régissant le lotissement des terrains;

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

PROPOSÉ PAR : Roger Fafard

Qu'un règlement portant le numéro 381 soit et est adopté, et que par ce règlement de lotissement soit ordonné et statué ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	
1.1 Titre	5
1.2 Objectif	5
1.3 Application	5
1.4 Invalidité partielle de la réglementation	5
1.5 Système de mesure	5
1.6 Abrogation de règlements antérieurs	5
1.7 Définitions	5
 CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	
2.1 Application du règlement	9
2.2 Infraction et pénalité (<i>Abrogé</i>)	9
 CHAPITRE 3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	
3.1 Plan de l'opération cadastrale	11
3.2 Taxes municipales	11
3.3 Cession de l'assiette des voies publiques	11
3.4 Modification d'un lot ou d'un terrain	11
3.5 Agrandissement d'un lot	11
3.6 Plan de morcellement	12
3.7 Identification du terrain d'un propriétaire	12
3.8 Parcs et terrains de jeux	12
3.8.1 Redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux	12
3.8.2 Paiement	13
3.8.3 Servitudes pour services publics	13
3.8.4 Élargissement des rues existantes	13
3.8.5 Ouverture de rues, conditions exigées	13
 CHAPITRE 4 NORMES DE LOTISSEMENT	
4.1 Voie de circulation	15
4.1.1 Largeur des rues	15
4.1.2 Rue sans issue	15
4.1.3 Accès à une rue existante	15
<u>TABLE DES MATIÈRES</u> (suite)	

	PAGE	
4.1.4	Intersection des rues	15
4.1.5	Égouttement des voies	15
4.1.6	Pentes de rue	16
4.1.7	Aménagement d'un boulevard	16
4.1.8	Sentier pour piétons	16
4.1.9	Rue à proximité d'un cours d'eau	16
4.1.10	Disposition particulière concernant l'ouverture de nouvelles rues	17
4.2	Superficie et dimensions des lots	17
4.2.1	Lots sur une rue sans service d'égout sanitaire et d'aqueduc ou avec service d'aqueduc	17
4.2.2	Lots sur une rue avec un service d'égout sanitaire	19
4.2.3	Profondeur des lots avec les services d'aqueduc et d'égout sanitaire	19
4.2.4	Lotissement dans un secteur contigu à des services existants	19
4.2.5	Lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire	20
4.2.6	Cas particuliers	20
4.2.7	Cas particuliers	20
4.2.8	Cas particuliers	20
4.3	Dimensions et superficies des lots dans les zones mixtes (commerciales et résidentielles)	23
4.4	Droits acquis	23

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé «Règlement de lotissement» de la Corporation municipale du Canton d'Orford.

1.2 OBJECTIF

Le présent règlement vise le développement harmonieux du territoire de la municipalité en assurant que les terrains soient morcelés d'une façon rationnelle.

1.3 APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Corporation municipale du Canton d'Orford.

1.4 INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION

Dans le cas où une partie ou une clause du présent règlement serait déclarée invalide par un tribunal, la validité de toutes les autres parties ou clauses ne saurait être mise en doute.

Le conseil municipal déclare par la présente qu'il aurait décrété ce qu'il reste de ce règlement même si l'invalidité d'une ou de plusieurs clauses est déclarée.

1.5 SYSTÈME DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesure métrique.

1.6 ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Toutes dispositions contraires au règlement et contenues dans tous les règlements municipaux antérieurs sont, par la présente, abrogées.

1.7 DÉFINITIONS

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le présent règlement.

Cours d'eau permanents : les cours d'eau permanents sont identifiés au plan de zonage portant le numéro 6-0601-Z, feuillet 1/2, daté de mai 2001, faisant partie intégrante du *Règlement de zonage numéro 380*.

Cours d'eau intermittents : les cours d'eau intermittents sont identifiés au plan de zonage portant le numéro 6-0601-Z, feuillet 1/2, daté de mai 2001, faisant partie intégrante du *Règlement de zonage numéro 380*.

Cul-de-sac : rue sans issue.

Emprise : espace qui est propriété publique entre les lignes de lots qui délimitent la propriété.

Isolée : se dit d'un bâtiment pouvant avoir de l'éclairage des quatre côtés et sans aucun mur mitoyen avec un autre bâtiment principal.

Jumelée : se dit d'une habitation ayant un mur mitoyen avec un seul bâtiment (chaque unité étant sur un ou des lots distincts).

Habitation en rangée : habitation dont deux murs latéraux sont communs à des habitations adjacentes. L'habitation de chaque extrémité est aussi considérée comme une habitation en rangée aux fins du présent règlement.

Lacs : sont considérés comme lacs : lac à la Truite, lac Brompton, lac Fraser, lac des Français, lac Bran-de-Scie, lac des Monts, lac Stukely, étang aux Cerises, lac Bowker, lac Simoneau, lac de la Mine, étang Cuvette, lac Leclerc, lac Lemay, lac aux Écluses et lac voisin d'Estrimont ainsi que l'étang Buzzell.

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

La largeur minimale d'un lot ou terrain adjacent à une courbe ou un cul-de-sac peut être réduite de 20 %. Toutefois, la superficie minimale doit être respectée.

Ligne arrière : ligne de division entre deux terrains autre qu'une ligne avant et une ligne latérale.

Ligne avant : ligne de division entre un terrain et l'emprise de la rue.

Ligne latérale : ligne de division entre deux terrains.

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

Lot de coin : terrain situé à l'intersection de deux rues ou plus, lesquelles à leur point de rencontre forment un angle ne dépassant pas 135°.

Lot intérieur : terrain autre qu'un lot de coin.

Profondeur : distance moyenne obtenue en divisant par deux la somme des longueurs des lignes latérales d'un lot.

Rue privée : voie non publique (n'est pas décrétée ouverte à la circulation).

Terrain : un ou plusieurs lots ou parties de lots pouvant servir à un usage principal.

Usage : les fins pour lesquelles un bâtiment, un terrain ou un lot est employé, occupé ou destiné à être employé ou occupé.

Mod., 1992, R. 399 a. 3; Mod., 2001, R. 674 a. 2;

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur des bâtiments est chargé d'appliquer le présent règlement.

2.2 INFRACTION ET PÉNALITÉ

Ab., 1995, R. 477 a. 50;

CHAPITRE 3

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

3.1 PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

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

3.2 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.

3.3 CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES PUBLIQUES

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

3.4 MODIFICATION D'UN LOT OU D'UN TERRAIN

Aucune opération cadastrale ni morcellement de terrain par aliénation ne doit avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites au présent règlement. Aucune cession ou subdivision ne peut rendre dérogatoire un lot conforme ou accentuer la dérogation d'un lot dérogatoire.

3.5 AGRANDISSEMENT D'UN LOT

Nonobstant toute disposition, un permis ne peut être refusé à l'égard d'une opération cadastrale si :

- l'opération cadastrale des terrains ou du lot a pour effet d'augmenter la superficie et/ou les dimensions du lot;
- un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot, par lot originaire, résulte de l'opération cadastrale.

3.6 PLAN DE MORCELLEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain situé dans la zone autre qu'agricole en vertu du règlement de zonage, doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan, à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

3.7 IDENTIFICATION DU TERRAIN D'UN PROPRIÉTAIRE

Si, pour fin d'identification ou de clarification de titre, il est obligatoire ou souhaitable de cadastrer le terrain qu'un propriétaire possède lors de la mise en force du présent règlement, cette opération cadastrale n'est pas considérée comme un lotissement.

Dans un tel cas, l'opération cadastrale doit cependant s'effectuer par un seul numéro de lot montrant le terrain total du propriétaire et elle n'est pas sujette au paiement prévu pour fins de parcs.

3.8 PARCS ET TERRAINS DE JEUX

3.8.1 Redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit céder à la municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de 5 % du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de parcs et de terrains de jeux ou si le conseil l'exige, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme de 5 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan malgré l'application des articles 214 ou 217 de la *Loi sur la fiscalité municipale* et modifiant certaines dispositions législatives (L.Q. 1979, c. 72), multipliée par le facteur établi pour le rôle par le Ministre en vertu de cette Loi, ou encore, si le conseil le préfère, céder une partie en terrain et une partie en argent. Le montant, s'il y a lieu, doit être déposé au bureau municipal. Le produit de ce paiement doit être versé dans un compte spécial.

Remp., 1992, R. 399 a. 2;

3.8.2 Paiement

Le produit du paiement effectué en vertu des dispositions de l'article 3.8 doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux et les terrains cédés à la Municipalité en vertu de ces articles ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux. La Municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu des présentes s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de

terrains de jeux, et le produit doit être versé dans ce fonds spécial.

3.8.3 Servitudes pour services publics

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installation de transport d'énergie et de transmission des communications.

3.8.4 Élargissement des rues existantes

Lorsqu'un plan de lotissement montre un ou des lots adjacents à une rue qui aura à être élargie, l'emprise future de la rue doit porter un numéro distinct de celui du lot ou des lots à bâtir.

3.8.5 Ouverture de rues, conditions exigées

La Corporation municipale pourra décréter l'ouverture d'une nouvelle voie de circulation si chacune des conditions qui suivent sont respectées :

- la majorité des propriétaires des immeubles qui sont situés en bordure de ladite voie de circulation en font la demande par requête écrite à la Corporation municipale et s'engage à en payer le coût à la Corporation municipale;
- le terrain devant servir d'emprise à la nouvelle voie de circulation porte un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur le plan officiel de subdivision, ou le terrain devant servir d'emprise à la nouvelle voie de circulation est enregistré comme rue décrite comme tel par acte notarié;
- la Corporation municipale est propriétaire de terrains devant servir d'emprise à la nouvelle voie de circulation;
- la nouvelle voie de circulation est construite en conformité avec les normes des règlements municipaux.

Fait exception à cette disposition, la largeur de l'emprise des rues existantes qui est celle qui apparaissait à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

CHAPITRE 4

NORMES DE LOTISSEMENT

4.1 VOIE DE CIRCULATION

4.1.1 Largeur des rues

Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rues doivent avoir une largeur minimale de 16,5 mètres.

Le Conseil peut exiger une plus grande largeur jusqu'à un maximum de 30 mètres lorsque, selon le plan d'urbanisme, cette voie est appelée à devenir une voie municipale importante. Si le propriétaire ne désire pas céder la surlargeur, la Municipalité doit l'acquérir de gré à gré ou autrement.

Mod., 1994, R. 435 a. 2;

4.1.2 Rue sans issue

Toute rue sans issue doit être pourvue d'un cercle de virage d'au moins 35 mètres de diamètre, d'un «T» de virage.

Mod., 2001, R. 674 a. 3;

4.1.3 Accès à une rue existante

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 50 lots ou terrains à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux accès à des rues existantes.

4.1.4 Intersection des rues

Toutes les intersections des rues doivent être à angle droit. Dans les cas de complète impossibilité, un écart maximal de 20° est admissible. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 mètres.

4.1.5 Égouttement des voies

L'aménagement des rues doit prévoir les fossés nécessaires pour en assurer l'égouttement jusqu'aux cours d'eau intermittents et permanents ainsi que de toutes décharges naturelles ou artificielles. Si l'égouttement doit empiéter sur la propriété privée, des servitudes appropriées doivent être accordées par le demandeur du permis de lotissement.

Remp., 2001, R. 674 a. 4;

4.1.6 Pentés de rue

Les pentes de toute rue doivent être adaptées au terrain. Elles ne doivent pas être inférieures à 1/2 de 1 %, ni supérieures à 13 %. La pente d'une rue dans un rayon de 30 mètres d'une intersection ne doit pas dépasser 5 %. La combinaison des pentes et des courbes accentuées doit être évitée.

4.1.7 Aménagement d'un boulevard

Dans le cas d'un boulevard, c'est-à-dire deux voies séparées par un terre-plein, les dimensions minimales suivantes sont respectées :

- emprise minimale de la rue : 20 mètres;
- largeur de la surface de roulement : 5 mètres de chaque côté;
- largeur du terre-plein : 3 mètres;
- longueur du terre-plein : 10 mètres;
- ouverture dans le terre-plein : 6 mètres;
- distance entre l'extrémité du terre-plein et le prolongement de l'emprise d'une rue perpendiculaire : 2 mètres;
- largeur de l'accotement : 1,20 mètre.

De plus, le terre-plein doit s'égoutter sur les surfaces de roulement et celles-ci vers les fossés ou les puisards de chaque côté extérieur.

Il est interdit de faire égoutter les surfaces de roulement et le terre-plein vers les côtés intérieurs desdites surfaces de roulement.

4.1.8 Sentier pour piétons

Les sentiers pour piétons doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

4.1.9 Rue à proximité d'un cours d'eau permanent ou d'un lac

La distance minimale entre une rue et un cours permanent ou un lac est de 45 mètres s'il y a présence de services d'aqueduc et d'égout sanitaire et de 75 mètres s'il n'y a qu'un service, soit aqueduc ou égout sanitaire, ou s'il n'en existe aucun. Ces distances ne s'appliquent pas pour des voies publiques constituant le parachèvement d'un réseau, devant permettre l'accès à un plan d'eau ou devant permettre la traversée d'un cours d'eau permanent. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 300 mètres doit être assurée entre les deux traverses du cours d'eau permanent.

Remp., 2001, R. 674 a. 5;

4.1.10 Disposition particulière concernant l'ouverture de nouvelles rues

Dans toutes les zones, toute opération cadastrale visant l'ouverture de nouvelles rues doit concorder avec le tracé de la rue et du chemin projeté prévu au plan d'urbanisme. Lorsqu'une rue est proposée au plan d'urbanisme, ladite rue est jugée essentielle au bon fonctionnement du réseau routier quoique son tracé puisse être légèrement modifié lors de l'étude de détail du tracé ou lors de la préparation du plan d'aménagement du secteur que traverse cette rue.

Remp., 2001, R. 674 a. 6;

4.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

4.2.1 Lots sur une rue sans service d'égout sanitaire et d'aqueduc ou avec service d'aqueduc

Sauf dans les zones mentionnées dans le présent article, à titre d'exception, la superficie minimale d'un lot sur les rues où il n'existe aucun service d'égout sanitaire et d'aqueduc ou un service d'aqueduc est de 4 000 m². La largeur minimale de la ligne avant est de 50 mètres. Pour les lots riverains à un lac ou à un cours d'eau permanent, la largeur minimale mesurée sur la ligne face au lac et au cours d'eau permanent est de 30 mètres. La profondeur moyenne minimale de ce lot est de 75 mètres. La profondeur moyenne minimale d'un lot non riverain est de 50 mètres.

Dans les zones Aa et Ab (agricoles), à l'exception de la zone Aa-5, la superficie minimale d'un lot est de 100 000 m². La largeur minimale de la ligne avant est de 250 mètres.

Dans la zone Aa-5 (agricole), la superficie minimale d'un lot est de 12 000 m². La largeur minimale de la ligne avant est de 150 mètres.

Dans les zones Rur (rurale) à l'exception des zones Rur-2, Rur-3, Rur-5, Rur-6 et Rur-8, la superficie minimale d'un lot est de 5 000 m². La largeur minimale de la ligne avant est de 50 mètres.

Dans la zone Rur-2 (rurale), la superficie minimale d'un lot est de 8 000 m². La largeur minimale de la ligne avant est de 100 mètres.

Dans la zone Rur-3 (rurale), la superficie minimale d'un lot est de 100 000 m². La largeur minimale de la ligne avant est de 250 mètres.

Dans la zone Rur-5 (rurale), la superficie minimale d'un lot est de 6 000 m². La largeur minimale de la ligne avant est de 50 mètres.

Dans les zones Rur-6 et Rur-8 (rurale), la superficie minimale d'un lot est de 12 000 m². La largeur minimale de la ligne avant est de 150 mètres.

Dans les zones RCons (rurale de conservation), à l'exception des zones RCons-1, RCons-2, RCons-3, RCons-6, RCons-10, RCons-11 et RCons-12, la superficie minimale d'un lot est de 10 000 m². La largeur minimale de la ligne avant est de 75 mètres et la profondeur minimale du lot est de 75 mètres.

Dans les zones RCons-1, RCons-6 et RCons-10 (rurale de conservation), la superficie minimale d'un lot est de 100 000 m². La largeur minimale de la ligne avant est de 250 mètres.

Dans les zones RCons-2, RCons-3, RCons-11 et RCons-12 (rurale de conservation), la superficie minimale d'un lot est de 10 000 m². La largeur minimale de la ligne avant est de 100 mètres.

Dans les zones RurT (rurale touristique), à l'exception de la zone RurT-1 et Rur-T-3, la superficie minimale d'un lot est de 4 000 m². La largeur minimale de la ligne avant est de 50 mètres.

Dans la zone RurT-1 et RurT-3 (rurale touristique), la superficie minimale d'un lot est de 6 000 m². La largeur minimale de la ligne avant est de 50 mètres.

Dans la zone Vill-31 (villégiature), la superficie minimale d'un lot est de 6 000 m². La largeur minimale de la ligne avant est de 50 mètres.

Remp., 2001, R. 674 a. 7;

4.2.2 Lots sur une rue avec un service d'égout sanitaire

La superficie minimale des lots avec un service d'égout sanitaire est de 1 500 m² et la largeur minimale est de 25 mètres.

La superficie minimale d'un tel lot situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau permanent ou à moins de 300 mètres d'un lac est de 2 000 m². La largeur minimale mesurée sur la ligne avant est de 30 mètres. Pour les lots riverains à un lac ou à un cours d'eau permanent, la largeur minimale mesurée sur sa ligne face au lac et au cours d'eau permanent est de 25 mètres. La profondeur moyenne minimale de ce lot est de 75 mètres.

La profondeur moyenne minimale d'un lot non riverain est de 50 mètres.

Toutefois, dans les zones RCons (rurales de conservation) la superficie minimale d'un lot est de 10 000 m². La largeur minimale de la ligne avant est de 75 mètres et la profondeur minimale du lot est de 75 mètres.

Remp., 2001, R. 674 a. 8;

4.2.3 Profondeur des lots avec les services d'aqueduc et d'égout sanitaire

La profondeur moyenne minimale du lot est de 30 mètres lorsque les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont présents et que le lot est adjacent à un cours d'eau permanent ou à un lac.

Mod., 2001, R. 674 a. 9;

4.2.4 Lotissement dans un secteur contigu à des services existants

Les dispositions des articles 4.2.1 et 4.2.2 ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales qui respectent les conditions suivantes :

- a) l'opération cadastrale porte sur un terrain adjacent à un ou des terrains déjà desservi(s) par des services d'aqueduc et d'égout;
- b) le projet doit être prévu pour être raccordé aux services existants.

Aucun permis de construction ni aucun certificat n'est émis sur des lots ayant fait l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent article, à moins que les services d'aqueduc et d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en

vertu de la loi ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur.

4.2.5 Lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire

La superficie et les dimensions minimales du tableau ci-joint s'appliquent sur des lots ou terrains desservis par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Dans le cas d'un double usage (usage mixte) sur le même lot ou terrain, la superficie minimale exigée est la superficie de deux usages qui est la plus élevée. Les dimensions minimales exigées sont celles des deux usages qui sont les plus élevées. Les usages mixtes résidentiel et agricole ne sont pas sujets à cette dernière disposition.

4.2.6 Cas particuliers

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 23 mars 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les

plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain et,
- 2° Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.2.7 Cas particuliers

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de lotissement à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- 1° Le 23 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.
- 2° À la date applicable en vertu du paragraphe 1, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

4.2.8 Cas particulier

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de lotissement à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- 1° dont la partie a été acquise à des fins d'utilisation publique par un

organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation et,

- 2° qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 256.1 ou 256.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

TABLEAU

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU TERRAINS

DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'EGOUT

USAGE	TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE m ²	LARGEUR m	PROFON- DEUR m
Résidentiel	Habitation isolée, maximum 2 loge- ments	415	15	24
Résidentiel	Habitation jumelée, unifamiliale	279 / unité	8 / unité	24

Résidentiel	Habitation en rangée	149 / unité	5 / unité	24
Résidentiel	Habitation isolée, maximum 3 logements	557	18	24
Résidentiel	Habitation isolée, 4 logements	650	21	24
Résidentiel	Habitation bifamiliale jumelée	450 / unité	18	24
Résidentiel	Habitation isolée de plus de 4 logements	139 / logement	21	24
Résidentiel	Logement de moins de 3 chambres	83,5 / chambre	21	24
Résidentiel	Maison mobile	418	12	27
Commercial	---	929	30	30
Industriel	---	929	30	30
Public	Bâtiments publics	---	---	---

4.3 DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES LOTS DANS LES ZONES MIXTES (COMMERCIALES ET RÉSIDENTIELLES)

Dans les zones mixtes commerciales et résidentielles, les dimensions minimales des lots et leurs superficies sont les mêmes que pour les zones commerciales ou résidentielles suivant l'usage qu'on en fait.

4.4 DROITS ACQUIS

Un lot cadastré qui existait lors de la mise en force du présent règlement et qui n'a pas les dimensions et la superficie minimale prescrite au présent règlement peut cependant être construit pourvu qu'il puisse se conformer aux prescriptions des règlements de zonage et de construction ainsi qu'aux normes du ministère de l'Environnement.

L'usage qu'on peut faire d'un tel lot est cependant celui qui, parmi ceux qui sont autorisés dans la zone où il se trouve, nécessite le moins de superficie.

Le même droit acquis existe envers un terrain non cadastré mais qui existait comme lot unique, par titre enregistré lors de la mise en force du présent règlement.

HISTORIQUE

Règlement numéro 381

- avis de motion donné le 3 septembre 1991;
- adoption du règlement le 9 septembre 1991;
- certificat de conformité délivré par la MRC Memphrémagog le 26 mai 1992

Règlement numéro 399

- avis de motion donné le 11 mai 1992;
- adoption du règlement le 8 juin 1992 (résolution numéro 196-06-92);
- certificat de conformité délivré par la MRC Memphrémagog le 9 juillet 1992

Règlement numéro 435

- avis de motion donné le 7 février 1994;
- adoption du règlement le 28 février 1994 (résolution numéro 68-02-94);
- certificat de conformité délivré par la MRC Memphrémagog le 8 avril 1994

Règlement numéro 477

- avis de motion donné le 5 juin 1995;
- adoption du règlement le 19 juin 1995 (résolution 210-06-1995);
- certificat de conformité délivré par la MRC Memphrémagog le 6 juillet 1995;

Règlement numéro 674

- avis de motion donné le 4 septembre 2001;
- adoption du règlement le 5 novembre 2001 (résolution numéro 350-11-2001);
- certificat de conformité délivré par la MRC Memphrémagog le 18 décembre 2001.

Mise à jour le 17 janvier 2002