



Municipalité de Ferland-et-Boilleau

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 185-2017

Septembre 2017

Avis de motion # 128-07-2017 – 4 juillet 2017

Adoption premier projet de règlement # 138-08-2017 – 7 août 2017

Adoption du règlement # 164-09-2017 – 11 septembre 2017

Avis de conformité de la MRC – C-17-265 – 11 octobre 2017



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES.....	1
1.1 PRÉAMBULE.....	1
1.2 TITRE DU RÈGLEMENT.....	1
1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	1
1.4 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS.....	1
1.5 TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS.....	1
1.6 TERRAINS AFFECTÉS.....	1
1.7 ANNULATION.....	2
1.8 AMENDEMENTS.....	2
1.9 RÈGLEMENTS ET LOIS.....	2
1.10 APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT.....	2
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	3
2.1 STRUCTURE DU RÈGLEMENT.....	3
2.2 INCOMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES.....	3
2.3 INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	3
2.4 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, ILLUSTRATIONS, GRAPHIQUES, SCHÉMAS ET SYMBOLES.....	4
2.5 UNITÉ DE MESURE.....	4
2.6 TERMINOLOGIE.....	4
2.7 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES DU PLAN DE ZONAGE.....	4
2.8 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES DE LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS.....	4
CHAPITRE 3. APPROBATION DES OPÉRATIONS CADASTRALES.....	5
SECTION I GÉNÉRALITÉS.....	5
3.1 RÈGLES GÉNÉRALES.....	5
3.2 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION.....	5
3.3 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME.....	5
SECTION II APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	6
3.4 IDENTIFICATION DES VOIES DE CIRCULATION.....	6



3.5	CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE VOIES DE CIRCULATION PUBLIQUE.....	6
3.6	CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX	6
3.6.1	Règles de calcul pour l'établissement de la valeur du terrain devant être cédé	6
3.6.2	Contestation de la valeur du terrain.....	7
3.6.3	Exemption de la cession.....	7
3.6.4	Fonds spécial	7
3.7	SERVITUDES REQUISES	8
3.8	SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET SENTIERS	8
3.9	PRÉSENTATION DU PLAN	8
3.10	PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES	8
3.11	ACCÈS À UNE RUE	8
3.12	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE TOUCHANT UNE AIRE EXTRACTIVE	9
3.13	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE DANS UNE ZONE À RISQUE DE MOUVEMENT DE SOL	9
3.13.1	Exigences quant au contenu de l'étude géotechnique applicable au lotissement en vue d'implanter un bâtiment ou un terrain de camping.....	9
3.14	DISPOSITION APPLICABLE AUX RÉSEAUX D'UTILITÉ PUBLIQUE À L'EXTÉRIEUR D'UN PÉRIMÈTRE URBAIN	10
3.15	CAUSE D'INVALIDITÉ D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	10
CHAPITRE 4.	DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX ÎLOTS ET AUX VOIES DE CIRCULATION	11
SECTION I	DISPOSITIONS APPLICABLES À L'IMPLANTATION ET AU TRACÉ DES RUES	11
4.1	CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME.....	11
4.2	TRACÉ DES RUES ET DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE.....	11
4.3	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION À L'INTÉRIEUR DES AIRES À RISQUE DE MOUVEMENT DE SOL.....	11
4.4	PRISE EN COMPTE DE LA NATURE DU SOL	12
4.5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU.....	12
4.6	DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES RUES LORSQUE DES SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE SONT EN PLACE	13
4.7	ORIENTATION DU TRACÉ	13



SECTION II	DISPOSITIONS APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DES RUES	13
4.8	PENTE LONGITUDINALE DES RUES.....	13
4.9	LINÉARITÉ DES RUES	13
4.10	EMPRISE DES RUES	13
4.10.1	Généralités	13
4.10.2	Dispositions particulières à une opération cadastrale affectant une rue existante	14
SECTION III	CULS-DE-SAC	14
4.11	GÉNÉRALITÉ	14
4.12	CERCLE DE VIRAGE.....	14
4.13	LONGUEUR D'UN CUL-DE-SAC	14
SECTION IV	INTERSECTIONS	14
4.14	ANGLES DES INTERSECTIONS.....	14
4.15	DISTANCE MINIMALE ENTRE DEUX INTERSECTIONS	14
4.16	INTERSECTION DONNANT SUR UNE COURBE	15
SECTION V	ÎLOTS	15
4.17	LONGUEUR DES ÎLOTS.....	15
4.18	LARGEUR DES ÎLOTS.....	15
4.19	EXIGENCES DE VOIES PIÉTONNES OU CYCLABLES.....	15
4.20	LARGEUR MINIMALE	15
CHAPITRE 5.	DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX TERRAINS	16
SECTION I	GÉNÉRALITÉS	16
5.1	TERRAINS ET ZONAGE	16
5.2	ORIENTATION DES TERRAINS.....	16
5.3	TERRAINS ET USAGES	16
SECTION II	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS	17
5.4	GÉNÉRALITÉS.....	17
5.5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS DESSERVIS	17
5.5.1	Terrains desservis en vue d'un usage résidentiel.....	17
5.5.2	Terrains desservis utilisés aux fins d'un usage autre que résidentiel	18
5.5.3	Terrains riverains desservis.....	18
5.6	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS PARTIELLEMENT DESSERVIS.....	18



5.6.1	Terrains partiellement desservis enregistrés avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la MRC.....	18
5.7	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS NON DESSERVIS.....	19
5.8	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX USAGES DE VILLÉGIATURE.....	19
5.9	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX POSTES D'ESSENCE, STATIONS-SERVICE ET AUX USAGES LIÉS À LA VENTE OU LA LOCATION DE VÉHICULES OU ÉQUIPEMENTS MOBILES....	19
5.9.1	Dimensions et superficie du terrain d'un poste d'essence ou station-service.....	19
5.9.2	Dimensions et superficie du terrain d'un établissement de vente ou de location de véhicules ou d'équipements mobiles.....	19
5.10	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ENSEMBLES DE VILLÉGIATURE COLLECTIVE.....	20
5.10.1	Obligation d'un plan d'aménagement d'ensemble dans le cas d'une opération cadastrale comportant plus de cinq terrains.....	20
5.10.2	Dispositions applicables aux ensembles de villégiature collective.....	20
5.11	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX TERRAINS COMPRENANT UN USAGE SECONDAIRE DE FERMETTE.....	21
5.12	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX TERRAINS SUBORDONNÉS.....	21
5.12.1	Disposition générale.....	21
5.12.2	Conditions applicables.....	21
5.13	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX TERRAINS COMPRENANT UN USAGE DE CHENIL.....	21
5.14	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX TERRAINS COMPRENANT UNE GARDERIE POUR ANIMAUX DOMESTIQUES.....	22
CHAPITRE 6.	DÉROGATIONS ET DROITS ACQUIS.....	23
SECTION I	LE DOMAINE D'APPLICATION ET LES GÉNÉRALITÉS.....	23
6.1	GÉNÉRALITÉ.....	23
6.2	RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS.....	23
SECTION II	LES TERRAINS OU LES LOTS DÉROGATOIRES.....	23
6.3	IMPLANTATION SUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE.....	23
6.4	AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION.....	23
SECTION III	DROIT ACQUIS À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	24
6.5	TERRAIN DÉCRIT PAR TENANTS ET ABOUTISSANTS DANS UN ACTE ENREGISTRÉ.....	24
6.6	TERRAIN FORMANT L'ASSIETTE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL ÉRIGÉ ET UTILISÉ.....	24
6.7	TERRAIN RÉDUIT PAR UNE EXPROPRIATION.....	25



CHAPITRE 7. DISPOSITIONS FINALES	26
7.1 GÉNÉRALITÉS.....	26
7.2 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS	26
7.3 RECOURS DE DROIT CIVIL.....	27



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

MUNICIPALITÉ DE FERLAND-ET-BOILLEAU

RÈGLEMENT NUMÉRO 185-2017

OBJET

Régir le lotissement dans la municipalité de Ferland-et-Boilleau, en conformité avec les objectifs du plan d'urbanisme, ainsi qu'en conformité avec les objectifs du schéma d'aménagement de la M.R.C. Le Fjord-du-Saguenay et des dispositions de son document complémentaire.

PRÉAMBULE

Attendu qu'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, c. A-19.1), le Conseil municipal a adopté un Plan d'urbanisme sous le règlement 185-2017;

Attendu qu'un schéma d'aménagement est en vigueur sur le territoire de la M.R.C. Le Fjord-du-Saguenay et que la loi prescrit la conformité du règlement de lotissement aux objectifs de ce schéma et aux dispositions de son document complémentaire;

Attendu que des règlements de zonage et de construction sont également adoptés par la municipalité sous les numéros 184-2017 et 186-2017;

Attendu qu'il y a lieu d'abroger tout autre règlement portant sur le même objet en particulier le règlement de lotissement numéro 171-2015, et de le remplacer par le présent règlement;

Attendu qu'un avis de motion du présent règlement a été adopté à la séance de ce conseil tenue le 4 juillet 2017.

À ces causes:

Tel que proposé par le conseiller M. Réginald Gagnon, il est résolu qu'il soit et est ordonné et statué par le Conseil ce qui suit :



CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

1.1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé : « Règlement de lotissement de la municipalité de Ferland-et-Boilleau ».

1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

1.4 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, s'il y a lieu, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur adopté par le conseil de la municipalité de Ferland-et-Boilleau et portant sur le même objet, plus particulièrement le règlement de lotissement (171-2015) et ses amendements en vigueur. Telle abrogation n'affecte pas les procédures intentées ou qui pourraient être intentées sous l'autorité ou en application des règlements ci-abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements, jusqu'à jugement final et exécution.

1.5 TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Ferland-et-Boilleau et touche tout citoyen, soit toute personne physique de même que toute personne morale de droit public ou de droit privé.

1.6 TERRAINS AFFECTÉS

À compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, tous les terrains ou parties de terrains doivent être lotis en conformité des dispositions de ce règlement, sauf lorsqu'un permis de lotissement a été émis avant son entrée en vigueur et qu'une opération cadastrale est réalisée dans les six (6) mois de ladite entrée en vigueur, auquel cas le règlement en vigueur au moment de l'émission du permis de lotissement s'applique.



1.7 ANNULATION

L'annulation par un tribunal d'un quelconque des chapitres, articles, alinéas ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'a pas pour effet d'annuler les autres chapitres, articles, alinéas ou paragraphes du présent règlement.

1.8 AMENDEMENTS

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur. Lorsqu'un amendement modifie les dimensions des terrains pour une ou plusieurs zones, cet amendement modifie la grille des spécifications.

1.9 RÈGLEMENTS ET LOIS

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

1.10 APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur des bâtiments. Il est nommé par résolution du Conseil qui peut lui adjoindre un ou plusieurs inspecteurs des bâtiments adjoints chargés de l'assister ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir. Ses pouvoirs et attributions sont déterminés au règlement sur les permis et certificats.

Les dispositions portant sur fonctions et pouvoirs de l'inspecteur des bâtiments prévues au Règlement sur les permis et certificats s'appliquent au présent règlement, comme si elles y étaient reproduites intégralement.



CHAPITRE 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des chiffres romains commençant à « I » au début de chaque chapitre. Dans chaque chapitre, les articles sont identifiés par des numéros allant jusqu'à deux décimales et commençant avec le numéro de référence du chapitre concerné. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres allant jusqu'à une décimale. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée.

L'exemple suivant illustre la structure générale du règlement :

CHAPITRE 1	TITRE DU CHAPITRE
Section I	Titre de la section
ARTICLE 1.1	TITRE DE L'ARTICLE
Texte	Alinéa
1°	Paragraphe
a)	Sous-paragraphe

2.2 INCOMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

En cas d'incompatibilité des dispositions générales et des dispositions particulières applicables à toutes les zones ou à une zone en particulier, à tous les usages ou à un usage en particulier, à tous les bâtiments ou à un bâtiment en particulier, à toutes les constructions ou à une construction en particulier, à tous les ouvrages ou à un ouvrage en particulier, les dispositions particulières prévalent.

2.3 INTERPRÉTATION DU TEXTE

L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Les termes "doit" ou "est" et leur conjugaison impliquent une obligation absolue; le terme "peut" et sa conjugaison conservent un sens facultatif.



2.4 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, ILLUSTRATIONS, GRAPHIQUES, SCHÉMAS ET SYMBOLES

Les tableaux, illustrations, graphiques, schémas ou symboles illustrant certaines définitions ou normes font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit. En cas d'incompatibilité entre le texte et les tableaux, les graphiques, les schémas, les symboles, les illustrations et les autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas d'incompatibilité entre un tableau et les autres formes d'expression à l'exclusion du texte, les composantes du tableau prévalent.

2.5 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en système international (S.I.).

2.6 TERMINOLOGIE

À moins que le contexte ne leur attribue spécifiquement un sens différent, les mots, termes et expressions contenus dans ce règlement et qui sont définis au chapitre 2 du règlement de zonage ont le sens et la signification qui leur sont accordés audit règlement. Les mots, termes et expressions non définis par ce chapitre conservent leur signification habituelle.

2.7 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES DU PLAN DE ZONAGE

Les dispositions d'interprétation du plan de zonage du règlement de zonage de la municipalité de Ferland-et-Boilleau en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

2.8 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES DE LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS

Les dispositions d'interprétation de la grille des spécifications du règlement de zonage de la municipalité de Ferland-et-Boilleau en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.



CHAPITRE 3. APPROBATION DES OPÉRATIONS CADASTRALES

SECTION I GÉNÉRALITÉS

3.1 RÈGLES GÉNÉRALES

Toute opération cadastrale effectuée sur le territoire de la municipalité doit être conforme à l'ensemble des dispositions du présent règlement, sous réserve du chapitre sur les dérogations et droits acquis. Dans le cas d'un bâtiment relié à un équipement tel un poste de relai téléphonique, les dispositions du chapitre 5 ne s'appliquent pas.

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire, ou d'accroître le caractère dérogatoire d'un terrain, d'une construction ou d'un usage est prohibée, sauf dans le cas où le lotissement fait l'objet d'une dérogation mineure en conformité de l'application du règlement portant sur les dérogations mineures adopté par la municipalité.

3.2 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Le propriétaire de tout terrain qui désire procéder à une opération cadastrale, autre que celle relative à une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, doit soumettre au préalable à l'approbation de l'inspecteur des bâtiments un plan-projet de lotissement, que ce plan prévoit ou non des rues.

3.3 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME

Toute opération cadastrale doit être conforme au plan d'urbanisme de la municipalité, en regard des voies de circulation qui y sont identifiées, soit existantes, soit projetées.



SECTION II APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

3.4 IDENTIFICATION DES VOIES DE CIRCULATION

Les voies de circulation comprises dans une opération cadastrale, qu'elles soient publiques ou privées, doivent être identifiées par un (des) numéro(s) de lot distinct(s).

3.5 CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE VOIES DE CIRCULATION PUBLIQUE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la municipalité à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

Le présent article n'engage pas la municipalité à accepter la cession, la prise en charge et/ou l'entretien de toute voie de circulation. La municipalité se réserve le droit de refuser la cession, la prise en charge et/ou l'entretien de toute voie de circulation et/ou d'exiger qu'une voie de circulation demeure privée.

3.6 CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit :

- 1° Soit céder à la municipalité une superficie de terrain équivalent à dix pour cent (10 %) du terrain compris dans le plan et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement de parcs ou de terrains de jeux, sentier de piéton ou piste cyclable ou pour le maintien d'un espace naturel;
- 2° Soit verser une somme équivalente à dix pour cent (10%) de la valeur du terrain;
- 3° Soit céder une partie du terrain et verser une partie en argent. Le total de la valeur de la partie du terrain cédé et la somme d'argent versée ne doit pas excéder dix pour cent (10%) de la valeur du terrain compris dans le plan.

Nonobstant le paragraphe 1°, la municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la municipalité mais qui n'est pas compris dans le plan. Dans ce cas, une telle entente prime sur toute règle de calcul prévu à l'article suivant et sur tout maximum prévu au présent article.

3.6.1 Règles de calcul pour l'établissement de la valeur du terrain devant être cédé

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la valeur du terrain devant être cédé visé à l'article précédent :



- 1° Est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédée à la municipalité en vertu d'une disposition du présent règlement, à l'exception de l'assiette des voies de circulation ;
- 2° Est exclue du calcul, toute partie du terrain qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure;
- 3° La valeur du terrain à être considérée est la valeur inscrite au rôle d'évaluation en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de lotissement ; par contre, si l'opération cadastrale n'est pas complétée dans les trois (3) années suivant le dépôt de la demande de permis de lotissement, la valeur du terrain à être considérée devra être celle inscrite au rôle d'évaluation en vigueur le jour du dépôt de la demande au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles;
- 4° Le rôle d'évaluation foncière de la municipalité est utilisé pour établir la valeur du terrain à être cédé lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du terrain est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie, par le facteur du rôle établi conformément à la *Loi sur la fiscalité municipale*, RLRQ, c. F-2.1 ;
- 5° Dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du terrain à être cédé est établie par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors payés par le propriétaire.

3.6.2 Contestation de la valeur du terrain

Toute contestation de la valeur du terrain ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la municipalité. Cette contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté à cette fin par la Ville.

3.6.3 Exemption de la cession

Les dispositions du présent article 3.6 ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales ayant pour objet de délimiter et d'identifier des terrains déjà construits et occupés par un bâtiment principal, aux opérations cadastrales dont il résulte deux terrains ou moins, ni celle relative à une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.

3.6.4 Fonds spécial

Toute somme versée en application des dispositions du présent article 3.6, ainsi que toute somme reçue par la municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain visé par ces dispositions, font partie d'un fonds spécial.



Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

3.7 SERVITUDES REQUISES

Le propriétaire doit indiquer sur un plan annexé les lots faisant l'objet de servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

3.8 SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET SENTIERS

Le Conseil peut, lors de l'approbation d'une opération cadastrale, déterminer la localisation des servitudes et des droits de passage qui doivent être consentis, notamment à l'égard des services d'utilité publique d'aqueduc, d'égout, d'électricité ou autres, ainsi qu'à l'égard des sentiers de VTT et de motoneiges. Ces derniers doivent faire l'objet d'un contrat dûment enregistré.

3.9 PRÉSENTATION DU PLAN

Le propriétaire doit présenter son plan-projet de lotissement portant sur un territoire plus large que le terrain visé par l'opération cadastrale et ce, en conformité sur les règlements et certificats.

3.10 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

Le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan et ce, en conformité sur les règlements et certificats.

3.11 ACCÈS À UNE RUE

Tout nouveau lot doit être adjacent à une rue publique ou privée, conforme aux exigences du présent règlement ou bénéficiant d'un droit acquis, ou être accessible par un droit de passage consenti par un acte notarié enregistré, d'une largeur minimale de neuf mètres (9 m) et donnant accès à un maximum de deux (2) lots.

Nonobstant le premier alinéa, les opérations cadastrales suivantes sont soustraites à l'application du présent article:

- 1° Une opération cadastrale visée au chapitre 6 du présent règlement relativement au droit acquis à une opération cadastrale;
- 2° Une opération cadastrale créant un lot uniquement dans le but de le joindre à un autre lot afin d'augmenter la superficie de celui-ci, à condition que le propriétaire s'engage à conserver les deux lots dans la même propriété foncière.



3.12 DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE TOUCHANT UNE AIRE EXTRACTIVE

Une opération cadastrale en vue d'exercer une activité extractive, lorsqu'elle est requise, doit faire en sorte que l'aire en cause ainsi que le chemin y donnant accès soient situés à une distance minimale de soixante mètres (60 m) de tout lac ou cours d'eau.

3.13 DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE DANS UNE ZONE À RISQUE DE MOUVEMENT DE SOL

Une opération cadastrale en vue d'implanter un bâtiment ou un terrain de camping dans une zone à risque de mouvement de sol identifiée au plan de zonage est interdit.

Nonobstant l'alinéa précédent, une opération cadastrale peut être envisageable sur la présentation d'une étude géotechnique laquelle évalue les conditions actuelles de stabilité du site afin de statuer sur son degré de stabilité et, le cas échéant, sur les mesures préventives à prendre pour maintenir sa stabilité afin de le rendre sécuritaire. L'étude doit confirmer que l'implantation d'un bâtiment ou d'un terrain de camping sur le terrain ou le lot est sécuritaire. Cette première étude n'exclut en rien celle qui devra être exigée si, subséquentement, une intervention envisagée sur le terrain loti s'effectue dans une zone de contraintes. Dans cette éventualité, le but de l'étude est de s'assurer que la construction du bâtiment et les travaux nécessaires à son implantation n'auront pas d'impacts négatifs sur la stabilité du talus et, le cas échéant, sur les moyens à prendre pour maintenir cette dernière.

3.13.1 Exigences quant au contenu de l'étude géotechnique applicable au lotissement en vue d'implanter un bâtiment ou un terrain de camping

L'étude géotechnique doit évaluer les conditions actuelles de stabilité du site afin de statuer sur son degré de stabilité et, le cas échéant, sur les mesures préventives à prendre pour maintenir sa stabilité afin de le rendre sécuritaire. L'étude doit confirmer que l'implantation d'un bâtiment ou d'un terrain de camping sur le lot est sécuritaire.

À cette fin, le propriétaire ou le promoteur doit fournir un plan d'ensemble du projet de lotissement (lots et rues) en vue de l'étude géotechnique à faire réaliser. Cette première étude géotechnique n'exclut en rien celle qui devra être exigée si la construction envisagée sur le terrain loti est située dans une zone de contraintes. Cette fois-ci, le but de l'étude est de s'assurer que la construction du bâtiment et les travaux nécessaires à son implantation n'auront pas d'impacts négatifs sur la stabilité du talus et, le cas échéant, sur les moyens à prendre pour maintenir cette dernière.

L'étude doit préciser des recommandations quant aux précautions à prendre et, le cas échéant, les travaux requis pour maintenir en tout temps la stabilité du site et la sécurité de la zone d'étude.



3.14 DISPOSITION APPLICABLE AUX RÉSEAUX D'UTILITÉ PUBLIQUE À L'EXTÉRIEUR D'UN PÉRIMÈTRE URBAIN

La construction d'un réseau d'utilité publique est autorisée pour l'ouverture d'une nouvelle rue hors d'un périmètre urbain lorsque le secteur visé pour cette construction est sous une affectation urbaine secondaire, urbaine secondaire à vocation récréotouristique, récréotouristique ou industrielle du schéma d'aménagement et de développement révisé, le cas échéant. Nonobstant ce qui précède, leur implantation est autorisée sur l'ensemble du territoire lorsque des problématiques liées à la santé et à la salubrité publique l'obligent.

3.15 CAUSE D'INVALIDITÉ D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'approbation donnée par la municipalité devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente :

- 1° le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles n'est pas conforme au plan approuvé;
- 2° le plan de cadastre n'est pas dûment déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles dans les quarante-cinq (45) jours de la date de son approbation.
- 3° le plan de cadastre n'est pas approuvé par le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles dans les quarante-cinq (45) jours de la date de son approbation.



CHAPITRE 4. DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX ÎLOTS ET AUX VOIES DE CIRCULATION

SECTION I DISPOSITIONS APPLICABLES À L'IMPLANTATION ET AU TRACÉ DES RUES

4.1 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME

Tout tracé de rues doit être conforme au plan d'urbanisme de la municipalité, en regard des voies de circulation qui y sont identifiées, soit existantes, soit projetées. Lorsque des plans-projets de lotissement prévoyant une ou des rues lui sont présentés, le Conseil peut prescrire la manière dont ces voies publiques et privées peuvent être tracées, selon la topographie des lieux et l'usage auquel elles sont destinées.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'une rue projetée, la conformité dont il est fait mention à l'alinéa précédent n'empêche pas que les plans définitifs d'une rue puissent permettre des ajustements de détail.

4.2 TRACÉ DES RUES ET DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Le tracé des rues doit être adapté aux usages autorisés au règlement de zonage, afin d'en permettre l'exercice, et doit tenir compte des dispositions de ce règlement ayant trait aux normes d'implantation prescrites en regard des usages desservis par les rues et aux dispositions particulières applicables en certaines circonstances (ex. proximité d'une voie ferrée).

4.3 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION À L'INTÉRIEUR DES AIRES À RISQUE DE MOUVEMENT DE SOL

Toute nouvelle voie de circulation prévue au sommet d'un talus dont la pente moyenne est supérieure à 25 % doit être éloignée dudit talus par une bande de terrain large de cinq (5) fois la hauteur du talus.

Toute nouvelle voie de circulation prévue au pied d'un talus dont la pente moyenne est supérieure à vingt-cinq pour cent (25 %) doit être éloignée dudit talus par une bande de terrain large de deux (2) fois la hauteur du talus.

Toutefois, les distances entre une nouvelle voie de circulation et le sommet du talus ou le pied du talus peuvent être moindres, si une étude réalisée par un ingénieur en géotechnique certifie l'absence de risque. Si des



travaux de stabilisation du terrain sont nécessaires, ces ouvrages sont prescrits et ledit ingénieur devra remettre un rapport certifiant l'exécution des travaux de stabilisation selon les règles de l'art.

4.4 PRISE EN COMPTE DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit, dans la mesure du possible, éviter les tourbières, les terrains marécageux, tous autres types de milieux humides, les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables, pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des canalisations de services d'utilité publique. En général, le tracé des rues doit, dans la mesure du possible, contourner les espaces boisés, bosquets et rangées d'arbres pour emprunter les espaces déboisés.

4.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre toute nouvelle voie publique ou privée et un cours d'eau ou un lac, doit être au minimum de :

- 1° Soixante mètres (60 m) dans le cas d'un terrain partiellement ou non desservi par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- 2° Quarante-cinq mètres (45 m) dans le cas d'un terrain desservi par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- 3° En deçà des distances d'un plan d'eau précisées aux alinéas précédents, seule une voie permettant d'accéder à un équipement ou à une construction tel un équipement touristique ou une résidence est autorisée.

Toutefois, lorsque la morphologie du terrain ou un obstacle majeur ne permettent pas de rencontrer ces exigences et dans ce strict cas, ces distances pourront être réduites de cinquante pour cent (50 %) sans jamais être inférieures à quinze mètres (15 m), à la condition de faire l'objet d'une autorisation par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. Nonobstant ce qui précède, la construction des chemins forestiers doit être réalisée en conformité de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier*, RLRQ, c. A-18.1 et ses règlements.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac, ni aux sentiers piétonniers et aux pistes cyclables.



4.6 DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES RUES LORSQUE DES SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE SONT EN PLACE

Dans le cas où une infrastructure liée à un service d'utilité publique d'aqueduc ou d'égout est en place sur un terrain visé par une opération cadastrale, le tracé des rues doit emprunter une emprise semblable, à moins qu'il ne soit démontré une impossibilité ou le caractère défavorable au projet.

4.7 ORIENTATION DU TRACÉ

De façon générale, l'orientation dominante des rues doit privilégier l'axe des vents dominants (est-ouest).

SECTION II DISPOSITIONS APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DES RUES

4.8 PENTE LONGITUDINALE DES RUES

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à un demi pour cent (0,5 %), ni supérieure à dix pour cent (10 %), sauf sur une longueur maximale de soixante mètres (60 m), où elle pourra atteindre douze pour cent (12 %).

À moins de conditions exceptionnelles sur le site, la pente d'une rue dans un rayon de trente mètres (30 m) d'une intersection ne doit pas dépasser cinq pour cent (5 %).

4.9 LINÉARITÉ DES RUES

Dans les secteurs résidentiels, les segments rectilignes des rues ne doivent pas excéder quatre cents mètres (400 m) de longueur.

4.10 EMPRISE DES RUES

4.10.1 Généralités

La largeur minimale de l'emprise des rues est prescrite en fonction de l'identification de ces rues au plan d'urbanisme. Elle s'établit comme suit :

1° Voie nationale	Trente mètres (30 m)
2° Artère ou collectrice majeure	Vingt mètres (20 m)
3° Desserte	Quinze mètres (15 m)



4.10.2 Dispositions particulières à une opération cadastrale affectant une rue existante

Dans le cas où une rue est existante à l'entrée en vigueur du présent règlement, une opération cadastrale ne peut faire en sorte de restreindre à moins de quinze mètres (15,0 m) la largeur d'une rue desservant une ou plusieurs résidences y compris les résidences de villégiature, sauf lorsque cet état de fait ne permettrait pas le respect de la marge avant prescrite. Nonobstant ce qui précède, une opération cadastrale peut confirmer une emprise existante, s'il est démontré que le terrain est nécessaire pour assurer le respect de la norme énoncée au présent article ne peut être acquis.

SECTION III CULS-DE-SAC

4.11 GÉNÉRALITÉ

Un cul-de-sac peut être employé lorsqu'il s'avère une solution esthétique ou économique pour l'exploitation d'un site dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

4.12 CERCLE DE VIRAGE

Un cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise ne doit pas être inférieure à trente (30) mètres.

4.13 LONGUEUR D'UN CUL-DE-SAC

La longueur d'un cul-de-sac, mesurée jusqu'au cercle de virage, ne doit pas être supérieure à cent vingt-cinq mètres (125 m). Toutefois, cette longueur peut être augmentée à deux cents mètres (200 m), lorsqu'il est prévu et aménagé, sur la périphérie du cercle de virage, une voie piétonne.

SECTION IV INTERSECTIONS

4.14 ANGLES DES INTERSECTIONS

Les intersections doivent être en forme de « T » et à angle droit. Toutefois, dans des cas exceptionnels, les intersections peuvent être à un angle moindre, pourvu que cet angle soit entre soixante-quinze (75) et quatre-vingt-dix (90) degrés.

4.15 DISTANCE MINIMALE ENTRE DEUX INTERSECTIONS

Sur une même rue, la distance de centre à centre entre deux (2) intersections doit être à une distance minimale de soixante mètres (60 m).



4.16 INTERSECTION DONNANT SUR UNE COURBE

Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est moindre que cent quatre-vingt-cinq mètres (185 m). Une intersection ne doit pas être située du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est moindre que cent vingt mètres (120 m). Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur à quatre-vingt-douze mètres (92 m) à moins de trente-cinq mètres (35 m) d'une intersection.

SECTION V ÎLOTS

4.17 LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à quatre cents mètres (400 m). Cette distance peut toutefois être portée à six cent soixante mètres (660 m) si un voie piétonne ou cyclable d'une largeur minimale de trois mètres (3 m) est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

4.18 LARGEUR DES ÎLOTS

À moins que les caractéristiques du terrain ne le permettent pas, l'implantation des rues doit faire en sorte qu'en zone résidentielle, la largeur des îlots soit suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés.

Section VI Voies piétonnes ou cyclables

4.19 EXIGENCES DE VOIES PIÉTONNES OU CYCLABLES

Lorsqu'une opération cadastrale prévoit plus de dix (10) terrains, une voie piétonne ou cyclable peut être exigée par le Conseil, là où il le juge opportun, afin de favoriser la circulation des piétons et cyclistes. Dans cette éventualité, les espaces concernés doivent être assimilés à ceux requis pour fins de parcs, en conformité aux dispositions du présent règlement.

4.20 LARGEUR MINIMALE

La largeur minimale d'une voie piétonne ou cyclable est de trois mètres (3 m).



CHAPITRE 5. DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX TERRAINS

SECTION I GÉNÉRALITÉS

5.1 TERRAINS ET ZONAGE

Lors d'une opération cadastrale, la superficie et les dimensions d'un terrain doivent être conformes aux dispositions du présent chapitre compte tenu des usages concernés. En outre, elles doivent permettre le respect des dispositions du règlement de zonage.

5.2 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent être, de façon générale, perpendiculaires à la ligne de rue. Nonobstant ce qui précède, elles peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue, lorsqu'il est justifié de le faire pour des motifs liés aux aspects techniques du lotissement (adoucissement des pentes, homogénéité de la superficie des terrains, etc.), ou au dégagement de perspectives. Une telle exception ne peut toutefois se justifier que par la géométrie des lots originaires. L'orientation des terrains doit également viser à les mettre à l'abri des vents dominants et à y favoriser un ensoleillement optimal.

5.3 TERRAINS ET USAGES

Les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains s'appliquent à tous les usages principaux identifiés au règlement de zonage. Nonobstant ce qui précède, elles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages liés à un réseau de gaz ou d'électricité, de téléphonie ou autre infrastructure et équipement semblable. Toutefois, dans le cas des postes de relais ou de transformation, les normes s'appliquent.



SECTION II DISPOSITIONS APPLICABLES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS

5.4 GÉNÉRALITÉS

Les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains sont présentées à la grille des spécifications dans la section « Terrain ». Dans le cas où aucune disposition n'est spécifiée à l'intérieur de la grille, les terrains doivent respecter les dispositions de la présente section. En cas d'incompatibilité entre les dispositions contenues à la grille des spécifications et celles dans le texte, les dispositions de la grille prévalent.

Pour l'application de la présente section, un terrain est considéré comme riverain lorsqu'il est situé en tout ou en partie à moins de cent mètres (100 m) d'un cours d'eau ou à moins de trois cents mètres (300 m) d'un lac.

5.5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS DESSERVIS

Dans le cas de terrains desservis par des services d'aqueducs et d'égout, la superficie et les dimensions minimales prescrites à l'égard des terrains sont énoncées aux articles 5.5.1, 5.5.2 et 5.5.3 et chacune des normes de dimension et de superficie est prescrite en vertu du présent règlement.

5.5.1 *Terrains desservis en vue d'un usage résidentiel*

Dans le cas des terrains desservis et lotis en vue d'un usage résidentiel, la superficie et les dimensions minimales de ces terrains doivent respecter les normes énoncées au tableau suivant. Lorsque la superficie ou les dimensions minimales ne sont pas identifiées au tableau, la superficie et les dimensions du terrain doivent permettre de respecter les dispositions du règlement de zonage.

Superficie et dimensions minimales des terrains desservis à usage principal résidentiel

Usage résidentiel	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)		Profondeur minimale (m)
		Terrain intérieur	Terrain d'angle ou transversal	
Unifamilial isolé	500	14	18	28
Unifamilial jumelé	450	14	18	28
Bifamilial et trifamilial isolé	500	16	20	28
Bifamilial jumelé	450	14	18	28
Unifamilial contigu	180	5	9	28
Bifamilial et trifamilial contigu				28
Multifamilial				28
Maison unimodulaire simple	400	14	18	28



5.5.2 Terrains desservis utilisés aux fins d'un usage autre que résidentiel

Dans le cas des terrains desservis utilisés à des fins autres que résidentielles, leur superficie et leurs dimensions doivent permettre de respecter les dispositions du règlement de zonage. Toutefois, la profondeur de tels terrains ne doit pas être inférieure à trente mètres (30 m).

5.5.3 Terrains riverains desservis

Dans le cas d'un terrain riverain desservi, les normes applicables à la superficie, à la profondeur et la largeur minimale d'un terrain s'énoncent comme suit :

- 1° Superficie minimale : 675 m²
- 2° Largeur minimale : 15,0 m
- 3° Profondeur moyenne : 45,0 m

Dans le cas où une route est déjà en place et ne permet pas que le terrain atteigne cette profondeur, la profondeur d'un terrain peut être moindre que quarante-cinq mètres (45 m), sans toutefois être moindre que trente mètres (30 m).

5.6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS PARTIELLEMENT DESSERVIS

Dans le cas de terrains partiellement desservis par des services d'aqueduc ou d'égout, les terrains doivent respecter la superficie et les dimensions prescrites au tableau suivant :

Superficie et dimensions minimales des terrains partiellement desservis

	Terrain non riverain	Terrain riverain
Superficie minimale (m ²)	1500	2000
Largeur minimale (m)	25	30
Profondeur moyenne (m)		75

5.6.1 Terrains partiellement desservis enregistrés avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la MRC

Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'un terrain partiellement desservi enregistré aux plans et au livre de renvoi, ou décrit par tenant et aboutissant dans un acte notarié enregistré avant l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la MRC Le Fjord-du-Saguenay, soit le 14 septembre 1989, la superficie minimale doit être de mille cinq cents mètres carrés (1 800 m²) et la largeur minimale de vingt-cinq mètres (25 m).



5.7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS NON DESSERVIS

Dans le cas de terrains non desservis par des services d'aqueduc et d'égout, les terrains doivent respecter la superficie et les dimensions prescrites au tableau suivant :

Superficie et dimensions minimales des terrains non desservis

	Terrain non riverain	Terrain riverain
Superficie minimale (m ²)	3000	4000
Largeur minimale (m)	50	50
Profondeur minimale ou moyenne (m)		80

5.8 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX USAGES DE VILLÉGIATURE

Dans le cas des terrains desservis, partiellement desservis ou non desservis et lotis en vue d'un usage de villégiature situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, qu'ils soient riverains ou non, la superficie et les dimensions minimales de ces terrains doivent respecter les normes suivantes :

- 1° Superficie minimale : 4000 m²
- 2° Largeur minimale : 50,0 m
- 3° Profondeur minimale ou moyenne : 80,0 m

5.9 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX POSTES D'ESSENCE, STATIONS-SERVICE ET AUX USAGES LIÉS À LA VENTE OU LA LOCATION DE VÉHICULES OU ÉQUIPEMENTS MOBILES

5.9.1 Dimensions et superficie du terrain d'un poste d'essence ou station-service

La largeur minimale du terrain doit être de quarante mètres (40 m) dans le cas d'un terrain desservi ou partiellement desservi et de cinquante mètres (50 m) dans le cas d'un terrain non desservi. La superficie minimale du terrain doit être de mille quatre cents mètres carrés (1 400 m²). Dans le cas où un lave-auto est exploité, la superficie minimale du terrain doit être de deux mille huit cents mètres carrés (2 800 m²). Nonobstant l'alinéa précédent, dans le cas d'un terrain partiellement ou non desservi, si la superficie minimale exigée aux articles 5.6 et 5.7 est supérieure, celle-ci prévaut.

5.9.2 Dimensions et superficie du terrain d'un établissement de vente ou de location de véhicules ou d'équipements mobiles

La largeur minimale du terrain doit être de trente mètres (30 m) dans le cas d'un terrain desservi ou partiellement desservi et de cinquante mètres (50 m) dans le cas d'un terrain non desservi. La superficie



minimale du terrain d'un établissement de vente ou de location de véhicules ou équipements mobiles doit être de mille mètres carrés (1000 m²) dans le cas d'un terrain desservi. Dans le cas d'un terrain partiellement ou non desservi, la superficie minimale du terrain doit respecter les dispositions des articles 5.6 et 5.7.

5.10 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ENSEMBLES DE VILLÉGIATURE COLLECTIVE

5.10.1 Obligation d'un plan d'aménagement d'ensemble dans le cas d'une opération cadastrale comportant plus de cinq terrains

Un plan d'aménagement d'ensemble préparé en vertu de l'application du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble est exigé lorsqu'une opération cadastrale réalisée dans une zone de villégiature au sens du règlement de zonage engendre la création de plus de cinq (5) terrains. Un tel plan d'aménagement doit comporter des aires d'accès publics au plan d'eau dans une proportion de vingt pour cent (20 %) des espaces couverts par ce plan, incluant les accès dédiés au public.

5.10.2 Dispositions applicables aux ensembles de villégiature collective

Le terrain supportant un ensemble de villégiature collective peut comporter un seul numéro distinct de lot, à l'exception des numéros alloués à l'assiette des bâtiments principaux ou aux terrains servant de parties exclusives (copropriété horizontale ou verticale). Toutefois, la superficie globale d'un ensemble doit être un multiple du nombre d'unités résidentielles d'un logement par la superficie d'un terrain prévu à ce règlement selon ses modalités (ex. 10 x 4 000 mètres carrés dans le cas de 10 logements en bordure d'un lac).

Un ensemble de villégiature collective doit également être réalisé dans le respect des dispositions suivantes :

- 1° La superficie minimale de terrain supportant l'ensemble de villégiature collective est établie en fonction du nombre de bâtiments principaux projetés (nombre d'unité de villégiature) et des dispositions du règlement de lotissement inhérent aux terrains partiellement ou non desservis correspondantes. Sur un terrain non desservi en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau, si le nombre de résidences de villégiature projeté est de dix (10), la superficie minimale du terrain doit être de 40 000 mètres carrés ;
- 2° Un seul numéro de lot distinct doit être déposé pour l'ensemble de la propriété à l'exception des numéros alloués à l'assiette des bâtiments principaux ou aux terrains servant de parties exclusives (copropriété horizontale ou verticale). Dans le cas où le lotissement est réalisé sur deux lots originaires, les lots pourront être formulés pour tenir compte de la situation;
- 3° Une proportion de 40% de la superficie totale de la propriété lotie assujettie aux présentes dispositions doit être réservée à des fins communautaires (repos, sentier et voie de circulation, piscine, plage, terrain de sport, station de pompage, équipements pour la cueillette des ordures, bâtiments accessoires, etc.) en conformité des dispositions des règlements d'urbanisme;
- 4° Les voies de circulation doivent demeurer privées et avoir un minimum de six mètres soixante-dix (6,7 m) d'emprise.



5.11 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX TERRAINS COMPRENANT UN USAGE SECONDAIRE DE FERMETTE

Dans le cas d'un terrain où l'on projette d'exercer un usage secondaire de ferme, tel que défini et autorisé au règlement de zonage, les dispositions relatives à la superficie d'un terrain sont les suivantes :

- 1° Lorsqu'autorisée en zone agricole permanente, le terrain où un usage secondaire de ferme est prévu doit avoir une superficie minimale de :
 - a) Dix hectares (10 ha) lorsqu'il s'agit d'un usage secondaire où une résidence est existante au 5 mars 2012, date d'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de la MRC ;
 - b) Vingt hectares (20 ha) lorsque l'usage secondaire nécessite la construction d'une résidence.
- 2° Lorsqu'autorisée en zone à dominance agroforestière, le terrain où un usage de secondaire de ferme est prévu doit avoir une superficie minimale d'un (1) hectare.

5.12 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX TERRAINS SUBORDONNÉS

5.12.1 *Disposition générale*

Dans le cas d'un terrain subordonné, une opération cadastrale peut faire en sorte qu'un tel terrain ne soit pas d'un seul tenant, dans le cas en particulier où une rue existante sépare une propriété, comme c'est parfois le cas dans les milieux de villégiature.

Un tel terrain subordonné ne peut faire l'objet d'une telle opération cadastrale si des usages résidentiels autres que de villégiature, commerciaux, de service, industriels ou communautaires y sont autorisés.

5.12.2 *Conditions applicables*

Un terrain subordonné peut faire l'objet d'une opération cadastrale aux conditions suivantes :

- 1° Le terrain subordonné est indissociable du terrain principal et forme au sens de ce règlement un même terrain. Il ne peut donc être cédé, vendu ou détaché du terrain principal;
- 2° Le plan résultant de l'opération cadastrale et son éventuelle description cadastrale doivent faire état de la subordination d'une partie du terrain à sa partie principale.

5.13 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX TERRAINS COMPRENANT UN USAGE DE CHENIL

La superficie minimum d'un terrain sur lequel est exploité un chenil doit être d'un hectare (1 ha).



5.14 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX TERRAINS COMPRENANT UNE GARDERIE POUR ANIMAUX DOMESTIQUES

La superficie minimum d'un terrain sur lequel est exploitée une garderie pour animaux domestiques doit être d'un demi-hectare (0,5 ha).



CHAPITRE 6. DÉROGATIONS ET DROITS ACQUIS

SECTION I LE DOMAINE D'APPLICATION ET LES GÉNÉRALITÉS

6.1 GÉNÉRALITÉ

Le présent chapitre régit les terrains ou les lots dérogatoires aux dispositions du présent règlement mais qui sont protégés par droits acquis.

6.2 RECONNAISSANCE DE DROITS ACQUIS

Bénéficie de droits acquis quant à ses dimensions et à sa superficie, un terrain ou un lot qui répond à l'une des situations suivantes :

- 1° Le terrain ou le lot résulte d'une opération cadastrale effectuée conformément au règlement de lotissement en vigueur à l'époque et déposée en temps utile auprès du fonctionnaire désigné en matière de cadastre;
- 2° Le terrain ou le lot résulte d'une opération de rénovation cadastrale.

Ces droits acquis ne doivent pas être considérés comme faisant obstacle aux exigences relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels applicables, le cas échéant, lors d'une opération cadastrale subséquente.

SECTION II LES TERRAINS OU LES LOTS DÉROGATOIRES

6.3 IMPLANTATION SUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Tout terrain dérogatoire protégé par droit acquis et tout terrain visé par la section III du présent chapitre du présent règlement et qui ne possède pas la superficie ou les dimensions requises par le règlement de lotissement, peut néanmoins être construit ou un usage peut y être exercé, si le bâtiment ou l'usage satisfait aux dispositions du présent règlement et des règlements de zonage et de construction.

6.4 AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION

Un terrain ou un lot dérogatoire peut être agrandi ou modifié pour le rendre conforme au présent règlement.



Nonobstant l'alinéa précédent, un terrain ou un lot dérogoire peut être agrandi ou modifié sans atteindre les dimensions et la superficie minimales exigées au présent règlement ou au règlement de zonage en vigueur aux conditions suivantes :

- 1° L'agrandissement ou la modification ne rend pas dérogoire ou n'aggrave pas la dérogoire d'un terrain contigu;
- 2° L'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet d'aggraver une dérogoire existante à l'égard des dimensions ou de la superficie du terrain ou du lot visé;
- 3° L'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre dérogoire l'une des dimensions du terrain ou du lot visé.
- 4° Le lot a fait l'objet d'une dérogoire mineure en conformité de l'application du règlement portant sur les dérogoires mineures adopté par la municipalité

SECTION III DROIT ACQUIS À UNE OPÉRATION CADASTRALE

6.5 TERRAIN DÉCRIT PAR TENANTS ET ABOUTISSANTS DANS UN ACTE ENREGISTRÉ

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté, lorsque celle-ci est postérieure au 30 novembre 1982, ne forme 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 publiés 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 d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un 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 applicable 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.

6.6 TERRAIN FORMANT L'ASSIETTE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL ÉRIGÉ ET UTILISÉ

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 contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes:

- 1° le 30 novembre 1982 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté, selon la plus tardive de



ces dates, 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.

6.7 TERRAIN RÉDUIT PAR UNE EXPROPRIATION

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 contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:

- 1° dont une partie a été acquise à des fins d'utilité 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.



CHAPITRE 7. DISPOSITIONS FINALES

7.1 GÉNÉRALITÉS

Le conseil municipal autorise l'inspecteur en bâtiments et ses adjoints, de même que le procureur de la municipalité, à prendre les mesures prévues par la loi pour faire respecter le présent règlement et pour entreprendre des poursuites pénales, au nom de la municipalité, contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement, et à délivrer les constats d'infractions utiles à cette fin.

7.2 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

Nul ne peut contrevenir ni permettre que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement.

Nul ne peut faire ou permettre que l'on fasse des travaux ni maintenir une construction ou un ouvrage en contravention avec le présent règlement.

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible, dans le cas d'une personne physique, d'une amende minimale de 200,00 \$ et maximale de 500,00 \$, et, dans le cas d'une personne morale, d'une amende minimale de 500,00 \$ et maximale de 1 000,00 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible, dans le cas d'une personne physique, d'une amende minimale de 500,00 \$ et maximale de 1 000,00 \$, et, dans le cas d'une personne morale, d'une amende minimale de 1 000,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$.

Dans le cas où une infraction à ce règlement est continue, cette continuité constitue jour par jour, une infraction séparée.

Dans tous les cas, les frais applicables s'ajoutent à l'amende.

Lors du prononcé de la sentence, le tribunal compétent peut, s'il en a le pouvoir en vertu de la loi, outre condamner le contrevenant au paiement de l'amende et des frais, ordonner que celui-ci prenne les dispositions nécessaires pour se conformer au présent règlement et, à défaut d'exécution dans le délai imposé, que telles dispositions puissent être prises par la municipalité aux frais de ce contrevenant.

L'exécution du jugement contre le contrevenant ne le dispense pas de se procurer les permis requis suivant les dispositions du présent règlement.



7.3 RECOURS DE DROIT CIVIL

Le Conseil peut aussi, sans préjudice et en sus des recours ci-dessus mentionnés, exercer tout recours de droit civil prévu à la loi ou en découlant, dont ceux prévus au titre III de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1.

Adopté à la réunion du Conseil tenue le(date) 2017.

Hervé Simard
Maire

Cédric Dupont
Directeur général et secrétaire-trésorier

Note :

Voir exception opération cadastrale terrains avant telle date