

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT # 548

MUNICIPALITÉ DE SAINT-FÉLIX-DE-KINGSEY



12 juillet 2013
Version administrative : Janvier 2022

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	5
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	5
Section I : Dispositions déclaratoires	5
TITRE	5
TERRITOIRE ASSUJETTI	5
RÈGLEMENTS REMPLACÉS	5
Section II : Dispositions interprétatives	5
TERMINOLOGIE.....	5
INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	5
DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES	6
SYSTÈME DE MESURE	12
 CHAPITRE II	 13
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	13
Section I : Application du règlement.....	13
ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	13
APPLICATION DU RÈGLEMENT	13
POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION.....	13
OBLIGATION DE LAISSER VISITER.....	14
Section II : Contraventions et sanctions	15
INFRACTIONS ET PEINES	15
INFRACTION CONTINUE	15
RÉCIDIVE	15
RECOURS CIVILS	15
FRAIS	15
 CHAPITRE III	 16
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	16
DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX.....	16
AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR	
DROITS ACQUIS	16
 CHAPITRE IV	 19
CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION	
CADASTRALE	19
PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE	19
TAXES MUNICIPALES	19
CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION	19
PLAN DE MORCELLEMENT	19
 CHAPITRE V	 20

NORMES DE LOTISSEMENT	20
Section I : Les rues	20
GÉNÉRALITÉS.....	20
RUE CADASTRÉE	20
LARGEUR DES RUES	20
RUE SANS ISSUE	20
INTERSECTION DES RUES.....	20
PENTES DE RUE.....	21
SENTIER PIÉTONNIER OU CYCLABLE	21
RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU LAC	21
Section II : Les lots ou terrains.....	23
GÉNÉRALITÉS.....	23
TERRAIN ET LOT SANS SERVICES	24
TERRAIN OU LOT AVEC UN DES DEUX SERVICES (SOIT ÉGOUT SANITAIRE OU AQUEDUC.....	25
TERRAIN À USAGE MIXTE.....	26
FORME DE LOTS.....	26
PROFONDEUR DE LOT ADJACENT À UNE RUE DÉROGATOIRE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU	27
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT L'AGRANDISSEMENT D'UN LOT OU TERRAIN UTILISÉ À DES FINS COMMERCIALES OU INDUSTRIELLES EN ZONE AGRICOLE	27
ENTRÉE EN VIGUEUR	29
ANNEXE I	30

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE DRUMMOND
MUNICIPALITÉ DE SAINT-FÉLIX-DE-KINGSEY**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

À la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 6 mai 2013 à 19 h 30, à la salle Desjardins située au 6115-A, rue Principale, Saint-Félix-de-Kingsey et à laquelle étaient présents les conseillers Claude Lebel, Ginette Bouchard, Martin Chainey et Louis Lachapelle.

Sont absents les conseillers Douglas Beard et Gilles Choquette.

Tous formant quorum sous la présidence de la mairesse Joëlle Cardonne.

RÈGLEMENT # 548

ATTENDU QUE la municipalité a le pouvoir, en vertu de la Loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire ;

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement a été adopté en 1987 et que des modifications ont été apportées depuis, qu'un règlement de contrôle intérimaire a été adopté en 1993 et que des modifications ont été apportées depuis et qu'un premier projet de schéma d'aménagement et de développement révisé a été adopté en 1997 mais dont la procédure d'adoption n'est pas complétée à ce jour;

ATTENDU QUE le contenu des documents cités précédemment permet de bien cerner les intentions générales d'aménagement pour la région et le territoire municipal de Saint-Félix-de-Kingsey ;

ATTENDU QUE la municipalité désire procéder à un remplacement du règlement régissant le lotissement dans le cadre de la révision quinquennale de son plan d'urbanisme;

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

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 4 mars 2013 ;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 29 avril 2013 ;

POUR CES MOTIFS,

Il est proposé par le conseiller Louis Lachapelle, appuyé par le conseiller Claude Lebel

ET RÉSOLU à l'unanimité des conseillers présents que le conseil adopte sans changement le présent règlement et décrète ce qui suit :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**Section I : Dispositions déclaratoires**

	TITRE	1
Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».		
	TERRITOIRE ASSUJETTI	2
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Félix-de-Kingsey.		
	RÈGLEMENTS REMPLACÉS	3
Le présent règlement remplace le règlement n° 301 et ses amendements.		

Section II : Dispositions interprétatives

	TERMINOLOGIE	4
Les mots et expressions utilisés dans ce présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté :		
1° Le présent règlement;		
2° Le règlement de zonage;		
3° Le règlement de construction ;		
4° Le sens usuel.		
	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	5
Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé, en font parties intégrantes à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, le		

texte prévaut.

DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES

6

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; (548-1 / 27-01-2022)

« **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 ;

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 ;
- d) supprimé** (548-1 / 27-01-2022)

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. (548-1 / 27-01-2022)

« **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; (548-1 / 27-01-2022)

« **cours d'eau à débit régulier** » : Cours d'eau qui coule en toute saison, pendant les périodes de forte pluviosité (548-1 / 27-01-2022)

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. (548-1 / 27-01-2022)

« **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 pas 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. ; (548-1 / 27-01-2022)

« **lac** » : Étendue d'eau douce ou salée à l'intérieur des terres. Le lac peut être d'origine naturelle ou artificielle; (548-1 / 27-01-2022)

« **lac artificiel** » : Étendue d'eau résultant d'un ouvrage de retenue ou de l'excavation de matériaux, ou des deux, d'origine anthropique. Le lac artificiel peut être alimenté ou non par le réseau hydrographique de surface; (548-1 / 27-01-2022)

« **largeur** » : Mesure entre les lignes latérales d'un lot longeant la ligne d'emprise d'un chemin existant ou projeté. Dans le cas d'un lot ou terrain de coin, la largeur se mesure que sur une des deux lignes avant. L'autre (548-1 / 27-01-2022)

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 terrain et un terrain voisin, et n'ayant aucune jonction avec la ligne avant. Dans le cas d'un lot de coin, il n'y a pas de ligne arrière;

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

« **ligne latérale** » : Toute autre ligne de division autre que la ligne avant et arrière et qui relie ces deux lignes. Dans le cas d'un lot de coin, les deux lignes latérales se rejoignent;

« **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 : (548-1 / 27-01-2022)

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 et à la Loi sur le cadastre ;

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

« **lot ou terrain desservi** » : Un lot ou terrain qui est desservi par un réseau d'aqueduc et d'égouts public ou privé approuvé par le MELCC. Celui-ci est considéré desservi aux fins du présent règlement lorsqu'au moins 3 m de la ligne avant du lot ou terrain sont situés devant un tuyau distribuant l'aqueduc et un second recueillant l'égout. Il est également considéré desservi lorsqu'il y a un branchement d'installé sur ce terrain ou qu'il y a une entente conclue avec la municipalité pour le desservir avec les deux réseaux; (548-1 / 27-01-2022)

« **lot ou terrain non desservi** » : Un lot ou terrain ne disposant ni d'un réseau d'aqueduc ni d'un réseau d'égout; (548-1 / 27-01-2022)

« **lot out terrain partiellement desservi** » : Un lot ou terrain desservi soit par un réseau d'aqueduc, soit par un réseau d'égout, public ou privé approuvé par le MELCC. Celui-ci est considéré partiellement desservi aux fins du présent règlement lorsqu'au moins 3 m de la ligne avant du lot ou terrain sont situés devant un tuyau distribuant soit l'aqueduc ou soit recueillant l'égout. Il est également considéré desservi lorsqu'il y a un branchement d'installé sur ce terrain ou qu'il y a une entente conclue avec la municipalité pour le desservir avec un des deux réseaux; (548-1 / 27-01-2022)

« **lot ou terrain riverain** » : Un lot ou terrain qui est situé en tout ou en partie à l'intérieur de la rive d'un cours d'eau; (548-1 / 27-01-2022)

« **lot intérieur** » : Terrain autre qu'un lot de coin ou transversal ;

« **lot transversal** » : Lot intérieur ayant façade sur deux rues ;

« **opération cadastrale** » (tel que défini par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.) : 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. »

« **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; (548-1 / 27-01-2022)

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

« **profondeur** » : Pour un lot intérieur, distance moyenne entre la ligne arrière et la ligne avant d'un terrain.

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

Pour un lot ou terrain de coin, distance entre la ligne avant servant à mesurer la largeur et la ligne latérale du lot ou terrain située en face de cette ligne avant, mesurée sur chaque point constituant les deux lignes. 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 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 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), mesurée sur chaque point constituant la ligne avant et la ligne arrière fictive;

« **rive** » : Bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux.

(548-1 / 27-01-2022)

La rive a un minimum de 10 m de profondeur mesurée horizontalement lorsque la pente est inférieure à 30% ou

lorsque la pente est supérieure à 30% et présente un talus de moins de 5 m de hauteur.

La rive a un minimum de 15 m de profondeur mesurée horizontalement lorsque la pente est continue et supérieure à 30 % ou lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de plus de 5 m de hauteur;

« **rue privée** » : Toute voie de circulation autre qu'une rue publique ;

« **rue publique** » : Toute voie de circulation affectée à la circulation des véhicules et piétons, cadastrée ou non, donnant accès aux lots ou terrain adjacent, propriété 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 ;

« **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; (548-1 / 27-01-2022)

« **terrain** » : Espace de terre d'un seul tenant formé d'un ou de plusieurs lots contigües, constituant une seule propriété, servant ou pouvant servir à un usage principal. (548-1 / 27-01-2022)

« **usage commercial et industriel lié à l'agriculture** » : (548-1 / 27-01-2022)
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.

SYSTÈME DE MESURE

7

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Section I : Application du règlement

	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	8
Le directeur général / secrétaire-trésorier de la municipalité est chargé de l'administration du présent règlement.		
	APPLICATION DU RÈGLEMENT	9
L'inspecteur en bâtiment est chargé de l'application du présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.		
Le conseil peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.		
	POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	10
La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:		
1° Peut visiter et examiner, entre 7 et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater si ce règlement, les autres règlements 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. Dans un territoire décrété zone agricole permanente par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), pour y recueillir tout		

renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application d'une norme séparatrice, l'inspecteur en bâtiment peut être assisté d'un agronome, d'un médecin vétérinaire, d'un technologue professionnel ou d'un arpenteur-géomètre ;

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

3° Peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence ;

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

5° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement.

**OBLIGATION DE
LAISSER VISITER**

11

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque a l'obligation de permettre à la personne chargée de visiter tout bâtiment ou lieu pour fins d'examen ou de vérification, entre 7 et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect des règlements.

Section II : Contraventions et sanctions

	INFRACTIONS ET PEINES	12
<p>Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :</p> <p>1° Pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 500 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;</p> <p>2° En cas de récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou de 1 000 \$ à 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale.</p>		
	INFRACTION CONTINUE	13
<p>Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.</p>		
	RÉCIDIVE	14
<p>Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.</p>		
	RECOURS CIVILS	15
<p>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.</p>		
	FRAIS	16
<p>Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.</p>		

CHAPITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

**DROITS ACQUIS
GÉNÉRAUX**

17

Un terrain dérogatoire formé d'un ou plusieurs lots distincts existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie de droits acquis pour l'usage ou les usages pour lequel ou lesquels il a été formé pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur.

Supprimé

(548-1 / 27-01-2022)

Dans le cas où l'usage pour lequel il a été formé n'est plus autorisé dans la zone au règlement de zonage, ce terrain ne possède pas de droits acquis pour cet usage. Il peut toutefois servir qu'à l'usage principal permis dans la zone dans la mesure où la superficie et les dimensions sont conformes aux normes applicables à cet usage ; si aucun usage principal n'est permis en fonction de ces normes, l'usage permis est celui autorisé dans la zone dont les dimensions se rapprochent le plus des dimensions du lot ou terrain dérogatoire.

**AGRANDISSEMENT OU
MODIFICATION D'UN
LOT OU TERRAIN
DÉROGATOIRE
PROTÉGÉ PAR DROITS
ACQUIS**

18

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 applicable 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 : (548-1 / 27-01-2022)

- i) 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;
- ii) 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.
- iii) 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.

CHAPITRE IV

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

	PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE	19
<p>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 des Ressources naturelles et de la Faune, division du cadastre.</p>		
	TAXES MUNICIPALES	20
<p>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.</p>		
	CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION	21
<p>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.</p>		
	PLAN DE MORCELLEMENT	22
<p>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 terrain visé au plan relatif à une opération cadastrale à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.</p>		

CHAPITRE V

NORMES DE LOTISSEMENT

Section I : Les rues

	GÉNÉRALITÉS	23
<p>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.</p> <p>Aucune nouvelle rue ou prolongement d'une rue n'est autorisé dans toutes les zones à l'extérieur de la limite du périmètre d'urbanisation, tel que montré sur le plan de zonage. (548-1 / 27-01-2022)</p>		
	RUE CADASTRÉE	24
<p>Toute nouvelle rue doit être cadastrée.</p>		
	LARGEUR DES RUES	25
<p>Dans toutes les zones de la municipalité, les terrains utilisés comme rue doivent avoir une largeur minimale de 15 m.</p> <p>Malgré ce qui précède, la largeur minimale de l'emprise est de 20 m pour une rue desservant un secteur industriel ou commercial.</p>		
	RUE SANS ISSUE	26
<p>Toute rue sans issue, doit être pourvue d'un rond de virage, d'au moins 30 m de diamètre ou d'un « T » de virage de 60 m.</p> <p>La longueur maximale d'une telle rue sans issue, excluant le rond de virage ou un « T » de virage, est de 225 m.</p>		
	INTERSECTION DES RUES	27
<p>Toutes les intersections des rues doivent se faire avec un angle minimal de 75° et maximal de 105°. L'alignement</p>		

doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m. Le tout comme il est montré sur la figure A en annexe I ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Il est permis d'avoir une intersection entre deux rues dont l'une est courbe. Dans le cas d'une intersection du côté intérieur de la courbe, cette courbe doit avoir un rayon intérieur d'au moins de 180 m, le tout comme il est montré sur la figure B en annexe I ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante. Dans le cas d'une intersection du côté extérieur d'une courbe, cette courbe doit avoir un rayon extérieur d'au moins de 120 m, le tout comme il est montré sur la figure C en annexe I ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Pour toute rue, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 60 m. Le tout comme il est montré sur la figure D en annexe I ci-jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Afin de faciliter la circulation, les intersections des rues doivent être raccordées par une courbe ayant un rayon supérieur à 5 m.

PENTES DE RUE 28

Les pentes de toutes rues mesurées sur toute longueur de 10 m ne doivent pas être inférieures à ½ de 1%, ni supérieures à 10% sauf sur une longueur de 60 m où elles peuvent atteindre 12%. La pente d'une rue dans une distance de 40 m d'une intersection ne doit pas dépasser 3%. La combinaison des pentes et des courbes accentuées doit être évitée.

SENTIER PIÉTONNIER OU CYCLABLE 29

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

RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU LAC 30 (548-1 / 27-01-2022)

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 sauf si le lot ou terrain entre l'emprise de ru et la ligne des hautes eaux est desservi par les deux réseaux (aqueduc et égout sanitaire) auquel cas la distance minimale est de 45 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 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

GÉNÉRALITÉS

31

Tout nouveau lot autre que pour des fins de déclarations de copropriété à l'exception du terrain maître doit être conforme aux dispositions du présent règlement suivant la présence ou l'absence de réseaux d'aqueduc ou d'égout, sauf s'il s'agit de reconnaissance d'un privilège autorisé par la Loi (LAU articles 256.1, 256.2, 256.3).

Le résidu résultant de la création d'un terrain doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin conforme ou dérogatoire protégé par droits acquis.

Tout terrain existant formé de plus d'un lot distinct est réputé conforme au règlement si les dimensions et la superficie du terrain rencontrent les normes minimales prescrites au présent règlement.

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. (548-1 / 27-01-2022)

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. (548-1 / 27-01-2022)

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 zones de contraintes, jointe en annexe III (feuilles 1 à 11) du (548-1 / 27-01-2022)

règlement de zonage, doit respecter les dispositions applicables indiquées au règlement de zonage et concernant les zones de glissements de terrain.

TERRAIN ET LOT SANS SERVICES

32

Tout terrain ou lot non desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire et qui est situé à l'extérieur d'un corridor riverain (plus de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac), doit avoir une superficie minimale de 3 000 m². La largeur minimale est de 50 m et la profondeur minimale est de 30 m. (548-1 / 27-01-2022)

Tout terrain ou lot non desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire et qui est situé en totalité ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain (moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac) doit avoir une superficie minimale de 4 000 m². La largeur minimale est de 50 m et la profondeur minimale est de 30 m. Malgré ce qui précède, s'il s'agit d'un terrain ou lot riverain, la profondeur minimale est de 75 m. (548-1 / 27-01-2022)

Malgré ce qui précède, dans le cas d'un terrain ou lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux plutôt qu'une ligne arrière (applicable dans le cas de routes perpendiculaires à un lac ou à un cours d'eau, pour les terrains ou lots adjacents à ce lac ou à ce cours d'eau, si son alignement est parallèle à la rive), la profondeur minimale est de 30 m mais la largeur minimale exigible (50 m) doit alors être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande riveraine. Dans tous les cas de terrains ou lots riverains, la profondeur ou largeur du lot ou terrain se mesure à partir de la ligne des hautes eaux. (548-1 / 27-01-2022)

Malgré les normes relatives à la largeur des lots ou terrains, mesurée sur la ligne avant, pour tout lot ou terrain situé à l'extérieur d'une courbe dont l'angle de déflexion est égal ou supérieure à 45°, ce lot peut avoir une largeur à la rue équivalente à 66% de la largeur minimale prescrite. La superficie minimale ainsi que la profondeur minimale doivent toutefois être respectées. (548-1 / 27-01-2022)

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

Supprimé

Malgré ce qui précède, dans l'îlot déstructuré identifié par la zone ID-6, il est interdit de morceler un lot ou terrain existant avant le 10 septembre 2010, pour permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée.

(548-1 / 27-01-2022)

Tout morcellement est interdit dans la zone AV-13.

(548-1 / 27-01-2022)

(548-1 / 27-01-2022)

TERRAIN OU LOT AVEC UN DES DEUX SERVICES (SOIT ÉGOUT SANITAIRE OU AQUEDUC

33

Tout terrain ou lot partiellement desservi par un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire et qui est situé à l'extérieur d'un corridor riverain (plus de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac), doit avoir une superficie minimale de 1 500 m². La largeur minimale est de 25 m et la profondeur minimale est de 30 m.

(548-1 / 27-01-2022)

Tout terrain ou lot partiellement desservi par un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire et qui est situé en totalité ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain (moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac) doit avoir une superficie minimale de 2 000 m². La largeur minimale est de 25 m et la profondeur minimale est de 30 m. Malgré ce qui précède, s'il s'agit d'un terrain ou lot riverain, la superficie minimale est de 2 000 m², la largeur minimale est de 30 m et la profondeur minimale est de 75 m.

(548-1 / 27-01-2022)

Malgré ce qui précède, dans le cas d'un terrain pour des fins industrielles, la superficie minimale est de 2000 m² et la largeur minimale est de 30 m. La profondeur minimale applicable est celle établie dans l'alinéa précédent, selon s'il s'agit d'un lot riverain ou non.

(548-1 / 27-01-2022)

Malgré ce qui précède, dans le cas d'un terrain ou lot riverain dont une ligne latérale est une ligne des hautes eaux plutôt qu'une ligne arrière (applicable dans le cas de routes perpendiculaires à un lac ou à un cours d'eau, pour

(548-1 / 27-01-2022)

les terrains ou lots adjacents à ce lac ou à ce cours d'eau, si son alignement est parallèle à la rive), la profondeur minimale est de 30 m mais la largeur minimale exigible (30 m) doit alors être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande riveraine. Dans tous les cas de terrains ou lots riverains, la profondeur ou largeur du lot ou terrain se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

Malgré les normes relatives à la largeur des lots ou terrains, mesurée sur la ligne avant, pour tout lot ou terrain situé à l'extérieur d'une courbe dont l'angle de déflexion est égal ou supérieure à 45°, ce lot peut avoir une largeur à la rue équivalente à 66% de la largeur minimale prescrite. La superficie minimale ainsi que la profondeur minimale doivent toutefois être respectées. (548-1 / 27-01-2022)

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

TERRAIN À USAGE MIXTE

34

Dans le cas d'un terrain ou lot destiné à servir d'assise à plus d'un bâtiment principal ou plus d'un usage principal 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. 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.

FORME DE LOTS

35

Malgré les dimensions minimales établies pour les lots ou terrains précédemment, il est permis de faire des terrains ou lots irréguliers pourvu qu'en tout temps :

1° La largeur mesurée sur la ligne avant ait au moins 6 m;

2° Qu'un rectangle formé par les côtés opposés constitués par la largeur minimale et la profondeur minimale exigibles, puisse s'insérer à l'intérieur de la surface délimitée par le périmètre du terrain ou du lot irrégulier;

3° Que l'ensemble du terrain ait la superficie requise.

**PROFONDEUR DE LOT
ADJACENT À UNE RUE
DÉROGATOIRE À
PROXIMITÉ D'UN
COURS D'EAU**

36

Malgré les dispositions expresses sur les profondeurs minimales des lots ou terrains exigées à proximité des cours d'eau dans le présent règlement, lorsqu'une rue existante en date d'entrée en vigueur du présent règlement est située à une distance moindre que celles exigées en bordure d'un cours d'eau, la profondeur minimale exigée pour les lots ou terrains situés entre le cours d'eau et l'emprise de la rue est la distance qui prévaut entre l'emprise et la ligne des hautes eaux.

**DISPOSITIONS
PARTICULIÈRES
CONCERNANT
L'AGRANDISSEMENT
D'UN LOT OU
TERRAIN UTILISÉ À
DES FINS
COMMERCIALES OU
INDUSTRIELLES EN
ZONE AGRICOLE**

37

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 :

(548-1 / 27-01-2022)

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 entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté ce 6 mai 2013

Joëlle Cardonne
Mairesse

Nancy Lussier
Directrice générale / secrétaire-trésorière

AVIS DE MOTION DONNE	4 MARS 2013
PROJET DE REGLEMENT ADOPTE	4 MARS 2013
TRANSMISSION A LA MRC	7 MARS 2013
AVIS DE L'ASSEMBLEE PUBLIQUE DONNE	1 ^{ER} AVRIL 2013
ASSEMBLEE PUBLIQUE TENUE	29 AVRIL 2013
REGLEMENT ADOPTE	6 MAI 2013
TRANSMISSION A LA MRC	9 MAI 2013
AVIS PUBLIC DEMANDE CONFORMITE A LA COMMISSION MUNICIPALE	9 MAI 2013
AVIS AUX PERSONNES HABLES A VOTER	27 JUIN 2013
REGLEMENT APPROUVE PAR LES PERSONNES HABLES A VOTER	8 JUILLET 2013
TRANSMIS A LA MRC	9 JUILLET 2013
CERTIFICAT DELIVRE PAR LA MRC	12 JUILLET 2013
ENTREE EN VIGUEUR	12 JUILLET 2013
AVIS PUBLIC D'ENTREE EN VIGUEUR; AFFICHAGE	16 JUILLET 2013
AVIS PUBLIC D'ENTREE EN VIGUEUR; JOURNAL	21 JUILLET 2013

ANNEXE I

FIGURE A : ANGLE D'INTERSECTION

FIGURES B ET C: ANGLE D'INTERSECTION COURBE

FIGURE D : DISTANCE ENTRE INTERSECTIONS

Règlement de lotissement de Saint-Félix-de-Kingsey

Annexe I

ANGLE D'INTERSECTION

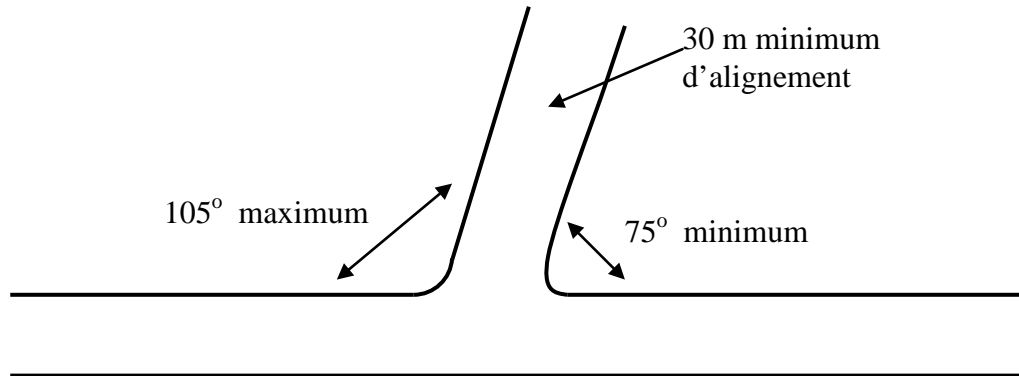


Figure A

ANGLE D'INTERSECTION DANS UNE COURBE

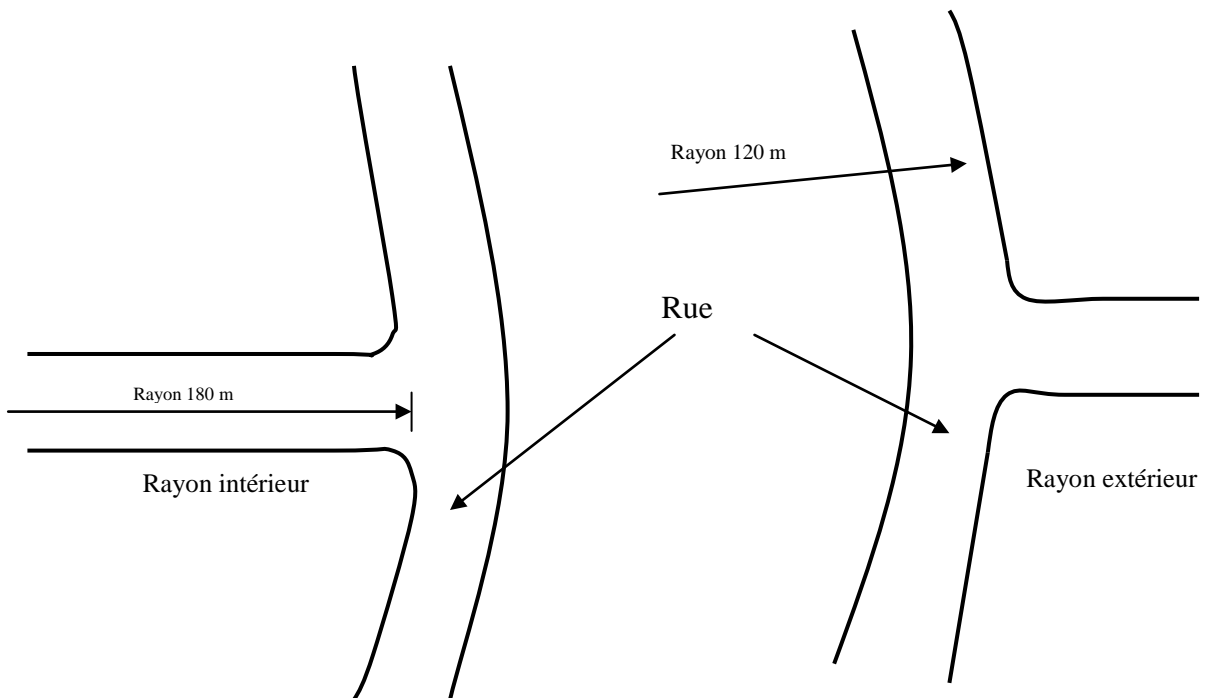


Figure B

Figure C

Règlement de lotissement de Saint-Félix-de-Kingsey

Annexe I

DISTANCE ENTRE INTERSECTIONS

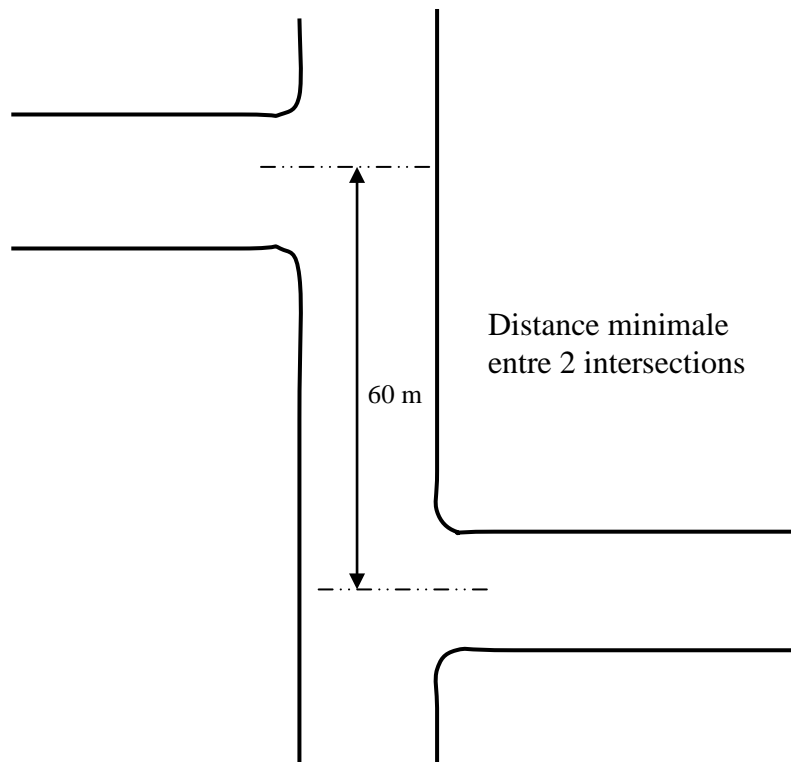


Figure D