

VILLE DE MAGOG

RÈGLEMENT NUMÉRO 2369-2010
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

AVIS DE MOTION : 5 JUILLET 2010

ADOPTION : 16 AOÛT 2010

ENTRÉE EN VIGUEUR : 7 OCTOBRE 2010

Modifications incluses dans ce document	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
2398-2011	7 juillet 2011
2416-2012	9 mars 2012
2427-2012	7 juin 2012
2452-2012	13 novembre 2012
2470-2013	8 avril 2013
2500-2014	3 avril 2014
2524-2014	6 novembre 2014
2551-2015	5 novembre 2015
2671-2018	5 juillet 2018
2692-2018	8 novembre 2018

**RÈGLEMENT
DE LOTISSEMENT
2369-2010**



**Version administrative
Dernière mise à jour : 8 novembre 2018**

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	5
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	5
SECTION I.....	5
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	5
1. Titre	5
2. Territoire assujéti	5
3. Règlements remplacés	5
SECTION II.....	5
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	5
4. Système de mesure.....	5
5. Interprétation des tableaux	5
6. Primauté des mots.....	6
7. Définitions.....	6
CHAPITRE II	8
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	8
SECTION I.....	8
APPLICATION ET ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	8
8. Administration du règlement.....	8
9. Application du règlement	8
SECTION II.....	8
CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS.....	8
10. Infractions et peines	8
CHAPITRE III	9
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	9
11. Dispositions générales.....	9
12. Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis	9
CHAPITRE IV	10
DISPOSITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE (Règlement 2470- 2013)	10
13. Opération cadastrale	10
13.1 Procédures d'approbation pour un plan projet de lotissement	10
14. Taxes municipales.....	11
15. Cession de l'assiette des rues.....	11
16. Plan de morcellement.....	11

17. Parcs, terrains de jeux et espaces naturels.....	11
18. Restriction.....	13
19. Règles de calcul	14
20. Fonds spécial et terrain cédé	15
CHAPITRE V.....	16
NORMES DE LOTISSEMENT	16
SECTION I.....	16
LES RUES.....	16
21. Généralités	16
22. Caractère public ou privé d'une rue.....	16
23. Largeur d'une rue	16
24. Rue sans issue	17
25. Accès à des rues existantes	17
26. Intersection des rues	18
27. Pente de rue.....	22
28. Sentier piétonnier	22
29. Rue à proximité d'un cours d'eau ou lac.....	22
30. Rue en zones d'inondation	22
SECTION II.....	23
LES LOTS	23
31. Généralités	23
32. Lot desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout ou projeté être desservi par ces deux réseaux	23
33. Lot partiellement desservi par un des deux réseaux (soit égout ou aqueduc) ou non desservi par ces réseaux.....	28
34. Forme de lots.....	32
35. Opérations cadastrales en zone d'inondation.....	32
36. Projet d'ensemble.....	33
DISPOSITIONS FINALES.....	34
37. Entrée en vigueur	34

VERSION ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 2369-2010

Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le lundi 16 août 2010, à 19h30, lors de laquelle il y avait quorum.

CONSIDÉRANT 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 ;

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement et de développement est en cours de refonte et qu'un premier projet a été produit ;

CONSIDÉRANT QU'il y a eu regroupement entre la Ville de Magog, le Canton de Magog et le village d'Omerville en octobre 2002 et qu'il est donc approprié de remplacer le règlement respectif de chacune de ces municipalités par un règlement unique pour tenir compte de cette nouvelle entité territoriale ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de procéder à une refonte du règlement régissant le lotissement dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a dûment été donné lors d'une séance tenue le 5 juillet 2010 ;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement »

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Magog.

3. Règlements remplacés

Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.

Sans restreindre la généralité du premier alinéa, le présent règlement abroge et remplace le règlement n° 1380 du territoire de la Ville de Magog, le règlement n° 8-2002 du territoire du Canton de Magog et le règlement n° 2000-195 du territoire du Village d'Omerville et leurs amendements.

SECTION II

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

4. Système de mesure

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

5. Interprétation des tableaux

Les annexes, croquis, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toutes formes d'expression autres que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé, en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les annexes, croquis, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, le texte prévaut.

6. Primauté des mots

Les expressions et mots utilisés dans ce règlement ont le sens que leur donne dans l'ordre de primauté suivant :

- a) le présent règlement;
- b) le règlement de zonage;
- c) le règlement de construction;
- d) le règlement de permis et certificats;
- e) le règlement des conditions d'émission du permis de construire.

7. Définitions

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

« **largeur** » : la distance entre les lignes latérales d'un terrain mesurée sur la ligne avant. Pour un lot de coin, on doit considérer la ligne avant d'une seule des deux rues. Dans ce cas, la ligne avant donnant sur l'autre rue est assimilée à une ligne latérale uniquement pour le calcul de la profondeur du lot.

« **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 ou d'un lot transversal, il n'y a pas de ligne arrière. **Règlement 2398-2011.**

« **ligne avant** » : ligne de division entre un terrain et le terrain délimitant la rue ou le chemin (ligne d'emprise de rue).

« **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.

« **lot** » : fonds de terre identifié par numéro distinct et délimité par un plan de cadastre fait et déposé, conformément au Code civil ou à la Loi sur le cadastre.

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

« **lot intérieur** » : lot autre qu'un lot de coin.

« **lot riverain** » : lot adjacent à un cours d'eau ou un lac.

« **lot transversal** » : lot intérieur ayant des lignes avant sur deux (2) rues.

« **opération cadastrale** » : modification cadastrale prévue au premier alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec*. (**Règlement 2470-2013**)

« **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 aux 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 Ville.

« **profondeur** » : la distance entre les lignes avant et arrière d'un terrain mesurée sur chaque point constituant les lignes avant et arrière. En absence de ligne arrière, c'est le résultat de la division de la superficie par la largeur du terrain sauf pour un lot de coin, auquel cas, une des deux lignes avant est considérée comme une ligne latérale pour l'établissement de la profondeur seulement.

« **site** » : terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale (applicable seulement aux articles 17, 18 et 19).

CHAPITRE II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I

APPLICATION ET ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

8. Administration du règlement

La direction de l'environnement et de l'aménagement du territoire de la Ville est chargée de l'administration du présent règlement. **(Règlement 2470-2013)**

9. Application du règlement

La Direction de l'environnement et de l'aménagement du territoire est chargée de l'application du présent règlement et représente l'autorité compétente. Elle exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par la loi, les règlements, une résolution ou une décision administrative. **(Règlement 2470-2013)**

SECTION II

CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

10. Infractions et peines

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

- a) lorsque le contrevenant est une personne physique :
 - i) pour une première infraction, d'une amende de 200 \$ à 1 000 \$;
 - ii) pour une récidive, d'une amende de 400 \$ à 2 000 \$.

- b) lorsque le contrevenant est une personne morale :
 - i) pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 2 000 \$;
 - ii) pour une récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 4 000 \$.

CHAPITRE III DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

11. Dispositions générales

Un lot dérogatoire 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.

Pour le secteur Canton, tous les lots existants au 23 septembre 2002, bénéficient de droits acquis.

Pour le secteur Magog, tous les lots existants au 2 mai 1985 bénéficient de droits acquis.

Pour le secteur Omerville, tous les lots existants au 9 juin 2002, bénéficient de droits acquis.

Dans le cas où l'usage pour lequel il a été formé n'est plus autorisé dans la zone au règlement de zonage, ce lot ne possède pas de droits acquis pour cet usage. Il peut toutefois servir qu'à un 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 ne répond à cette condition, l'usage permis est celui autorisé dans la zone dont les dimensions exigées au lotissement se rapprochent le plus des dimensions du lot dérogatoire visé. Cette disposition n'a pas pour effet de soustraire l'implantation de cet usage de l'application des normes de tous les autres règlements applicables. **(Règlement 2398-2011)**

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

Dans tous les cas, un lot dérogatoire protégé par des droits acquis peut être agrandi ou modifié sans le rendre 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 lots dérogatoires ou plus dérogatoires. **(Règlement 2398-2011)**

CHAPITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE (RÈGLEMENT 2470-2013)

13. Opération cadastrale

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'autorité compétente, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère responsable. **(Règlement 2470-2013)**

Toute opération cadastrale doit faire l'objet de l'obtention d'un permis émis conformément aux dispositions prévues à cet effet au Règlement sur les permis et certificats en vigueur. Dans le cas où un plan-projet de lotissement doit être déposé, aucune opération cadastrale ne sera autorisée sans qu'au préalable, une résolution du conseil municipal entérinant ledit plan projet n'ait été adoptée. **(Règlement 2470-2013)**

13.1 Procédures d'approbation pour un plan projet de lotissement

Dans le cas d'une opération cadastrale avec cession de voies de circulation ou cession de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels ou pour un projet d'ensemble, les procédures d'approbation sont les suivantes :

- a) tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du présent règlement et du Règlement sur les permis et certificats doivent être remis à l'autorité compétente;
- b) l'autorité compétente est chargée de vérifier si la demande est complète et est conforme aux dispositions du présent règlement et de toute autre réglementation d'urbanisme; elle transmet la demande et sa recommandation au conseil; l'autorité compétente peut également formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement le plan projet de lotissement;
- c) pour faire suite à la recommandation de l'autorité compétente, le conseil approuve ou désapprouve le plan projet de lotissement; dans le cas de désapprobation, le conseil peut formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement le plan;
- d) sur l'approbation du plan projet de lotissement par le conseil, l'opération cadastrale peut être réalisée conformément au Règlement sur les permis et certificats.

(Règlement 2470-2013)

14. Taxes municipales

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

15. Cession de l'assiette des rues

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale montre et décrit des rues destinées à être publiques, le propriétaire, comme condition préalable à l'approbation du plan relatif à l'opération cadastrale, doit s'engager à céder gratuitement à la Ville l'assiette de ces rues franche et quitte quand bon semblera à la Ville.

16. Plan de morcellement

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain situé dans une zone autre que la zone agricole montrée au décret adopté en vertu de la Loi de la protection du territoire et des activités agricoles, sauf pour les îlots déstructurés avec morcellement, 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. **(Règlement 2500-2014)**

17. Parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale :

- a) comportant une superficie totale égale ou inférieure à 2 500 mètres carrés, pour un terrain situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou comportant une superficie totale égale ou inférieure à 4 000 mètres carrés pour un terrain situé hors du périmètre d'urbanisation, que des rues soient prévues ou non, il est exigé du propriétaire du terrain, aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs, de terrains de jeux ou la préservation d'espaces naturels, qu'il effectue le versement d'une somme égale à 10 % de la valeur de la superficie totale du terrain;
- b) comportant une superficie totale supérieure à 2 500 mètres carrés et que le terrain est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou comportant une

superficie totale supérieure à 4 000 mètres carrés et que le terrain est situé hors du périmètre d'urbanisation, que des rues soient prévues ou non, il est exigé du propriétaire du terrain, aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs, de terrains de jeux ou la préservation d'espaces naturels :

- i) qu'il s'engage à céder gratuitement un terrain dont la superficie est égale à :
 - 10 % de la superficie totale du site moins la superficie du résidu si ce dernier peut encore être subdivisé en plus d'un lot constructible conformément aux normes applicables, pour un terrain situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
 - 5 % de la superficie totale du site moins la superficie du résidu si ce dernier peut encore être subdivisé en plus d'un lot constructible conformément aux normes applicables, pour un terrain situé hors du périmètre d'urbanisation et dont la superficie totale est plus de 4 000 mètres carrés jusqu'à 12 000 mètres carrés inclusivement;
 - 3 % de la superficie totale du site moins la superficie du résidu si ce dernier peut encore être subdivisé en plus d'un lot constructible conformément aux normes applicables, pour un terrain situé hors du périmètre d'urbanisation et dont la superficie totale est plus de 12 000 mètres carrés jusqu'à 40 000 mètres carrés inclusivement;
 - 2 % de la superficie totale du site moins la superficie du résidu si ce dernier peut encore être subdivisé en plus d'un lot constructible conformément aux normes applicables, pour un terrain situé hors du périmètre d'urbanisation et dont la superficie totale est plus de 40 000 mètres carrés, et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ou
- ii) qu'il effectue le versement d'une somme égale au pourcentage applicable déterminé au sous-paragraphe i) de la valeur du site proportionnellement à la superficie totale du site moins la superficie du résidu si ce dernier peut encore être subdivisé en plus d'un lot constructible conformément aux normes applicables en rapport avec la superficie totale du site; ou
- iii) qu'il s'engage à la fois à céder un terrain et à effectuer le versement d'une somme dont la valeur totale du terrain à être cédé et de la somme à verser doit correspondre au pourcentage applicable déterminé au sous-paragraphe i) de la valeur du site.

Le conseil décide, dans chaque cas, laquelle des obligations des sous-paragraphes i), ii) ou iii) s'applique.

Pour l'application du présent article, le terrain à être cédé, le cas échéant, doit faire partie du site.

Toutefois, le conseil et le propriétaire peuvent convenir que la cession porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site, mais qui fait partie du territoire de la Ville.

Une entente conclue en vertu de l'alinéa précédent prime toute règle de calcul prévue au présent article ainsi que tout maximum prévu.

18. Restriction

L'article précédent concernant l'établissement d'une condition préalable pour l'approbation d'un plan de l'opération cadastrale, aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, ne s'applique pas :

- a) dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement d'un numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots sauf s'il s'agit d'une opération cadastrale effectuée afin de se conformer à l'article 36 concernant un projet d'ensemble;
- b) dans le cas d'une opération cadastrale pour un terrain situé dans une zone de type « I, Ia, Ic et P » comme montré sur le plan de zonage du règlement de zonage;
- c) dans le cas d'une opération cadastrale pour un terrain visant à former un lot aux fins d'aliénation, afin de répondre aux exigences de la Loi du cadastre dans un territoire rénové, pourvu que le résultat de cette aliénation vise à agrandir un terrain adjacent;
- d) dans le cas d'une opération cadastrale pour fins d'identification de partie divisée d'une copropriété;
- e) dans le cas d'une opération cadastrale pour un terrain étant l'assiette d'un bâtiment principal existant avec ou sans bâtiment accessoire; **Règlement 2398-2011.**
- f) dans le cas d'une opération cadastrale pour un terrain pour lequel une cession de terrain a déjà été effectuée à titre de pleine compensation;

- g) dans le cas d'une opération cadastrale pour un terrain pour lequel un versement a déjà été effectué à titre de pleine compensation, l'on applique à nouveau l'article 17 en réduisant de moitié le pourcentage applicable;
- h) dans le cas d'une opération cadastrale pour un terrain pour lequel une cession et un versement ont déjà été appliqués, les règles des paragraphes f) et g) s'appliquent respectivement à la répartition effectuée lors de cession et du versement alors effectués;
- i) dans le cas d'une opération cadastrale pour un terrain pour lequel une redevance a déjà été acquittée en vertu du présent règlement ou d'un règlement de lotissement antérieur; **(Règlement 2398-2011)**
- j) dans le cas d'une opération cadastrale visant des propriétés appartenant au gouvernement municipal, provincial ou fédéral. **(Règlement 2398-2011)**

19. Règles de calcul

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la superficie ou de la valeur du site à être cédé :

- a) est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédée à la Ville en vertu d'une disposition du présent règlement (ne comprend pas les rues);
- b) la valeur du site visé par l'opération cadastrale est déterminée à la date de la réception par la ville du plan relatif à l'opération cadastrale. Le site ne comprend pas le terrain étant l'assiette d'un bâtiment principal;
- c) malgré les trois premiers alinéas de l'article 117.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.c A-19-1), le rôle d'évaluation foncière de la Ville est utilisé pour établir la valeur du site 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 site 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 l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q.,c.F-2.1);
- d) 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 site à être cédé est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors payés par le propriétaire.

20. Fonds spécial et terrain cédé

Un terrain cédé en application de l'article 17 et toute somme versée en application de cet article doivent être utilisés conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

CHAPITRE V NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION I LES RUES

21. Généralités

Aucune opération cadastrale relative à une rue ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement et le cas échéant, si elles ne concordent pas avec le tracé projeté des principales rues indiqué au plan d'urbanisme.

Malgré ce qui précède, un tracé alternatif à celui montré au plan d'urbanisme peut être considéré comme concordant pourvu qu'il respecte les orientations du plan d'urbanisme et vise à maximiser davantage l'utilisation de l'espace ou la protection des milieux naturels. **(Règlement 2551-2015)**

22. Caractère public ou privé d'une rue

Toute nouvelle rue doit avoir un caractère public et être cadastrée.

23. Largeur d'une rue

Tout terrain utilisé ou destiné à être utilisé comme rue doit avoir une emprise d'une largeur minimale de 20 mètres dans les cas suivants :

- a) lorsque situé hors du périmètre d'urbanisation;
- b) lorsque muni d'un réseau de canalisation ouverte des eaux de surface;
- c) lorsqu'il s'agit d'une zone de type industriel « I ».

Lorsque le terrain utilisé ou destiné à être utilisé comme rue est muni d'un réseau de canalisation fermée des eaux de surface et est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation à l'exception des zones de type industriel « I », ce terrain doit avoir une emprise d'une largeur minimale de :

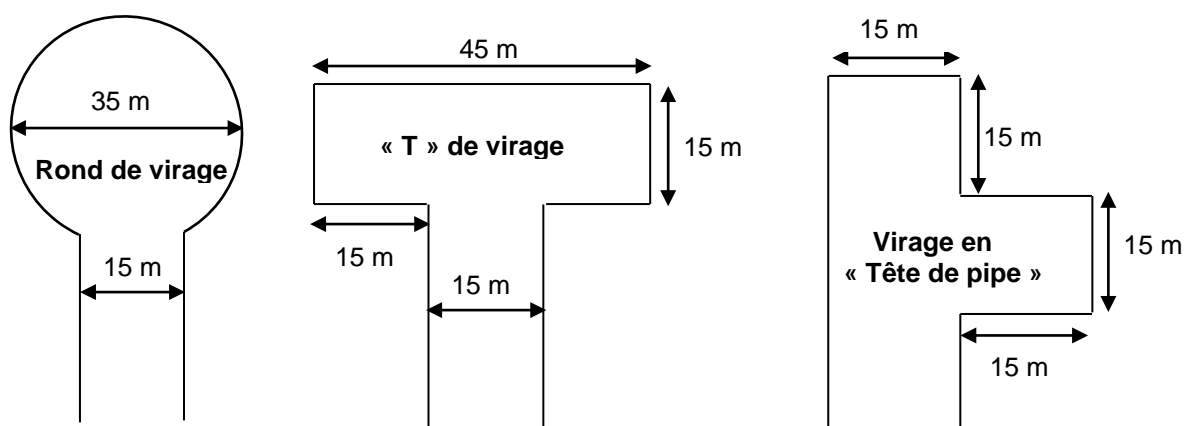
- a) 15 mètres avec un réseau électrique hors-sol;
- b) 18 mètres avec un réseau électrique enfoui.

24. Rue sans issue

Toute rue sans issue, doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage, d'un « T » de virage ou d'un virage en « tête de pipe ».

Les dimensions minimales de ces 3 formes pour une rue ayant une largeur de 15 mètres sont présentées sur le croquis A ci-après inséré. Pour une rue ayant une largeur de 18 ou 20 mètres, il faut adapter les croquis en conséquence.

Croquis A : Les rues sans issue



La longueur maximale d'une telle rue sans issue est de 280 mètres sans tenir compte du rond de virage ou d'un équivalent.

25. Accès à des rues existantes

Tout plan de morcellement de terrain et tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 50 emplacements à bâtir ou davantage pour les zones dont les terrains sont destinés à des bâtiments de 2 logements et moins, doit comprendre au moins 2 rues qui rejoignent des rues existantes à caractère public ou privé, accessibles aux véhicules de lutte contre les incendies telles qu'identifiées au règlement de conditions d'émission de permis de construire.

Tout plan de morcellement de terrain et tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 25 emplacements à bâtir ou davantage pour les zones dont les terrains sont destinés à des bâtiments de 3 logements à 12 logements, doit comprendre au moins 2 rues qui rejoignent des rues existantes à caractère public ou privé, accessibles aux véhicules de lutte contre les incendies telles qu'identifiées au

règlement de conditions d'émission de permis de construire. (**Règlement 2470-2013**)

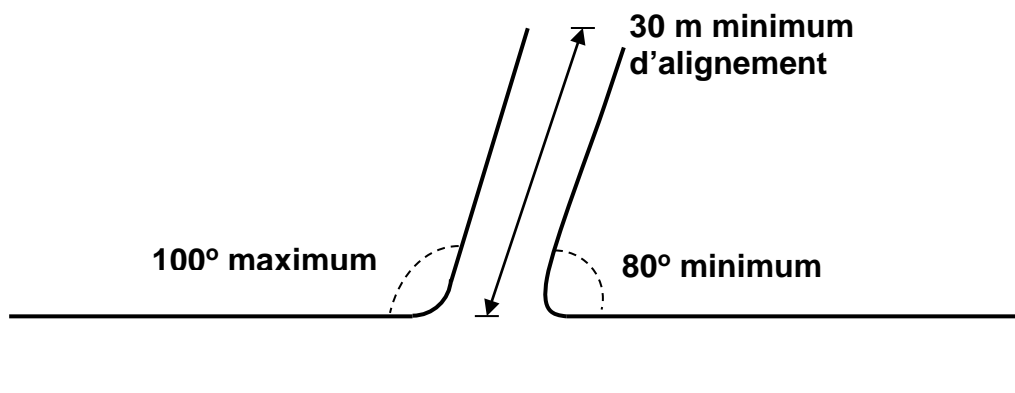
Tout plan de morcellement de terrain et tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 6 emplacements à bâtir ou davantage pour les zones dont les terrains sont destinés à des bâtiments de 13 logements et plus, doit comprendre au moins 2 rues qui rejoignent des rues existantes à caractère public ou privé, accessibles aux véhicules de lutte contre les incendies telles qu'identifiées au règlement de conditions d'émission de permis de construire.

26. Intersection des rues

a) Généralités

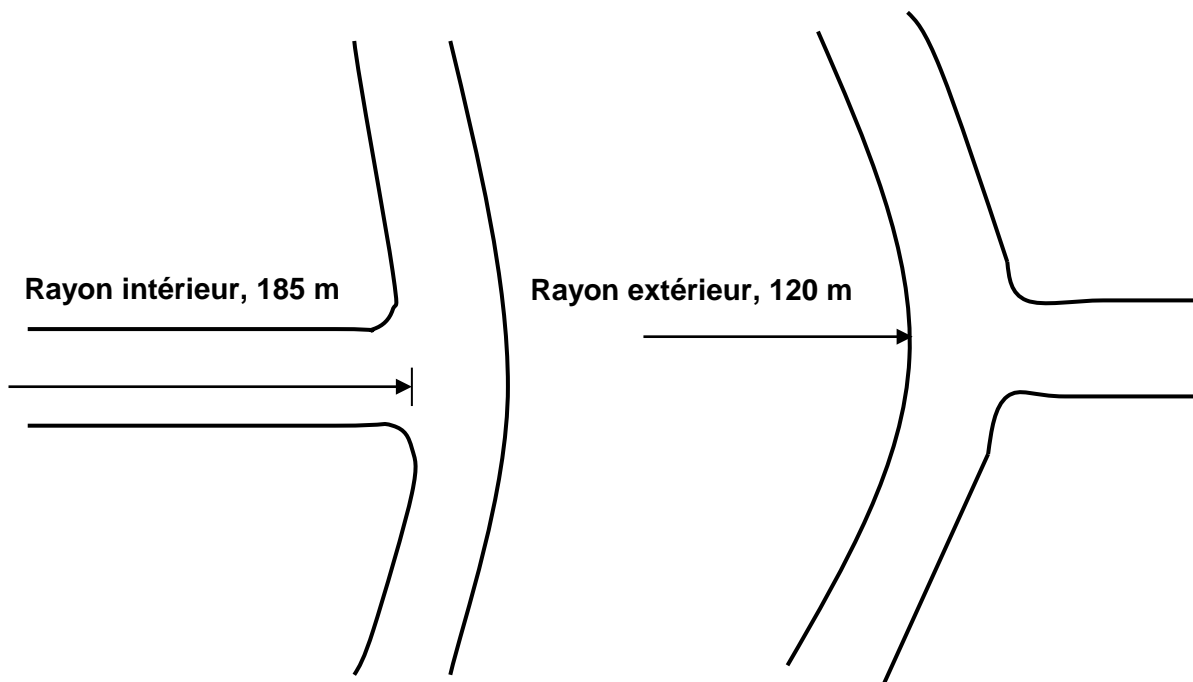
Toutes les intersections des rues doivent se faire avec un angle minimal de 80° et un angle maximal de 100° . L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 mètres. Le tout comme il est montré sur le croquis B ci-après inséré.

Croquis B : Angle d'intersection



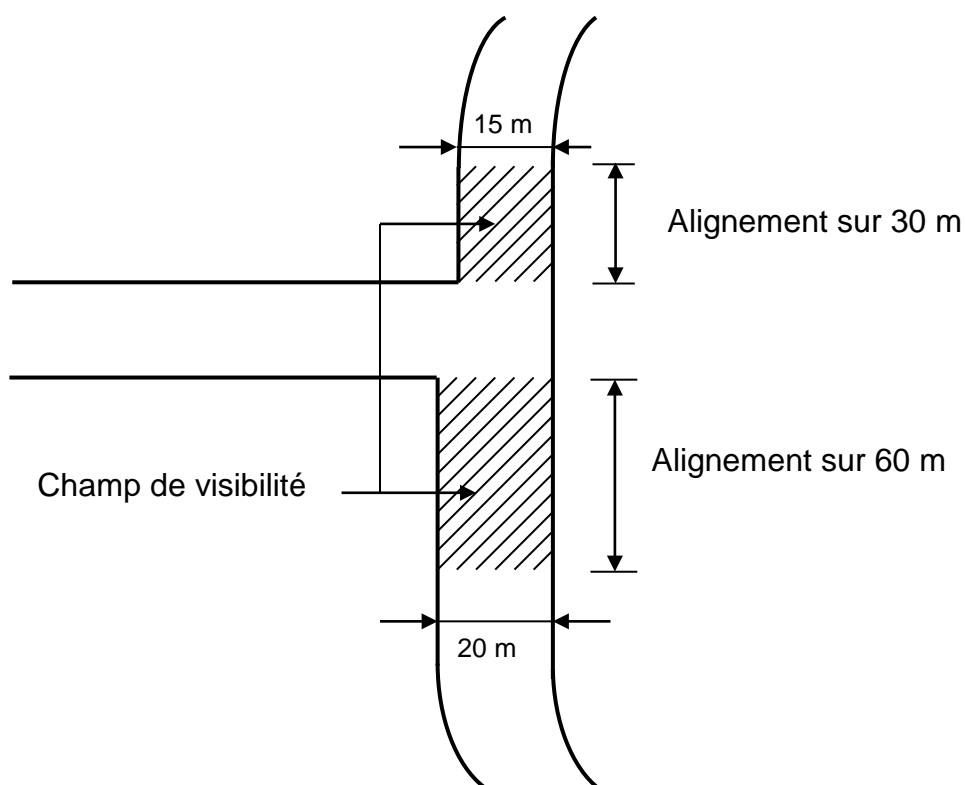
Il est permis d'avoir une intersection entre deux rues dont l'une est courbe pourvu que le côté intérieur de la courbe ait un rayon intérieur d'au moins de 185 mètres et du côté extérieur pourvu que le rayon extérieur soit d'au moins de 120 mètres. Le tout comme il est montré sur le croquis C ci-après inséré.

Croquis C : Angle d'intersection dans une courbe



Toute intersection sur une rue de 20 mètres d'emprise ou plus, doit bénéficier d'un tracé droit sur au moins 60 mètres de longueur à compter du point d'intersection des emprises de rues avant que le tracé ne puisse changer de direction créant ainsi un champ de visibilité sécuritaire. Toute intersection sur une rue de moins de 20 mètres d'emprise, doit bénéficier d'un tracé droit sur au moins 30 mètres de longueur à compter du point d'intersection des emprises de rues avant que le tracé ne puisse changer de direction créant ainsi un champ de visibilité sécuritaire. Le tout comme il est montré sur le croquis D ci-après inséré.

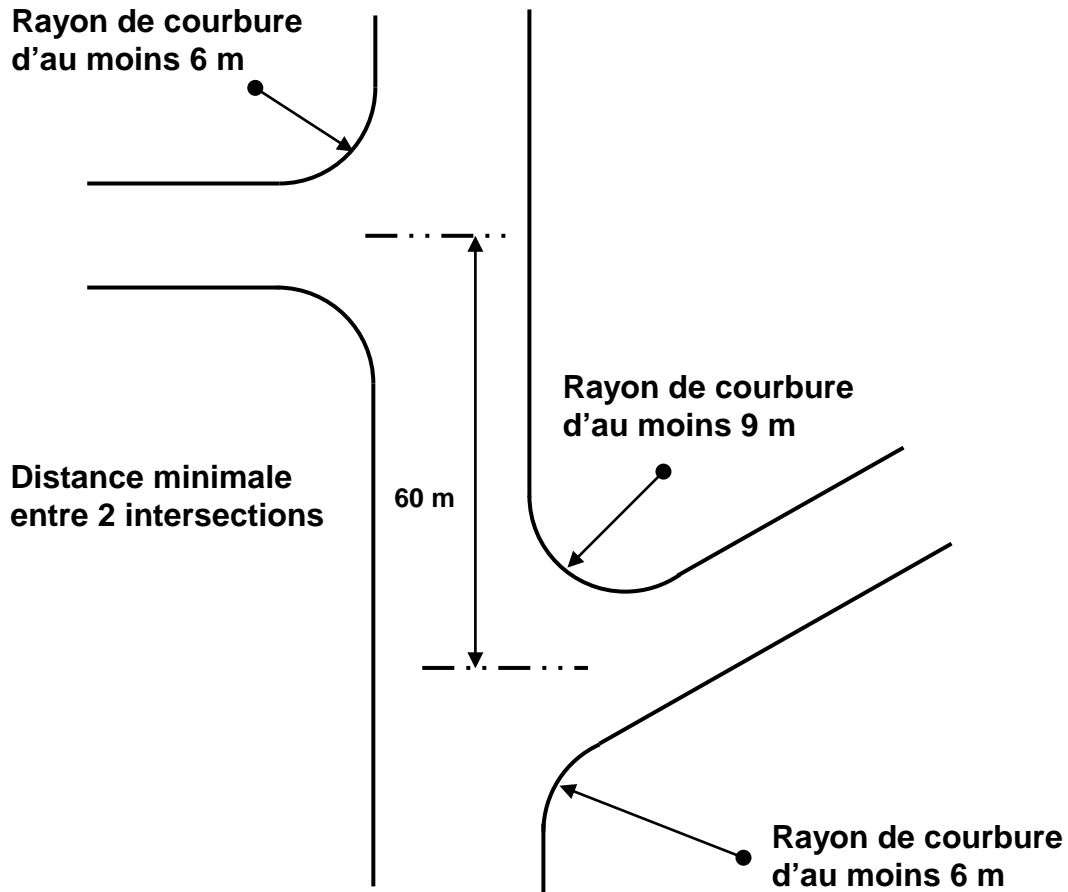
Croquis D : Intersection des rues dans une courbe



Malgré ce qui précède, le point de rencontre de deux rues ne peut se terminer par un seul point. Il doit être constitué d'une ligne courbe d'un rayon minimal de 6 mètres pour un angle égal ou supérieur à 90° et d'un rayon minimal de 9 mètres pour un angle inférieur à 90° .

Pour toute rue, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 60 mètres. Le tout comme il est montré sur le croquis E ci-après inséré.

Croquis E : Distance entre intersections des rues



b) Restrictions

Le long de la portion du chemin des Pères située entre l'intersection de la route 112 et l'intersection de la rue des Girolles ainsi que le long de la portion de la route 247 (chemin Georgeville) située entre l'ancienne limite municipale avec l'ancienne Ville de Magog avant la fusion en 2002 et l'intersection du chemin Gendron, aucune nouvelle intersection ne peut être aménagée à moins de 450 mètres d'une intersection existante située sur le même côté que la voie de circulation concernée.

Le long du tronçon de la rue Principale Ouest (route 112) de la limite municipale avec la municipalité d'Austin jusqu'au pont sur la Rivière-aux-Cerises, le long du tronçon du chemin des Cerises (route 141) de l'intersection avec la rue Du Bruant-des-Marais jusqu'à limite municipale avec le Canton d'Orford et le tronçon du chemin d'Ayer's Cliff (route 141) de l'intersection de la rue Du Belvédère jusqu'à la limite municipale avec la municipalité de Ste-Catherine-de-Hatley, aucune nouvelle intersection ne peut être aménagée à moins de 200 mètres d'une intersection existante située sur le même côté que la voie de circulation concernée.

27. Pente de rue

Toutes rues projetées (profil final) mesurées sur toute longueur de 10 mètres ne doivent pas avoir une pente inférieure à $\frac{1}{2}$ de 1 %, ni supérieure à 12 %. La pente d'une rue dans une distance de 30 mètres d'une intersection ne doit pas dépasser 5 %. La combinaison des pentes et des courbes accentuées doit être évitée.

28. Sentier piétonnier

Tout sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

29. Rue à proximité d'un cours d'eau ou lac

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

La distance minimale est de 75 mètres s'il n'y a qu'un service, soit aqueduc ou égout sanitaire, ou s'il n'en existe aucun dans la rue.

30. Rue en zones d'inondation

Aucune nouvelle rue ne peut être cadastrée dans les zones d'inondation comme montrées au règlement de zonage, sauf la relocalisation d'une rue existante, le cas échéant.

SECTION II

LES LOTS

31. Généralités

Tout nouveau lot autre qu'aux fins de déclarations de copropriété ou pour un cadastre vertical, 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'égouts, la proximité d'un lac ou cours d'eau, les zones ou les types de constructions, sauf s'il s'agit d'un privilège autorisé par la Loi (LAU 256.1, 256.2, 256.3). Le résidu résultant de la création d'un lot doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un lot contigu conforme ou dérogatoire protégé par droits acquis. **(Règlement 2470-2013)**

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 le résidu, suite à cette opération, demeure conforme. Dans le cas contraire, ce résidu doit faire l'objet d'un remembrement avec un lot adjacent conforme, dérogatoire protégé par droits acquis ou un autre résidu avec lequel il peut constituer un lot conforme.

Les normes du présent règlement ne s'appliquent pas non plus à l'égard d'un terrain destiné à être utilisé pour une voie de circulation, un sentier piétonnier, un parc ou terrain de jeu, à des fins publiques, à des fins communautaires ou aux fins d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunications ou de câblodistribution. **(Règlement 2398-2011)**

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.

32. Lot desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout ou projeté être desservi par ces deux réseaux

La superficie et les dimensions minimales montrées aux tableaux I et II, ci-après insérés, s'appliquent pour tout lot comprenant un seul usage, desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout ou projeté être desservi par ces deux réseaux. Les normes édictées au tableau II ont préséance sur les normes édictées au tableau I. Lorsqu'il s'agit d'un lot comprenant plus d'un usage (usage mixte), la superficie et les dimensions exigibles sont celles les plus élevés se rapportant aux usages en cause.

Tout lot situé dans les zones énumérées dans le tableau V de l'article 33 doit respecter la superficie et les dimensions minimales de ce tableau V même si ce lot est desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout.

TABLEAU I

Superficie et dimensions minimales d'un lot selon l'usage, desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout ou projeté être desservi par ces deux réseaux, sauf si spécifiquement énumérées au tableau II

Usages et constructions	Classe	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)	Profondeur Minimale ^{(3) (4)} (m)
• Unifamiliale isolée	H1	700	20	30
• Unifamiliale jumelée ⁽¹⁾ / par unité (Règlement 2671-2018)	H1	450	13 ⁽⁷⁾	30
• Unifamiliale en rangée ⁽¹⁾ / par unité (Règlement 2671-2018)	H1	180 ⁽²⁾	6 ⁽²⁾⁽⁸⁾	30
• Bifamiliale isolée	H2	900	25	30
• Bifamiliale jumelée / par unité	H2	700	20	30
• Multifamiliale 3 à 8 log.	H3.1	300/log.	25	40
• Multifamiliale 9 log. et plus (Règlement 2452-2012)	H3.2	300/log. pour log.1 à 8 + 200/log. pour autres log. ⁽⁶⁾	25	40
• Pension	H4	700 + 65/ch. et 110/log. ⁽⁵⁾	25	40
• Résidence privée d'hébergement	H5			
• Maison unimodulaire (Règlement 2470-2013)	H6	540	12	45
• Salon funéraire		2 000	30	40
• Libre-service intégré dépanneur, vente essence, entretien, lave-auto automatique, semi-automatique, carrosserie et châssis de véhicules, vente de véhicules légers ou lourds, vente d'embarcations, industrie		2 000	50	40
• Autres usages commerciaux		1 200	30	40
• Autres usages		---	---	---

(1) Pour les lots de coin, la superficie minimale est de 700 m², la largeur minimale est de 20 m;

(2) La largeur minimale de chaque lot situé à chaque extrémité est 13 m et la superficie minimale est de 450 m²;

(3) Malgré la norme minimale indiquée pour chacun des usages et chacun des types de constructions, tout lot riverain doit avoir une profondeur minimale de 45 m;

(4) Malgré la profondeur minimale exigée, un lot adjacent à un rond de virage, un « T » de virage ou un virage en tête de pipe, peut avoir une profondeur inférieure de 5 m à celle exigée pour le type d'usages et constructions, selon le cas.

(5) Malgré la norme minimale indiquée, dans les zones Ei15R et Ei29P, pour un usage « H5-résidence privée d'hébergement », la superficie minimale du terrain est calculée de la manière suivante : **(Règlement 2427-2012)**

- 50m² par chambre non incluse à l'intérieur d'un logement;
- 50m² par logement ne comprenant aucune chambre fermée;
- 70m² par logement comprenant 1 chambre fermée;
- 80m² par logement comprenant 2 chambres fermées;
- 110m² par logement comprenant 3 chambres fermées et plus. **(Règlement 2416-2012)**

(6) Malgré la norme minimale indiquée, dans la zone résidentielle Ei15R, pour un usage « H3.2-habitation multifamiliale de 9 logements et plus », la superficie minimale du terrain est de 150 m² par logement. **(Règlement 2452-2012)**

(7) Malgré la norme minimale prévue, dans les zones Ek06R, Ek09R et Fk12R, la largeur minimale autorisée est de 11 mètres. Dans le cas d'un lot de coin, la largeur minimale est de 18 mètres. **(Règlement 2671-2018)**

(8) Malgré la norme minimale prévue, dans la zone Ek09R, la largeur minimale autorisée pour un lot de coin est de 18 mètres. **(Règlement 2671-2018)**

TABLEAU II

Superficie et dimensions minimales d'un lot selon la zone, desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout ou projeté être desservi par ces deux réseaux

Zones	Superficie minimale (m²)	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale (m)
Dh15E, Eh01E	2 500	50	50
Eh03Ct	12 000	---	---
Eh17Ct, Eh18Ct, Eh19Ct	2 000	---	---
Eh24C	930	---	---
Eh25C	600	---	---
Eh27R (Règlement 2524-2014)	1 200	---	---
Eh29C	6 000	---	---
Eh31Cr, Eh37C, Eh38C, Ei34Cr, Ei35Cr, Ei36Cr, Ei39Cr, Ei40Cr, Ei41Cr, Ei42Cr, Ei48Cr	Lot intérieur : 185 Lot de coin : 233	Lot intérieur : 7,6 Lot de coin : 9,7	24

33. Lot partiellement desservi par un des deux réseaux (soit égout ou aqueduc) ou non desservi par ces réseaux

La superficie et les dimensions montrées aux tableaux III, IV et V, ci-après insérés, s'appliquent pour tout lot partiellement desservi par des réseaux d'égout ou d'aqueduc, ou non desservi par ces réseaux, à l'exception d'un lot pour fins publiques. Tout lot situé dans les zones énumérées dans le tableau V doit respecter la superficie et les dimensions minimales de ce tableau V même si ce lot est partiellement desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout

TABLEAU III

Superficie et dimensions minimales d'un lot selon la proximité d'un plan d'eau, partiellement desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout

LOT		SUPERFICIE MINIMALE (m ²)	LARGEUR MINIMALE (m)	LARGEUR MINIMALE (m) MESURÉE SUR LA LIGNE DES HAUTES EAUX	PROFONDEUR MINIMALE (m)
Situé en tout ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac	Lot riverain (Règlement 2470-2013)	2000	30	30	75
	Lot non riverain (Règlement 2470-2013)	2000	25	---	50
Situé entièrement à plus de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac		1500	25	---	50

TABLEAU IV

Superficie et dimensions minimales d'un lot selon la proximité d'un plan d'eau, non desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout

LOT		SUPERFICIE MINIMALE (m ²)	LARGEUR MINIMALE(m)	LARGEUR MINIMALE (m) MESURÉE SUR LA LIGNE DES HAUTES EAUX	PROFONDEUR MINIMALE (m)
Situé en tout ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac	Lot riverain (Règlement 2470-2013)	4000	50	30	75
	Lot non riverain (Règlement 2470-2013)	4000	50	---	50 ⁽¹⁾
Situé entièrement à plus de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac		3000	50	---	50 ⁽¹⁾

(1) La profondeur est réduite à 45 mètres pour les lots situés dans la zone Ch02Rt.

TABLEAU V

Superficie et dimensions minimales d'un lot selon la zone, partiellement desservi ou non desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout

LOT DANS LES ZONES	SUPERFICIE MINIMALE (m ²)	LARGEUR MINIMALE (m)		LARGEUR MINIMALE (m) MESURÉE SUR LA LIGNE DES HAUTES EAUX	PROFONDEUR MINIMALE (m)	
		NRiv	Riv		NRIV	RIV
De type « A » et « At »	100 000 ⁽¹⁾ (10 h)	250 ⁽¹⁾	250 ⁽¹⁾	30	40	75
Jg01B, Jg02B, Lg01B, Kh01I	12 000	50	50	30	40	75
De type « Af1 » (Règlement 2500-2014)	50 000 ⁽¹⁾	150 ⁽¹⁾	150 ⁽¹⁾	30	40	75
De type « Af2 » (Règlement 2500-2014)	100 000 ⁽¹⁾	150 ⁽¹⁾	150 ⁽¹⁾	30	40	75
De type « D1 » (Règlement 2500-2014)	8 000	50	50	30	40	75
De type « D2 » ⁽⁴⁾ (Règlement 2500-2014)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Mg01Af2 (Règlement 2500-2014)	12 000	50	50	30	40	75
Ac01Et, Bd01Rt, Bd02Rt, Be01Rt, Bg01Rt, Cd01Ct, Dg02E, Eg01P Eg03E, Ih01Bf, Oh02E, Oh03E, Ki01I, Lj02Ia et autres zones de type « Rv » et « B »	8 000	50	30 ⁽³⁾	30	40 ⁽²⁾	75
Bf01B, Bh01Rt Bi01B, Ce01Rt, Gi05Rv	4 000	50	30 ⁽³⁾	30	40	75
Ce01Rt, Ci01Rv	3 000	50	30 ⁽³⁾	30	40	75
Pb01Bf	40 000	---	---	75	75	75

(Règlement 2398-2011)

Les abréviations ci-avant utilisées signifient : « NRIV; lot non riverain » et « RIV; lot riverain ».

(1)- Sauf dans le cas où l'opération cadastrale vise à se prévaloir d'une autorisation accordée par la CPTAQ, d'un droit acquis reconnu et aux articles 101 et suivants en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

(2)- La profondeur minimale est portée à 75 mètres pour les zones Le01Rv et Oc01B. Cependant, cette norme de 75 mètres est réduite à 60 mètres si le lot est adjacent à un chemin existant au 20 mars 2002.

(3)- 50 mètres si le lot est non desservi.

(4) Dans le cas d'un îlot déstructuré sans morcellement et vacant, le lotissement et l'aliénation ne sont pas permis. **(Règlement 2500-2014)**

34. Forme de lots

Malgré les dimensions minimales établies pour les lots sauf les zones Dm01R et Dm02R, il est permis de faire des lots irréguliers pourvu qu'en tout temps :

- a) pour un terrain voué à l'implantation d'un bâtiment isolé, la largeur mesurée sur la ligne avant ait au moins la largeur exigée par le présent règlement sauf pour un lot adjacent à un rond de virage d'une rue sans issue ou un lot adjacent à une courbe extérieure d'une rue dont l'angle de déflexion est égal ou supérieur à 45°. Dans ces deux cas, la largeur minimale est réduite à 12 mètres pour un lot desservi si la largeur minimale exigée dans les différents tableaux est supérieure à 12 mètres. Pour les autres lots non desservis ou partiellement desservis, la largeur minimale exigée est réduite à 30 mètres si la largeur minimale exigée dans les différents tableaux est supérieure à 30 mètres et inférieure à 150 mètres.

Pour un terrain voué à l'implantation d'un bâtiment jumelé ou l'unité d'extrémité de bâtiments en rangée, la largeur mesurée sur la ligne avant ait au moins la largeur exigée par le présent règlement sauf pour un lot adjacent à un rond de virage d'une rue sans issue ou un lot adjacent à une courbe extérieure d'une rue dont l'angle de déflexion est égal ou supérieur à 45°. Dans ces deux cas, la largeur minimale est réduite à 9 mètres si la largeur minimale exigée dans les différents tableaux est supérieure à 9 mètres.

(Règlement 2398-2011)

- b) 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 lot irrégulier de façon à ce que la ligne de lot avant soit touchée minimalement en un point par le rectangle formé;
(Règlement 2470-2013)
- c) que l'ensemble du terrain ait la superficie requise.

35. Opérations cadastrales en zone d'inondation

À l'intérieur des zones d'inondation telles que délimitées au règlement de zonage, ne sont permises que les opérations cadastrales suivantes :

- a) une opération cadastrale ayant pour but de cadastrer un terrain qui est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés avant la date applicable. La date applicable est le 6 mai 1988 pour la zone à risque d'inondation de la rivière Magog. La date applicable est le 4 janvier 1999 pour les autres zones à risque d'inondation;

- b) une opération cadastrale visant à agrandir un terrain ou à remembrer des terrains. Dans ce dernier cas, le nombre de lots après le remembrement ne peut excéder le nombre de lots existants avant le remembrement.

36. Projet d'ensemble

Tout projet d'ensemble doit respecter les critères suivants:

- a) Pour un projet d'ensemble constitué d'un seul lot distinct, la superficie minimale exigée de ce lot doit être égale ou supérieure à la somme des superficies minimales exigées pour chaque bâtiment principal selon l'usage auquel il est destiné. Les dimensions minimales exigées sont celles de l'usage qui sont les plus élevées. Les superficies et dimensions auxquelles on fait référence sont celles montrées aux différents tableaux I à V du présent règlement;
- b) Pour un projet d'ensemble constitué de plusieurs lots distincts, les normes suivantes s'appliquent :
 - i) la superficie et les dimensions minimales exigées de chacun des lots distincts, doit être égale ou supérieure à la superficie et aux dimensions minimales exigées pour chaque bâtiment principal selon l'usage auquel il est destiné. Les superficies et dimensions auxquelles on fait référence sont celles montrées aux différents tableaux I à V du présent règlement;
 - ii) la largeur minimale d'un lot distinct destiné à l'aménagement d'une allée de circulation est de 15 mètres. Aucune superficie ni profondeur minimale n'est applicable pour ce lot.
 - iii) aucune superficie ni dimension minimales ne sont exigées d'un lot distinct destiné à l'aménagement d'une aire communautaire, d'agrément, des gestions des eaux de ruissellement ou de conservation.

(Règlement 2692-2018)

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS FINALES

37. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(SIGNÉ)
Vicki May Hamm, mairesse

(SIGNÉ)
Martine Savard, greffière

Avis de motion : Le 5 juillet 2010
Adoption : Le 16 août 2010
Entrée en vigueur : Le 7 octobre 2010