

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement #2000-4 (novembre 1999)

**Comprend les règlements d'amendement :
#2004-04 (MJ 1 octobre 2004), #2006-13 (MJ février 2007),
#2008-06 (MJ octobre 2008), #2010.10 (MJ avril 2011),
2014.03 (article 59 LPTAA, MJ février 2016),
2015.05 (MJ février 2016)**

MUNICIPALITÉ DE OGDEN

TABLE DES MATIÈRES (lotissement)

Article		Page
	CHAPITRE 1	
	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET	
	INTERPRÉTATIVES -----	2
1	Titre -----	2
2	Territoire touché par ce règlement -----	2
3	Abrogation des règlements antérieurs -----	2
4	Système de mesure -----	2
5	Définitions -----	2
	CHAPITRE 2	
	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES -----	5
6	Application du règlement -----	5
6.1	Pouvoirs de la personne en charge de l'application -----	5
6.2	L'obligation du propriétaire ou de l'occupation d'un bien meuble ou immeuble -----	6
7	Infraction et pénalité -----	6
	CHAPITRE 3	
	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN	
	PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE -----	7
8	Plan de l'opération cadastrale -----	7
9	Taxes municipales -----	7
10	Cession de l'assiette des voies de circulation -----	7
11	Plan de morcellement -----	7
11.1	Dispositions particulières aux îlots déstructurés	8
	CHAPITRE 4	9
	NORMES DE LOTISSEMENT -----	
12	Nouvelles rues interdites sur le territoire -----	9
13	Voie de circulation -----	9
14	Largeur des rues -----	9
15	Rue sans issue -----	9
16	Accès à une rue existante -----	9
17	Intersection des rues -----	9
18	Pentes de rue -----	9
19	Sentier piétonnier -----	10
20	Rue à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau -----	10
21	Superficie et dimensions des terrains -----	10

22	Terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire ou non -----	11
23	Assouplissement -----	11
	CHAPITRE 5	
	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS -----	14
24	Droits acquis généraux -----	14
25	Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis -----	14
26	Identification cadastrale d'un terrain vacant non conforme -----	14
27	Identification cadastrale d'un terrain bâti non conforme -----	15
28	Identification cadastrale d'un terrain suite à une acquisition pour fins publiques -----	15
	ENTRÉE EN VIGUEUR -----	16

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ DE OGDEN**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

À une séance spéciale du conseil de la Municipalité tenue à l'hôtel de ville, le _____
, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les
conseillers _____
_____, formant quorum sous la présidence de Monsieur le Maire
_____.

RÈGLEMENT #2000-4

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 QU'il est nécessaire de procéder à une refonte du règlement régissant le lotissement des terrains suite à la révision du schéma d'aménagement entre autres ;

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

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

	<u>TITRE</u>	1
Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».		
	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	2
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité.		
	<u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u>	3
Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.		
Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le présent règlement abroge et remplace le règlement # 1990-4 et ses amendements relatif au lotissement.		
	<u>SYSTÈME DE MESURE</u>	4
Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesure métrique du système international (SI). L'équivalent en mesure anglaise est donné à titre indicatif seulement.		
	<u>DÉFINITIONS</u>	5
Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui suivent qui doivent être entendus comme subséquentement définis à moins que le contexte ne comporte un sens différent.		

Cours d'eau :

Sont considérés comme cours d'eau ceux montrés et nommés au plan de zonage en annexe 1 du règlement de zonage, soit la rivière Tomifobia et le ruisseau Tomkins.

Lac :

Est considéré comme lac : le lac Memphrémagog.

Largeur mesurée sur la ligne avant :

La distance entre les lignes latérales d'un lot ou terrain mesurée sur la ligne avant.

Largeur :

Règlement 2015.05

Distance sur la ligne avant, entre les lignes latérales délimitant le terrain.

Largeur Riveraine :

Règlement 2015.05

Largeur sur la ligne du terrain face à un lac ou cours d'eau permanent entre les lignes latérales délimitant le terrain du lot.

Ligne avant :

Ligne de division entre un terrain et la rue ou le chemin.

Ligne des hautes eaux :

Ligne 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. Lorsqu'il est impossible de déterminer la ligne des hautes eaux à partir de la végétation, elle correspond au haut d'un mur de soutènement ou à la cote maximale d'exploitation d'un ouvrage de retenue des eaux s'il y a lieu.

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.

Plan de morcellement :

Plan illustrant un projet de découpage d'un terrain qui est soumis à la municipalité pour fin d'approbation.

Plan de l'opération cadastrale :

Plan donnant une représentation graphique du ou des lot (s) faisant l'objet 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.

Profondeur :

Moyenne de la distance entre les lignes avant et arrière d'un lot ou terrain mesurée sur l'ensemble de la largeur.

Terrain :

Espace de terre d'un seul tenant formé d'un ou plusieurs lots ou parties de lots.

Usage :

Les fins pour lesquelles un immeuble est employé occupé ou destiné à être employé ou occupé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

	<u>APPLICATION DU RÈGLEMENT</u>	6
L'inspecteur des bâtiments est chargé d'appliquer le présent règlement.	Règlement 2004-05	
	<u>POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION</u>	6.1
La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:	Règlement 2004-05	
a) Elle peut visiter et examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux 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 ;		
b) Elle peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ;		
c) Elle 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 ;		
d) Elle peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction aux règlements d'urbanisme;		

e) Elle recommande 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 les règlements d'urbanisme.

Le propriétaire ou l'occupant de toute propriété immobilière ou mobilière a l'obligation de recevoir l'inspecteur des bâtiments ou toutes personnes habilitées par le présent règlement entre 7 heures et 19 heures et de répondre à toutes les questions qui lui sont posées relativement à l'exécution des règlements.

**L'OBLIGATION DU
PROPRIÉTAIRE OU DE
L'OCCUPANT D'UN
BIEN MEUBLE OU
IMMEUBLE**

6.2

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction. Si le contrevenant est une personne physique en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de cinq cent dollars (500 \$) et d'une amende maximale de mille dollars (1 000 \$) et les frais pour chaque infraction.

**Règlement 2004-05
INFRACTION ET
PÉNALITÉ**

7

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible, en cas de première infraction, d'une amende minimale de mille dollars (1 000 \$) et d'une amende maximale de deux mille dollars (2 000\$) et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende minimale est de mille dollars (1 000 \$) et l'amende maximale de deux mille dollars (2 000 \$) et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende minimale est de deux mille dollars (2 000\$) et l'amende maximale de quatre mille dollars (4 000 \$) et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

Malgré les paragraphes qui précèdent, la Municipalité peut exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement.

Malgré les paragraphes qui précèdent, la Municipalité peut exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3

CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN

RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

8

Toutes personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur municipal un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère de l'énergie et des ressources.

TAXES MUNICIPALES

9

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.

CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

10

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

PLAN DE MORCELLEMENT

11

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 (zone verte décrétée dans le cadre de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles), doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

En plus des dispositions du présent règlement, une opération cadastre à des fins résidentielles dans les zones 36ld, 37ld, 40LD, 43ld, 44ld, 45ld, 46ld et 48ld est autorisée aux conditions suivantes :

**DISPOSITIONS 11.1
PARTICULIÈRES AUX
ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS**

Règlement 2014.03

- Un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 10m, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60m et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

CHAPITRE 4

NORMES DE LOTISSEMENT

	<u>NOUVELLES RUES INTERDITES SUR LE TERRITOIRE</u>	12
<p>Toute opération cadastrale relative à de nouvelles rues est prohibée dans les zones 1A, 2A, 3Ac, 4Af, 5Af, 6Af, 7Af, 8Afc et 9Afc montrées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.</p>		
	<u>VOIE DE CIRCULATION</u>	13
<p>Toute nouvelle rue doit être cadastrée.</p>		
	<u>LARGEUR DES RUES</u>	14
<p>Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rue doivent avoir une largeur minimale de 15 m (49.6 pi).</p>		
	<u>RUE SANS ISSUE</u>	15
<p>Toute rue sans issue, doit être pourvue d'un rond de virage d'au moins 35 m (114.8 pi) de diamètre ou d'un « T » de virage ou d'une « tête de pipe » d'une emprise minimale de 15 m (49.6 pi).</p>		
	<u>ACCÈS À UNE RUE EXISTANTE</u>	16
<p>Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant vingt-cinq (25) lots ou terrains à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux (2) accès à des rues existantes.</p>		
	<u>INTERSECTION DES RUES</u>	17
<p>Toutes les intersections des rues doivent se faire à angle droit (90⁰). Pour tenir compte de contraintes physiques ou anthropiques, un écart maximum de 20⁰ est permis. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m (98.4 pi).</p>		
	<u>PENTES DE RUE</u>	18
<p>Les pentes de toutes rues ne doivent pas être supérieures à 15%. La pente d'une rue dans une distance de 30 m (98.4 pi) d'une intersection ne doit pas dépasser 5%. La combinaison des pentes et des courbes accentuées doit être évitée.</p>		

SENTIER PIÉTONNIER 19

Tout sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 5 m (16.4 pi).

**RUE À PROXIMITÉ
D'UN LAC OU D'UN
COURS D'EAU** 20

La distance minimale entre une rue, route ou chemin et un lac ou un cours d'eau est de 75 m (246 pi) s'il y a présence de services d'aqueduc et d'égout sanitaire, s'il n'y a qu'un service, où s'il n'y en a aucun.

Toutefois ces distances ne s'appliquent pas pour des voies publiques constituant le parachèvement d'un réseau, devant permettre l'accès à un cours d'eau ou devant permettre la traversée d'un cours d'eau. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 300 m (984.3 pi) doit être assurée entre les deux traverses du cours d'eau.

**SUPERFICIE ET
DIMENSIONS DES
TERRAINS** 21

Tout nouveau lot résultant d'une opération cadastrale visant le morcellement d'un terrain doit être conforme aux dispositions du présent règlement suivant les zones, et la présence ou l'absence des infrastructures de services tels l'aqueduc ou l'égout. De plus, le résidu restant, le cas échéant, doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin conforme ou dérogatoire protégé par droits acquis pour bénéficier du privilège à un agrandissement comme prévu à ce règlement.

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

Malgré les différentes normes minimales exigées dans le présent règlement, dans la zone agricole permanente décrétée dans le cadre de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), il est permis pour tout terrain résultant d'un morcellement fait par aliénation qui vise à séparer la résidence de la ferme, comme le permet la LPTAA, une superficie minimale de 5 000m² (53,821.3 pi.²) avec une largeur minimale mesurée sur la ligne avant de 50m (164 pi.).

Règlement 2008-06

**TERRAINS DESSERVIS
PAR LES SERVICES
D'AQUEDUC ET
D'ÉGOUT SANITAIRE
OU NON**

22

La superficie et les dimensions minimales du tableau # 1 s'appliquent pour des terrains desservis par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire ou non. **Règlement 2006-13**

Paragraphe supprimé

Règlement 2006-13

Dans tous les cas le terrain est constitué d'un ou plusieurs lots distincts.

ASSOUPPLISSEMENT

23

Malgré ce qui précède, en raison des problèmes topographiques autant pour les lots hors de la bande riveraine que dans la bande riveraine, tout lot non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, situé à l'extérieur d'une courbe peut avoir une largeur minimale mesurée sur la ligne avant de 29 m (95 pi) à condition toutefois que le rayon de courbure de ladite ligne avant n'excède pas 22 m (72 pi) pour une rue de 15 m (49 pi) d'emprise et 30 m (98.4 pi) pour une rue de 20 m (65.6 pi) d'emprise.

Cette mesure d'assouplissement ne s'applique toutefois pas dans les zones de dominante A, Ac, Af et Afc.

Règlement 2014-03

TABLEAU # 1**SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU TERRAINS****DESSERVIS OU NON PAR DES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT****Règlements 2006-13, 2010.10, Règlement 2014.03 (article 59 LPTAA), Règlement 2015.05**

<u>ZONE À DOMINANTE</u>	SUPERFICIE m² (pi²)	LARGEUR m (pi)	LARGEUR RIVERAINE ⁽⁴⁾ m (pi)	PROFONDEUR ⁽²⁾ m (pi)
A, Ac	100 000 ⁽¹⁾ (24.7 acres)	250 ⁽¹⁾ (164)	50 ⁽¹⁾ (164)	60 (197)
Af, Afc	12 000 ⁽¹⁾ (129 171)	150 ⁽¹⁾ (492)	50 ⁽¹⁾ (164)	60 (197)
Rf	8 000 ⁽³⁾ (86,114)	100 (328)	100 (328)	60 (197)
10R	6 000 (64,586)	50 (164)	50 (164)	60 (197)
27R, Rv	8 000 (86 114)	50 (164)	50 (164)	75 (246)
Rvc	4 000 (43 057)	50 (164)	50 (164)	60 (197)
Ex	3 000 (32 289)	50 (164)	50 (164)	60 (197)

(1) Ne s'applique pas à une opération cadastrale visant à se prévaloir d'une autorisation déjà accordée par la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent règlement. Dans ce cas, il est exigé une superficie minimale de 3 000 m² (32 289 pi²) et une largeur de 50 m (164 pi).

Pour un terrain situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300 m (984 pi) d'un lac, la superficie minimale exigée est de 4 000 m² (43 057 pi²) et la largeur minimale est de 50 m (164 pi).

(2) Pour les lots situés à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300 m (984 pi) d'un lac, la profondeur moyenne minimale est de 75 m (246 pi).

(3) Malgré la superficie minimale de 8000 m² pour les zones Rf, la superficie minimale est de 40 000 m² (4 hectares) pour la zone 11Rf (île Province) **Règl. 2010.10**

(4) Largeur sur la ligne face à un lac ou cours d'eau permanent.

(5) Dans les zones « 9 Afc, 33Af et 31Af » la superficie minimale pour l'implantation d'une résidence est de 5 ha. Dans les zones, « 4Af, 5Af, 7Afc, 8Afc, 28Af, 29Af, 30Af, 32Af, et 34Af » la superficie minimale pour l'implantation d'une résidence est de 10 ha.

(6) Lorsque des contraintes physiques ne permettent pas de localiser une nouvelle habitation conformément à une largeur minimale de 150 m, une largeur inférieure pourra être proposée à la condition que la densité linéaire n'excède pas six terrains par kilomètre de chaque côté de la rue.

(7) Seules les opérations situées en bordure des rues existantes à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisées et de nouvelles rues publiques sont admissibles. Un morcellement ne devra pas avoir pour conséquences d'enclaver des terrains ou de laisser des résidus de terrain dont la largeur sur une rue est inférieure à 150 mètres.»

<u>ZONE À DOMINANCE</u>	SUPERFICIE m² (pi²)	LARGEUR m (pi)	PROFONDEUR ⁽²⁾ m (pi)
ID ⁽⁸⁾	4 000 (43 057)	50 (164)	60 (197)

(8) Dans les zones 35ld, 38ld, 39ld, 41ld et 42ld, le lotissement et l'aliénation ne sont pas permis et seules les unités foncières vacantes en date du 19 janvier 2011, demeurées vacantes depuis cette date peuvent accueillir une résidence.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX

24

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.

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 cependant servir à un usage principal permis dans la zone.

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

25

Dans tous les cas d'un terrain formé d'un ou plusieurs lots distincts dérogatoire protégé par des droits acquis il est permis d'agrandir ou modifier sans rendre le terrain plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions pourvu que cet agrandissement ou modification atténue l'écart entre les dimensions existantes du terrain et les normes applicables dans la réglementation alors en vigueur.

IDENTIFICATION CADASTRALE D'UN TERRAIN VACANT NON CONFORME

26

Les privilèges au lotissement consentis en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour un lot vacant (LRQ CA 19.1 article 256.1) ne confèrent pas automatiquement de droits acquis au terrain pour l'usage principal projeté. Il faut se référer aux dispositions du présent règlement pour déterminer si le terrain vacant bénéficie de tels droits et pour tel (s) usage (s).

**IDENTIFICATION
CADASTRALE D'UN
TERRAIN BÂTI NON
CONFORME**

27

Les privilèges au lotissement consentis en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour un lot étant l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégée par droits acquis (LRQ CA 19.1 article 256.2) confèrent des droits acquis en vertu du règlement de lotissement que dans la mesure où le règlement détermine de tels droits et pour tel (s) usage (s).

**IDENTIFICATION
CADASTRALE D'UN
TERRAIN SUITE À UNE
ACQUISITION POUR
FINS PUBLIQUES**

28

Les privilèges au lotissement consentis en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour un terrain rendu dérogatoire suite à une acquisition à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation (LRQ CA 19.1 article 256.3) confèrent des droits acquis en vertu du règlement de lotissement que dans la mesure où le règlement détermine de tels droits et pour tel (s) usage (s).

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur,
conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil de la
Municipalité au cours de la
séance tenue le _____

Niels Jensen, maire

-----,
Gyslaine Poulin Doherty, secrétaire-trésorière

Certifiée copie conforme