

MUNICIPALITÉ DE HATLEY

Règlement de lotissement n° 98-07

Avis de motion : 6 avril 1998

Adoption : 4 mai 1998

Entrée en vigueur : 9 septembre 1998

Mise à jour 12

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ DE HATLEY**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

RÈGLEMENT N° 98-07

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Hatley a le devoir, en vertu de la loi, d'adopter un règlement de lotissement remplaçant le règlement de lotissement, le même jour que le règlement révisant le plan d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Hatley a procédé à la révision du plan d'urbanisme suite au regroupement du Village de Hatley et de Hatley Partie-Ouest ;

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 :

Compilation administrative

La présente édition du règlement de lotissement no 98-07 de la municipalité de Hatley contient tous les textes réglementaires qui ont été adoptés depuis son entrée en vigueur le 9 septembre 1998. Le tableau suivant décrit l'ensemble des modifications qui y ont été apportées et des mises à jour correspondant.

Numéro du règlement : 99-16	Numéro du règlement : 2001-02
Date de l'avis de motion : 3 mai 1999	Date de l'avis de motion : 5 mars 2001
Date d'adoption : 7 juin 1999	Date d'adoption : 29 mars 2001
Date d'entrée en vigueur : 8 juin 1999	Date d'entrée en vigueur :
Code de mise à jour :	Code de mise à jour :
Objet : Redevances frais de parc	Objet : Zones agricoles et restriction aux opérations cadastrales
Numéro du règlement : 2003-03	Numéro du règlement : 2004-04
Date de l'avis de motion : 3 mars 2003	Date de l'avis de motion : 7 juin 2004
Date d'adoption : 2 juin 2003	Date d'adoption : 2 août 2004
Date d'entrée en vigueur : 19 août 2003	Date d'entrée en vigueur : 16 août 2004
Code de mise à jour :	Code de mise à jour :
Objet : 5000m2 en zone agricole CPTAQ	Objet : Redevances frais de parcs
Numéro du règlement : 98-07-01	Numéro du règlement : 2016-007
Date de l'avis de motion : 11 novembre 2013	Date de l'avis de motion : 2 mai 2016
Date d'adoption : 3 février 2014	Date d'adoption : 6 juin 2016
Date d'entrée en vigueur : 5 mars 2014	Date d'entrée en vigueur : 3 novembre 2016
Code de mise à jour :	Code de mise à jour : 2016-11-14
Objet : Îlots déstructurés et zones Af	Objet : Lotissement en zone 20-100 ans
Numéro du règlement : 2017-003	Numéro du règlement :
Date de l'avis de motion : 5 juin 2017	Date de l'avis de motion :
Date d'adoption : 2 octobre 2017	Date d'adoption :
Date d'entrée en vigueur : 10 octobre 2017	Date d'entrée en vigueur :
Code de mise à jour : 2017-10-10	Code de mise à jour :
Objet : Profondeur minimal (desservi et non-desservi), ajout du chapitre 5	Objet :
Numéro du règlement :	Numéro du règlement :
Date de l'avis de motion :	Date de l'avis de motion :
Date d'adoption :	Date d'adoption :
Date d'entrée en vigueur :	Date d'entrée en vigueur :
Code de mise à jour :	Code de mise à jour :
Objet :	Objet :
Numéro du règlement :	Numéro du règlement :
Date de l'avis de motion :	Date de l'avis de motion :
Date d'adoption :	Date d'adoption :
Date d'entrée en vigueur :	Date d'entrée en vigueur :
Code de mise à jour :	Code de mise à jour :
Objet :	Objet :

Table des matières

CHAPITRE 1	1
Dispositions déclaratoires et interprétatives	1
1.1 Dispositions déclaratoires	1
1.1.1 Titre	1
1.1.2 Territoire touché par ce règlement	1
1.1.3 Abrogation des règlements antérieurs	1
1.2 Dispositions interprétatives	1
1.2.1 Système de mesure	1
1.2.2 Définitions	1
CHAPITRE 2	2
Dispositions administratives	2
2.1 Application du règlement	2
2.2 Infraction et pénalité	2
CHAPITRE 3	3
Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	3
3.1 Plan de l'opération cadastrale	3
3.2 Taxes municipales	3
3.3 Cession de l'assiette des voies de circulation	3
3.4 Plan de morcellement	3
2.1 Parcs et terrains de jeux et espaces naturels	3
3.5.1 Redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux	5
3.5.2 Paiement	5
3.6 Restrictions aux opérations cadastrales	6
CHAPITRE 4	7
Normes de lotissement	7
4.1 Voie de circulation	7
4.1.1 Largeur des rues	7
4.1.2 Rue sans issue	7
4.1.3 Accès à une rue existante	7
4.1.4 Intersection des rues	7
4.1.5 Pentes de rue	7
4.1.6 Sentier piétonnier	7
4.1.7 Rue à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau	8
4.1.8 Normes spécifiques à la construction de nouvelles rues	8

4.1.9	Fossés d'égouttement	8
4.2	Superficie et dimensions des lots.....	9
4.2.1	Lots sur une rue sans services d'égout sanitaire et d'aqueduc.....	9
4.2.2	Lots sur une rue avec un des deux services (soit égout sanitaire ou aqueduc)....	10
4.2.3	Lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire situés à moins de 100 m (328 pi) de ceux-ci.....	10
4.2.4	Lots situés dans les îlots déstructurés avec morcellement.....	11
4.2.5	Terrains situés dans les affectations agroforestières.....	11
4.2.6	Règles particulières en zones d'inondation de faible courant (20-100 ans)	11
	Tableau	12
	Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire.....	14
	ENTRÉE EN VIGUEUR	15

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».

1.1.2 Territoire touché par ce règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Hatley.

1.1.3 Abrogation des règlements antérieurs

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

1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 Système de mesure

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.

1.2.2 Définitions

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui sont définis au règlement de zonage qui doivent être entendus comme subséquentement définis à moins que le contexte ne comporte un sens différent.

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

2.1 Application du règlement

Règlement n°2004-04

L'inspecteur en bâtiment et en environnement est chargé d'appliquer le présent règlement.

2.2 Infraction et pénalité

Règlement n°98-07-01

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 (500,00 \$) et d'une amende maximale de mille dollars (1 000,00 \$) et les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible, en cas de première infraction, d'une amende minimale de mille dollars (1 000,00 \$) et d'une amende maximale de deux mille dollars (2 000,00 \$) et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende minimale sera de mille dollars (1 000,00 \$) et l'amende maximale de deux mille dollars (2 000,00 \$) et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende minimale sera de deux mille dollars (2 000,00 \$) et l'amende maximale de quatre mille dollars (4 000,00 \$) et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes. Cependant, il ne pourra être recouvré d'amende que pour le premier jour à moins qu'un avis spécial, verbal ou écrit, relativement à cette infraction, n'ait été donné au contrevenant.

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

3.1 Plan de l'opération cadastrale

Règlement n°2004-04

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment et en environnement un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère de l'Énergie et des Ressources.

3.2 Taxes municipales

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

3.3 Cession de l'assiette des voies de circulation

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

3.4 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 qu'agricole en vertu du règlement de zonage, doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

3.5 Parcs et terrains de jeux et espaces naturels

Règlement n°2004-04 Règlement n° 2008-07

Dans toutes les zones autres qu'agricoles, comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale, que des rues soient prévues ou non sur le terrain visé par 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, le propriétaire doit :

1. Soit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain 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. Ce terrain cédé doit correspondre à 8 % de la superficie totale du site ;
2. Soit verser au lieu de ce terrain une somme d'argent. Ladite somme d'argent versée

doit correspondre à 8 % 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 ;

3. Soit à la fois prendre un tel engagement et effectuer un tel versement. Dans ce cas, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme à verser doit correspondre à 8 % de la valeur du site.

Le conseil décide dans chaque cas laquelle des obligations mentionnées aux paragraphes 1° à 3° s'appliquent. Le premier alinéa ne s'applique pas aux opérations cadastrales suivantes :

1. Une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
2. Celles visant à former un lot pour 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 déjà bâti. Le résidu, lorsque conforme aux normes applicables résultant de cette aliénation et s'il n'est pas déjà bâti, est sujet à l'application des paragraphes 1°, 2° ou 3° du premier alinéa. De même, le résidu non conforme doit faire l'objet d'un remembrement avec un lot contigu auquel cas, s'il n'est pas déjà bâti, est sujet à l'application des paragraphes 1°, 2° ou 3° du premier alinéa ;
3. Celles pour lesquelles une cession ou un versement a déjà été effectué à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant un site, sans tenir compte de l'augmentation du nombre de lots ou de la valeur foncière du site.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité qui n'est pas compris dans le site.

Une entente intervenant entre la Municipalité et un propriétaire portant sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, prime sur toute règle de calcul établie et sur tout maximum prévu au présent article.

Malgré les 3 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 municipalité doit servir à établir la valeur du terrain devant être cédé ou du site. Dans un tel cas, si un terrain, y compris le site dont la valeur doit être établie, constitue, à la date de réception par la Municipalité de la demande d'approbation du plan d'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité et de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, 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)*. Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur est établie comme suit :

1. La valeur est considérée à la date de réception par la Municipalité de la demande d'approbation du plan d'opération cadastrale ;
2. La valeur est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation;
3. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité ;
4. Les paragraphes 1° et 2° s'appliquent aux fins de l'établissement de la valeur de tout autre terrain que le terrain devant être cédé hors du site, si cette valeur doit être calculée pour l'application des règles de calcul prescrites à la présente section.

Un terrain cédé et toute somme versée en application du présent article ainsi que toute somme reçue par la Municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain cédé antérieurement en application du présent article, doivent être utilisés conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

3.5.1 Redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux

Règlement n°2004-04

Supprimé

3.5.2 Paiement

Règlement n°2004-04

Supprimé

3.6 Restrictions aux opérations cadastrales

Règlement n° 2001-02

Dans les zones agricoles A et dans la zone Rurc-1, est interdite toute opération cadastrale qui aurait pour résultat d'enclaver une partie de terrain ou de laisser un résidu de terrain qui ne respecte pas les normes de superficie et de dimensions minimales applicables.

De plus, dans les zones mentionnées au premier alinéa, l'opération cadastrale doit porter sur un terrain adjacent à une rue publique ou privée qui existait le 4 janvier 1999.

Dans une zone à risque d'inondation, seules les opérations cadastrales suivantes sont permises

- Une opération cadastrale ayant pour but de cadastrer un terrain qui est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés avant le 11 février 1987 ;
- 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.

CHAPITRE 4

Normes de lotissement

4.1 Voie de circulation

4.1.1 Largeur des rues

Dans toutes les zones de la Municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rue doivent avoir une largeur minimale de 15 m (49 pi).

4.1.2 Rue sans issue

Toute rue sans issue prévue au plan projet de lotissement doit être pourvue d'un rond de virage d'au moins 35 m (114,8 pi) de diamètre.

4.1.3 Accès à une rue existante

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.

4.1.4 Intersection des rues

Les intersections doivent être à angle droit (90°). Toutefois, lorsque pour des considérations physiques un tel angle ne peut être réalisé, on peut accepter un angle inférieur à condition qu'il ne soit pas moins de soixante-quinze degrés (75°).

4.1.5 Pentes de rue

Règlement n° 2001-02

Sur les voies publiques où des trottoirs sont exigés, ceux-ci doivent être construits avant que la voie puisse être aménagée et avant que l'asphalte puisse être installé.

Les plans et devis des trottoirs devront être préparés, signés et scellés par un ingénieur inscrit au tableau de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

La pente maximale d'une rue est de 15 %. La pente d'une rue dans un rayon de 30 m (98,4 pi) d'une intersection ne doit pas dépasser 5 %. La combinaison des pentes et des courbes accentuées devra être évitée.

4.1.6 Sentier piétonnier

Tout sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 3 m (9,8 pi).

4.1.7 Rue à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau

Règlement n° 2001-02

La distance minimale entre une rue et un lac ou un cours d'eau est de 45 m (148 pi) s'il y a présence de services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

La distance minimale est de 75 m (246 pi) s'il n'y a qu'un service, soit aqueduc ou égout sanitaire, ou s'il n'en existe aucun.

Les deux premiers alinéas ne s'appliquent pas à une voie de circulation publique permettant l'accès à un plan d'eau, conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau. Une distance minimale de 300 m doit être respectée entre deux voies de circulation publiques destinées à permettre la traversée d'un cours d'eau.

4.1.8 Normes spécifiques à la construction de nouvelles rues

Toute nouvelle rue publique doit :

- Avoir une plate-forme (voie de circulation et accotement) minimale avant gravelage d'au moins 10 m (32,8 pi) ;
- Avoir deux fossés de 60 cm (24 po) de largeur à la base et dont le fond est à 60 cm (24 po) en moyenne plus bas que la plate-forme du chemin ;
- Être recouverte d'une couche d'au moins 30 cm (12 po) de gravier brut étendu sur une largeur minimale de 8 m (26,2 pi) ou 20 cm (8 po) de sable et 15 cm (6 po) de gravier concassé 0-63, plus 10 cm (4 po) de gravier concassé.

4.1.9 Fossés d'égouttement

Les propriétaires qui voudront combler les fossés d'égouttement devront obtenir un certificat d'autorisation à cet effet, selon la procédure identifiée au règlement des permis et certificats de la Municipalité. Les travaux devront être complétés selon les normes de la Municipalité.

4.2 Superficie et dimensions des lots

4.2.1 Lots sur une rue sans services d'égout sanitaire et d'aqueduc

Règlements n° 2001-02, n° 2003-03, n° 98-07-01

La superficie minimale des lots sur les rues où il n'existe aucun service d'égout sanitaire et d'aqueduc est de 3 000 m² (32 289 pi²). La largeur minimale est de 50 mètres (164 pi) et la profondeur minimale est de 30 mètres (98.4pi).

La superficie minimale d'un tel lot situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300 m (984 pi) d'un lac est de 4 000 m² (43 053 pi²). La largeur minimale de la ligne avant est de 50 m (164 pi). La largeur minimale de la ligne face à un lac ou cours d'eau est de 35 m (115 pi). La profondeur moyenne minimale est de 75 m (246 pi) et est réduite à 60 m (197 pi) lorsqu'il s'agit d'un lot non riverain.

Les deux premiers alinéas ne s'appliquent pas dans les zones agricoles A ni dans la zone Rurc-1. Dans ces zones, les normes minimales applicables sont indiquées au tableau ci-dessous :

Zones	A-1 à A-15, A-16 à A-23, Rurc-1	Af-1 à Af-4
Superficie minimale	100 000 m ² ⁽¹⁾ (1 076 000 pi ²)	12 000 m ² ⁽¹⁾ (129 120 pi ²)
Largeur minimale sur la ligne avant	250 m ⁽¹⁾ (820 pi)	150 m ⁽¹⁾ (492 pi)
Largeur minimale de la ligne face à un lac ou cours d'eau (lot riverain)	35 m (115 pi)	35 m (115 pi)
Profondeur moyenne minimale (lot non riverain)	60 m ⁽²⁾ (197 pi)	60 m ⁽²⁾ (197 pi)
Profondeur moyenne minimale (lot riverain)	75 m (246 pi)	75 m (246 pi)

Notes :

(1) *Ne s'applique pas à une opération cadastrale visant à se prévaloir d'une autorisation accordée par la Commission de protection du territoire agricole avant le 16 mai 2001. Dans ce cas, les dimensions et la superficie du lot doivent être conformes aux normes de lotissement en vigueur à la date de la demande d'autorisation à la CPTAQ. Les superficies et dimensions minimales ne s'appliquent pas à une opération cadastrale ayant pour but de se prévaloir d'un droit acquis accordé par la Loi sur la protection du territoire agricole du Québec. Dans ce cas, la superficie minimale ne pourra être inférieure à 5 000 m² et la largeur minimale donnant sur la ligne avant ne pourra être inférieure à 45 m.*

(2) *Cette norme ne s'applique pas si le lot est situé à plus de 100 m (328 pi) d'un cours nommé ou à plus de 300 m (984 pi) d'un lac.*

4.2.2 Lots sur une rue avec un des deux services (soit égout sanitaire ou aqueduc) *Règlement n° 2001-02*

La superficie minimale des lots avec un service soit d'égout sanitaire, soit d'aqueduc est de 1 500 m² (16 144 pi²), la largeur minimale est de 25 m (82 pi) et la profondeur minimale est de 30 mètres.

La superficie minimale d'un tel lot situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300 m (984 pi) d'un lac est de 2 000 m² (21 528 pi²). La largeur minimale de la ligne avant est de 30 m (98,4 pi). La largeur minimale pour un lot non riverain est de 25 m (82 pi). La profondeur moyenne minimale est de 75 m (246 pi) et est réduite à 60 m (197 pi) lorsqu'il s'agit d'un lot non riverain.

4.2.3 Lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire situés à moins de 100 m (328 pi) de ceux-ci *Règlement n° 2001-02*

La superficie et les dimensions minimales du tableau ci-joint s'appliquent sur des lots ou terrains desservis par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire ou situés à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation et de 100 m (328 pi) de ces deux services.

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

Toutefois, lorsque le lot ou terrain est 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 profondeur moyenne minimale ne peut être inférieure à 35 m (115 pi) pour un tel lot non riverain et elle ne peut être inférieure à 45 m (147,7 pi) pour un lot riverain. La largeur minimale du lot est de 20 m (66 pi) face au cours d'eau permanent nommé et de 30 m (98,4 pi) face à la ligne avant.

4.2.4 Lots situés dans les îlots déstructurés avec morcellement

Règlement n° 98-07-01

Dans les îlots déstructurés identifiés au plan de zonage par les zones Ad-1 à Ad-6, les règles suivantes s'appliquent à toute opération cadastrale :

- Superficie minimale : 4000 m²
- Largeur minimale de la ligne avant : 50 m
- Largeur minimale de la ligne face à un lac ou cours d'eau : 35 m
- Profondeur moyenne d'un lot non riverain : 60 m
- Profondeur moyenne d'un lot riverain : 75 m

La disposition sur la superficie minimale ne s'applique pas à une opération cadastrale visant à se prévaloir d'une autorisation déjà accordée par la CPTAQ avant le 16 mai 2001. De plus, l'opération cadastrale ne peut pas être accordée si elle a pour résultat d'enclaver une partie du terrain ou si la partie de terrain non cadastrée ne peut elle aussi rencontrer les règles minimales

4.2.5 Terrains situés dans les affectations agroforestières

Règlement n° 98-07-01

Dans les affectations agroforestières identifiées au plan de zonage par les zones Af-1 et Af-2 le remembrement cadastral permettant d'atteindre la superficie minimale de 10 hectares par l'addition des superficies de deux ou plusieurs unités foncières vacantes et existantes en date du 19 janvier 2011 est autorisé.

Dans les affectations agroforestières identifiées au plan de zonage par les zones Af-3 et Af-4 le remembrement cadastral permettant d'atteindre la superficie minimale de 5 hectares par l'addition des superficies de deux ou plusieurs unités foncières vacantes et existantes en date du 19 janvier 2011 est autorisé.

4.2.6 Règles particulières en zones d'inondation de faible courant (20-100 ans)

Règlement n° 2016-007

Le lotissement est permis exclusivement dans les zones inondables de faible courant (20-100 ans) et aux conditions suivantes :

- Les lots créés ont frontage sur une rue publique ou privée existante à l'entrée en vigueur du règlement ;
- Les constructions seront desservies par les réseaux d'utilités publiques (égout et aqueduc).

CHAPITRE 5

Dispositions relatives aux droits acquis

5.1 Droit acquis généraux

Un terrain dérogoire 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.

5.2 Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogoire protégé par droit acquis

Un terrain formé d'un ou plusieurs lots distincts, dérogoire protégé par des droits acquis, peut être agrandi ou modifié aux conditions suivantes :

1° Si le terrain est dérogoire quant à la superficie minimale, la largeur minimale et la profondeur minimale, seul l'agrandissement du terrain est autorisé. Cet agrandissement peut soit rendre conforme une ou des dimensions dérogoires ou soit rendre moins dérogoire une ou des dimensions dérogoires;

2° Si le terrain est dérogoire quant à une ou deux des trois dimensions minimales exigibles (superficie, largeur, profondeur), l'agrandissement ou la modification du terrain est autorisé sans jamais rendre dérogoire une ou des dimensions conformes et sans jamais rendre plus dérogoire une ou des dimensions dérogoires.

Une opération cadastrale visant à agrandir ou modifier un terrain dérogoire protégé par droits acquis, ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre d'autres terrains ou lots dérogoires ou plus dérogoires.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une occupation d'un terrain dérogoire aux différentes normes d'implantation applicables édictées au règlement de zonage.

5.3 Privilèges au lotissement

Malgré les articles édictant les normes minimales diverses sur des terrains desservis, non desservis ou partiellement desservis dans le présent règlement, on ne peut refuser l'approbation d'une opération cadastrale relative à des fins de copropriété (lotissement verticale ou horizontale), à l'exception du terrain maître qui doit être conforme aux dispositions du 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 tenu de respecter les normes du présent règlement pourvu que ce lot soit remembré avec un lot contigu conforme ou

dérogatoire protégé par droits acquis ou avec lequel il peut constituer un lot conforme et 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, ou dérogatoire protégé par droits acquis ou un autre résidu avec lequel il peut constituer un lot conforme.

Un terrain qui, avant la mise en force de la rénovation cadastrale, ne formait pas un lot cadastré et dont la superficie et/ou les dimensions ne lui permettaient pas de respecter les exigences en la matière au jour qui précède l'entrée en vigueur du premier RCI de la MRC Memphrémagog (23 mars 1983) et qui aurait pu bénéficier des articles 256.1 et 256.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, bénéficie de droits acquis en vertu du présent règlement.

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par le biais de l'article 256.3, autorise une opération cadastrale visant à identifier des terrains n'ayant pas la superficie et les dimensions lui permettant de respecter les exigences du présent règlement, suivant des conditions qu'elle définit en lien avec une acquisition à des fins d'utilité publique par un organisme public ou une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation.

Tableau
Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire

Usage	Type de construction	Superficie m ² (pi ²)	Largeur (m) (pi)	Profondeur (m) (pi)
Résidentiel	Habitation isolée, maximum 2 logements	930 (10 000)	30,5 (100)	30,5 (100)
Résidentiel	Habitation jumelée unifamiliale	460/unité (5 000)	15 (50)	30,5 (100)
Résidentiel	Habitation en rangée	183/unité (2 000)	6 (20)	30,5 (100)
Résidentiel	Habitation isolée, maximum 3 logements	930 (10 000)	30,5 (100)	30,5 (100)
Résidentiel	Habitation isolée, 4 logements	930 (10 000)	30,5 (100)	30,5 (100)
Résidentiel	Habitation bifamiliale jumelée	930 (10 000)	30,5 (100)	30,5 (100)
Résidentiel	Habitation isolée de plus de 4 logements	200/logement (2 150)	30,5 (100)	30,5 (100)
Résidentiel	Maison mobile	630 (6 781)	21 (69)	30,5 (100)
Commercial	-	1 394 (15 000)	45,7 (150)	30,5 (100)
Industriel	-	2 088 (22 500)	45,7 (150)	45,7 (150)
Public	Bâtiments publics	929 (10 000)	30 (98)	30,5 (100)

ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Fait et adopté par le Conseil de la Municipalité de Hatley au cours de la séance tenue le 4 mai 1998.

Maire

Secrétaire-trésorier

Certifiée copie conforme.