

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- 1.1 Préambule** Le préambule du présent règlement fait partie intégrante de celui-ci.
- 1.2 Titre du règlement** Le présent règlement peut être cité sous le nom « **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT** » de la municipalité de **Saint-Isidore-de-Clifton** et il porte le numéro 2000-19.
- 1.3 Abrogation des règlements antérieurs** Le présent règlement abroge tous les règlements et toutes les dispositions de règlements ayant trait au lotissement pour l'ensemble du territoire.
- 1.4 Territoire touché par ce règlement** Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité de **Saint-Isidore-de-Clifton**.
- 1.5 Personnes touchées par ce règlement** Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.
- 1.6 Le règlement et les lois** Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.
- 1.7 Validité** Le conseil de la municipalité de **Saint-Isidore-de-Clifton** décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si une partie, un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

CHAPITRE II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

- 2.1 Objet présumé** Toute disposition de présent règlement est réputée avoir pour objet de remédier à quelque abus ou de procurer quelque avantage.
- Le présent règlement reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet suivant son véritable sens, esprit et fin.
- 2.2 Interprétation du texte** Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les titres et le texte proprement dit, le texte prévaut.
- Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.
- Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose « sera faite » ou « doit être faite », l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut être faite », il est facultatif de l'accomplir ou non.
- Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.
- 2.3 Formes d'expression hors texte** Les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.
- En cas de contradiction entre les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte et le texte proprement dit, le texte prévaut.
- 2.4 Unités de mesures** Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international. Une correspondance en mesure anglaise approximative peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international ont préséance sur les mesures anglaises.

2.5 Définitions

Les définitions des termes utilisés dans le présent règlement sont celles décrites dans le règlement de zonage.

CHAPITRE III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 Application du règlement L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur des bâtiments.

3.2 Infractions et pénalités Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

Lorsqu'une infraction aux dispositions du présent règlement est constatée, l'inspecteur des bâtiments doit transmettre à la personne concernée tout avis ou ordre écrit nécessaire pour l'en informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou de cet ordre dans les 10 jours de sa réception, le contrevenant est passible d'une amende n'excédant pas, pour une première infraction, 1000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 2000 \$ s'il est une personne morale.

Dans le cas d'une récidive, les amendes mentionnées dans le présent article peuvent doubler pour atteindre un maximum de 2000 \$ par infraction pour une personne physique et 4000 \$ par infraction pour une personne morale.

Dans tous les cas, l'amende minimale exigée est de 100 \$.

Si l'infraction est continue, cette continuité constituera, jour par jour, s'il n'y a pas bonne foi, une offense séparée.

Nonobstant les paragraphes qui précèdent, la corporation municipale pourra exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement, et ce, devant les tribunaux appropriés.

CHAPITRE IV PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

- 4.1 Obligation de soumettre un plan** Le propriétaire de tout terrain devant faire l'objet d'une opération cadastrale doit au préalable soumettre à l'inspecteur des bâtiments un plan de cette opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.
- 4.2 Cession de l'assiette des voies de circulation** Lorsqu'une voie de circulation est expressément identifiée de caractère public en vertu du présent règlement, le propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager à céder à la corporation municipale l'emprise de cette voie de circulation.
- Toutefois, l'émission par le fonctionnaire responsable d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité de Saint-Isidore-de-Clifton une obligation d'accepter la cession de l'emprise des voies de circulation montrées sur le plan, ni de décréter l'ouverture de ces voies, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles, ni de fournir des services publics s'y rattachant.
- 4.3 Parcs et terrains de jeux** Tous les projets de développement résidentiel ou commercial comprenant un plan de lotissement dont le résultat amène la création de trois lots et plus sont soumis aux obligations suivantes :
- a) Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit soit :
- céder à la corporation municipale pour fin de parc ou de terrain de jeux une superficie de terrain représentant 10 % du terrain compris dans le plan de lotissement et située à un endroit qui, de l'avis du conseil municipal, convient pour l'établissement du parc ou terrain de jeux;
 - ou
 - céder une somme de 10 % de la valeur mentionnée au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan;
 - ou encore
 - la municipalité peut exiger du propriétaire une partie de terrain et une partie en argent, le tout représentant une valeur de 10 % du terrain à lotir.

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.

- b) Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parc ou de terrain de jeux.
- c) Les terrains cédés à la Corporation en vertu des présentes ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux; la municipalité peut toutefois disposer à titre onéreux à l'enchère, par soumission publique ou d'une façon approuvée par la Commission municipale du Québec, des terrains qu'elle a acquis s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le produit de cette vente doit être versé dans le fonds spécial destiné aux parcs et terrains de jeux.

- 4.4 Servitudes existantes ou requises** Aucune approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne sera accordée à moins que soient indiquées les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications ou des servitudes publiques d'aqueduc ou d'égouts. Ces servitudes doivent apparaître sur un plan annexé montrant les lots qui en font l'objet.
- 4.5 Projet de morcellement** Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.
- 4.6 Taxes municipales** Aucune approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne sera accordée à moins que le propriétaire paie les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

CHAPITRE V GÉNÉRALITÉS

5.1 Généralités

Aucune opération cadastrale relative aux voies de circulation ou aux sentiers piétonniers ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement, sauf pour les voies de circulation et les chemins privés ou droits d'accès existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Aucune opération cadastrale relative au morcellement de terrains en lots ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction ou un usage non conforme au règlement de zonage quant à son implantation.

5.2 Privilège au lotissement en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la LAU

Un terrain existant le jour qui précède l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC et qui n'a pas été modifié depuis peut bénéficier, s'il ne rencontre pas les nouvelles exigences en matière de lotissement, d'un privilège consenti par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Ainsi, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui existait à la date du 12 avril 1983 pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement applicable à cette date sur le territoire où le terrain est situé, si les conditions suivantes sont respectées :

- a) **Si le terrain est vacant** : il ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés au 12 avril 1983.
- b) **Si le terrain était l'assiette d'une construction** : il était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant ou protégé par des droits acquis (s'applique même si la construction est détruite après le 12 avril 1983).
- c) **Si le terrain constitue le résidu d'un terrain** :
 - Une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une personne possédant un pouvoir d'expropriation;

- Immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des deux situations précédentes.

Dans tous les cas, l'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

5.3 Agrandissement de lot dérogatoire ou de terrain bénéficiant d'un privilège au lotissement

Un lot dérogatoire protégé par des droits acquis ou un terrain bénéficiant d'un privilège permettant une opération cadastrale, tel que décrit précédemment, peut être agrandi de façon à diminuer la dérogation s'il respecte la condition suivante :

- L'agrandissement n'aura pas pour effet de rendre les terrains contigus dérogatoires ou plus dérogatoires.

5.4 Assouplissement aux normes de lotissement

Tout en demeurant fidèle aux objectifs visés par le présent règlement et pour tenir compte de certains cas particuliers qui ne peuvent rencontrer certaines normes requises pour un lot, l'assouplissement de certaines normes de lotissement pourra être autorisé. Ainsi, les réductions suivantes pourraient être permises :

- Réduction de 30 % du frontage minimal;
- Réduction de 50 % de la profondeur moyenne minimale.

Cependant, la superficie minimum exigée devra en tout temps être respectée.

CHAPITRE VI NORMES DE LOTISSEMENT CONCERNANT LES VOIES DE CIRCULATION

- 6.1 Tracé des rues** Le tracé des rues doit permettre l'installation économique des services municipaux tels l'aqueduc ou les égouts. Le tracé des rues devra également s'intégrer à l'ensemble des rues existantes et prévoir leur prolongement sur les terrains avoisinants.
- 6.2 Emprise des rues, routes ou chemins** La largeur de l'emprise des rues publiques ou privées ne devra pas être inférieure à 15 mètres.
- 6.3 Construction des rues** Toute nouvelle rue doit avoir les qualités minimales exigées dans le règlement portant sur les normes de construction des rues lorsqu'il existe.
- 6.4 Pente des rues** Les pentes de toutes les rues devront être adaptées au terrain. Elles ne devront pas être inférieures à 0,5 % ni supérieures à 12 %.
- La pente d'une nouvelle rue ne doit pas être supérieure à 5 % dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.
- 6.5 Intersection avec une route sur le réseau supérieur** À l'extérieur des périmètres urbains ou dans toute zone dont la vitesse est supérieur à 80 km/h, toute nouvelle intersection d'une route avec le réseau supérieur doit respecter la distance minimale de 450 mètres d'une intersection existante.
- 6.6 Intersection des rues** Toute intersection doit être à angle droit (90°). S'il est impossible de respecter l'angle droit, l'intersection peut être à un angle compris entre 75° et 105° .
- Aux approches de l'intersection, les premiers 30 mètres de longueur mesurés à partir des points d'intersection des lignes d'emprise devront suivre le même alignement que l'angle d'intersection.
- Sur une même rue, dans les secteurs desservis par les égouts et l'aqueduc, la distance minimale entre deux intersections est de 60 mètres.
- Sur une même rue, dans les secteurs partiellement desservis par les égouts ou l'aqueduc, la distance minimale entre deux intersections est de 120 mètres.
- Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon est inférieur à 55,5 mètres, ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est inférieur à 120 mètres.

- 6.7 Ponceaux** Toute personne érigeant un bâtiment sur un terrain ou ayant besoin d'une entrée pour toute raison que ce soit, doit installer un ponceau ayant les dimensions minimales suivantes :
- Diamètre : 37,5 centimètres (15 pouces);
 - Longueur : 4,8 mètres (16 pieds)
- 6.8 Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac** Sauf pour les voies publiques ou privées conduisant à une traverse de cours d'eau et les chemins de ferme ou forestiers, les travaux d'amélioration et de reconstruction de routes, y compris les ouvrages connexes dans la mesure où ces travaux ne débordent pas de l'emprise routière existante, la distance minimale entre une voie publique ou privée et un cours d'eau ou un lac est de 75 mètres pour un terrain partiellement desservi ou non desservi et de 45 mètres pour un terrain desservi.
- 6.9 Sentiers piétonniers** Tout sentier piétonnier de caractère public doit avoir une emprise minimale de 3 mètres.
- 6.10 Longueur maximale des rues sans issue** La longueur maximale d'une nouvelle rue sans issue se terminant par un cul-de-sac ne doit pas dépasser :
- 1000 mètres dans le cas où la zone est non desservie;
 - 700 mètres dans le cas où la zone est partiellement desservie;
 - 350 mètres en zone desservie.
- 6.11 Voies de circulation sans issue** Toute nouvelle rue publique ou privée qui se termine en cul-de-sac devra être dotée à son extrémité d'un dispositif de virage de dimension suffisante pour permettre à un véhicule lourd de tourner. (La figure suivante illustre quelques exemples de ces dispositifs)

Figure 1 : Dispositifs de virage

CHAPITRE VII DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES LOTS

- 7.1 Dimensions et superficies minimales des lots** Tout permis de lotissement devra respecter les conditions minimales des tableaux 1 et 2, sauf à proximité des lacs et des cours d'eau où les normes des tableaux 3 et 4 s'appliquent.

Tableau 1 : Superficie et dimensions minimales des lots

ZONES	Superficie (m carrés)		Frontage (mètres)	
	Non desservis	Partiellement desservis	Non desservis	Partiellement desservis
Agricole	5000 m ²	1500 m ²	50 m	25 m
Rurale	5000 m ²	1500 m ²	50 m	25 m
Forestière	5000 m ²	1500 m ²	50 m	25 m
Périmètres urbains	3000 m ²	1500 m ²	46 m	25 m

Tableau 2 : Superficie et dimensions minimales d'un lot desservi par l'aqueduc et les égouts

Usage	Type de construction	Superficie (m carrés)	Largeur (mètres)	Profondeur (mètres)
Résidentiel	Habitation isolée max. 2 logements	500 (5382 pi ²)	15 (49.2 pi)	25 (82 pi)
Résidentiel	Habitation jumelée unifamiliale	375 / unité (4036.5 pi ²)	12 / unité (40 pi)	25 (82 pi)
Résidentiel	Habitation en rangée	175 / unité (1883.7 pi ²)	7 / unité (23 pi)	25 (82 pi)
Résidentiel	Habitation isolée max. 3 logements	600 (6458.3 pi ²)	18 (59 pi)	25 (82 pi)
Résidentiel	Habitation isolée 4 logements	650 (6996.5 pi ²)	20 (65.6 pi)	25 (82 pi)
Résidentiel	Habitation de plus de 4 logements	140 / unité (1507 pi ²)	25 (82 pi)	25 (82 pi)
Résidentiel	Maison mobile	465 (5005.4 pi ²)	15 (49.2 pi)	25 (82 pi)
Commercial		929 (10000 pi ²)	30 (98.4 pi)	30 (98.4 pi)
Industriel		929 (10000 pi ²)	30 (98.4 pi)	30 (98.4 pi)
Public	Édifices publics	929 (10000 pi ²)	30 (98.4 pi)	30 (98.4 pi)

7.2 Profondeur moyenne d'un lot adjacent à un cours d'eau ou un lac

- La profondeur moyenne minimale d'un lot non desservi ou partiellement desservi adjacent à un cours d'eau ou un lac est de 75 mètres;
- Pour un lot desservi, cette profondeur moyenne minimale est de 45 mètres.

Tableau 3 : Superficie et dimensions minimales d'un lot riverain situé dans un périmètre urbain

Superficie (m carrés)		Frontage (mètres)	
Non desservis	Partiellement desservis	Non desservis	Partiellement desservis
4000 ² m	2000 m ²	50 mètres	30 mètres

Tableau 4 : Superficie et dimensions minimales d'un lot riverain desservi par l'aqueduc et les égouts

Usage	Type de construction	Superficie (m carrés)	Largeur (mètres)	Profondeur (mètres)
Résidentiel	Habitation isolée max. 2 logements	675 (7265.6 pi ²)	15 (49.2 pi)	45 (147.6 pi)
Résidentiel	Habitation jumelée unifamiliale	540 / unité (5812.5 pi ²)	12 / unité (40 pi)	45 (147.6 pi)
Résidentiel	Habitation en rangée	315 / unité (3390.6 pi ²)	7 / unité (23 pi)	45 (147.6 pi)
Résidentiel	Habitation isolée max. 3 logements	810 (8718.8 pi ²)	18 (59 pi)	45 (147.6 pi)
Résidentiel	Habitation isolée 4 logements	900 (9687.5 pi ²)	20 (65.6 pi)	45 (147.6 pi)
Résidentiel	Habitation de plus de 4 logements	140 / unité (1507 pi ²)	25 (82 pi)	45 (147.6 pi)
Résidentiel	Maison mobile	465 (5005.4 pi ²)	15 (49.2 pi)	45 (147.6 pi)
Commercial		1350 (14531.3 pi ²)	30 (98.4 pi)	45 (147.6 pi)
Industriel		1350 (14531.3 pi ²)	30 (98.4 pi)	45 (147.6 pi)
Public	Édifices publics	1350 (14531.3 pi ²)	30 (98.4 pi)	45 (147.6 pi)

**CHAPITRE VIII
ENTRÉE EN VIGUEUR**

8.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1)* et ne peut être modifié ou abrogé que par la procédure établie par celle-ci.