



RÈGLEMENT NO 356-14

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Préparé par Camille Gagnon-Tremblay, Technicienne en urbanisme
Service de l'aménagement et urbanisme
MRC de Coaticook



PROVINCE DE QUÉBEC

MUNICIPALITÉ DU CANTON DE SAINTE-EDWIDGE-DE-CLIFTON

RÈGLEMENT NO. 356-14

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Avis de motion	3 novembre 2014
Adoption du projet de règlement	1 décembre 2014
Avis publics dans le XXX (Assemblée)	janvier 2015
Assemblée de consultation	20 janvier 2015
Adoption du règlement	2 février 2015
Avis public dans le XXX (CMQ)	février 2015
Avis public dans le XXX (registre)	mars 2015
Tenue du registre	29 mars 2015
Approbation par la MRC	16 mars 2015
Entrée en vigueur	7 avril 2015
Avis public d'entrée en vigueur	15 avril 2015

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT

Modification	Adoptée le :	En vigueur le :

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Table des matières

Chapitre 1 :	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.1	Titre du règlement.....	1
1.2	Abrogation des règlements antérieurs	1
1.3	Territoire touché.....	1
1.4	Invalidité partielle de la réglementation.....	1
1.5	Domaine d'application.....	1
1.6	Personnes touchées par le règlement	2
Chapitre 2 :	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	3
2.1	Le règlement et les lois	3
2.2	Formes d'expressions autres que le texte	3
2.3	Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières	3
2.4	Unités de mesure.....	3
2.5	Terminologie	3
Chapitre 3 :	DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT	4
3.1	Droits acquis généraux	4
3.2	Agrandissement d'un lot non conforme.....	4
3.3	Privilèges au lotissement	4
Chapitre 4 :	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	6
4.1	Approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	6
4.2	Cession de rues, de passages, de servitudes ou de droits de passage	6
4.3	Illustration des servitudes	6
4.4	Présentation d'un plan de morcellement.....	7
4.5	Paiement des taxes municipales.....	7
4.6	Contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels	7
4.6.1	Opérations cadastrales assujetties	7
4.6.2	Localisation des terrains à céder	8
4.6.3	Règles de calcul.....	8
4.6.4	Contrat notarié	9
4.6.5	Utilisation de la contribution	9
Chapitre 5 :	DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES TERRAINS	11
5.1	Effet de l'opération cadastrale	11
5.1.1	Conformité d'un terrain ou d'un résidu	11
5.1.2	Lots enclavés.....	11
5.1.3	Norme d'implantation et nombre de bâtiments par terrain	11
5.2	Superficie et dimensions des lots ou terrains.....	11
5.2.1	Règles minimales de lotissement applicables au périmètre urbain.....	12
5.2.2	Règle minimale applicable aux zones situées à l'extérieur du périmètre urbain.....	12
5.2.3	Règle minimale applicable à l'encadrement des lacs et cours d'eau	13
5.2.4	Règles minimales de lotissement applicables en bordure d'une route publique numérotée	13
5.2.5	Règle minimale de lotissement applicable aux parcs de maisons mobiles desservis	14
5.3	Forme de lots.....	14

5.4	Localisation d'un lot à bâtir	14
5.5	Cas d'exception	15
Chapitre 6 :	TRACÉ DES RUES, SENTIERS ET ÎLOTS	16
6.1	Condition préalable à l'approbation d'une nouvelle rue	16
6.1.1	Rue cadastrée.....	16
6.1.2	Nouvelle rue à l'extérieur du périmètre urbain	16
6.2	Dimension et tracé des nouvelles rues et des sentiers pour piétons	16
6.2.1	Tracé des rues en fonction de la nature du sol	16
6.2.2	Emprise des nouvelles rues.....	16
6.2.3	Tracé des nouvelles rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac.....	17
6.2.4	Virages, angles d'intersection et visibilité	17
6.2.5	Rue sans issue	18
6.2.6	Sentiers pour piétons	19
6.3	Prescriptions relatives aux îlots.....	19
6.3.1	Longueurs d'îlots.....	19
6.3.2	Largeurs d'îlots	20
Chapitre 7 :	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	21
7.1	Application du règlement	21
7.2	Pouvoir de la personne en charge de l'application	21
7.3	Respect des règlements	21
7.4	Infractions et pénalités	21
7.5	Autres recours en droit civil.....	22
Chapitre 8 :	ENTRÉE EN VIGUEUR	23
8.1	Entrée en vigueur.....	23

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le numéro 356-14 et s'intitule « Règlement de lotissement ».

1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le règlement de lotissement numéro 211 de la municipalité du Canton de Sainte-Edwidge-de-Clifton ainsi que tous ses amendements sont par le présent règlement abrogés à toutes fins que de droit. De plus, les dispositions contenues dans un autre règlement municipal qui seraient contraires, contradictoires ou incompatibles avec une disposition du présent règlement sont abrogées à toutes fins que de droit.

1.3 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la municipalité du Canton de Sainte-Edwidge-de-Clifton.

1.4 INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION

Le conseil municipal déclare par la présente qu'il a adopté ce règlement et chacun de ses chapitres, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et sous-alinéas indépendamment du fait que l'un ou plusieurs de ses chapitres ou composantes pourraient être déclarés nuls et sans effet par une instance habilitée.

Dans le cas où une partie quelconque du présent règlement viendrait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal compétent, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.5 DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement, à l'exception :

- D'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme cadastrale* ;
- D'une opération d'annulation ou de correction.

1.6 PERSONNES TOUCHÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le présent règlement touche les personnes physiques et les personnes morales de droit privé ou de droit public.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement n'a pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec.

2.2 FORMES D'EXPRESSIONS AUTRES QUE LE TEXTE

Les formes d'expressions autres que le texte utilisées dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les autres formes d'expression telles que les tableaux et les figures, le texte prévaut.

2.3 INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières, les dispositions particulières s'appliquent.

2.4 UNITÉS DE MESURE

Les dimensions, les mesures et les superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international (métrique).

2.5 TERMINOLOGIE

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leurs sens habituels, sauf ceux qui sont définis au règlement de permis et certificats, ces définitions faisant partie intégrante du présent règlement. Les zones auxquelles réfère le présent règlement sont celles du plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

CHAPITRE 3 : DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

3.1 DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX

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 pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur ou avant que des normes relatives à la dimension ou à la superficie des terrains aient été applicables sur le territoire de la municipalité, que ces normes aient été prévues dans un règlement municipal ou dans des mesures de contrôle intérimaire de la MRC de Coaticook.

Un terrain ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale ne confère pas de droits acquis si les conditions prévues à l'alinéa précédent ne sont pas respectées.

3.2 AGRANDISSEMENT D'UN LOT NON CONFORME

Tout terrain formé d'un ou plusieurs lots distincts dérogatoire, mais protégé par droits acquis, ou tout terrain bénéficiant d'un privilège selon l'article 3.3 du présent règlement peut être agrandi ou modifié sans le rendre plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions pourvu que cet agrandissement ou modification permette d'atténuer l'écart entre les dimensions existantes du terrain et les normes applicables dans la réglementation en vigueur. Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre un autre terrain ou lot dérogatoire ou d'augmenter sa dérogation. De plus, l'agrandissement doit permettre de rencontrer les exigences en matière d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux usées des résidences isolées.

3.3 PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

Malgré les dispositions inscrites au chapitre 5, un terrain qui ne rencontre pas les dispositions minimales de lotissement, qui existait avant le 30 mars 1983 et qui n'a pas été modifié depuis, peut bénéficier d'un privilège consenti par la LAU.

Ainsi, une opération cadastrale ne peut être refusée à l'égard d'un terrain qui existait à la date du 29 mars 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 :

1. Si le terrain est vacant :

- a. Il ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés au 29 mars 1983.

- b. De plus, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation municipale au 29 mars 1983.
- 2. Si le terrain est l'assiette d'une construction :**
- a. Il était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur le cas échéant ou protégée par des droits acquis s'appliquant même si la construction est détruite après le 29 mars 1983 ;
- 3. Si le terrain constitue le résidu d'un terrain :**
- a. 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 s'il y a lieu, ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des deux (2) situations précédentes ;

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

CHAPITRE 4 : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

4.1 APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Un plan d'une opération cadastrale, qu'il prévoit des rues ou non, doit être soumis à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment et environnement avant d'être déposé au ministère responsable.

De plus, lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale comporte une cession de voies de circulation, servitude, droits de passage et/ou une contribution à des fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels, il doit faire l'objet d'une approbation préalable de ces éléments par résolution du Conseil municipal.

4.2 CESSION DE RUES, DE PASSAGES, DE SERVITUDES OU DE DROITS DE PASSAGE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et lorsque requis par la municipalité, le propriétaire est tenu de céder gratuitement ou à vendre pour une valeur nominale à la municipalité, par acte notarié, les lots formant l'assiette des rues proposées, des passages pour piétons, des servitudes, des droits de passage ou de toute autre portion de terrain apparaissant à l'avant-projet destinée à être publiques. Le propriétaire doit s'engager, par écrit, dans une lettre adressée au Conseil et enregistrée au procès-verbal d'une réunion du conseil municipal.

De plus, la municipalité pourra exiger du propriétaire, son engagement écrit de lui céder la portion de terrain située à l'intérieur d'une future emprise de rue au moment de la construction ou de l'élargissement de cette rue.

Toute rue publique soumise pour approbation doit être désignée sur le plan par un ou des numéro(s) cadastral (aux) distinct(s).

La municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées ou de toute autre portion de terrain.

4.3 ILLUSTRATION DES SERVITUDES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics (aérienne ou souterraine).

4.4 PRÉSENTATION D'UN PLAN DE MORCELLEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire est tenu de 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.

4.5 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

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

4.6 CONTRIBUTION À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

En plus de conditions précédentes, une opération cadastrale relative à un lotissement, lorsque le projet est visé par l'article 4.6.1, ne peut être approuvée à moins que le propriétaire, selon le choix du conseil municipal (un choix parmi les suivants) :

1. Cède gratuitement à la Municipalité un ou des terrains qui doivent représenter 10% de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verse à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 10% de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ;
3. Cède gratuitement à la Municipalité un ou des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel et verse à la Municipalité une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du ou des terrains cédés gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10% de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

4.6.1 Opération cadastrales assujetties

Pour être assujetties à la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, l'opération cadastrale doit :

1. viser la création d'une nouvelle rue et/ou d'un lot adjacent à une rue cadastrée après l'entrée en vigueur du présent règlement
2. ne pas être une des opérations cadastrales suivantes :

- a. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- b. L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre des terrains déjà construits;
- c. L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale;
- d. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
- e. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- f. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir;
- g. L'identification cadastrale d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé, mais décrit par tenants et aboutissants;
- h. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;
- i. Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité du Canton de Sainte-Edwidge-de-Clifton.

4.6.2 Localisation des terrains à céder

Le ou les terrains cédés gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 4.6 peuvent être un ou des terrains qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité;

Dans tous les cas, le ou les terrains visés à l'entente doivent faire partie du territoire de la Municipalité.

4.6.3 Règles de calcul

Les règles de calcul suivantes s'appliquent afin de déterminer la valeur d'un site en vertu des paragraphes 2 et 3 de l'article 4.6 :

1. La valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme et est établie selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité;
2. Si un terrain, y compris le site (l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale), dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au paragraphe 1, 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 du présent règlement est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou 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., ch. F-2.1);

3. À défaut de rencontrer les conditions énumérées au paragraphe 2, la valeur doit être établi, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation;
4. Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cas cadre d'un projet par phase ou non. Le conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

Nonobstant ce qui précède, le montant prélevé pour la redevance ne pourra jamais excéder 1000,00\$.

4.6.4 Contrat notarié

Tout contrat notarié devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire.

Les frais de contrat notarié de cession de terrain pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du cédant incluant la description technique, si applicable.

4.6.5 Utilisation de la contribution

Toute somme reçue par la Municipalité en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité.

Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

Les terrains cédés à la Municipalité en vertu de la présente section ne peuvent être utilisés que pour des fins parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels. La Ville peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

Une somme versée en vertu d'une application édictée au présent article ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

CHAPITRE 5 : DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES TERRAINS

5.1 EFFET DE L'OPÉRATION CADASTRALE

5.1.1 Conformité d'un terrain ou d'un résidu

Sauf lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale qui vise l'identification cadastrale d'un terrain qui bénéficie d'un droit acquis, aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre un terrain ou un résidu de terrain, construit ou non, non conforme aux normes prescrites au présent règlement.

5.1.2 Lots enclavés

Toute opération cadastrale ne peut être effectuée si elle a pour résultat d'enclaver un lot ou une partie du terrain

5.1.3 Norme d'implantation et nombre de bâtiments par terrain

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation, au nombre de bâtiments par terrain ou à toute autre norme prescrite au règlement de zonage.

5.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS OU TERRAINS

La superficie et les dimensions d'un lot ou d'un terrain sont indiquées aux articles suivants.

Si plusieurs dispositions générale ou particulière s'appliquent, le plus sévère de chaque des dimensions s'applique.

5.2.1 Règles minimales de lotissement applicables au périmètre urbain

Les règles minimales de lotissement suivantes d'appliquent à l'intérieur du périmètre urbain :

	Lot non desservi	Lot partiellement desservi	Lot desservi
Superficie minimale (mètres carrés)	3 000	1 500	280
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (mètres)	50	25	25
Profondeur moyenne minimale (mètres)	30	25	20

5.2.2 Règle minimale applicable aux zones situées à l'extérieur du périmètre urbain

Les règles suivantes sont applicables à toute opération cadastrale située à l'extérieur du périmètre urbain:

Tableau 5.2.2

	Zones de type « A », « Ar », « Ru », « Rur », « F » et « Fr »	Zones de type « VF »
Superficie minimale (mètres carrés)	5 000	4 000
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (mètres)	50	50
Profondeur moyenne minimale (mètres)	60	30

5.2.3 Règle minimale applicable à l'encadrement des lacs et cours d'eau

Les règles suivantes sont applicables à toute opération cadastrale portant sur un terrain situé en totalité ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac ou marécage :

	Lot non desservi	Lot partiellement desservi et lot desservi
Superficie minimale (mètres carrés)	4 000	2 000
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (mètres)	50	30 (pour un lot riverain)
		25 (pour un lot non riverain)
Largeur minimale d'un lot sur la ligne face à un lac ou un cours d'eau (mètres)	30	25
Profondeur moyenne minimale d'un lot ou terrain riverain (mètres)	75 (**)	75 (**)
Profondeur moyenne minimale d'un lot ou terrain non riverain (mètres)	50	50

** : La profondeur pourra être réduite à 30 mètres pour un terrain situé entre le littoral et une rue existante au 22 juin 2000.

5.2.4 Règles minimales de lotissement applicables en bordure d'une route publique numérotée

Les règles suivantes sont applicables à toute opération cadastrale portant sur un terrain ou un lot situé en totalité ou en partie en bordure d'une route publique numérotée et à l'extérieur du périmètre urbain.

	Lot non desservi, lot partiellement desservi et lot desservi
Superficie minimale (mètres carrés)	5 000
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (mètres)	75
Profondeur moyenne minimale (mètres)	50

5.2.5 Règle minimale de lotissement applicable aux parcs de maisons mobiles desservis

Les règles suivantes sont applicables à toute opération cadastrale portant sur un lot ou terrain desservi par l'aqueduc et l'égout et devant servir à l'implantation d'une maison mobile à l'intérieur d'un parc de maison mobile :

	Lot desservi
Superficie minimale (mètres carrés)	400
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (mètres)	12
Profondeur moyenne minimale (mètres)	-

Tout lot non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout et devant servir à l'implantation d'une maison mobile à l'intérieur d'un parc de maison mobile doit se conformer aux dispositions prévues aux articles précédents.

5.3 FORME DE LOTS

Un lot qui n'est pas voué à des fins municipales, publiques ou d'utilité publique doit avoir une forme régulière. Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Nonobstant le premier alinéa, dans les raisons suivantes, les lignes latérales peuvent être obliques à la ligne de rue ou le lot être de forme irrégulière:

1. les lignes de lot correspondent à une limite naturelle, tels un ruisseau, un cours d'eau et un talus;
2. les lignes de lot correspondent à une ligne délimitant un lot distinct existant ou un terrain décrit dans un acte enregistré;
3. afin de rééquilibrer la superficie de deux ou plusieurs terrains;
4. afin de créer un cul-de-sac

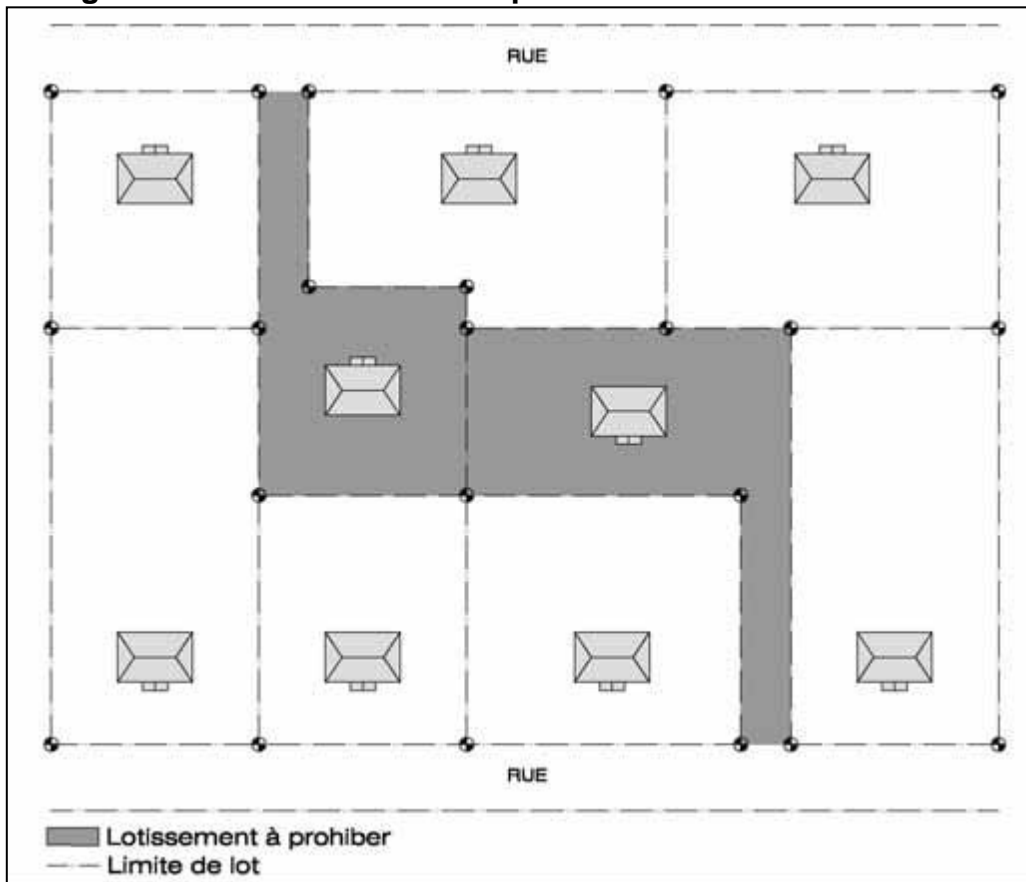
Par contre, en aucun cas une ligne latérale oblique par rapport à une ligne de rue peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue

5.4 LOCALISATION D'UN LOT À BÂTIR

Un lot qui n'est pas voué à des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, ne peut être d'une forme ou localisé de la manière suivante :

1. Sa forme rendrait impossible l'utilisation d'une partie de terrain pour les fins à laquelle il est voué
2. l'implantation d'un bâtiment principal se retrouverait en arrière d'un autre lot ou isolé de la rue par un autre lot tel qu'illustré à la figure 5.4a;
3. l'implantation d'un bâtiment principal se retrouverait séparée visuellement de la rue par un autre bâtiment, tel qu'illustré à la figure 5.4a :

Figure 5.4a : Lotissement à prohiber



5.5 CAS D'EXCEPTION

Les dimensions minimales de lotissement, les formes de lot (art.5.3) et la localisation des lots (art.5.4) du présent chapitre ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Pour tout lot ou terrain destiné uniquement à des fins d'utilité publique, voie de circulation, sentier piétonnier, parc ou terrain de jeux, réseau de gaz, d'électricité, de télécommunication ou de câblodistribution.
2. À l'égard d'une opération cadastrale visant la déclaration en copropriété d'un immeuble en vertu de l'article 1038 du Code civil.
3. Aux opérations cadastrales à des fins d'aliénation et dans le but de faire l'objet d'un plan de regroupement avec un terrain adjacent conforme au présent règlement ou qui le sera suivant le plan de regroupement (opération cadastrale).

CHAPITRE 6 : TRACÉ DES RUES, SENTIERS ET ÎLOTS

6.1 CONDITION PRÉALABLE À L'APPROBATION D'UNE NOUVELLE RUE

Toute voie de circulation destinée à un usage public est prohibée si elle ne respecte pas les normes du présent règlement et si elle ne concorde pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues, si tel est le cas, par le plan d'urbanisme.

6.1.1 Rue cadastrée

Toute nouvelle rue doit être cadastrée.

6.1.2 Nouvelle rue à l'extérieur du périmètre urbain

Aucune opération cadastrale visant la création d'une nouvelle rue à l'extérieur du périmètre urbain n'est permise, sauf avec l'obtention d'un PAE en vertu du règlement sur les PAE dans les zones où cela est autorisé.

6.2 DIMENSION ET TRACÉ DES NOUVELLES RUES ET DES SENTIERS POUR PIÉTONS

6.2.1 Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues ne peut être effectué dans les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

Sauf si les conditions physiques du terrain l'oblige, le tracé des rues doit contourner les boisés, bosquets et rangées d'arbres pour emprunter les espaces déboisés.

6.2.2 Emprise des nouvelles rues

Un terrain utilisé ou destiné à être utilisé comme rue privée ou publique doit avoir une largeur d'emprise correspondante aux normes suivantes :

	Rue locale	Rue collectrice	Artère
Largeur d'emprise minimale (mètres)	15	18	25
Largeur d'emprise maximale (mètres)	20	22	25

Nonobstant le premier alinéa, dans les zones de type « VF », toutes les nouvelles rues devront avoir une largeur d'emprise de 20 mètres.

6.2.3 Tracé des nouvelles rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac

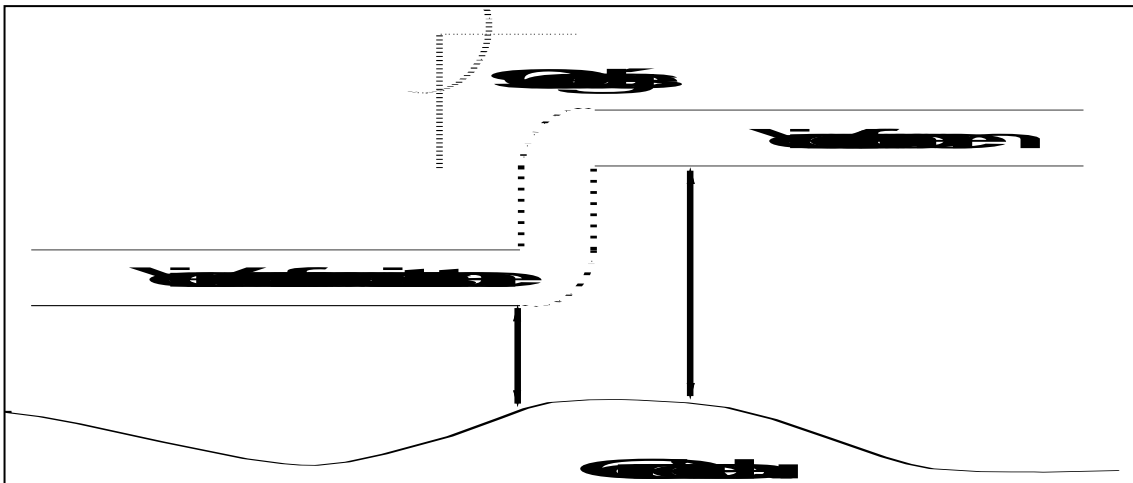
La distance minimale entre une rue privée ou publique et la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac devra être :

1. Pour les secteurs desservis par l'aqueduc et l'égout : 45 mètres ;
2. Pour les secteurs desservis par un seul service ou non desservis : 75 mètres.

Font exceptions aux dispositions précédentes :

- les voies publiques ou privées conduisant à une traverse de cours d'eau ;
- les chemins de ferme et forestiers ;
- les travaux d'amélioration et de reconstruction de routes y compris les ouvrages connexes dans la mesure où ces travaux ne débordent pas l'emprise routière ;
- les voies publiques ou privées reliant une voie privée ou publique conforme à une voie privée ou publique non conforme existante (voir la figure 6.2.3) et les chemins menant aux marinas et débarcadères.

Figure 6.2.3 : Jonction entre une voie conforme et une voie non conforme

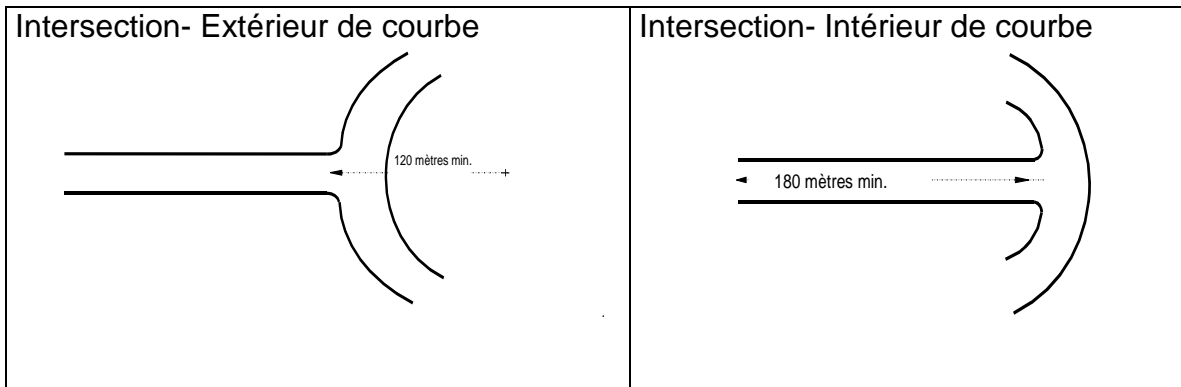


6.2.4 Virages, angles d'intersection et visibilité

Toute intersection doit être à un angle de 90 degrés. Si cela est techniquement impossible, un écart de plus ou moins dix (10) degrés est admissible (entre 80 et 100 degrés). L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins trente (30) mètres.

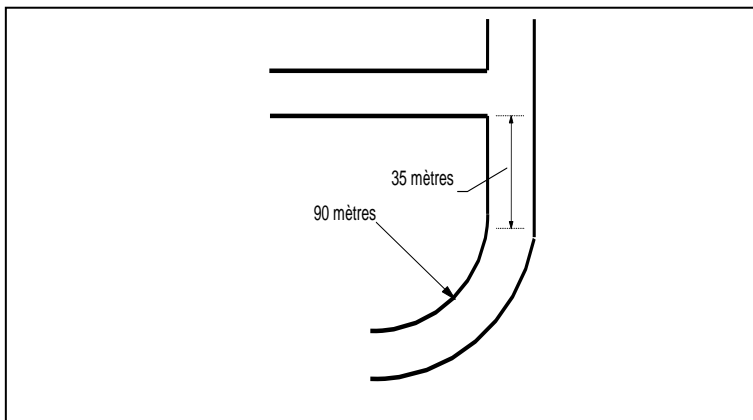
Aucune intersection n'est permise du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 180 mètres ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres (voir figure 6.2.4a) ;

Figure 6.2.4a : Intersection –Intérieur et extérieur de courbe



Aucune courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 90 mètres n'est permise à moins de 35 mètres d'une intersection (voir figure 6.2.4b) ;

Figure 6.2.4b : Rayon de courbe minimal à proximité d'une intersection



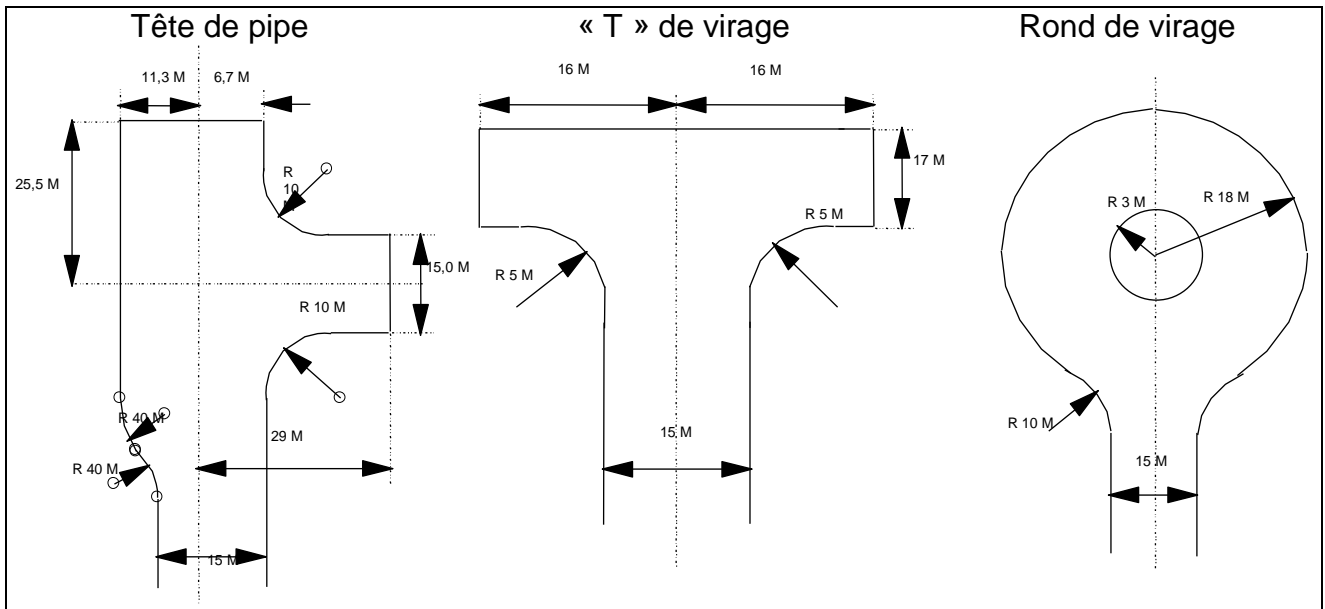
Sur une même rue, la distance entre 2 intersections doit être d'un minimum de 50 mètres. Cependant, sur les routes publiques numérotées, aucune nouvelle intersection de rue ne doit être autorisée à moins de 300 mètres d'une intersection existante. Cette distance étant calculée entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues.

6.2.5 Rue sans issue

Toute nouvelle rue sans issue doit être pourvue d'un rond de virage d'au moins 36 mètres de diamètre, d'un « T » de virage ou d'un virage en tête de pipe d'un dispositif de virage ayant les dimensions minimales indiquées de la figure 6.2.5.

La longueur maximale d'une rue sans issue est de 750 mètres mesurée entre l'emprise de l'intersection la plus près et le début du cul-de-sac.

Figure 6.2.5 : Dispositifs de virage



L'îlot central d'un cul-de-sac est facultatif. Toutefois, lorsqu'il y en a un, son rayon ne peut être inférieur à 3 mètres.

6.2.6 Sentiers pour piétons

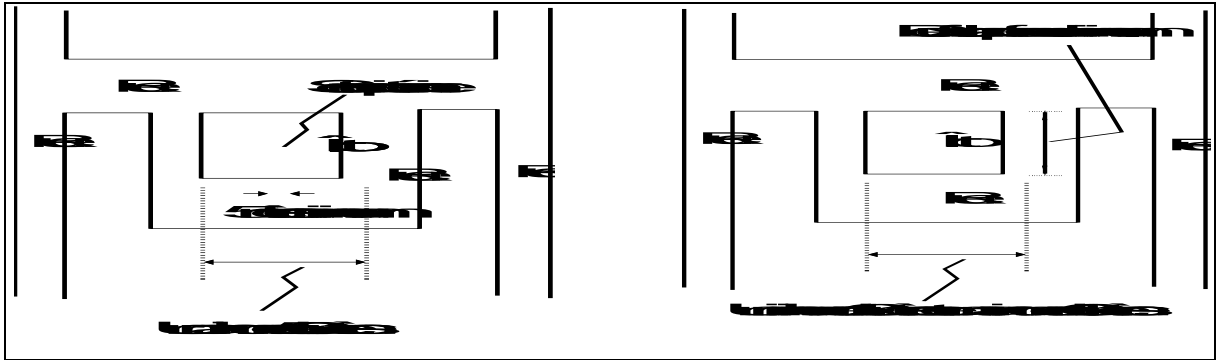
Tous les sentiers pour piétons projetés doivent avoir 5 mètres d'emprise minimum.

6.3 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÎLOTS

6.3.1 Longueurs d'îlots

La longueur d'un îlot destiné la construction d'habitations ne devra pas être inférieure à 120 mètres et être supérieure à 400 mètres (voir figure 6.3.1). Cette distance pourra être portée à 500 mètres si un sentier piétonnier d'un minimum de 5 mètres de largeur, pouvant servir également de voie de secours, est prévu au milieu pour permettre un accès direct à une rue voisine.

Figure 6.3.1 : Îlots – Normes de base



6.3.2 Largeurs d'îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre 2 rangées de lots adossées ; cette largeur doit correspondre à 2 fois la profondeur minimum des lots exigée dans le présent règlement.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

7.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment et environnement est chargé d'appliquer le présent règlement. Celui-ci peut être assisté dans ses fonctions d'un ou de plusieurs inspecteurs adjoints qui peuvent exercer les mêmes pouvoirs.

7.2 POUVOIR DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION

Les pouvoirs et devoirs de l'inspecteur en bâtiment sont définis au Règlement sur les permis et certificats de la municipalité du canton de Sainte-Edwidge-de-Clifton.

7.3 RESPECT DES RÈGLEMENTS

Toute personne doit respecter les dispositions contenues au présent règlement, et ce malgré le fait qu'il puisse n'y avoir, dans certains cas, aucune obligation d'obtenir un permis ou un certificat.

Tous travaux et activités doivent être réalisés en conformité des déclarations faites lors de la demande ainsi qu'aux conditions stipulées au permis ou certificat émis.

7.4 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

1. Si le contrevenant est une personne physique :
 - a. En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 100\$ et d'une amende maximale de 1000\$ et les frais pour chaque infraction.
 - b. En cas de récidive, l'amende minimale est de 300\$ et l'amende maximale est de 2000\$ et les frais pour chaque infraction.
2. Si le contrevenant est une personne morale :
 - a. En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 200\$ et d'une amende maximale de 2000\$ et les frais pour chaque infraction.
 - b. En cas de récidive, l'amende minimale est de 400\$ et l'amende maximale est de 4000\$ et les frais pour chaque infraction.
3. Toute personne qui accomplit quelque chose qui aide une autre personne à agir en contravention du présent règlement ou qui encourage, par une permission, un consentement, une autorisation, une ratification, une autre personne à agir en contravention du présent règlement, commet une infraction et est passible de la même pénalité que la personne qui contrevient au règlement.

Si une contravention est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

7.5 AUTRES RECOURS EN DROIT CIVIL

En sus des recours par action pénale, la municipalité peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les autres recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 8 : ENTRÉE EN VIGUEUR

8.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur lors de la délivrance du certificat de conformité de la MRC de Coaticook, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Bernard Marion
Maire

Réjean Fautoux
Secrétaire-trésorier