

**CORPORATION MUNICIPALE
DE SAINTE-ELISABETH**

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

REGLEMENT MUNICIPAL NO 308

DATE D'ADOPTION : le

DATE D'ENTREE EN VIGUEUR : le

, maire

, sec.-trés.

AMENDEMENTS AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO 308

Amendement règlement no 327-92
Amendement règlement no 364-95
Amendement règlement no 375-97-1
Amendement règlement no 380-97
Amendement règlement no 416-2003
Amendement Règlement no 308-1-2017

Adopté le 6 janvier 1992
Adopté le 5 juin 1995
Adopté le 7 avril 1997
Adopté le 30 septembre 1997
Adopté le 10 février 2003
Adopté le 6 mars 2017

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

TABLE DES MATIÈRES

- Section 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES
 - 1.1 TITRE
 - 1.2 ABROGATION DE REGLEMENTS ANTERIEURS
 - 1.3 ENTREE EN VIGUEUR
 - 1.4 TERRITOIRE TOUCHE
 - 1.5 PERSONNES TOUCHEES
 - 1.6 AMENDEMENT
 - 1.7 INVALIDITE PARTIELLE DU REGLEMENT
 - 1.8 LE REGLEMENT ET LES LOIS
 - 1.9 ADMINISTRATION DU REGLEMENT

- Section 2 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES
 - 2.1 INTERPRETATION DU TEXTE ET DES MOTS
 - 2.2 INTERPRETATION DES TABLEAUX
 - 2.3 UNITE DE MESURE

- Section 3 : NORMES CONCERNANT LE TRACE DES VOIES DE CIRCULATION
 - 3.1 GENERALITES
 - 3.2 EMPRISE
 - 3.3 CHAMP DE VISIBILITE
 - 3.4
 - 3.5
 - 3.6 CULS-DE-SAC
 - 3.7 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS
 - 3.8 SENTIERS DE PIETONS
 - 3.9 TRACE DES ROUTES EN FONCTION DE LA PROXIMITE D'UN LAC
OU D'UN COURS D'EAU
 - 3.10 ABROGÉ
 - 3.10.1 ABROGÉ
 - 3.10.2 ABROGÉ

- Section 4 : NORMES ET SPECIFICATIONS POUR LES OPERATIONS CADASTRALES
 - 4.1 SUPERFICIE ET DIMENSION MINIMALES DES LOTS
 - 4.2 TERRAINS DEROGATOIRES
 - 4.3 LES MESURES D'EXCEPTIONS ET DE PRIVILEGES RELATIFS AU
LOTISSEMENT
 - 4.3.1 PRIVILEGE DE LOTISSEMENT
 - 4.3.2 ABROGÉ

Section 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ILOTS

5.1 ORIENTATION DES TERRAINS

5.2 LARGEUR DES ILOTS

5.3 DESSERTE DE LOTS

Section 6 : CONDITIONS PREALABLES A L'APPROBATION D'UN PROJET RELATIF À
UNE OPERATION CADASTRALE

6.1 TRACE DES RUES

6.2

6.3 SERVITUDES EXISTANTES OU REQUISES

6.4 ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

6.5 TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES

REGLEMENT DE LOTISSEMENT, REGLEMENT MUNICIPAL NO 308

Section 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1.1 TITRE

Le titre du présent règlement est "Règlement concernant le lotissement dans la municipalité" et peut être cité sous le nom de "Règlement de lotissement" ou "Règlement numéro 308".

1.2 ABROGATION DE REGLEMENTS ANTERIEURS

Le présent règlement abroge et remplace en entier à toute fin que de droit les règlements nos 242,242-A,243 et 292 et amendements ainsi que tout règlement incompatible avec le présent règlement.

1.3 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après la délivrance du certificat de conformité conformément aux dispositions de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.4 TERRITOIRE TOUCHE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Corporation Municipale de la Paroisse de Sainte-Elisabeth.

1.5 PERSONNES TOUCHEES

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.6 AMENDEMENT

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la loi.

1.7 INVALIDITE PARTIELLE DU REGLEMENT

L'annulation par la Cour, en tout ou en partie, d'un ou de plusieurs des articles de ce règlement n'a pas pour effet d'annuler l'ensemble du règlement, le présent règlement étant adopté mot par mot, article par article.

Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition du présent règlement serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties, clauses ou dispositions ne saurait être mise en doute.

LE CONSEIL déclare par la présente qu'il décréterait ce qu'il reste de ce règlement même si l'invalidité d'une ou de plusieurs clauses venait à être déclarée.

1.8 LE REGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

1.9 ADMINISTRATION DU REGLEMENT

L'administration du présent règlement de lotissement est confiée à l'inspecteur en aménagement et urbanisme et/ou secrétaire-trésorier. Les dispositions du règlement administratif no___ s'appliquent, en les adaptant, au présent règlement.

Section 2 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

2.1 INTERPRETATION DU TEXTE ET DES MOTS

Exception faite des mots définis à l'article 2.4 du règlement administratif, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

- L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question;
- Avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue; le mot "peut" conserve un sens facultatif.

2.2 INTERPRETATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que les textes dits, contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte dit, le texte prévaut.

2.3 UNITE DE MESURE

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

Section 3 : NORMES CONCERNANT LE TRACE DES VOIES DE CIRCULATION

3.1 GENERALITES

Le tracé des routes, chemins, rues ou voies doit éviter les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux éboulis et aux affaissements.

Amendements
Règ. no 327-92
Règ. no 364-95
Règ. no 375-7-1
Règ. no 380-97
Règ. No 308-1-2017

3.2 EMPRISE

Toute nouvelle route, rue, voie ou chemin doit avoir une emprise d'au moins 15 (15) mètres (50 pieds).

3.3 CHAMP DE VISIBILITE

Toute intersection doit bénéficier d'un champ de visibilité d'au moins quarante (40) mètres.

Abrogé
Règ. no 364-95

3.4

Abrogé
Règ. no 364-95

3.5

3.6 CULS-DE-SAC

Une rue en "cul-de-sac" (impasse) peut être prévue pour une rue de desserte.

Amendement
Règ. no 327-95

L'emprise d'une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage (ou l'équivalent) d'un diamètre d'un minimum de quarante-huit (48) mètres. Un îlot peut toutefois être prévu en son centre, en autant que la largeur libre de l'emprise n'y soit pas réduite à moins de huit (8) mètres.

3.7 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS

La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes d'emprise de rues les plus rapprochées.

Sur un même côté de rue, la distance minimale entre deux (2) intersections est fixée à cinquante (50) mètres.

La distance minimale entre deux (2) intersections situées de part et d'autre d'une même rue est fixée à cinquante (50) mètres.

Amendement
Règ. 308-1-2017

3.8 SENTIERS DE PIETONS

Lorsqu'un sentier public pour piétons est requis ou prévu, sa largeur minimale doit être de 1,5 mètre.

Lorsque la municipalité juge nécessaire la construction d'un sentier pour piétons, l'emplacement est déterminé par celle-ci.

Ce sentier doit être clôturé par une clôture d'une hauteur se situant entre 1.2 et 1.8 m. De plus, le sentier doit être recouvert soit de criblure de pierre, d'asphalte ou de tout autre pavage autorisé par la municipalité.

3.9 TRACE DES ROUTES EN FONCTION DE LA PROXIMITE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

A moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau, ou à moins de trois cents (300) mètres d'un lac, la distance minimale, entre une route et un cours d'eau ou un lac (sauf pour les voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac), doit être de soixante-quinze (75) mètres pour un lot partiellement desservi ou non desservi et de quarante-cinq (45) mètres pour un lot desservi (aqueduc et égout).

Amendement
Règ. 375-97-1
Règ. 308-1-2017

3.10 ABROGÉ

Amendement
Règ. 308-1-2017

3.10.1 ABROGÉ

Amendement
Règ. 308-1-2017

3.10.2 ABROGÉ

Section 4 : NORMES ET SPECIFICATIONS POUR LES OPERATIONS CADASTRALES

Les normes et spécifications prescrites dans la présente section s'appliquent à toute opération cadastrale postérieure à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Amendement
Rég. no 416-2003

4.1 SUPERFICIE ET DIMENSION MINIMALES DES LOTS

Les lots créés lors des opérations cadastrales devront être conformes aux normes prescrites dans le tableau 1.

TABLEAU 1**SUPERFICIE ET DIMENSION MINIMALES DES LOTS**

LOCALISATION	PRESCRIPTIONS	LOT NON DESSERVI (ni aqueduc ni égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)	LOT TOTALEMENT DESSERVI (aqueduc et égout)
À moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac	Superficie minimale	4000 m ²	2000 m ²	800 m ²
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m	30 m pour les lots riverains	20 m
			25 m pour les autres	
Profondeur moyenne minimale	75 m	75 m	45 mètres, lot riverain seulement	
Ailleurs	Superficie minimale	3000 m ²	1500 m ²	800 m ²
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m	25 m	20 m
	Profondeur moyenne minimale	50 m	45 m	30 m

4.2 TERRAINS DEROGATOIRES

Les terrains non-conformes aux dispositions du présent règlement quant à la superficie, la largeur et la profondeur, pourront faire l'objet d'une opération cadastrale à condition de respecter l'une des dispositions suivantes :

1- les tenants et aboutissants du terrain sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés avant le 13 avril 1983. En outre, la superficie et les dimensions de ce terrain doivent respecter les dispositions relatives au lotissement applicables le 12 avril 1983 dans la municipalité;

2- le terrain ne formait pas le 12 avril 1983 un ou plusieurs lots distincts et à cette même date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

Le présent privilège s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 12 avril 1983;

3- un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public qui, avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des autres privilèges accordés par le présent article.

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

Le présent article ne confère pas de privilèges établis relativement aux normes du règlement de construction.

Amendement
Règ. 308-1-2017

4.3 LES MESURES D'EXCEPTIONS ET DE PRIVILEGES RELATIFS AU LOTISSEMENT

Amendement
Règ. 308-1-2017

4.3.1 PRIVILEGE DE LOTISSEMENT

Nonobstant les dispositions du présent règlement, le privilège de lotissement sera accordé, pour un terrain dont la superficie et/ou les dimensions sont non-conformes avec les dispositions du présent règlement, dans les cas suivants :

- 1) Pour les opérations cadastrales effectuées sur un terrain en bordure d'une route construite avant le 13 avril 1983, la largeur avant d'un lot ou sa profondeur peuvent être réduites d'un maximum de 25% de la norme prescrite tout en respectant la superficie minimale.
- 2) La déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 441 du Code Civil ou par l'aliénation

d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé.

- 3) La transmission pour cause de décès.
- 4) La vente forcée au sens des articles 1585 à 1591 du Code Civil, y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation (L.R.Q. - chapitre E.24).
- 5) La dation en paiement dans la mesure où elle constitue une clause accessoire à un acte de vente ou à un acte d'hypothèque.
- 6) La cession, à une municipalité ou un ministère, d'un terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux, de chemins ou de rues.
- 7) Pour les lots situés sur la ligne extérieure d'un virage, la largeur desdits lots (mesurée à l'avant) peut être réduite d'un maximum de 40% de la norme prescrite tout en respectant la superficie minimale.
- 8) Un terrain en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau contigu à un chemin public et que les lignes latérales de ce terrain sont la confirmation en ligne droite du terrain appartenant au même propriétaire et situé de l'autre côté du chemin public et contigu à ce même chemin public.
- 9) Le 12 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et, à cette même date, ce terrain 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.

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

Au même titre, ces dispositions s'appliquent dans le cas d'une construction détruite par un sinistre après le 12 avril 1983.

- 10) Un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation et qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale.
- 11) Un terrain non-conforme aux normes minimales de lotissement peut-être loti, si ledit lotissement sert à l'agrandissement d'un terrain voisin contigu et est destiné à former un seul et nouveau terrain.

Cependant, nul ne peut réduire la superficie d'un terrain sur lequel est construit un seul bâtiment principal, si cette réduction a pour conséquence de le rendre non-conforme aux

dispositions relatives au lotissement.

- 12) Nonobstant toute disposition à ce contraire, les dispositions de l'article 4.1 du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions des lots ne s'appliquent qu'au lot originaire qui doit être créé et non aux subdivisions dudit lot originaire créées pour les parties communes et les parties exclusives de l'immeuble ou des immeubles détenu(s) en copropriété.

Amendement
Règ. 308-1-2017

4.3.2

ABROGÉ

Section 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ILOTS

5.1 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives, ou dans le cas des parcs de maisons mobiles, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparant les lots subdivisés sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

5.2 LARGEUR DES ILOTS

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitation doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossés; cette largeur doit correspondre à au moins deux (2) fois la profondeur minimale des lots.

5.3 DESSERTE DE LOTS

Aucune habitation ne doit être érigée sur un lot ne pouvant avoir accès directement sur un chemin public.

Section 6 : CONDITIONS PREALABLES A L'APPROBATION D'UN PROJET RELATIF À UNE OPERATION CADASTRALE

6.1 TRACE DES RUES

Le tracé projeté des rues, des ruelles et des sentiers piétonniers doit correspondre au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme. Dans les zones où le plan d'urbanisme ne prévoit aucun tracé de rues, ruelles ou sentiers, aucune restriction ne s'applique.

Abrogé
Règ. no 327-92

6.2

6.3 SERVITUDES EXISTANTES OU REQUISES

Les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmissions des communications doivent être indiquées sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet.

6.4 ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

Le propriétaire doit s'engager à céder l'assiette des voies de circulation (ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan) destinées à être publiques.

Amendement
Règ. no 327-92

Les rues ainsi cédées à la municipalité doivent être subdivisées et enregistrées conformément aux articles 2174 b) et 2175 du code civil.

6.5 TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES

Le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.