



Municipalité de Sainte-Clotilde

Règlement de lotissement 472

Numéro 472-01-02

Février 2024

Note aux lecteurs : Toutes les dispositions de couleur orange contenues dans ce document émanent de l'exercice de conformité avec le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Jardins-de-Napierville.

Table des matières

Chapitre 1	Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives	8
Section 1	Dispositions déclaratoires	9
	Article 1.1.1 Titre du règlement	9
	Article 1.1.2 Territoire assujéti	9
	Article 1.1.3 Interaction du règlement	9
	Article 1.1.4 Domaine d'application	9
	Article 1.1.5 Objet du règlement	9
	Article 1.1.6 Abrogation de règlements	9
	Article 1.1.7 Validité	9
	Article 1.1.8 Lois et règlements	9
	Article 1.1.9 Documents de renvoi.....	9
	Article 1.1.10 Tableau, graphique et symboles	9
	Article 1.1.11 Entrée en vigueur	9
Section 2	Dispositions interprétatives.....	10
	Article 1.2.1 Municipalité.....	10
	Article 1.2.2 Division du texte	10
	Article 1.2.3 Interprétation du texte.....	10
	Article 1.2.4 Interprétation en cas de contradiction	10
	Article 1.2.5 Terminologie.....	11
Section 3	Dispositions administratives	12
	Article 1.3.1 Application du règlement	12
	Article 1.3.2 Obligation d'obtenir un permis de lotissement	12
	Article 1.3.3 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné	12
	Article 1.3.4 Contraventions, pénalités et recours.....	12
	Article 1.3.5 Demande privée de modification réglementaire.....	12
Chapitre 2	Conditions préalables à une opération cadastrale.....	13
Section 1	Conditions préalables à une opération cadastrale.....	14
	Article 2.1.1 Dispositions générales	14
	Article 2.1.2 Subdivision d'un lot partiellement construit	14
	Article 2.1.3 Orientation des lots.....	14
	Article 2.1.4 Taxes municipales.....	14
	Article 2.1.5 Approbation d'un plan cadastral	14
	Article 2.1.6 Modification d'un terrain construit.....	14
	Article 2.1.7 Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale	14
	Article 2.1.8 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.....	14

	Article 2.1.9	Cession de terrain et servitude.....	14
	Article 2.1.10	Servitude pour services publics.....	14
	Article 2.1.11	Contrôle du développement dans les réserves résidentielles.....	15
	Article 2.1.12	Parcs, terrains de jeux et espaces naturels.....	15
	Article 2.1.13	Paiement des taxes municipales exigibles.....	15
Section 2	Compensation relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels		16
	Article 2.2.1	Obligation de fournir une compensation.....	16
	Article 2.2.2	Opérations cadastrales exemptées.....	16
	Article 2.2.3	Report de contribution.....	16
	Article 2.2.4	Cession de terrain hors site.....	16
	Article 2.2.5	Détermination de la valeur du terrain.....	17
	Article 2.2.6	Règle de calcul.....	17
	Article 2.2.7	Frais à la charge du requérant.....	17
Chapitre 3	Dispositions applicables aux lots et aux voies de circulation		18
Section 1	Dispositions relatives aux lots		19
	Article 3.1.1	Champ d'application.....	19
	Article 3.1.2	Dimensions minimales des lots.....	19
	Article 3.1.3	Dimensions minimales des lots à l'extérieur d'un corridor riverain.....	19
	Article 3.1.4	Dimensions minimales des lots à l'intérieur d'un corridor riverain.....	19
	Article 3.1.5	Dimensions d'un lot desservi à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.....	19
	Article 3.1.6	Dispositions particulières pour les projets résidentiels intégrés.....	20
	Article 3.1.7	Exceptions.....	20
	Article 3.1.8	Cas d'exception aux dimensions et superficie d'un terrain non desservi à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.....	21
	Article 3.1.9	Exception pour les lots situés à l'extérieur d'une courbe dans le périmètre d'urbanisation.....	21
Section 2	Dispositions relatives aux voies de circulation		22
	Article 3.2.1	Champs d'application.....	22
	Article 3.2.2	Indication du caractère privé des voies.....	22
	Article 3.2.3	Règle de calcul.....	22
	Article 3.2.4	Pente des rues.....	22
	Article 3.2.5	L'intersection des rues.....	22
	Article 3.2.6	Accès.....	22
	Article 3.2.7	Emprise des rues.....	22
	Article 3.2.8	Sentiers piétonniers.....	22
	Article 3.2.9	Rue sans issue.....	22
	Article 3.2.10	Rue adjacente à une voie ferrée ou une ligne de transport d'énergie électrique.....	22
	Article 3.2.11	Lots adjacents à une voie ferrée ou à une ligne de transport d'énergie électrique.....	22
	Article 3.2.12	Rayon de virage d'une rue.....	22
	Article 3.2.13	Localisation de l'emprise d'une rue près d'un cours d'eau.....	23

Article 3.2.14	Interdiction de nouvelles rues dans certaines zones	23
Article 3.2.15	Interdiction de services d'aqueduc et d'égout	23
Chapitre 4	Dispositions applicables aux droits acquis	24
Section 1	Dispositions applicables aux lots dérogatoires	25
Article 4.1.1	Dispositions concernant les propriétaires de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire agricole du Québec 25	25
Article 4.1.2	Lot dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique.....	25
Article 4.1.3	Agrandissement d'un terrain non conforme	25
Annexe A	Protocole d'entente relatif à un report de contribution pour fins de parc, terrains de jeux ou espaces naturels	xxvi

Table des figures

Figure 1- Exception au lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA	21
--	----

Table des tableaux

Tableau 1 – Dimensions minimales des lots à l'extérieur d'un corridor riverain	19
Tableau 2 – Dimensions minimales d'un lot riverain à l'intérieur du corridor riverain.....	19
Tableau 3 – Dimensions minimales d'un lot non riverain à l'intérieur du corridor riverain.....	19
Tableau 4 – Dimensions minimales d'un lot desservi à l'intérieur du périmètre d'urbanisation	20

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

Section 1 Dispositions déclaratoires

Article 1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement numéro 472 ».

Article 1.1.2 Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Sainte-Clotilde.

Article 1.1.3 Interaction du règlement

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Article 1.1.4 Domaine d'application

Toute opération cadastrale doit être réalisée conformément aux dispositions du règlement, à l'exception :

1. De l'identification cadastrale d'un terrain découlant d'un plan de rénovation cadastrale préparé en application de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (c. R-3.1) et toute correction subséquente requise suite à une omission ou une erreur survenue lors de la production d'un tel plan;
2. D'une opération cadastrale relative à l'annulation, au remplacement, à la modification ou à la correction d'un numéro de lot, ou à l'ajout d'un numéro de lot omis, dans la mesure où aucun nouveau lot ni modification aux dimensions d'un lot existant ne résulte de l'opération cadastrale.

Article 1.1.5 Objet du règlement

Le présent règlement vise à régir le découpage municipal des voies de circulations, des îlots et des lots, afin d'assurer la sécurité publique et la protection de l'environnement, ainsi que la qualité de vie de la Municipalité.

Article 1.1.6 Abrogation de règlements

Le présent règlement abroge le Règlement de lotissement numéro 91-178 ainsi que tous ses amendements.

Article 1.1.7 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe ou tiret par tiret de manière à ce que si un chapitre, une section, un article un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Article 1.1.8 Lois et règlements

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

Article 1.1.9 Documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement.

Article 1.1.10 Tableau, graphique et symboles

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement. En cas d'incompatibilité entre un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte, le texte prévaut.

Article 1.1.11 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Section 2 Dispositions interprétatives

Article 1.2.1 Municipalité

L'expression « Municipalité » est définie comme étant la Municipalité de Sainte-Clotilde.

Article 1.2.2 Division du texte

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, alinéas, paragraphes et sous-paragraphes. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

Chapitre #
Section #
Article #
Alinéa
1° Paragraphe
a) Sous-paragraphe
- Tiret

Article 1.2.3 Interprétation du texte

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
2. L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
3. L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
4. Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:
 - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b) La disposition la plus contraignante prévaut.
5. Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;
6. Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
7. La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;
8. Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustration et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
9. Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

Article 1.2.4 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

1. En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
2. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la grille des spécifications, le texte prévaut;
3. En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
4. En cas de contradiction entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut;
5. En cas de contradiction entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

Article 1.2.5 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans la terminologie à l'annexe A du règlement de zonage. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Section 3 Dispositions administratives

Article 1.3.1 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général de la Municipalité.

Article 1.3.2 Obligation d'obtenir un permis de lotissement

Nul ne peut déposer ni enregistrer une opération cadastrale sans avoir obtenu préalablement de la Municipalité un permis de lotissement.

Article 1.3.3 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 1.3.4 Contraventions, pénalités et recours

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, le tout tel que prescrit au règlement en vigueur concernant les contraventions, sanctions, procédures et recours de la Municipalité de Sainte-Clotilde.

Article 1.3.5 Demande privée de modification réglementaire

Quiconque souhaite demander une modification au présent règlement, doit le faire en conformité à la procédure prévue au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Chapitre 2 Conditions préalables à une opération cadastrale

Section 1 Conditions préalables à une opération cadastrale

Article 2.1.1 Dispositions générales

Toute opération cadastrale qui ne concorde pas avec les normes de dimensions ou à une disposition prévues au présent règlement est prohibée.

Article 2.1.2 Subdivision d'un lot partiellement construit

Tout plan relatif à une opération cadastrale, sur lequel il y a déjà un ou des bâtiments, doit être fait en conformité avec les exigences des règlements municipaux.

Article 2.1.3 Orientation des lots

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 ou de dégager des perspectives, les lignes latérales pourront 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 séparatrices des lots subdivisés soient elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

Article 2.1.4 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 qui font l'objet de la demande de permis.

Article 2.1.5 Approbation d'un plan cadastral

Tout projet de lotissement doit être préalablement soumis aux fonctionnaires désignés pour approbation et être déposé subséquemment au Ministère de l'Énergie et des Ressources.

Article 2.1.6 Modification d'un terrain construit

Tout terrain construit, ayant des dimensions et une superficie égale ou moindre que celles prescrites au présent règlement, ne peut être modifié de façon à augmenter la dérogation. Tout terrain construit, ayant des dimensions et une superficie supérieure à celles prescrites au présent règlement, peut être modifié. Toutefois, ces modifications ne peuvent rendre la partie de terrain, sur lequel se situe le bâtiment, dérogoire au présent règlement.

Article 2.1.7 Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale

Le propriétaire de tout terrain doit pour approbation préalable à une opération cadastrale, soumettre un plan de ladite opération au fonctionnaire désigné, que ce plan prévoit ou non des voies de circulation.

Article 2.1.8 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

Sur l'ensemble du territoire de la Municipalité, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit :

1. Indiquer sur un plan annexé les lots faisant l'objet de l'opération cadastrale, les espaces faisant l'objet de servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

Article 2.1.9 Cession de terrain et servitude

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale montre et décrit des rues, ruelles ou sentiers piétonniers autres que privés, le propriétaire, comme condition préalable à l'émission d'un permis de lotissement, doit s'engager à céder à la Municipalité, par acte notarié, les terrains destinés à ces fins.

Article 2.1.10 Servitude pour services publics

Tout plan relatif à un projet de lotissement doit indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations d'utilités privées et publiques, de transport d'énergie et de transmission des communications.

Article 2.1.11 Contrôle du développement dans les réserves résidentielles

Dans les zones identifiées comme réserves résidentielles dans le règlement de zonage, les lotissements de rues et de terrains sont interdits, à l'exception de l'identification cadastrale d'un seul terrain pour la construction d'une seule résidence sur une rue existante.

Article 2.1.12 Parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences du présent règlement relatives à la compensation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

Article 2.1.13 Paiement des taxes municipales exigibles

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 du terrain compris dans le plan.

Section 2 Compensation relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Article 2.2.1 Obligation de fournir une compensation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction, ou un remplacement de numéros de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit, au choix du Conseil :

1. S'engager à céder gratuitement à la Municipalité de Sainte-Clotilde un terrain compris dans le plan et équivalent à 10 % de la superficie visée ou de la valeur uniformisée du terrain compris dans le plan. Selon les besoins spécifiques de la Municipalité, le Conseil municipal décide de la partie de terrain qui lui revient et qui convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, ou;
2. Verser à la Municipalité une somme équivalente à 10 % de la valeur uniformisée pour le terrain compris dans le plan, ou;
3. Faire à la fois un engagement en terrain et un versement en argent équivalent à 10 % de la valeur uniformisée du terrain compris dans le plan.

De plus, une telle contribution est également une condition préalable à l'approbation d'un permis de construction relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale.

Article 2.2.2 Opérations cadastrales exemptées

La contribution aux fins de parcs ne peut être exigée dans le cas suivant :

1. Une annulation, une correction, une modification ou un remplacement de numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
2. Une opération cadastrale nécessaire suite à la rénovation cadastrale et n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
3. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation ou pour des fins municipales;
4. Une opération cadastrale ou un permis de construction autorisé en vertu de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (c. P-41.1) à l'intérieur de la zone agricole permanente;
5. L'identification cadastrale d'un terrain où est érigée une construction principale;
6. L'opération cadastrale pour créer un lot transitoire qui sera fusionné à un lot existant, sans augmentation le nombre de lots une fois l'opération terminée;
7. L'identification cadastrale d'un terrain sur lequel la construction d'un bâtiment est expressément prohibée par le règlement de zonage en vigueur.

Article 2.2.3 Report de contribution

Dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification d'un lot résiduel, le propriétaire et la Municipalité peuvent convenir d'un report de la contribution lors d'une opération cadastrale subséquente pour l'immeuble visé spécifiquement par cette opération. L'entente prévue à l'annexe A du présent règlement doit être dûment signée par le requérant et la Municipalité.

L'opération cadastrale résultant d'une demande de report de contribution ne vise pas à créer un lot distinct à des fins de construction. Le propriétaire s'engage donc à procéder à une opération cadastrale avant toute demande de permis de construction. C'est lors de cette demande de permis de lotissement que la contribution est exigée. La demande de permis peut alors viser tout ou une partie du lot bénéficiant du report de contribution. La contribution est exigible sur l'immeuble visé seulement, le report de contribution continuant de s'appliquer jusqu'à ce que la totalité de la contribution ait été effectuée.

La réglementation en vigueur lors de la demande de permis pour l'opération cadastrale subséquente s'applique concernant la contribution exigible.

Article 2.2.4 Cession de terrain hors site

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

Article 2.2.5 Détermination de la valeur du terrain

Pour l'application de la présente section, la valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la Municipalité de la demande de permis, selon les méthodes suivantes :

1. Lorsque le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée de la réception de la demande de permis, une unité d'évaluation inscrite au rôle dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Sa valeur est le produit obtenu 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 (chapitre F-2.1);
2. Dans le cas contraire, la valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité en conformité des dispositions applicables de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Article 2.2.6 Règle de calcul

Pour l'application des dispositions de la présente section, la superficie à céder, la somme à verser ou la combinaison des deux, est calculée de manière proportionnelle à la valeur ou la superficie totale du terrain visé par l'opération cadastrale, et ce, sans considération à la catégorie de terrain ou la superficie de celle-ci.

De plus, le calcul doit tenir compte de toute cession ou versement fait antérieurement pour l'ensemble ou une partie de l'ensemble visée. À cette fin, le calcul est fait selon les pourcentages déjà cédés ou versés et non pas, le cas échéant, des montants découlant d'évaluations antérieures.

Article 2.2.7 Frais à la charge du requérant

L'ensemble des frais afférents à la cession, y compris ceux de l'acte notarié, est à la charge du requérant.

Chapitre 3 Dispositions applicables aux lots et aux voies de circulation

Section 1 Dispositions relatives aux lots

Article 3.1.1 Champ d'application

Les présentes dispositions s'appliquent aux lots. Dans le cas de lots non rénovés, lorsqu'un terrain est formé de plusieurs lots, elles s'appliquent au terrain formé du regroupement des dits lots. Dans le cas de lots rénovés, les dispositions s'appliquent à chaque lot de façon individuelle.

Article 3.1.2 Dimensions minimales des lots

Aucun projet de lotissement concernant l'implantation d'un bâtiment ne peut être effectué si les dimensions et la superficie du lot sont moindres que celles prescrites aux articles suivants.

Article 3.1.3 Dimensions minimales des lots à l'extérieur d'un corridor riverain

Les lots situés à l'extérieur d'une bande de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac doivent respecter les normes minimales apparaissant au tableau suivant :

Tableau 1 – Dimensions minimales des lots à l'extérieur d'un corridor riverain

Dimensions	Lot desservi	Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	Lot non desservi en zone agricole	Lot non desservi
Superficie minimale	Voir Tableau 4	1 400 m ²	2 500 m ²	2 800 m ²
Frontage minimal	Voir Tableau 4	22,5 m	45 m	45 m

Article 3.1.4 Dimensions minimales des lots à l'intérieur d'un corridor riverain

Un terrain situé à moins 300 mètres d'un lac ou à moins 100 mètres d'un cours d'eau doit respecter les normes minimales apparaissant aux tableaux suivants :

Tableau 2 – Dimensions minimales d'un lot riverain à l'intérieur du corridor riverain

Dimensions	Lot desservi	Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	Lot non desservi
Superficie minimale	Voir Tableau 4	1 875 m ²	3 700 m ²
Frontage minimal	Voir Tableau 4	30 m	45 m
Profondeur moyenne minimale	45 m (voir note 1)	60 m	60 m

Note 1 : La profondeur moyenne minimale d'un lot desservi peut être réduite à 30 mètres si ce lot se localise entre la rive et une rue existante ou si ce lot est à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et que seul un parc public y est autorisé au règlement de zonage en vigueur.

Tableau 3 – Dimensions minimales d'un lot non riverain à l'intérieur du corridor riverain

Dimensions	Lot desservi	Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	Lot non desservi
Superficie minimale	Voir Tableau 4	1 875 m ²	3 700 m ²
Frontage minimal	Voir Tableau 4	25 m	45 m
Profondeur moyenne minimale	Non applicable	Non applicable	Non applicable

Article 3.1.5 Dimensions d'un lot desservi à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Les dimensions et la superficie d'un terrain desservi par l'aqueduc et l'égout à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont :

Tableau 4 – Dimensions minimales d'un lot desservi à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Type d'habitation	Superficie minimale	Frontage minimal
Habitation unifamiliale isolée	500 m ²	15 m
Habitation unifamiliale jumelée	300 m ²	8 m
Habitation unifamiliale en rangée (localisée sur un lot intérieur)	300 m ²	8 m
Habitation unifamiliale en rangée (localisée sur un lot de coin)	350 m ²	8 m
Habitation bifamiliale isolée	600 m ²	18 m
Habitation bifamiliale jumelée	600 m ²	9 m
Habitation multifamiliale	800 m ²	20 m

Article 3.1.6 Dispositions particulières pour les projets intégrés résidentiels

Les dispositions sur les projets résidentiels intégrés du règlement de zonage s'appliquent pour le lot commun (indivise/partager).

Pour un lot desservi par les (2) services municipaux : égout sanitaire et aqueduc la superficie minimale d'un lot est de 1000 mètres carrés avec un frontage de 18 mètres.

Pour un lot partiellement desservi par les services municipaux, la superficie minimale d'un lot est de 1400 mètres carrés avec un frontage de 22,5 mètres.

Pour un lot non desservi par les services municipaux, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la superficie minimale d'un lot est de 3700 mètres carrés avec un frontage de 45 mètres.

Non obstat les dispositions ci-haut, les normes de lotissement prévu au règlement de zonage déterminent si un lot peut accueillir un projet intégré résidentiel, mais les normes prévues à l'article 3.1.5 et tableau 4 '**Dimensions minimales d'un lot desservi à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**' s'appliquent pour chaque lot individuel (privatif/divise). Chaque lot individuel (privatif/divise), selon la typologie du bâtiment principal, doit respecter les normes prévues à l'article 3.1.5 et du tableau 4.

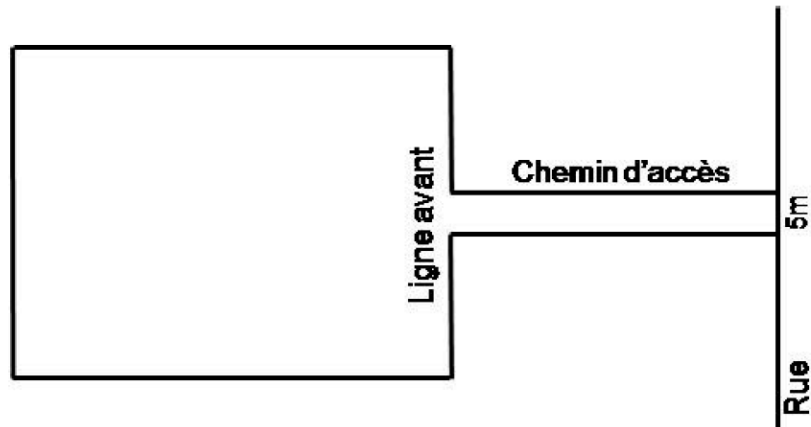
Article 3.1.7 Exceptions

Nonobstant les dispositions des articles précédents de la présente section, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée dans les cas suivants, pour le seul motif que la superficie et les dimensions de ce lot ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement :

1. Lorsqu'il s'agit d'un lot pour fins municipales, publiques, d'utilité publique, de parc, d'un réseau ou un équipement linéaire tel que :
 - a) Un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
 - b) Un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneiges;
 - c) Un droit de passage ou une servitude;
2. Sur des lots desservis, s'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu de l'article 1038 du Code civil et dans laquelle déclaration seule la ou les constructions font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune. De plus, lorsque le lot est riverain, le bâtiment doit être situé à une distance minimale d'au moins 5 mètres de la rive;
3. S'il s'agit d'une opération cadastrale autorisée en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
4. Lorsqu'il s'agit d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises, aux conditions suivantes :
 - a) le lot dont la superficie est augmentée doit être cadastré ou doit pouvoir bénéficier d'un privilège au cadastre selon les dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
 - b) l'ensemble constitué du lot concerné et du lot qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot et;
 - c) aucun lot ne peut être rendu non-conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale;

5. Lorsqu'il s'agit du lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, aux conditions suivantes :
 - a) Un chemin d'accès au terrain est prévu et ne peut avoir moins de 5 mètres de largeur. La superficie de ce chemin d'accès doit faire partie de la superficie totale du lot jouissant d'un droit acquis (voir Figure 1);
 - b) La superficie du lot doit respecter les normes minimales édictées;
 - c) La superficie du lot bénéficiant de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, incluant le chemin d'accès, ne pourra faire l'objet d'une nouvelle subdivision de lot dans le futur;
6. Lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale relative à un lot transitoire, dans ce cas, le lot transitoire devra être fusionné au lot voisin dans une période n'excédant pas 1 an suivant l'émission du certificat d'autorisation. Le lot fusionné (final) devra être conforme aux Tableau 1, Tableau 2 et Tableau 3 du présent règlement.

Figure 1- Exception au lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA



Article 3.1.8 Cas d'exception aux dimensions et superficie d'un terrain non desservi à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Malgré les normes de lotissement qui précèdent, un permis de lotissement pourra être émis à l'égard d'un terrain pourvu que ledit terrain jouisse de droits acquis en vertu de la loi sur la protection du territoire agricole et qu'une construction principale y soit érigée. Dans le cas où la création d'un lot irrégulier est inévitable, compte tenu de la localisation éloignée du bâtiment principal par rapport à l'emprise de la rue, la norme de largeur minimale ne s'appliquera pas à l'égard de la portion du terrain visant à identifier l'excédent du site auquel se rattache le bâtiment principal.

Article 3.1.9 Exception pour les lots situés à l'extérieur d'une courbe dans le périmètre d'urbanisation

La largeur d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une rue courbe dont l'angle est égal ou inférieur à 135 degrés peut être diminuée à la ligne de la voie de circulation jusqu'à un minimum de 10 mètres de largeur, pourvu que la largeur soit augmentée vers la ligne arrière du lot de façon à fournir la superficie minimale requise pour la zone affectée.

Section 2 Dispositions relatives aux voies de circulation

Article 3.2.1 Champs d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent tant aux voies de circulation publiques que privées.

Article 3.2.2 Indication du caractère privé des voies

Le propriétaire d'une voie de circulation ou d'un sentier est obligé, de la manière stipulée par le Conseil, d'indiquer son caractère privé.

Article 3.2.3 Règle de calcul

Pour l'application du présent règlement, la mesure de la distance et d'un rayon de courbure doit être calculée à partir de la ligne médiane des voies de circulation. La mesure d'un angle d'intersection et d'une largeur de voie doit être calculée à partir d'une ligne de lot à une autre ligne de lot.

Article 3.2.4 Pente des rues

Les pentes de toutes les rues doivent être adaptées au terrain, elles ne doivent pas être supérieures à 10 %.

Article 3.2.5 L'intersection des rues

L'intersection des rues doit se faire à un angle de 90 degrés et former un palier horizontal (pente 3 % maximum) sur une longueur de 15 mètres.

Article 3.2.6 Accès

Tout plan relatif à un projet de lotissement, prévoyant 50 lots à bâtir ou davantage, doit prévoir au moins deux accès à des rues existantes.

Article 3.2.7 Emprise des rues

Dans tout projet impliquant la création de nouvelles rues, la largeur minimum de l'emprise doit être de 15 mètres. De plus, elles devront porter un numéro ou des numéros de lots distincts.

Dans un projet d'ensemble lorsqu'il est possible d'y avoir des rues privées celles-ci doivent avoir également une emprise minimum de 15 mètres.

Article 3.2.8 Sentiers piétonniers

Les sentiers piétonniers doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Article 3.2.9 Rue sans issue

La profondeur d'une rue sans issue ne doit pas dépasser 180 mètres de profondeur et être pourvue d'un rond de virage d'au moins 30 mètres de diamètre.

Article 3.2.10 Rue adjacente à une voie ferrée ou une ligne de transport d'énergie électrique

Toute emprise de rue, adjacente à une voie ferrée ou à une ligne de transport d'énergie électrique, doit être distante d'au moins 18 mètres de l'emprise de celle-ci.

Article 3.2.11 Lots adjacents à une voie ferrée ou à une ligne de transport d'énergie électrique

Tout lot adjacent à l'emprise d'une voie ferrée ou d'une ligne de transport d'énergie électrique doit avoir une profondeur minimale de 46 mètres.

Article 3.2.12 Rayon de virage d'une rue

Toute rue de plus de 20 mètres d'emprise doit être pourvue d'un rayon de virage de 6 mètres minimum.

Article 3.2.13 Localisation de l'emprise d'une rue près d'un cours d'eau

Toute emprise d'une nouvelle rue, outre les embranchements construits pour franchir ou permettre l'accès au cours d'eau ou au lac, doit être située à :

1. Au moins 45 mètres de la ligne des hautes eaux de tout cours d'eau ou lac situé en secteur pourvu d'au moins un service municipal, soit l'aqueduc ou l'égout sanitaire;
2. Ou au moins 60 mètres en secteur non desservi.

Article 3.2.14 Interdiction de nouvelles rues dans certaines zones

Toute opération cadastrale destinée à créer de nouvelles rues est prohibée dans la zone agricole à l'exception de rues dans un îlot déstructuré de type 1 et dans les zones Ca3, Pi5, Ra13, Ra16 et Ra19.

Article 3.2.15 Interdiction de services d'aqueduc et d'égout

Aucun service d'aqueduc et d'égout ne pourra être implanté en zone agricole, sauf dans le cas où la santé publique l'exigerait ou en cas de pénurie d'eau potable. Il est toutefois autorisé d'implanter les services d'aqueduc et d'égout dans les zones Ca3, Pi5, Ra13, Ra16 et Ra19.

Chapitre 4 Dispositions applicables aux droits acquis

Section 1 Dispositions applicables aux lots dérogatoires

Article 4.1.1 Dispositions concernant les propriétaires de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire agricole du Québec

Le propriétaire jouissant d'un droit acquis sur un lot peut étendre ce droit sur le même lot jusqu'à concurrence de 5 000 m² lors d'utilisation résidentielle et de 10 000 m² pour des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles.

Article 4.1.2 Lot dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

1. 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;
2. Qu'immédiatement avant cette acquisition 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 de la présente section.

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 s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

Article 4.1.3 Agrandissement d'un terrain non conforme

Toute opération cadastrale visant à augmenter la superficie d'un terrain existant non conforme au présent règlement de lotissement peut être autorisée si les conditions suivantes sont respectées :

1. Permettre la création d'un seul lot conforme ou, lorsque le terrain est compris à l'intérieur de plus d'un lot originaire, d'un seul lot par lot originaire;
2. Ne pas rendre un terrain voisin dérogatoire ou aggraver son caractère dérogatoire en vertu de la réglementation d'urbanisme qui s'y applique.

Annexe A Protocole d’entente relatif à un report de contribution pour fins de parc, terrains de jeux ou espaces naturels

ENTRE : **MUNICIPALITÉ DE SAINTE-CLOTILDE**, personne morale de droit public, ayant son hôtel de ville au 2452, chemin de l'Église, Sainte-Clotilde (Québec) J0L 1W0, représentée aux fins des présentes par son maire et son greffier dûment autorisés en vertu de la résolution _____ adoptée par le Conseil municipal lors de sa séance du _____,

(ci-après nommée « **VILLE** »)

ET

(ci-après nommé « **PROPRIÉTAIRE** »)

CONSIDÉRANT QUE

le PROPRIÉTAIRE a demandé un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale afin de créer les lots _____, dont un lot résiduel qui possède une vaste superficie de _____ mètres carrés;

CONSIDÉRANT QU'

une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels est normalement exigible en vertu des règlements _____ et _____ à l'égard de cette opération cadastrale;

CONSIDÉRANT QUE

ce lot résiduel, qui doit faire l'objet d'une opération cadastrale distincte d'identification, n'est pas destiné, suite à cette opération cadastrale, à être construit ou aménagé avant d'être à nouveau morcelé, de sorte qu'il est opportun de reporter à une date ultérieure la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels qui serait normalement exigible;

EN CONSÉQUENCE,

les parties conviennent ce qui suit :

1. La **MUNICIPALITÉ** consent à ce que soit reportée à une opération cadastrale ultérieure la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels exigibles à l'égard du lot résiduel projeté identifié par un liséré sur le plan qui accompagne le présent protocole d'entente comme annexe « 1 ».
2. Le **PROPRIÉTAIRE** de ce lot projeté consent à ce que la contribution requise pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels soit exigée lors d'une opération cadastrale ultérieure applicable à ce lot résiduel.
3. Le **PROPRIÉTAIRE** de ce lot résiduel projeté reconnaît que la réglementation municipale peut avoir changé lors de cette opération cadastrale ultérieure ainsi que la valeur de ce terrain, et que les règles applicables sont celles en vigueur au moment de la demande de permis de lotissement pour cette opération cadastrale.
4. Le **PROPRIÉTAIRE** reconnaît que le report de contribution n'est pas destiné à créer un lot distinct à des fins de construction, de sorte qu'il s'engage à procéder à une opération cadastrale préalablement ou concurremment à toute demande de permis de construction sur le lot. La contribution est alors exigible eu égard à la demande de permis de lotissement pour cette opération cadastrale suivant les dispositions du présent règlement.
5. Le **PROPRIÉTAIRE** convient et s'engage à informer tout futur acquéreur de la teneur du présent protocole d'entente.
6. Le **PROPRIÉTAIRE** dégage la **MUNICIPALITÉ** de toute responsabilité pouvant résulter du fait qu'il y a eu un report de contribution, incluant dans le cas où il omet d'en informer un futur acquéreur.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé, à Sainte-Clotilde, ce _____.

VILLE :

Maire

Secrétaire-trésorier

PROPRIÉTAIRE :
