



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

MUNICIPALITÉ

DE

SAINTE- CLAIRE

2022-721

Adoption : 2 mai 2022

Entrée en vigueur (publication): 21 juin 2022

Table des matières

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	4
Section 1 – Dispositions déclaratoires.....	4
ARTICLE 1 : Titre.....	4
ARTICLE 2 : Règlements abrogés	4
ARTICLE 3 : Territoire et bâtiments assujettis	4
ARTICLE 4 : Personnes touchées.....	4
ARTICLE 5 : But du règlement.....	4
ARTICLE 6 : Validité.....	4
ARTICLE 7 : Lois et règlements fédéraux, provinciaux et municipaux.....	4
ARTICLE 8 : Application continue.....	4
Section 2 – Dispositions interprétatives générales	5
ARTICLE 9 : Mode de division du règlement.....	5
ARTICLE 10 : Terminologie.....	5
ARTICLE 11 : Interprétation du texte et des mots.....	5
ARTICLE 12 : Interprétations des tableaux et croquis	5
ARTICLE 13 : Unités de mesure.....	6
Section 3 – Dispositions administratives	6
ARTICLE 14 : Administration du règlement	6
ARTICLE 15 : Préséance	6
ARTICLE 16 : Renvoi.....	6
ARTICLE 17 : Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	6
ARTICLE 18 : Obligation de laisser visiter	6
CHAPITRE 2 - CONDITIONS D’APPROBATION D’UN PLAN D’OPÉRATION CADASTRALE	7
ARTICLE 19 : Plan de l’opération cadastrale.....	7
ARTICLE 20 : Conditions préalables à l’approbation d’une opération cadastrale	7
ARTICLE 21 : Résidu de lot ou construction non conforme	7
CHAPITRE 3 – ILOT, RUE, SENTIER PIÉTONNIER ET PISTE CYCLABLE	9
Section 1 – Ilot.....	9
ARTICLE 22 : Largeur d’un îlot.....	9
ARTICLE 23 : Longueur d’un îlot	9
Section 2 – Rue	9
ARTICLE 24 : Interdiction d’ouverture de rue.....	9
ARTICLE 25 : Caractère public d’une rue	9
ARTICLE 26 : Accès à une route régionale	9
ARTICLE 27 : Tracé des rues montrées au plan d’urbanisme	9
ARTICLE 28 : Liste des rues privées reconnues.....	9
ARTICLE 29 : Tracé des rues à proximité d’un cours d’eau.....	10
ARTICLE 30 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol.....	10
ARTICLE 31 : Largeur d’une rue	10
ARTICLE 32 : Pente d’une rue	10
ARTICLE 33 : Géométrie des intersections	11

ARTICLE 34 : Distance entre les intersections	11
ARTICLE 35 : Champs de visibilité d'une courbe de rue	11
ARTICLE 36 : Rue en cul-de-sac	11
Section 3 – Sentier piétonnier et piste cyclable	12
ARTICLE 37 : Sentier piétonnier et piste cyclable	12
CHAPITRE 4 - LOT	12
Section 1 – Lot desservi	13
ARTICLE 38 : Dimensions minimales des lots desservis par l'aqueduc et l'égout	13
ARTICLE 39 : Lot d'angle	13
ARTICLE 40 : Lot dans plus d'une zone	13
Section 2 – Lot partiellement ou non desservi.....	13
ARTICLE 41 : Dimensions et superficies minimales des lots partiellement ou non desservi par l'aqueduc et l'égout.....	13
Section 3 – Lot affecté par une contrainte	14
ARTICLE 42 : Zone de glissements de terrain	14
ARTICLE 43 : Lot à proximité d'une carrière ou sablière	14
Section 4 – Lot transitoire	15
ARTICLE 44 : Lot créé à titre transitoire.....	15
CHAPITRE 5 - DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT	16
Section 1 – Droits acquis	16
ARTICLE 45 : Droits acquis généraux	16
ARTICLE 46 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis	16
Section 2 – Privilège au lotissement.....	16
ARTICLE 47 : Droit au cadastre d'un terrain vacant.....	16
ARTICLE 48: Droit au cadastre d'un terrain construit.....	16
ARTICLE 49: Privilège au cadastre à la suite de l'acquisition pour une utilité publique	16
CHAPITRE 6 - CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS	17
ARTICLE 50 : Cession de terrain à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels	17
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS FINALES	19
ARTICLE 51 : Abrogation	19
ARTICLE 52 : Dispositions transitoires	19
ARTICLE 53 : Procédures, sanctions et recours	19
ARTICLE 54 : Entrée en vigueur.....	19

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 : Titre

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la Municipalité de Sainte-Claire ».

ARTICLE 2 : Règlements abrogés

Le présent règlement abroge et remplace, à toutes fins que de droits, toutes autres dispositions réglementaires régissant le lotissement.

ARTICLE 3 : Territoire et bâtiments assujettis

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

La municipalité n'assume pas la responsabilité de l'application de la Loi sur la sécurité dans les édifices publics, ainsi que le Code de construction du Québec et les modifications éventuelles qui pourraient y être apportées.

ARTICLE 4 : Personnes touchées

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

ARTICLE 5 : But du règlement

Le but du règlement est de régir le lotissement conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A19.1).

ARTICLE 6 : Validité

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

Le règlement reste en vigueur et est exécutoire jusqu'à ce qu'il ait été amendé, abrogé ou cassé par l'autorité compétente ou jusqu'à l'expiration du délai pour lequel il a été fait.

ARTICLE 7 : Lois et règlements fédéraux, provinciaux et municipaux

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement fédéral, provincial, municipal, incluant ceux de la Municipalité régionale de comté de Bellechasse qui peuvent s'appliquer.

L'approbation d'une construction par une autorité gouvernementale compétente ne dispense pas une personne ou un immeuble de l'observation des dispositions du présent règlement.

ARTICLE 8 : Application continue

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels elles réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites, le cas échéant, non seulement au moment de la délivrance d'un permis, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

SECTION 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

ARTICLE 9 : Mode de division du règlement

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est numéroté en chiffres romains minuscules.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

<u>CHAPITRE 1</u>	<u>TEXTE 1 :</u>	CHAPITRE
<u>SECTION 1</u>	<u>TEXTE 2</u>	SECTION
1.	TEXTE 3	ARTICLE
	Texte 4	ALINEA
	1° Texte 5	PARAGRAPHE
	a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
	i. Texte 7	SOUS-ALINEA

ARTICLE 10 : Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 2 du règlement de zonage. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini dans ce chapitre, il faut alors se référer au sens commun défini au dictionnaire.

ARTICLE 11 : Interprétation du texte et des mots

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;
- 2° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut en être ainsi ;
- 3° L'emploi du mot "DOIT" ou "SERA" implique une obligation absolue ;
- 4° L'emploi du mot "DEVRAIT" indique qu'il faut chercher le plus possible l'atteinte du résultat souhaité ;
- 5° Le mot "PEUT" conserve un sens facultatif ;
- 6° Le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique ;
- 7° Le mot "MUNICIPALITÉ" désigne la municipalité de Sainte-Claire.

ARTICLE 12 : Interprétations des tableaux et croquis

Les tableaux, croquis et toutes autres formes d'expression que le texte proprement dit, contenu dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, croquis et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et une autre forme d'expression, les données du tableau prévalent.

ARTICLE 13 : Unités de mesure

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système International (SI). Par ailleurs, une mesure en système impériale peut être présente dans le but d'améliorer la compréhension des normes. Toutefois, la mesure métrique prévaut en toutes circonstances.

SECTION 3 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 14 : Administration du règlement

Le directeur général et greffier-trésorier de la municipalité de Sainte-Claire est chargé de l'administration du présent règlement.

ARTICLE 15 : Préséance

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

ARTICLE 16 : Renvoi

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

Dans le cas de divergences entre les dispositions du présent règlement et les dispositions de tout document de renvoi, les dispositions du présent règlement prévalent.

ARTICLE 17 : Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné exerce les pouvoirs définis au Règlement sur les permis et les certificats en vigueur.

ARTICLE 18 : Obligation de laisser visiter

Le propriétaire, l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque ou le requérant d'un permis ou d'un certificat a des obligations envers le fonctionnaire désigné. Ces obligations sont définies au Règlement sur les permis et les certificats en vigueur.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS D'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

ARTICLE 19 : Plan de l'opération cadastrale

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation du fonctionnaire désigné un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé auprès du ministère en charge de l'enregistrement cadastral.

ARTICLE 20 : Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit, lorsqu'applicable :

- 1° remplir les exigences relatives au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale au Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble ou au Règlement de citation de bien patrimonial en vigueur;
- 2° remplir les exigences relatives à la contribution aux fins de parcs, terrains de jeu et espaces naturels du présent règlement;
- 3° s'engager par écrit à céder gratuitement à la Municipalité, au moment où celle-ci l'exigera, l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques;
- 4° payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de la demande de permis;
- 5° accorder ou s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage de toute infrastructure de service public municipal;
- 6° indiquer sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

ARTICLE 21 : Résidu de lot ou construction non conforme

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle n'est pas conforme aux normes minimales prescrites par le présent règlement ou produit l'un des effets suivants :

- 1° elle rend un autre lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2° elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot;
- 3° elle laisse un résidu de lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 4° elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage.

Nonobstant ce qui précède, elle peut être autorisée s'il s'agit d'une opération cadastrale visant:

- 1° l'identification ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ou encore d'une éolienne;
- 2° l'identification d'un lot destiné à l'implantation d'un projet relié à des fins d'utilité publique qui ne comporte aucune installation visant à l'évacuation et le traitement des eaux usées ou l'alimentation en eau;
- 3° l'identification de rue privée ou publique existantes avant le 30 novembre 1982;
- 4° la modification d'un lot dérogoratoire ou d'un terrain dérogoratoire protégé par droits acquis dans les situations suivantes :
 - a) l'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogoratoire du lot ou du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur ;
 - b) l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre lot ou un autre terrain non conforme au présent règlement ou d'augmenter la dérogoration d'un lot adjacent.
- 5° l'élaboration d'une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seuls le ou les bâtiments font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune;

- 6° la correction de numéro de lot, d'une correction aux dimensions du lot ou d'un lot résiduel destiné à ne pas être occupé par un bâtiment principal suite à une aliénation ou un morcellement;
- 7° l'identification d'une partie d'un lot devenue nécessaire par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du lot situé immédiatement au-dessous de celui-ci;
- 8° dans le cas d'un lot constituant le résidu d'un lot, mais qui ne peut être destiné à des constructions :
 - a) 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;
 - b) qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale;
 - c) l'opération cadastrale doit, pour pouvoir être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou lorsque le lot est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

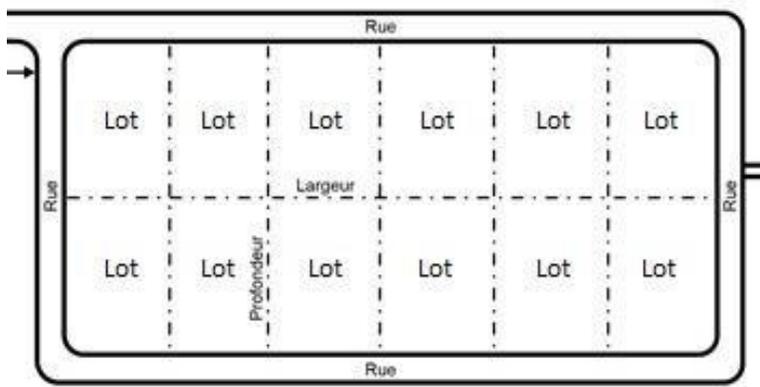
CHAPITRE 3 – ILOT, RUE, SENTIER PIÉTONNIER ET PISTE CYCLABLE

SECTION 1 – ILOT

ARTICLE 22 : Largeur d'un îlot

Dans le cas des îlots destinés à la construction résidentielle, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossés.

Figure 1 : Largeur d'un îlot



ARTICLE 23 : Longueur d'un îlot

Dans les zones résidentielles situées à l'intérieur du périmètre urbain, la longueur des îlots ne peut être inférieure à cent (100) m. et supérieure à trois-cent (300) m.

SECTION 2 – RUE

ARTICLE 24 : Interdiction d'ouverture de rue

L'ouverture ou le prolongement d'une rue est interdit à l'extérieur du périmètre d'urbanisation ainsi qu'en zone de conservation.

ARTICLE 25 : Caractère public d'une rue

Toute nouvelle rue sur le territoire doit avoir un caractère public et doit porter un ou des numéros de lots distincts. Nonobstant ce qui précède, le prolongement d'une rue privée existante n'a pas à avoir un caractère public.

ARTICLE 26 : Accès à une route régionale

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant une rue donnant accès à une route sous juridiction du ministère en charge des transports doit être fait conformément aux normes et à la réglementation dudit ministère, de même qu'obtenir préalablement son approbation, s'il y a lieu.

ARTICLE 27 : Tracé des rues montrées au plan d'urbanisme

Le tracé d'une rue ou d'un tronçon de rue visé par une opération cadastrale doit être compatible, de façon générale, avec le tracé montré au plan d'urbanisme, sans nécessairement être parfaitement concordant. Le statut de la rue projetée ou du tronçon de rue projeté doit respecter le statut prescrit au plan d'urbanisme, lorsqu'il y est indiqué.

ARTICLE 28 : Liste des rues privées reconnues

Les rues privées reconnues comme existantes sont les suivantes :

- Les rues privées existantes dans les zones 141-F, 181-Ha, 182-Ha, 184-Ha, 186-Ha, 187-Ha et 188-Ha.
- Chemin du Lac-Chez-Morissette.
- Place du Platin.
- Rue Baillargeon.

ARTICLE 29 : Tracé des rues à proximité d'un cours d'eau

La distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac où les lots ne sont pas desservis par les services d'égout et d'aqueduc est de 75 mètres. La distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac où les lots sont desservis par les services d'égout et d'aqueduc est de 45 mètres.

Ces distances minimales peuvent être réduites à 20 mètres si une telle rue passe sur des lots zonés à des fins de parc public.

La distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres si une telle rue constitue le parachèvement d'un réseau d'égout et/ou aqueduc et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la rue ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.

ARTICLE 30 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol

De plus, le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, à l'érosion, aux glissements de terrain et aux affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux, et en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse creuser les tranchées nécessaires au passage des infrastructures d'utilité publique.

Malgré l'alinéa précédent, une rue peut être tracée dans une zone sujette à des glissements de terrain, à la condition que la demande de permis soit accompagnée d'un rapport rédigé par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec recommandant le tracé proposé tel que prescrit au Règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 31 : Largeur d'une rue

La largeur de l'emprise des rues est déterminée de la façon suivante:

- 1° Lors de toute proposition de lotissement impliquant la création de nouvelles rues, la largeur doit être d'au moins 12,19 mètres, s'il y a une chaîne de rue et 15 mètres dans les autres situations.
- 2° Lors de toute proposition de lotissement impliquant le prolongement de rues existantes, la largeur minimale doit être de 12,19 mètres, s'il y a une chaîne de rue et 15 mètres dans les autres situations.
- 3° Afin de faciliter la circulation et l'installation des infrastructures, les coins de rues doivent être arrondis sur un rayon intérieur de 6 mètres minimum dans les zones résidentielles et de 9 mètres minimum dans les autres zones.

Malgré ce qui précède, l'emprise d'une rue pourra être d'un minimum de 10 mètres dans les zones comprises à l'intérieur du périmètre urbain de la municipalité où plus de 50% des rues ont une emprise inférieure à 15 mètres.

ARTICLE 32 : Pente d'une rue

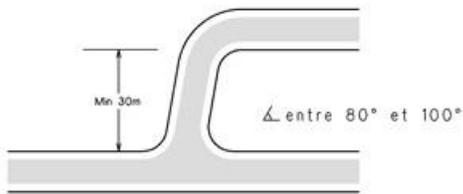
La pente de toute rue ne doit pas être supérieure à dix (10) %, sauf sur une longueur maximale de 60 mètres où elle pourra atteindre douze (12) %. La pente d'une rue dans un rayon de 30 mètres d'une intersection ne doit pas dépasser cinq (5) %.

ARTICLE 33 : Géométrie des intersections

L'angle formé par deux rues à une intersection doit être situé entre 80° et 90° sur une longueur d'au moins 30 mètres.

Toute intersection de deux lignes d'emprise de rues doit se faire avec un rayon de courbure d'au moins six (6) mètres. Dans le cas des rues d'usage industriel, le rayon de courbure doit être d'au moins neuf (9) mètres.

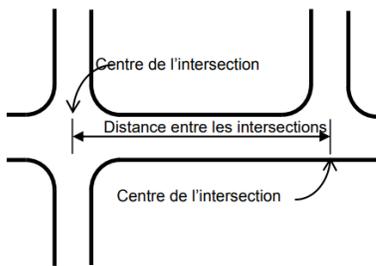
Figure 2: Géométrie des intersections



ARTICLE 34 : Distance entre les intersections

Sur les routes nationales, régionales, collectrices et intermunicipales classifiées par le schéma d'aménagement de la MRC de Bellechasse, la distance minimale entre deux (2) intersections de routes de desserte à la voie principale doit être de trois-cents (300) m, sauf exception avec entente du ministère responsable des transports ou en ce qui a trait aux routes intermunicipales avec entente de la MRC.

Figure 3: Distance entre les intersections

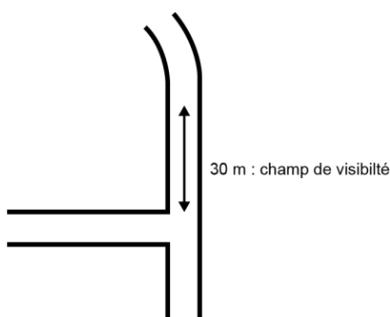


Sur une même rue, les intersections doivent être distantes d'au moins 50 mètres les unes des autres, sauf pour les espaces vacants à l'intérieur du milieu urbanisé où la configuration du terrain et les rues existantes ne le permettent pas. Tout projet où la configuration des rues ne permet pas de respecter le 50 mètres devra être soumis à l'approbation du conseil municipal.

ARTICLE 35 : Champs de visibilité d'une courbe de rue

Une intersection donnant sur une courbe de rue doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 30 mètres avant le début d'une courbe.

Figure 4: Champs de visibilité dans la courbe d'une rue



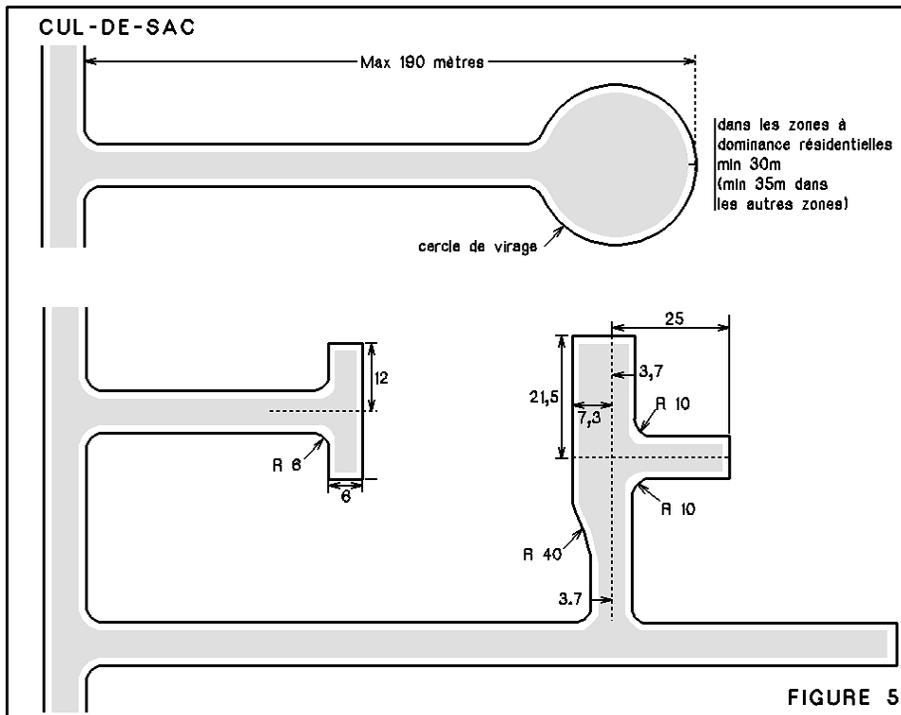
ARTICLE 36 : Rue en cul-de-sac

Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac, dans le cas de terrains, qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec

issue.

Les rues en forme de cul-de-sac ne doivent pas excéder une longueur de 190 mètres, et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un diamètre minimal de 30 mètres dans les zones à dominance résidentielle et de 35 mètres dans les autres zones.

Figure 5: Cul-de-sac



Tout aménagement d'un cul-de-sac devra avoir fait l'objet d'une approbation du conseil municipal.

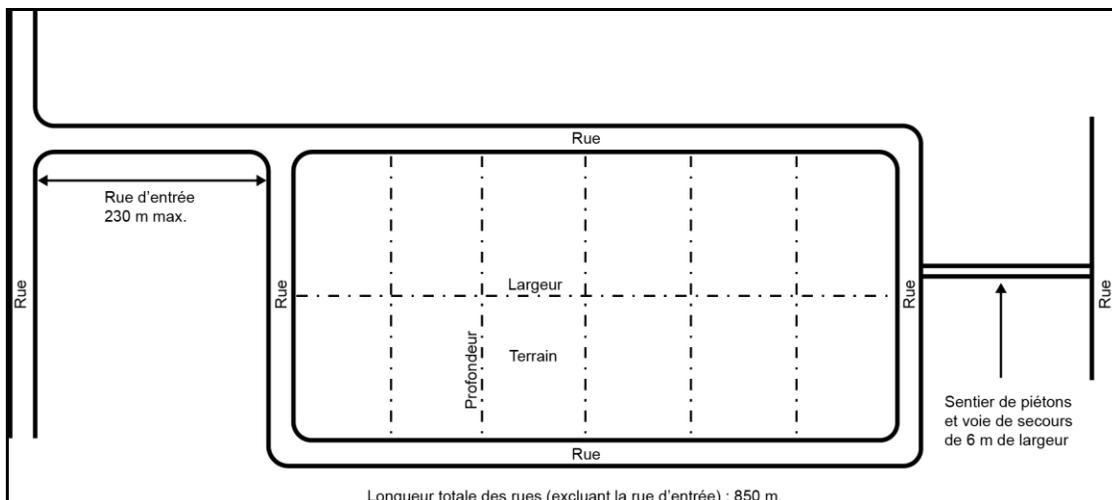
SECTION 3 – SENTIER PIÉTONNIER ET PISTE CYCLABLE

ARTICLE 37 : Sentier piétonnier et piste cyclable

Le Conseil peut exiger, s'il le juge opportun, des passages piétonniers et/ou des pistes cyclables, partout où il le juge nécessaire pour favoriser la circulation des piétons et des cyclistes et/ou leur faciliter l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeu et aux parcs.

La largeur minimale d'une emprise d'un passage piétonnier est de 1,5 mètre et celle d'une piste cyclable est de six (6) mètres.

Figure 6: Exemple d'accès à un îlot



CHAPITRE 4 - LOT

SECTION 1 – LOT DESSERVI

ARTICLE 38 : Dimensions minimales des lots desservis par l'aqueduc et l'égout

La superficie et les dimensions minimales des lots desservis sont indiquées, par type de bâtiment, au tableau 1 ci-après inséré. Dans le cas d'un bâtiment à usages multiples, les normes minimales les plus sévères s'appliquent.

Tableau 1: dimensions minimales des lots desservis par type de bâtiments

Type de bâtiments	Frontage minimale (m)	Superficie minimale (m ²)
Unifamiliale isolée	15	450
Unifamiliale jumelée	12	330
Unifamiliale en rangée (unité à l'extrémité)	10	270
Unifamiliale en rangée (unité du centre)	5,5	150
Bifamiliale isolée	15	450
Bifamiliale jumelée	15	450
Multifamiliale, collective	20	180/log
Habitation communautaire	20	700
Maison mobile / unimodulaire	12	325
Station-service	30	900

Lorsqu'un terrain est situé du côté extérieur d'une courbe, le frontage du terrain peut être réduit à 50% de la largeur minimale prescrite, sans être inférieure à neuf (9) mètres.

ARTICLE 39 : Lot d'angle

Pour un lot d'angle desservi par l'aqueduc et l'égout, la largeur minimale doit être additionnée de trois (3) mètres. La superficie minimale exigée pour un lot est alors augmentée du produit de cette largeur additionnelle multipliée par la profondeur minimale exigée.

ARTICLE 40 : Lot dans plus d'une zone

Lorsqu'un lot se trouve dans deux ou plusieurs zones différentes pour lesquelles les exigences en regard de la superficie minimale ou des dimensions minimales des lots sont différentes, ce lot doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences les plus élevées applicables.

SECTION 2 – LOT PARTIELLEMENT OU NON DESSERVI

ARTICLE 41 : Dimensions et superficies minimales des lots partiellement ou non desservi par l'aqueduc et l'égout

Lorsqu'un lot est partiellement ou non desservi par l'aqueduc et l'égout, les normes minimales sont déterminées au tableau 2 ci-après inséré.

Tableau 2: Superficies et dimensions minimales d'un lot partiellement ou non desservi

	Superficie (m²)	Frontage (m)	Profondeur (m)
Desservis partiellement	1 400	22,5	-
Non desservis	2 800	45	-

Lorsqu'un lot est partiellement ou non desservi par l'aqueduc et l'égout et qu'il est situé à l'intérieur d'un corridor riverain, il doit respecter les normes minimales déterminées au tableau 3 ci-après inséré.

La superficie et les dimensions minimales des lots dont 75 % et plus de la superficie est incluse dans la bande de 100 mètres d'un cours d'eau ou 300 mètres d'un lac sont :

Tableau 3: Superficies et dimensions minimales d'un lot partiellement ou non desservi à l'intérieur d'un corridor riverain

	Superficie (m²)	Frontage (m)	Profondeur (m)
Desservis partiellement	2 000	30	60
Non desservis	4 000	45	60

Nonobstant ce qui précède, lorsque le lot est situé à la fois dans un corridor riverain et dans une zone Conservation au plan de zonage de l'annexe N du règlement de zonage en vigueur, il doit respecter les normes minimales déterminées au tableau 4 ci-après inséré.

La superficie et les dimensions minimales des lots spécifiquement situés dans une zone de conservation dont 75 % et plus de la superficie est incluse dans la bande de 100 mètres d'un cours d'eau ou 300 mètres d'un lac sont :

Tableau 4: Superficies et dimensions minimales d'un lot partiellement ou non desservi à l'intérieur d'un corridor riverain et dans une zone de conservation

	Superficie (m²)	Frontage (m)	Profondeur (m)
Desservis partiellement	3 000	40	75
Non desservis	6 000	75	75

SECTION 3 – LOT AFFECTÉ PAR UNE CONTRAINTE

ARTICLE 42 : Zone de glissements de terrain

Dans une zone sujette à des glissements de terrain, aucune opération cadastrale n'est autorisée et aucun permis de lotissement pour un ou des lots destinés à recevoir un bâtiment principal ou un usage sans bâtiment ouvert au public ne peut être délivré si les superficies et les dimensions ne permettent pas le respect du cadre normatif, concernant les risques de mouvements de terrain, prescrit au Règlement de zonage en vigueur.

Toutefois, la production et le dépôt d'une expertise géotechnique répondant aux exigences du cadre normatif prescrit Règlement de zonage en vigueur pourraient permettre la délivrance d'un permis de lotissement et autoriser une opération cadastrale, sous réserve des conditions et recommandations édictées dans l'expertise géotechnique.

ARTICLE 43 : Lot à proximité d'une carrière ou sablière

Aucun permis de lotissement pour un ou des lots destinés à recevoir un usage du groupe « Habitation » ne peut être autorisé à moins de 600 mètres du site d'exploitation de la carrière et de la sablière.

Le principe de réciprocité s'applique. Ainsi lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

SECTION 4 – LOT TRANSITOIRE

ARTICLE 44 : Lot créé à titre transitoire

Nonobstant les articles précédents, la superficie et les dimensions minimales d'un lot ne s'appliquent pas dans les cas où le lot est créé à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot contigu au terme d'une autre opération cadastrale. Dans ce cas, la demande de permis de lotissement pour cette opération transitoire combinée à une autre opération cadastrale par laquelle le lot dérogatoire ainsi créé sera intégré à un lot existant dès que la transaction foncière aura eu lieu, aux fins d'en faire un seul lot distinct conforme au présent règlement.

CHAPITRE 5 - DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

SECTION 1 – DROITS ACQUIS

ARTICLE 45 : Droits acquis généraux

Un terrain dérogatoire formé d'un ou plusieurs lots distincts existant avant le 30 novembre 1982 bénéficie de droits acquis pourvu qu'il ait été formé conformément aux règlements municipaux alors en vigueur. Toutefois, un tel terrain est sujet à toute autre disposition du présent règlement et celle des autres règlements d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 46 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandi dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot. L'agrandissement d'un lot dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre dérogatoire un autre lot ou encore de rendre un autre lot plus dérogatoire qu'il ne l'était déjà. Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux dispositions du présent règlement.

SECTION 2 – PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT

ARTICLE 47 : Droit au cadastre d'un terrain vacant

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées:

- 1° 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 relative aux opérations cadastrales applicables avant le 30 novembre 1982 dans le territoire où est situé le terrain, et ;
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

ARTICLE 48: Droit au cadastre d'un terrain construit

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982, ne forme pas un lot distinct sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, ne peut être refusé si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° à cette date, le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, ou le cas échéant, bénéficiant de droits acquis ;
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Le droit prévu au présent article persiste, même si la construction est détruite par un sinistre après le 30 novembre 1982.

ARTICLE 49: Privilège au cadastre à la suite de l'acquisition pour une utilité publique

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique ou de route par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions conformes aux dispositions du règlement de lotissement alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale;
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs

lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

CHAPITRE 6 - CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

ARTICLE 50 : Cession de terrain à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Dans les zones 1-Hc, 2-Ha, 3-Ha, 4-Hc, 5-Ha, 6-Ha, 7-Ha, 8-Hc, 9-Ha, 10-Ha, 11-Ha, 12-Ha, 13-Ha, 14-Ha, 189-Hc et 190-Hc identifiées au plan des zones des annexes M et N du règlement de zonage, lorsqu'une opération cadastrale vise à créer un minimum de 5 lots constructibles dans le cadre d'un projet de lotissement, tout propriétaire et promoteur doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale autre que celle relative à une annulation, à une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, verser à la municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une somme correspondant à 2 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette Loi.

Le Conseil peut cependant, par résolution, exiger de tout propriétaire, au lieu de cette somme d'argent, la cession d'une superficie de 2% du terrain compris dans le plan-projet de lotissement et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux.

Le Conseil peut encore, par résolution, exiger de tout propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

Calcul de la contribution

Dans le calcul de la contribution prévue au premier alinéa de cet article, la Municipalité doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site. Le premier alinéa ne s'applique pas à une opération cadastrale n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots bâtissables.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du deuxième alinéa de cet article, prime sur le maximum prévu au premier alinéa.

Établissement de la valeur du terrain à être cédé

La valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale et est établie de la façon suivante:

- a) si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à cette date, une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur, aux fins du présent article, est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur de l'unité inscrite au rôle 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;
- b) si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, sa valeur est établie, aux frais du propriétaire, selon les concepts applicables en matière d'expropriation, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité;
- c) la Municipalité ou le propriétaire peut contester, devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, la valeur établie par l'évaluateur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La contestation prévue au paragraphe c) ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Remboursement ou paiement suite à une décision rendue par la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec.

Suite à la décision de la Chambre, le remboursement par la Municipalité d'un trop-perçu ou le paiement par le propriétaire d'une somme additionnelle peut être requis conformément à ce qui suit:

- a) Lorsqu'à la suite de la décision de la Chambre il appert que le propriétaire a versé une somme trop élevée à la Municipalité, celle-ci doit lui rembourser le trop-perçu;

Lorsqu'à la suite de la décision de la Chambre il appert que le total de la valeur du terrain cédé ou devant l'être et de la somme versée excède ce qu'il aurait dû être, la Municipalité doit rembourser au propriétaire une somme égale à cet excédent;

Outre le capital de la somme à rembourser, la Municipalité doit en même temps payer au propriétaire l'intérêt que ce capital aurait produit, au taux applicable aux arriérés des taxes de la Municipalité, depuis la date du versement jusqu'à celle du remboursement;

- b) Lorsqu'à la suite de la décision de la Chambre, il appert que le propriétaire a versé une somme insuffisante à la Municipalité, ce dernier doit lui verser la somme manquante;

Lorsqu'à la suite de la décision de la Chambre, il appert que le total de la valeur du terrain cédé ou devant l'être et de la somme versée est moindre que ce qu'il aurait dû être, le propriétaire doit verser à la Municipalité une somme supplémentaire égale à la différence entre ces totaux;

Outre le capital de la somme à verser, le propriétaire doit en même temps payer à la Municipalité l'intérêt que ce capital aurait produit, au taux applicable aux arriérés de taxes de la Municipalité, depuis la date de versement antérieur à la décision de la Chambre jusqu'à celle du versement prévu au présent paragraphe;

La somme à verser grève, au même titre qu'une taxe foncière, l'unité d'évaluation dont fait partie le site. Elle peut être recouvrée de la même manière qu'une taxe foncière.

Location du terrain cédé

Un terrain cédé en application du premier alinéa ne peut, tant qu'il appartient à la Municipalité, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Fonds spécial pour toute somme reçue en contrepartie d'une cession de terrain

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par la Municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain visé au premier alinéa, font partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Municipalité. Pour l'application du présent alinéa, 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.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 51 : Abrogation

Le présent règlement remplace et abroge toute disposition incompatible avec ce règlement et qui pourrait se retrouver dans d'autres règlements antérieurs relatifs au lotissement de la municipalité de Sainte-Claire.

ARTICLE 52 : Dispositions transitoires

L'abrogation de règlement n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées. Les droits acquis peuvent être exercés, les infractions commises peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées, et ce malgré l'abrogation. Ainsi, le remplacement ou la modification par le présent règlement de dispositions réglementaires n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des dispositions remplacées, non plus que les infractions pour lesquelles des procédures n'auraient pas encore été intentées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdites dispositions réglementaires remplacées ou modifiées jusqu'à jugement final et exécution.

ARTICLE 53 : Procédures, sanctions et recours

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et se rend passible aux amendes prévues au Règlement sur les permis et certificats en vigueur. En outre, l'ensemble des dispositions sur les procédures, sanctions et recours du Règlement sur les permis et certificat en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

ARTICLE 54 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la Loi.

Adopté à Sainte-Claire le 2 mai 2022.

Luc Harvey

Directeur général

Guylaine Aubin

Mairesse