

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 83**

CHAPITRE 2

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

SECTION NUMÉRO 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

2.1.1 TITRE

Le titre du présent règlement est "Règlement concernant le lotissement dans la municipalité de Clerval" et peut être cité sous le nom de "Règlement de lotissement" ou "Règlement numéro 83".

2.1.2 ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace, tous les règlements ou dispositions de règlements antérieurs ayant trait au lotissement, ainsi que le règlement numéro 55.

2.1.3 TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité de Clerval.

2.1.4 PERSONNE TOUCHÉE

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

2.1.5 AMENDEMENT

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

2.1.6 INVALIDITÉ PARTIELLE DU RÈGLEMENT

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 municipal déclare par la présente qu'il aurait décrété ce qu'il reste de ce règlement même si l'invalidité d'une ou de plusieurs clause(s) est (sont) déclarée(s).

2.1.7 LE RÈGLEMENT 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.

2.1.8 ADMINISTRATION

L'administration du présent règlement de lotissement est confiée à l'inspecteur des bâtiments. Toutes dispositions du règlement administratif numéro 82 s'appliquent, en les adaptant au présent règlement.

SECTION NUMÉRO 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

Exception faite des mots définis ci-dessous, 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 en un sens facultatif.

2.2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, illustrations et toute forme d'expression autres que les textes proprement dits, contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toute fin que de droit.

2.2.3 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques. Si les correspondances en mesures anglaises sont indiquées entre parenthèses, elles ne le sont qu'à titre indicatif.

2.2.4 TERMINOLOGIE

L'article 1.2.4 au règlement administratif s'applique intégralement au présent règlement.

SECTION NUMÉRO 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DE RUES

2.3.1 APPLICATION

Les dispositions ci-après s'appliquent à toutes les rues, qu'elles soient municipales ou privées.

2.3.2 **TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL**

Le tracé des rues devrait éviter les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations et affaissements.

La distance à conserver entre le tracé de deux (2) routes devrait être suffisante pour englober deux (2) grandeurs de terrains suivant les normes minimales, stipulées aux articles 2.4.1 et 2.4.2.

Illustration:

RUE			
1 t			
2 t			
RUE			

2.3.3 **CUL-DE-SAC**

Le cul-de-sac peut être employé lorsqu'il s'avère une solution esthétique et/ou économique pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, le relief ou la localisation ne se présente pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

2.3.4 **EMPRISES DES RUES**

La largeur des voies de circulation est établie en fonction de leur caractère et doit respecter les largeurs minimales suivantes:

a) Routes collectrices:

- La largeur minimum est fixée à 22 mètres et pourra être augmentée lorsque la situation l'exige.

b) Rues résidentielles secondaires:

- La largeur minimum est fixée à 18 mètres. Toutefois cette largeur pourra être augmentée, si le conseil le juge à propos.

2.3.5 **TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE**

Le tracé de la voirie doit se conformer aux plans officiels estants et au plan d'aménagement d'ensemble.

Le tracé de la voirie devra respecter les caractéristiques naturelles de l'emplacement comme les cours d'eau, les boisés et les rochers en les intégrant dans un plan d'aménagement d'ensemble.

Le tracé de la voirie sera conçu de façon à tirer un avantage maximum du relief existant, tout en considérant les pentes obtenues, le lotissement possible et l'installation des services canalisés.

2.3.6 VISIBILITÉ, VIRAGES, ANGLES ET INTERSECTION DES RUES

- a) Il faut éviter autant que possible l'intersection de plus de deux (2) rues. Tout carrefour doit avoir un angle droit, de manière à bénéficier d'une visibilité adéquate et raisonnable.

2.3.7 TRACÉ DES CHEMINS EN FONCTION DE LA PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

Sauf pour les voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac, la distance minimale requise entre une route et un cours d'eau ou un lac est de 45 mètres (147,6 pieds) lorsque les terrains à bâtir sont desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout et de 75 mètres (246 pieds) dans les autres cas.

SECTION NUMÉRO 4

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN

2.4.1 TERRAIN NON DESSERVI

- a) Terrain situé à moins de 100 mètres (328 pieds) d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres (948 pieds) d'un lac.

La superficie minimale d'un terrain doit être de 4000 mètres carrés (43 057 pieds carrés).

La largeur minimale doit être de 50 mètres (164 pieds) et la profondeur moyenne minimale doit être de 75 mètres (246 pieds).

- b) Terrain situé à plus de 100 mètres (328 pieds) d'un cours d'eau et à plus de 300 mètres (984 pieds) d'un lac.

La superficie minimale d'un terrain doit être de 3000 mètres carrés (32 288 pieds carrés).

La largeur minimale d'un terrain mesuré à la ligne avant doit être de 50 mètres (164 pieds).

Il est à noter que pour les zones 300 et 301, les grandeurs de terrains seront respectées même s'il y a implantation d'un service municipal (aqueduc et égout).

2.4.2 **TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI**

- a) Terrain situé à moins de 100 mètres (328 pieds) d'un cours d'eau ou à plus de 300 mètres (948 pieds) d'un lac.

La superficie minimale d'un terrain doit être de 2000 mètres carrés (21 530 pieds carrés).

La largeur minimale d'un terrain mesuré sur la ligne avant doit être de 30 mètres (98.4 pieds) pour un terrain riverain et 25 mètres (82 pieds) pour les autres. La profondeur moyenne minimale du terrain doit être de 75 mètres (246 pieds).

- b) Terrain situé à plus de 100 mètres (328 pieds) d'un cours d'eau et à plus de 300 mètres (948 pieds) d'un lac.

La superficie minimale d'un terrain doit être de 1500 mètres carrés (16 144 pieds carrés).

La largeur minimale d'un terrain à la ligne avant doit être de 25 mètres (82 pieds).

2.4.3 **TERRAIN DESSERVI**

Aucune installation publique d'égout sanitaire et d'aqueduc n'est implantée dans la municipalité de Clerval.

2.4.4 **TERRAIN-ZONE**

A l'intérieur d'une zone donnée, les terrains sont réputés avoir les mêmes services existants, ou non, sur les autres terrains de sorte qu'à l'intérieur d'une même zone il ne peut y avoir de normes différentes s'appliquant.

Un terrain est réputé desservi si un règlement projette l'implantation d'un service d'aqueduc ou d'égout municipal.

2.4.5 **TERRAIN NON CONFORME AUX NORMES DE LOTISSEMENT**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui le 14 mars 1984, ne forme pas un ou plusieurs lot(s) distinct(s) sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs acte(s) enregistré(s) à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière de règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

- 1° à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les opérations cadastrales applicables à cette date 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 originnaire résulte de l'opération cadastrale.

2.4.6 APPLICATION AUX TERRAINS NON CONFORMES AUX NORMES DE LOTISSEMENT

Les permis autorisant des opérations cadastrales seront accordés, pour des terrains ne remplissant pas les exigences demandées concernant les normes de lotissement, dans les cas suivants:

- a) une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété, faite en vertu de l'article 441 b du Code civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- b) la transmission pour cause de décès;
- c) la vente forcée au sens des articles 1585 à 1591 du Code civil, y compris la vente pour taxes, le retrait et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation (L.R.Q., chapitre E-24);
- d) la dation en paiement, dans la mesure où elle constitue une clause accessoire à un acte de vente ou à un acte d'hypothèque;
- e) un terrain dont seule la superficie respecte les normes de lotissement exigées et dont l'agrandissement est empêché soit par le lac, soit par un cours d'eau, soit par l'existence d'une route mais qui par ailleurs pourrait respecter, s'il en est, toutes les normes d'implantation exigées par les règlements en vigueur dans la municipalité, lors de la demande de permis;
- f) un terrain déjà construit;
- g) lorsqu'il s'agit de l'échange d'un terrain ou de la vente d'un terrain dont il est impossible d'augmenter la superficie afin de se conformer aux normes de lotissement et que la superficie du terrain est nullement modifiée, le tout conformément à l'article 256.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- h) suivant les dispositions prévues aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

2.4.7 APPLICATION AUX TERRAINS CADASTRÉS NON CONFORMES AUX ARTICLES 2.4.1, 2.4.2 et 2.4.3 CONSTRUITS ET NON CADASTRÉS LORS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Un terrain cadastré non conforme aux articles 2.4.1., 2.4.2 et 2.4.3. et non construits lors de

l'entrée en vigueur du présent règlement peut être construit s'il respecte toutes les autres normes de règlement.

SECTION NUMÉRO 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

2.5.1 ORIENTATIONS 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 zones 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.

2.5.2 DESERTE DE TERRAIN

Aucune habitation ne doit être érigée sur un terrain ne pouvant avoir accès directement sur une rue. Rien dans le présent règlement ne peut être interprété comme une obligation pour la municipalité de Clerval, d'ouvrir une nouvelle rue.

2.5.3 TERRAINS SITUÉS DU COIN EXTÉRIEUR D'UNE RUE COURBEE

La largeur des terrains situés sur la ligne extérieur d'une rue courbe peut être diminuée d'au plus 6 mètres (20 pieds) à la ligne de rue pourvu que la largeur soit augmentée vers la ligne arrière du lot de façon à fournir la superficie minimale requise pour la zone affectée.

Cependant, en aucun cas, la façade du terrain ne peut être inférieure à 10 mètres (33 pieds) pour les bâtiments isolés, jumelés et les bâtiments en rangée.

SECTION NUMÉRO 6

CONDITIONS PRÉALABLES A L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF A UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.6.1 SERVITUDES EXISTANTES OU REQUISES

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

2.6.2 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 et destinées à être publique.

2.6.3 RUE CADASTRALE

Aucune assiette de rue ne sera acceptée par la corporation à moins d'avoir été préalablement cadastrée par et aux frais de son propriétaire.

2.6.4 TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES

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