

MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE SAINT-ISIDORE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
Règlement numéro 337-2010

DAA

› Daniel Arbour & Associés

460, rue McGill
Montréal (Québec) H2Y 2H2 CANADA
Téléphone 514 954-5300 Télécopieur 514 954-5345
www.arbour.ca

AVIS DE MOTION : 6 février 2012

ADOPTION : 5 mars 2012

ENTRÉE EN VIGUEUR : 13 juin 2012

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de mise à jour
372-2014	8 avril 2015	1
389-2016	2 novembre 2016	2
435-2018	27 septembre 2018	3

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE SAINT-ISIDORE DÉCRÈTE CE
QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1. TITRE DU RÈGLEMENT	1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
3. VALIDITÉ.....	1
4. DOMAINE D'APPLICATION	1
5. REMPLACEMENT.....	2
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	2
6. UNITÉS DE MESURE.....	2
7. PRÉSÉANCE	2
8. RENVOIS.....	2
9. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT.....	2
10. TERMINOLOGIE.....	3
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	3
11. APPLICATION DU RÈGLEMENT	3
12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	3
13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	3
CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	4
SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
14. CESSION DES RUES	4
15. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	4
16. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES	4
17. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS	4
18. ZONE AGRICOLE PERMANENTE.....	4
SECTION 2 : COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	5
19. OBLIGATION DE FOURNIR UNE COMPENSATION.....	5
20. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL	6
21. SURFACE EXCLUE DES CALCULS	6
22. OPÉRATION CADASTRALE EXEMPTÉE.....	6
23. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN	7
CHAPITRE 3 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	8
SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	8
24. LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSÈDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE.....	8
25. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE	8
26. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONVEXE	9
SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS.....	10

27.	LOT DESSERVI	10
28.	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI SITUÉ À PLUS DE 100 M D'UN COURS D'EAU	10
29.	LOT SITUÉ À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU	10
30.	OPÉRATION CADASTRALE NON SOUMISE À CERTAINES NORMES MINIMALES	11
SECTION 3 : RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES		12
31.	RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME	12
31.1.	L'ACCÈS AUX TERRES EN FRONT D'UNE VOIE PUBLIQUE DANS CERTAINES ZONES.....	12
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX LOTS		14
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES.....		14
32.	TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL ET DES HABITATS FAUNIQUES OU AUTRES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	14
33.	EMPRISE DES RUES.....	14
34.	GÉOMÉTRIE ET ESPACEMENT DES INTERSECTIONS	14
35.	RUE EN IMPASSE	16
36.	RUE EN TÊTE-DE-PIPE.....	17
37.	RUE EN BORDURE D'UN COURS D'EAU	18
37.1	RUE À PROXIMITÉ DES LIMITES D'UNE MUNICIPALITÉ VOISINE	18
38.	LONGUEUR D'UN ÎLOT	18
SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS.....		19
39.	ORIENTATION DES LOTS.....	19
40.	FORME DES LOTS	19
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET DISPOSITION FINALE		20
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS		20
41.	DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE	20
42.	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE	20
43.	MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE	20
44.	DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT.....	20
45.	DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT	21
46.	PRIVILÈGE AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION.....	21
SECTION 2 : DISPOSITION FINALE		22
47.	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	22

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES
ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de la Paroisse de Saint-Isidore.

3. VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. DOMAINE D'APPLICATION

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

- 1° D'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1)*;
- 2° D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble faite en vertu des articles 1038 et 3030 du Code civil du Québec (L.R.Q., 1991, c.64) dans la mesure où elle concerne l'identification d'une partie de l'emplacement autre qu'une partie commune du terrain;
- 3° D'une opération d'annulation ou de correction;

4° Une opération de remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.

5. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le règlement numéro 167-88 intitulé Règlement de lotissement et ses amendements.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (SI).

7. 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.

8. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

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 précédé d'un tiret.

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

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

10. 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 au chapitre de terminologie du règlement de zonage et de PIIA en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage et de PIIA en vigueur, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

11. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 2

CONDITIONS PRÉALABLES À

UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

14. CESSION DES RUES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'assiette de toute voie de circulation ou catégorie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique.

15. 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 de la section 2 du présent chapitre relatives à la compensation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

16. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES ARRIÉRÉES

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

17. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude existante ou requise pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communication ou pour le passage d'une conduite d'aqueduc ou d'égouts.

18. ZONE AGRICOLE PERMANENTE

À l'intérieur de la zone agricole permanente, un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé, sauf si le lotissement visé par ce plan a fait l'objet de l'autorisation ou de la déclaration suivante :

- 1° Une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec;

- 2° Une déclaration adressée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec invoquant le droit en vertu duquel le requérant peut procéder sans l'autorisation de la Commission.

Le présent article s'applique dans les cas où l'obtention d'une autorisation ou la production d'une déclaration est requise en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)* ou des règlements édictés sous son empire.

SECTION 2 : COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

19. OBLIGATION DE FOURNIR UNE COMPENSATION¹

Sous réserve de l'article 22, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du conseil exprimé par résolution, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° S'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° Verser à la Municipalité un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur anticipée du site après l'opération cadastrale;
- 3° À la fois, s'engager à céder gratuitement à la Municipalité une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la Municipalité un montant en argent, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la Municipalité et du montant versé en argent doit équivaloir à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, la Municipalité peut convenir avec le propriétaire que l'engagement porte sur un terrain du territoire de la Municipalité qui n'est pas compris dans le site.

¹ Deuxième alinéa modifié par le règlement 435-2018, entrée en vigueur le 27 septembre 2018

20. FRAIS D'ENREGISTREMENT D'UN TERRAIN CÉDÉ À DES FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL

Les frais d'enregistrement d'un contrat notarié concernant un terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel sont à la charge du propriétaire du terrain.

21. SURFACE EXCLUE DES CALCULS

Dans le calcul de la superficie ou de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale, au sens de l'article 19, il faut soustraire toute partie de terrain destinée à être cédée à la Municipalité, y compris l'assiette de toute voie de circulation.

22. OPÉRATION CADASTRALE EXEMPTÉE²

L'article 19 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° Une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° L'identification cadastrale d'un terrain déjà construit et adjacent à une rue existante, n'entraînant aucune modification des dimensions et de la superficie du terrain;
- 3° L'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espace naturel a déjà été effectuée;
- 4° L'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 5° L'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public;
- 6° L'identification cadastrale d'une voie de circulation.
- 7° Toute opération cadastrale effectuée à l'extérieure de la zone urbaine définie par l'accès aux deux services publics.

² Article 22 modifié par le Règlement 389-2016, article 2, entrée en vigueur le 2 novembre 2016

23. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN³

Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 19, la valeur du terrain est considérée est établie à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la Municipalité.

La valeur du terrain est établie en utilisant les concepts applicables en matière d'expropriation. Celle-ci est établie, au frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité.

³ Modifié par le règlement #435-2018, entrée en vigueur le 27 septembre 2018

CHAPITRE 3

DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

24. LOT DONT LA LIGNE AVANT POSSÈDE UNE EXTRÉMITÉ COURBÉE

Lorsqu'un lot est borné par une ou plusieurs rues et que deux lignes de rues sont jointes par un arc de cercle, la longueur de chaque ligne de rue est égale à la longueur de la ligne « L1 » ou de la ligne « L2 », selon le cas applicable, comme si les rues n'étaient pas jointes par un arc de cercle. (voir illustration 24)

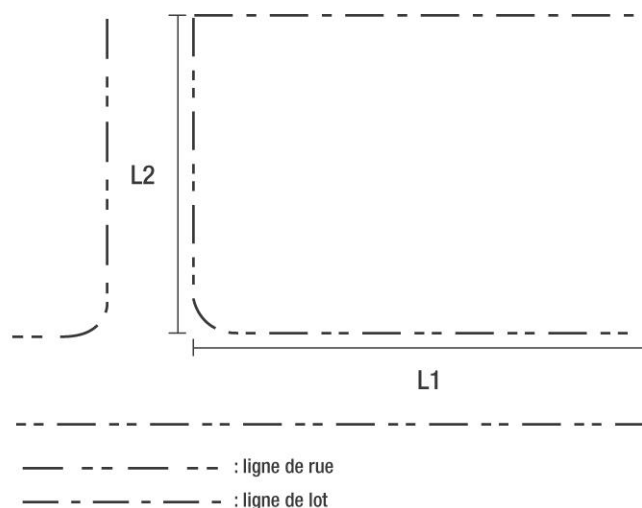


Illustration 24 : Lot dont la ligne avant possède une extrémité courbée.

25. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONCAVE

À moins d'indication contraire, pour un lot dont la ligne avant est concave en raison de la courbure de la rue et dont l'angle est inférieur à 135 degrés, la largeur du lot mesurée le long de la ligne avant (L1) peut être réduite jusqu'à 50 % de la largeur minimale prescrite. Toutefois, la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale exigée.

De plus, la largeur du lot mesurée le long d'une ligne parallèle à la ligne avant et située à la marge avant minimale prescrite au règlement de zonage et de PIIA en vigueur doit être conforme à la largeur minimale prescrite.

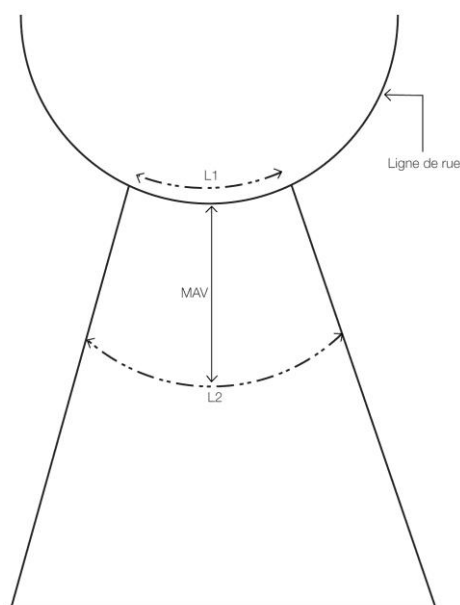


Illustration 25 : Lot dont la ligne avant est concave en raison de la courbure de la rue et dont l'angle est inférieur à 135° degrés.

26. LOT DONT LA LIGNE AVANT EST CONVEXE

Pour un lot dont la ligne avant est convexe en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de la ligne arrière ne doit pas être inférieure à 1 m. (voir illustration 26)

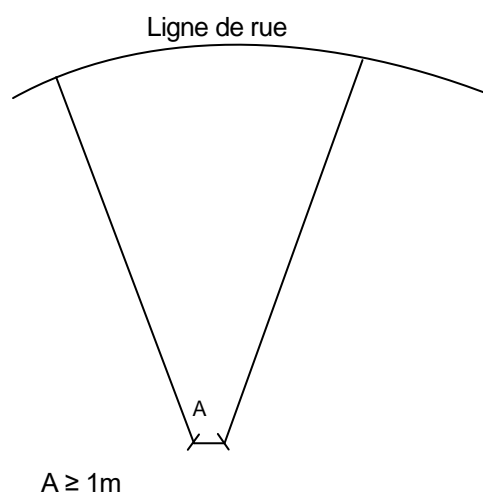


Illustration 26 : Lot dont la ligne avant est convexe.

SECTION 2 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

27. LOT DESSERVI

Sous réserve de l'article 29, un lot desservi doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences inscrites, pour chaque zone, dans les grilles de spécifications qui font partie du règlement de zonage et de PIIA en vigueur.

La superficie minimale et les dimensions minimales peuvent varier selon le type de lot, l'usage pour lequel il est utilisé ou destiné à être utilisé ou la zone dans laquelle il est situé.

28. LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI SITUÉ À PLUS DE 100 M D'UN COURS D'EAU

Tout lot partiellement desservi ou non desservi situé en totalité à l'extérieur d'une bande de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier, calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres, doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences suivantes, établies selon le type de desserte.

TABLEAU 28

NORMES DE LOTISSEMENT		
LOT PARTIELLEMENT DESSERVI OU NON DESSERVI		
Type de desserte	Largeur min	Superficie min.
Lot partiellement desservi	25 m	1 500 m ²
Lot non desservi	50 m	3 000 m ²

29. LOT SITUÉ À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU

Tout lot situé en tout ou en partie dans une bande de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier, calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres, doit avoir une superficie minimale et des dimensions minimales conformes aux exigences suivantes, établies selon le type de desserte.

TABLEAU 29

NORMES DE LOTISSEMENT LOT SITUÉ DANS LA BANDE DE PROTECTION RIVERAINE				
	Type de desserte par les infrastructures d'aqueduc et d'égout	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (m)	Profondeur minimale (m)	Superficie minimale (m ²)
	Lot non desservi	50	75	4 000
	Lot partiellement desservi	30	75	2 000
	Lot desservi	-	45	-

Malgré le tableau 29, dans le cas où un lot projeté situé entre un cours d'eau et une rue est desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire installés avant le 15 avril 1983, sa profondeur peut être réduite à 30 mètres.

Malgré le tableau 29, un lot situé de l'autre côté d'une rue peut avoir une profondeur minimale inférieure à 45 mètres.

Les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable, d'évacuation des eaux usées, sont soustraites à l'application du présent article.

30. OPÉRATION CADASTRALE NON SOUMISE À CERTAINES NORMES MINIMALES⁴

Les exigences minimales relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- 1° Pour implanter un équipement, une infrastructure ou une construction d'un service public y compris un bâtiment dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation sanitaire;
- 2° Pour aménager un parc, un terrain de jeu ou un espace naturel;

⁴ Article 30 modifié par le Règlement 389-2016, article 1, entrée en vigueur le 2 novembre 2016

- 3° Pour aménager une voie de circulation;
- 4° Pour installer une enseigne;
- 5° Pour installer une antenne de télécommunication;
- 6° Pour installer un kiosque postal ou un site de distribution du courrier.
- 7° Pour les projets intégrés résidentiels, dans le cadre d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divisé d'un immeuble faite en vertu des articles 1038 et 3030 du Code civil du Québec (L.R.Q., 1991, c. 64). Toutefois, le fond de terre devant demeurer partie commune et la somme des parties privatives et communes est conforme à la disposition relative à la superficie minimale du présent règlement.

SECTION 3 : RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

31. RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

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

31.1. L'ACCÈS AUX TERRES EN FRONT D'UNE VOIE PUBLIQUE DANS CERTAINES ZONES

Dans les zones H-116 et H-1118 du Règlement de zonage et de PIIA en vigueur, lorsqu'il y a morcellement d'un lot pour la création d'un emplacement résidentiel, un accès en front du

chemin public, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES ET AUX LOTS

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

32. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL ET DES HABITATS FAUNIQUES OU AUTRES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les espaces marécageux, les affleurements rocheux et les endroits où le sol est instable, impropre au drainage ou exposé aux éboulis, aux affaissements ou autres mouvements de terrain. Le tracé des rues doit notamment éviter les secteurs comportant des habitats fauniques ou autres composantes environnementales.

Le tracé des rues doit aussi éviter tout endroit où l'épaisseur du dépôt meuble ou du roc friable est insuffisant pour permettre de creuser les tranchées nécessaires au passage des conduites d'aqueduc, d'égout et des canalisations souterraines des services publics.

33. EMPRISE DES RUES

L'emprise d'une rue doit avoir une largeur minimale conforme aux dispositions suivantes :

- 1° Rue artérielle ou rue collectrice : 15 m;
- 2° Rue locale : 12 m.

34. GÉOMÉTRIE ET ESPACEMENT DES INTERSECTIONS

Dans toute la mesure du possible, l'angle formé par deux rues à une intersection doit tendre vers 90°. Lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, une variation maximale de 20° est permise. L'alignement de la rue doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m, mesurée à partir du point d'intersection de la ligne médiane de chaque rue.

De plus, les nouvelles rues municipales et inter municipales qui interceptent le réseau national et régional doivent être acceptées par le ministère des Transports du Québec et être limitées en nombre.

À une intersection, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une ligne courbée d'un rayon d'au moins :

- 1° 4,50 m, dans le cas de l'intersection de deux rues locales;
- 2° 6 mètres, dans le cas de l'intersection d'une rue locale avec une rue collectrice;
- 3° 10 m, dans le cas de l'intersection de deux rues collectrices, d'une rue collectrice avec une artère ou de deux artères.

La distance minimale entre deux intersections successives est établie selon le type de rue, comme suit :

- 1° Intersection de deux rues locales avec une rue locale : 60 m;
- 2° Intersection de deux rues locales avec une rue collectrice ou une rue artérielle : 120 m;
- 3° Intersection de deux rues collectrices avec toute rue : 120 m;
- 4° Intersection de deux rues, dont l'une est une rue locale et l'autre une rue collectrice, avec toute rue : 120 m;
- 5° Intersection de deux rues, dont au moins une est une rue artérielle, avec toute rue donnant sur la même artère : 150 m.

Pour l'application du troisième alinéa, la distance entre les intersections doit être mesurée entre les points de rencontre des lignes médianes de chacune des rues qui forment les intersections.

Les dispositions du présent article sont schématisées à l'illustration 34.

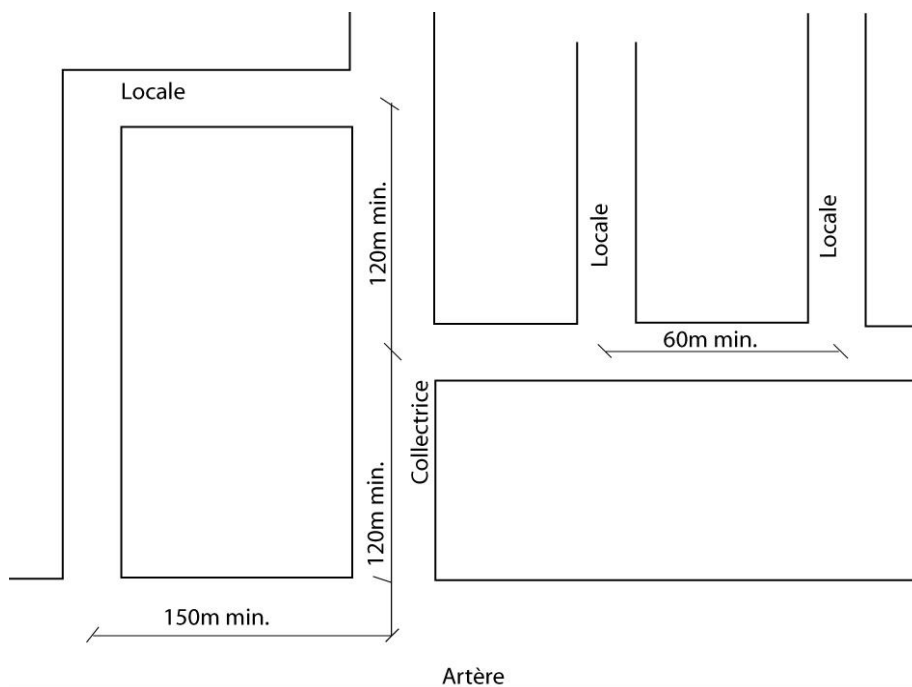


Illustration 34 : Géométrie et espacement des intersections

35. RUE EN IMPASSE

Lorsqu'une rue se termine en impasse, elle doit se terminer par un rond de virage ayant une emprise d'un diamètre minimal de 36 m.

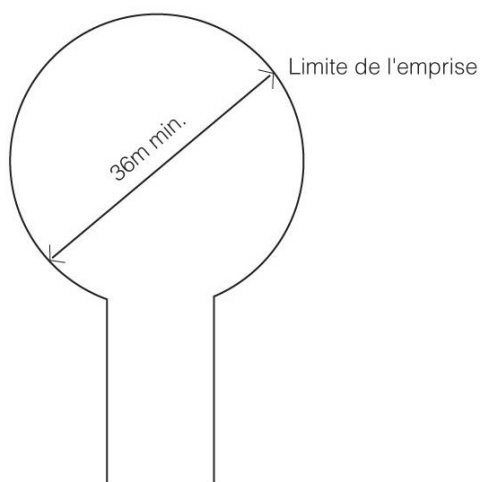


Illustration 35 : Emprise d'un cercle de virage

La longueur d'un tronçon de rue en impasse ne peut excéder 300 m lorsque les terrains bordant la voie de circulation sont desservis et 450 m lorsqu'ils sont partiellement desservis ou non desservis.

À l'intersection de l'impasse et du parcours rectiligne de la rue, les lignes de l'emprise de l'impasse et de l'emprise de la rue dans son parcours rectiligne doivent être raccordées par une ligne courbée d'un rayon minimum de 6 m.

La longueur d'un tronçon de rue en impasse doit être mesurée depuis le centre du rond de virage jusqu'au point central de l'intersection la plus proche. Le point central de l'intersection correspond au point de rencontre de la ligne médiane de chacune des rues qui forment l'intersection.

36. RUE EN TÊTE-DE-PIPE

La longueur maximale de la voie d'accès d'une rue se terminant en tête-de-pipe est de 350 m.

La longueur de la section de rue en tête-de-pipe, mesurée au centre de l'emprise doit être inférieure à 850 m, excluant la voie d'entrée. Un passage carrossable d'une largeur minimale de 6 m, destiné à servir à la fois de sentier piétonnier et de voie de secours, doit relier la section de rue en tête-de-pipe à une rue voisine.

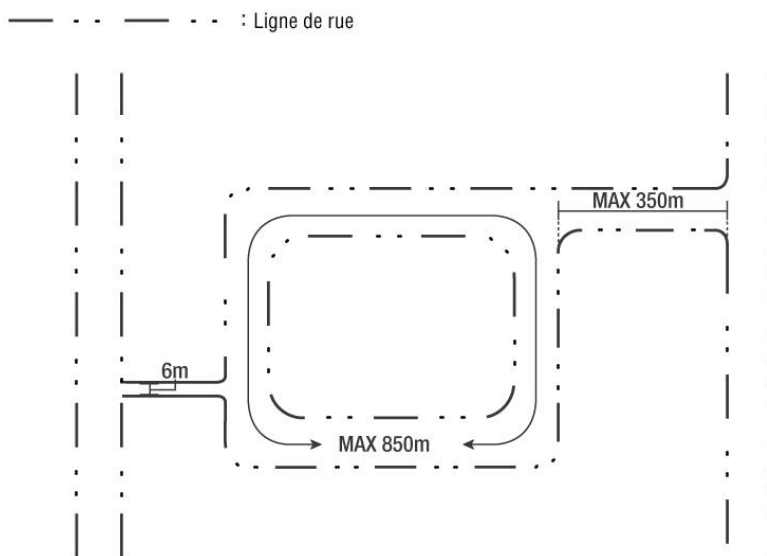


Illustration 36 : Rue en tête-de-pipe

37. RUE EN BORDURE D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre la limite de l'emprise d'une rue et la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau à débit régulier, calculée horizontalement par rapport à la ligne de hautes eaux vers l'intérieur des terres, est fixée à :

- 1° 45 m, si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont desservis;
- 2° 60 m, si les terrains situés entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux sont partiellement desservis ou non desservis.

Malgré ce qui précède, la distance peut être moindre pour les tronçons permettant de relier les nouvelles voies aux anciennes voies de communication lorsque ces dernières sont situées à une distance inférieure aux distances minimales exigées au premier paragraphe. Toutefois, la rue ne doit en aucun cas empiéter dans une bande d'une largeur de 15 mètres. Aucun bâtiment principal ne peut être érigé entre la route et le cours d'eau lorsqu'il s'agit du prolongement d'une route existante à moins de 45 mètres d'un cours d'eau.

Le présent article ne s'applique pas à une rue donnant uniquement accès à un débarcadère, permettant la traversée d'un cours d'eau se rabattant sur une voie de circulation existante.

37.1 RUE À PROXIMITÉ DES LIMITES D'UNE MUNICIPALITÉ VOISINE

Lorsqu'une rue est projetée à une distance inférieure à 30 mètres d'une municipalité voisine sans se raccorder à une rue existante dans cette municipalité voisine, le conseil de la municipalité de Saint-Isidore doit procéder à une consultation informelle avec le conseil de la municipalité voisine afin de l'informer de ce projet de rue.

38. LONGUEUR D'UN ÎLOT

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 120 m ni supérieure à 400 m.

Lorsque la longueur d'un îlot excède 250 m, au moins un sentier pour piétons doit traverser l'îlot dans le sens de la largeur. Le sentier doit être situé le plus près possible du centre de l'îlot.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

39. ORIENTATION DES LOTS

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir une pente, d'égaliser la superficie des lots, de dégager une perspective, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue. En aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée par le seul fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

40. FORME DES LOTS

Les lots doivent avoir une forme régulière où les lignes brisées et les angles, sauf ceux formés par l'intersection de deux lignes distinctes, sont à éviter.

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS
ET DISPOSITION FINALE

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

41. DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou l'une de ses dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

42. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

43. MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire peut être modifié dans la mesure où la modification n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions et la superficie du lot ni d'aggraver une dérogation existante à l'égard des dimensions et de la superficie du lot.

Un lot dérogatoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux dispositions du présent règlement.

44. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 15 avril 1983, 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, si :

- 1° Le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date;
- 2° La superficie et les dimensions du terrain lui permettaient de respecter les dispositions en cette matière des règlements en vigueur à cette date sur le territoire dans lequel il est situé;

- 3° 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.

45. DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 15 avril 1983, 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, si :

- 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 par 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 15 avril 1983.

46. PRIVILÈGE AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION

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 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 :

- 1° immédiatement avant cette acquisition, le terrain avait une superficie et des dimensions conformes aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 44 ou 45;
- 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.

SECTION 2 : DISPOSITION FINALE

47. ENTRÉE EN VIGUEUR

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