

Municipalité de Saint-Georges-de-  
Clarenceville

Règlement de Lotissement

Règlement no. 429

---

Entré en vigueur le 25 mai 2008

---

**Table des matières**

<b>CHAPITRE I.....</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES .....</b>	<b>1</b>
1 Dispositions déclaratoires.....	1
2 Remplacement des règlements antérieurs .....	1
3 Entrée en vigueur.....	1
4 Territoire touché par ce règlement.....	2
5 Personnes assujetties à ce règlement .....	2
6 Modification à ce règlement .....	2
7 Invalidité partielle de ce règlement .....	2
8 Le règlement et les autres règlements de la municipalité.....	3
9 Du texte et des mots .....	3
10 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières.....	4
11 L'expression graphique.....	4
12 Terminologie.....	4
13 Unité de mesure .....	4
<b>CHAPITRE II .....</b>	<b>6</b>
<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>6</b>
14 Constructions et terrains affectés .....	6
15 Certificat et permis .....	6
16 Demande de certificat et de permis .....	6
17 Administration du règlement .....	7
18 Sanctions.....	7
<b>CHAPITRE III .....</b>	<b>8</b>
<b>DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT .....</b>	<b>8</b>

---

19	<i>Normes de lotissement</i> .....	8
20	<i>Dimension des lots</i> .....	8
21	<i>Modification des largeurs</i> .....	8
22	<i>Orientation des lots</i> .....	9
23	<i>Droit acquis</i> .....	9
24	<i>Agrandissement d'un lot dérogatoire</i> .....	9
25	<i>Lotissement de copropriété</i> .....	9
26	<i>Voirie et utilités publiques</i> .....	10
27	<i>Tracé des rues</i> .....	10
28	<i>Emprises des voies de circulation</i> .....	10
29	<i>Intersection des voies de circulation</i> .....	11
30	<i>Intersections à axes déportés</i> .....	11
31	<i>Culs de sac</i> .....	11
32	<i>Localisation des emprises de voirie</i> .....	12
33	<i>Cadastre des réseaux</i> .....	12
34	<i>Cessions et paiement des taxes</i> .....	13
35	<i>Cession pour parcs, terrains de jeux et espaces naturels</i> .....	13
36	<i>Projet de morcellement</i> .....	15
	<b>ANNEXE I</b> .....	<b>16</b>

---

**MUNICIPALITÉ DE SAINT-GEORGES-DE-CLARENCEVILLE**  
**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**  
**RÈGLEMENT NUMÉRO 429**  
-----

Le conseil municipal de la Municipalité de Saint-Georges-De-Clarenceville édicte ce qui suit:

**CHAPITRE I**

**DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES**

**1        Dispositions déclaratoires**

Le présent règlement vise le lotissement des terrains de la municipalité, c'est à dire les dispositions normatives et administratives régissant les opérations cadastrales.

---

[429        (25-05-08)]

**2        Remplacement des règlements antérieurs**

Le présent règlement remplace à toute fin que de droit le règlement 309 et toutes les dispositions réglementaires relatives au lotissement de cette municipalité.

---

[429        (25-05-08)]

**3        Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

---

[429        (25-05-08)]

---

**4 Territoire touché par ce règlement**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Municipalité de Saint-Georges-de-Clarenceville.

Le présent règlement s'applique notamment aux immeubles compris dans une aire retenue pour fins de contrôle et dans une zone agricole établie suivant la loi sur la protection du territoire agricole.

[429 (25-05-08)]

**5 Personnes assujetties à ce règlement**

Le présent règlement assujettit toute personne de droit public ou privé, de même que toute personne morale ou physique.

[429 (25-05-08)]

**6 Modification à ce règlement**

Le présent règlement ne peut être modifié, amendé ou abrogé, en tout ou en partie, que conformément aux dispositions prévues à cet effet à la Loi.

[429 (25-05-08)]

**7 Invalidité partielle de ce règlement**

Le Conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, de sorte que si l'une quelconque des ses parties devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continuent de s'appliquer.

---

[429 (25-05-08)]

## **8 Le règlement et les autres règlements de la municipalité**

Aucun article de ce règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire quelque personne que ce soit de l'application d'un autre règlement de la municipalité.

[429 (25-05-08)]

## **9 Du texte et des mots**

Dans le présent règlement, les règles de lecture suivantes s'appliquent:

1° l'emploi d'un verbe au temps présent inclut le futur;

2° avec l'emploi des verbes devoir ou être, l'obligation est absolue;

3° avec l'emploi du verbe pouvoir, le sens facultatif est conservé;

4° le singulier inclut le pluriel, et vice-versa, à moins que le contexte n'indique clairement qu'il ne peut en être autrement;

5° le masculin inclut le féminin.

[429 (25-05-08)]

---

**10 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières**

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières, les dispositions particulières s'appliquent prioritairement.

En cas d'incompatibilité entre le texte et l'expression graphique ou les tableaux, le texte a priorité.

[429 (25-05-08)]

**11 L'expression graphique**

Les tableaux, diagrammes, graphiques, plans, formules mathématiques et toute forme d'expression autre que le texte contenu dans ce règlement en font partie intégrante.

[429 (25-05-08)]

**12 Terminologie**

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le texte ne force un sens différent, les mots et les expressions ont le sens et la signification qui leur est ordinairement donné. Cependant, la terminologie établie au règlement sur le zonage s'applique à ce règlement comme si elle était ici récitée au long.

[429 (25-05-08)]

**13 Unité de mesure**

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont indiquées en Système International, ou tout autre système spécifiquement indiqué. L'unité de référence est le mètre.

---

---

[429 (25-05-08)]

---

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

#### 14 **Constructions et terrains affectés**

Tout bâtiment, partie de bâtiment et toute construction, ainsi que tout lot, partie de lot ou terrain, ne peut faire l'objet d'une opération cadastrale qu'en conformité aux dispositions de ce règlement.

[429 (25-05-08)]

#### 15 **Certificat et permis**

Toute personne qui entend procéder à une opération cadastrale ou quelque opération régie par le présent règlement doit préalablement obtenir le certificat ou permis requis par le Règlement concernant l'émission des permis et certificats requis en vertu des règlements de zonage, lotissement et construction.

[429 (25-05-08)]

#### 16 **Demande de certificat et de permis**

Toute demande de certificat et de permis doit être faite conformément au Règlement concernant l'émission des permis et certificats requis en vertu des règlements de zonage, lotissement et construction.

[429 (25-05-08)]

---

**17      Administration du règlement**

Un fonctionnaire municipal, ou toute autre personne que le Conseil désigne à cette fin, exerce les fonctions de Fonctionnaire désigné à l'application du règlement avec tous les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et par le Règlement concernant l'émission des permis et certificats requis en vertu des règlements d'urbanisme.

---

[429      (25-05-08)]

**18      Sanctions**

Les dispositions de l'article 16 du Règlement concernant l'émission des permis et certificats requis en vertu des règlements d'urbanisme s'appliquent en faisant les adaptations nécessaires.

---

[429      (25-05-08)]

---

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

#### 19 **Normes de lotissement**

Les opérations cadastrales doivent répondre aux normes de lotissement du présent chapitre.

Aucun permis de lotissement ne saurait être validement émis à l'égard d'un projet qui aurait pour conséquence de rendre un lot non conforme quant à ses dimensions ou à sa superficie.

---

[429 (25-05-08)]

#### 20 **Dimension des lots**

Les normes minimales de lotissement sont spécifiées à la Grille des spécifications pour tous les usages autorisés dans la zone concernée, selon que le terrain soit desservi ou non par les services d'aqueduc ou d'égout. Des dimensions particulières pour certains usages peuvent aussi être exigées.

Tous les lots de coins doivent avoir un rayon de courbure d'au moins 7.0 mètres dans le cas des intersections à angle droit, et un rayon adapté dans le cas des intersections à écart admissible.

---

[429 (25-05-08)]

#### 21 **Modification des largeurs**

Il est possible de modifier le frontage d'un lot situé du côté extérieur d'une rue courbe jusqu'à 50% du frontage exigible en autant que la superficie du lot respecte le minimum imposé.

---

[429 (25-05-08)]

---

**22 Orientation des lots**

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires aux lignes d'emprise des rues.

[429 (25-05-08)]

**23 Droit acquis**

Les dispositions des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1) s'appliquent aux terrains bénéficiant de droits acquis et de privilèges au lotissement.

[429 (25-05-08)]

**24 Agrandissement d'un lot dérogoaire**

Un permis autorisant une opération cadastrale pourra être émis à l'égard d'un lot dérogoaire dont on augmente les dimensions ou la superficie, en autant que le deuxième alinéa de l'article 19 est respecté.

[429 (25-05-08)]

**25 Lotissement de copropriété**

Un permis d'opération cadastrale est émis à l'égard d'un immeuble faisant l'objet d'une déclaration de copropriété divise ou d'un projet intégré sans égard aux dispositions des articles du présent règlement à la condition que le fonds de terre servant d'assiette de cette copropriété ou de ce projet intégré ou qui en constitue la partie commune respecte lui-même les dispositions de ce règlement.

Dans ce cas, les parties distinctes détachées de l'assiette du gros œuvre pour des fins privatives ou accessoires à ce dernier ne sont pas tenues au respect des dispositions de ce règlement tant et aussi longtemps qu'elles conservent leur utilisation privative ou accessoire.

---

Le plan de lotissement doit illustrer l'ensemble du projet sans égard au phasage projeté.

[429 (25-05-08)]

**26 Voirie et utilités publiques**

Les emprises de rue et de service d'utilité publique doivent répondre aux normes des articles 27 à 33.

Les voies d'accès intérieures à une copropriété ou à un projet intégré sont soustraites de l'application des articles 27 à 32.

[429 (25-05-08)]

**27 Tracé des rues**

Le tracé des rues doit permettre la création de lots, îlots, culs-de-sac conformes aux dispositions du règlement.

Toute opération cadastrale relative à une voie de circulation qui ne concorderait pas avec le tracé des voies de circulation prévues et illustrées au Plan d'urbanisme de la municipalité est prohibée

Toute nouvelle rue, ruelle, publique ou privée, doit être préférentiellement être canalisée vers le réseau routier local.

[429 (25-05-08)]

**28 Emprises des voies de circulation**

Les voies de circulation doivent avoir des emprises selon les largeurs minimums suivantes, à savoir:

- 1° les voies collectrices et les voies  
des zones industrielles : 20.00 mètres;
- 2° les voies locales : 15.00 mètres.

[429 (25-05-08)]

---

**29 Intersection des voies de circulation**

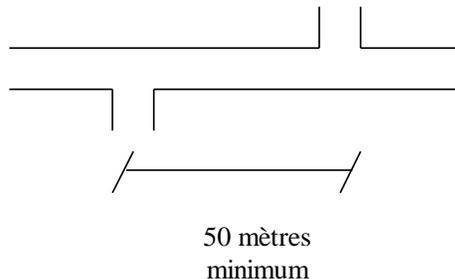
Règle générale, les voies de circulation doivent s'aboucher à angle droit (90 degrés). Cependant, un écart d'au plus 10 degrés sera admissible dans le cas de chemins existants et leur prolongement vers d'autres chemins existants.

Les voies de circulation devant s'aboucher obliquement doivent inscrire une courbe à au moins 45 mètres de l'embouchure pour former un angle droit (90 degrés), ou un angle à écart admissible avec la voie rejointe.

[429 (25-05-08)]

**30 Intersections à axes déportés**

Deux rues de directions opposées à une même troisième ne sont permises que si leur prolongement se trouve dans le même axe l'une de l'autre, ou sinon elles devront être déportées d'au moins cinquante (50) mètres, tel que l'illustre la figure ci-contre



**31 Culs de sac**

Les culs-de-sac ne doivent être utilisés que dans les cas où les voies de circulation ne peuvent être intercommunicantes.

La longueur maximum de telles rues ne doit pas excéder 1000 mètres.

Tous les culs-de-sac doivent se terminer par un cercle de virage d'un rayon non inférieur à 15 mètres.

---

[429 (25-05-08)]

### 32 **Localisation des emprises de voirie**

Dans les secteurs desservis par aqueduc et égout, aucune emprise de voirie ne peut se situer à moins de 45 mètres d'un lac ou d'un cours d'eau.

Dans les autres secteurs, cette distance minimum est portée à 75 mètres.

Dans tous les cas d'approches permettant la traversée d'un lac ou d'un cours d'eau ou permettant l'approche d'un débarcadère ou d'une rampe de mise à l'eau, ces minima n'ont pas d'application.

La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public.

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

---

[429 (25-05-08)]

### 33 **Cadastre des réseaux**

Malgré l'application des articles 27 à 32, un permis autorisant une opération cadastrale pourra être émis à l'égard d'un terrain nonobstant ses dimensions et sa superficie, s'il est destiné à l'une des utilisations suivantes, à savoir:

- 1° un réseau d'aqueduc ou d'égout;
- 2° un réseau de pistes de randonnées;
- 3° un réseau de distribution de gaz;
- 4° un réseau de télécommunication;
- 5° un réseau de câblodistribution;
- 6° un réseau de distribution d'électricité.

- 7° une voie de circulation existante au sens de l'article 1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'autorisation d'émettre un tel permis est cependant conditionnelle aux items suivants, à savoir:

- 1° aucun bâtiment administratif, résidentiel, commercial, industriel ou de séjour ne soit prévu sur le site;
- 2° aucune installation septique ne soit requise ou aménagée sur le site;
- 3° le lot doit avoir une superficie minimum de 300 mètres si un bâtiment de service doit être érigé;

---

[429 (25-05-08)]

### 34 **Cessions et paiement des taxes**

Préalablement à l'approbation de toute opération cadastrale, les conditions suivantes s'appliquent:

Le propriétaire doit s'engager par écrit à céder l'assiette des rues illustrées à la municipalité pour la somme nominale de un (1) dollar, un tel engagement du propriétaire n'ayant pas pour effet d'engager la municipalité à faire l'acquisition, à prendre à sa charge, à prendre la responsabilité, à se rendre responsable ou à construire telle rue.

Cette assiette de rue doit être libre de toute dette, créance, hypothèque ou privilège.

Toutes les taxes municipales dues et exigibles à l'égard du terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale doivent être payées.

---

[429 (25-05-08)]

### 35 **Cession pour parcs, terrains de jeux et espaces naturels**

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée à moins que le propriétaire ne s'engage à céder gratuitement à la municipalité, libre de toute charge ou hypothèque, l'assiette de terrain qui de l'avis du Conseil, convient à l'établissement, au maintien ou à l'amélioration d'un parc

---

ou d'un terrain de jeu ou la préservation d'espaces naturels ou qu'il ne paie la somme d'argent définie par le second alinéa du présent article.

Le Conseil peut aussi décider que la personne qui sollicite l'approbation d'une opération cadastrale cède à la municipalité une partie de terrain, une partie en terrain et une partie en argent ou le tout en argent.

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée ne doivent pas excéder cinq pourcent (5%) de la superficie du site et de la valeur du site.

Toutefois, si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder cinq pourcent (5%) de la valeur du site.

La valeur du terrain devant être cédée est fixée à la date de réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale.

Un plan présentant une opération cadastrale ayant pour objet d'intervenir sur cinq lots ou plus doit être soumis au Conseil afin de statuer sur la cession pour fin de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

Dans le cas où le plan prévoit d'intervenir sur moins de cinq lots, le Fonctionnaire désigné doit exiger le paiement en argent.

Aucune condition prévue au premier, second ou troisième alinéa ne peut être imposée dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots. Aucune de ces conditions n'est aussi applicable dans le cas de l'identification cadastrale d'une assiette de chemin ou d'un emplacement déjà construit en conformité avec les règlements municipaux.

À défaut de convention contraire entre le propriétaire et la municipalité, le terrain à céder doit faire partie du site sur lequel porte l'opération cadastrale. Toutefois, la municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site mais qui fait partie du territoire de la municipalité.

Si le site faisant l'objet du plan d'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur est le produit de la valeur inscrite au rôle d'évaluation multipliée par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q. c. F-2.1). Dans le cas contraire, sa valeur est fixée selon les concepts applicables en matière d'expropriation, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

Les règles de versement ou de cession de terrain prévues par le règlement doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute ces-

---

sion ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou une partie du site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site prime tout calcul établi en vertu du présent article.

[429 (25-05-08)]

### 36 **Projet de morcellement**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne visant qu'une partie d'une propriété, le requérant doit présenter un projet de morcellement visant la totalité de cette propriété.

Ce projet doit indiquer le tracé des rues projetées, les dimensions approximatives de chacun des lots et le type d'usage auquel chacun est destiné.

Cette disposition n'a cependant pas d'application en zone agricole désignée sur les emplacements qui ne sont pas destinés à être utilisés à un autre usage que l'agriculture.

[429 (25-05-08)]

---

**ANNEXE I**

Les dispositions de la présente section s'appliquent par zone prévue au règlement de zonage, pour tous les usages autorisés dans la zone. Des dimensions particulières peuvent être exigées pour certains usages spécifiques.

Les dimensions qui y figurent sont en système international, l'unité de mesure utilisée étant le mètre.

---

[429 (25-05-08)]