

RÈGLEMENT

DE

LOTISSEMENT

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	6
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	6
1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ.....	6
1.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES	6
1.4 NUMÉROTATION	6
1.5 TERMINOLOGIE.....	7
CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT	8
2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION.....	8
2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION.....	8
2.2.1 Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation.....	8
2.2.2 Indication des servitudes sur un plan.....	8
2.2.3 Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet.....	6
2.2.4 Paiement des taxes municipales	9
2.3 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION	9
CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS	10
3.1 LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCÈS	10
3.1.1 Classification.....	10
3.1.2 Emprise.....	10
3.1.3 Pente longitudinale	10
3.1.4 Intersection	11
3.1.5 Cul-de-sac	13
3.1.6 Sentier de piétons.....	14
3.1.7 Distance entre une route et un cours d'eau.....	14
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS.....	15
4.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES.....	15
4.1.1 Normes générales.....	15
4.1.2 Définition des mots-clés contenus à la grille et mode de fonctionnement	15
4.1.2.1 Numéro de zone.....	15
4.1.2.2 Groupe et classe d'usage.....	15
4.1.2.3 Terme "L.P.S" et Tableau "L.P.S."	14
4.1.3 Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis.....	16
4.1.4 Normes minimales régissant les lots desservis	15
4.1.5 Exemptions	18
4.1.6 Normes particulières.....	19
4.1.6.1 Poste d'essence.....	19
4.1.7 Assouplissement des normes	20

4.1.7.1 Terrain non-conforme en raison de sa configuration ou de la topographie	20
4.2 ORIENTATION DES TERRAINS	20
4.3 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE.....	21
4.3.1 Rue, sentier de piétons, parc	21
4.3.2 Construction et terrain dérogatoires.....	21
CHAPITRE V : PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS	22
5.1 GÉNÉRALITÉS	22
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES	23
6.1 ABROGATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DE RÈGLEMENTS.....	23
6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	23

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ÉDOUARD

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 2008-231

ATTENDU QUE la municipalité de Saint-Édouard est une municipalité régie par le "Code municipal du Québec" et assujettie aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QU'il convient maintenant de procéder à une refonte complète du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme, et ce dans une triple optique: s'adapter aux nouvelles réalités du territoire, disposer d'instruments d'urbanisme d'utilisation facile et adaptés aux besoins des fonctionnaires municipaux responsables de l'émission des permis et certificats, et se doter d'outils favorisant un développement structuré, efficace et permanent;

ATTENDU QU' il est nécessaire d'adopter un nouveau règlement de lotissement qui tient compte de l'entrée en vigueur, le 22 juin 2005, du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Lotbinière;

ATTENDU QUE le conseil de cette municipalité a adopté le quatorzième jour de janvier 2008, le projet de règlement numéro 2008-231 portant sur le règlement de lotissement;

ATTENDU QU'une assemblée de consultation publique a été tenue le quatrième jour de février 2008 sur le projet de règlement numéro 2008-231 portant sur les sujets mentionnés en titre;

ATTENDU QU'aucune modification est apportée au second projet de règlement numéro 2008-231;

ATTENDU QUE le conseil de cette municipalité a adopté le quatrième jour de février 2008, le second projet de règlement numéro 2008-231 portant sur les sujets mentionnés en titre et que certaines dispositions sont susceptibles d'approbation référendaire;

ATTENDU qu'aucune requête n'a été déposée pour demander la tenue d'un registre et que le règlement est considéré approuvé par les personnes habiles à voter;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné le quatrième jour du mois de février 2008 relativement à ce règlement;

ATTENDU QU'il y a dispense de lecture pour ce règlement, les membres de ce conseil déclarent l'avoir lu et renoncent à la lecture;

IL EST PROPOSÉ PAR : RAPHAËL BERNIER

ET RÉSOLU UNANIMEMENT

IL EST ORDONNÉ ET STATUÉ PAR CE RÈGLEMENT DE CE CONSEIL PORTANT LE NUMÉRO 2008-231 ET CE CONSEIL ORDONNE ET STATUE COMME SUIT :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de "Règlement de lotissement".

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de Saint-Édouard de Lotbinière.

1.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.4 NUMÉROTATION

Le tableau reproduit ci-dessous illustre le mode de numérotation utilisé dans ce règlement:

2.2(ARTICLE).....
2.2.1(ARTICLE).....
2.2.2(ARTICLE).....
(ALINÉA).....

	1°(PARAGRAPHE).....
	a)(SOUS-PARAGRAPHE).....
	b)(SOUS-PARAGRAPHE).....
	2°(PARAGRAPHE).....

1.5 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage numéro 2008-230 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT

2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale, autres que celles relatives à une annulation, une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, doit au préalable soumettre pour approbation à l'inspecteur un plan-projet de lotissement, que celui-ci prévoit ou non des rues.

2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION

2.2.1 Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, s'engager envers la municipalité, par lettre adressée au conseil, à céder l'emprise des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

2.2.2 Indication des servitudes sur un plan

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.2.3 Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet

Tout propriétaire doit, relativement aux projets énoncés à l'article 3.2.1 du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des

règlements de zonage, de lotissement et de construction, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, présenter un plan-projet de morcellement portant sur un terrain plus large que celui visé au plan-projet de lotissement et lui appartenant.

2.2.4 Paiement des taxes municipales

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

2.3 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par la municipalité devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente :

- 1° le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère responsable n'est pas conforme au plan approuvé;
- 2° le plan de cadastre n'est dûment déposé pour enregistrement au ministère responsable dans les 45 jours de la date de son approbation.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS

3.1 LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCÈS

3.1.1 Classification

Le réseau de voies destinées à la circulation des véhicules automobiles est constitué de 3 catégories de rues, à savoir : rue locale, rue collectrice et artère.

3.1.2 Emprise

Toute rue ou voie d'accès prévue à un plan-projet de lotissement doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur d'emprise ci-après prescrite :

Rue locale et voie d'accès	:	15 mètres
Rue collectrice	:	20 mètres
Artère	:	30 mètres

Toutefois, pour les rues publiques existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ayant une largeur d'emprise de 12 mètres et plus, ces dernières pourront être prolongées de la même largeur d'emprise.

3.1.3 Pente longitudinale

Sous réserve des dispositions contenues aux second et troisième alinéas de cet article, toute rue ou voie d'accès doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la pente maximale ci-après prescrite :

Rue locale et voie d'accès	:	10 %
----------------------------	---	------

Rue collectrice	:	6 %
Artère	:	5 %

Dans un rayon de 30 mètres de toute intersection, la pente maximale autorisée est de 5%.

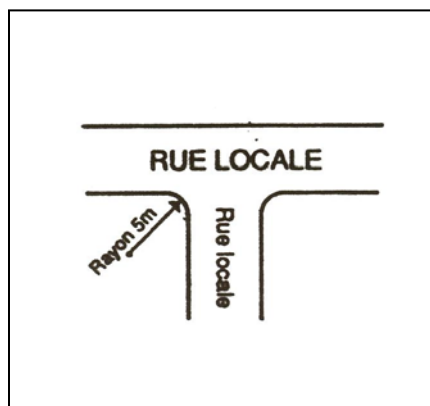
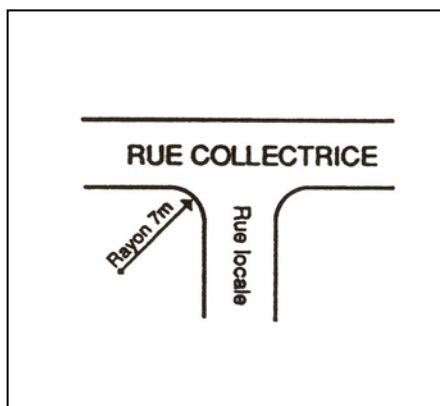
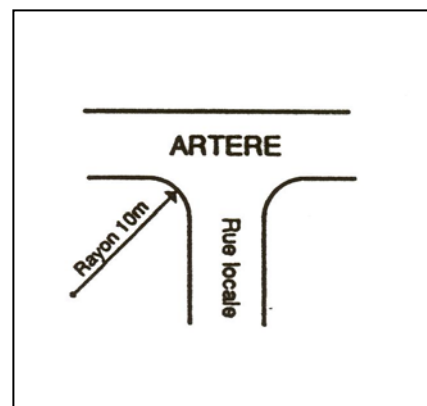
Dans des cas exceptionnels, en raison de la topographie très accidentée d'un site ou d'autres contraintes naturelles, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de 2 %, sur une longueur n'excédant pas 150 mètres. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux tronçons de rues situés dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

3.1.4 Intersection

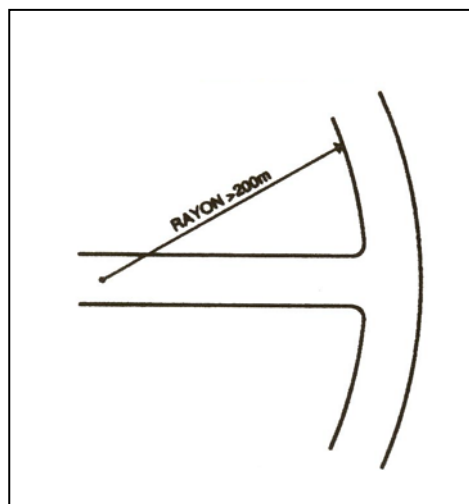
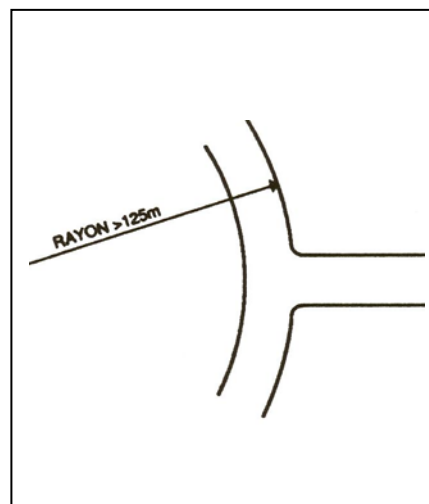
L'intersection de 2 rues doit se faire à angle droit; toutefois, dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

À l'intersection de 2 rues, les lignes d'emprise (de rues) doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit :

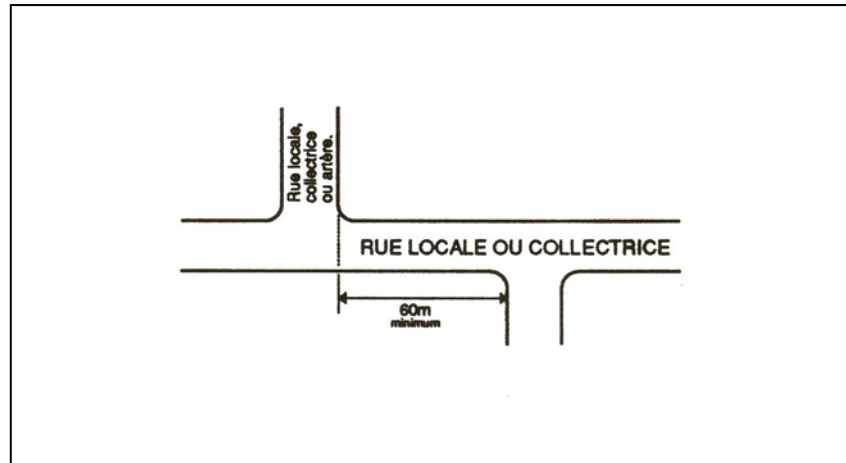
- 1° lorsqu'il s'agit de 2 rues locales : 5 mètres;
- 2° lorsque l'une des rues est une collectrice : 7 mètres;
- 3° lorsque l'une des rues est une artère : 10 mètres.

CROQUIS 1 :**CROQUIS 2 :****CROQUIS 3 :**

Il ne doit pas y avoir d'intersection entre 2 rues, du côté intérieur de celles ayant un rayon intérieur de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 125 mètres (voir les croquis 4 et 5).

CROQUIS 4 :**CROQUIS 5 :**

Les intersections sur les rues locales et collectrices doivent être distantes d'au moins 60 mètres (voir le croquis 6).

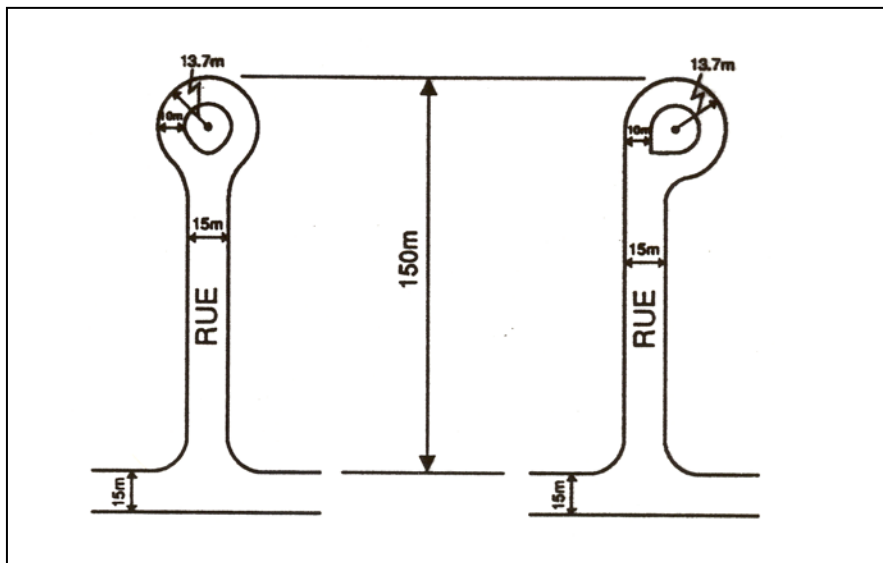
CROQUIS 6 :

Les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres (voir le croquis 6 en faisant les adaptations nécessaires).

3.1.5 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 150 mètres, et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 13,70 mètres. Un terre-plein peut être prévu en leur centre, à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres (voir le croquis 7).

CROQUIS 7 :**3.1.6 Sentier de piétons**

La largeur d'un sentier de piétons ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

3.1.7 Distance entre une route et un cours d'eau

Sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau, la distance minimale à respecter entre un cours d'eau et une nouvelle route est de 75 mètres pour un terrain non desservi et partiellement desservi, et de 45 mètres pour un terrain desservi

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

4.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES

4.1.1 Normes générales

La grille des spécifications, reproduite sous la cote "Annexe 1" prescrit par zone, les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots tels que prévues aux articles 4.1.3, 4.1.4 et 4.1.4.1 de ce règlement.

4.1.2 Définition des mots-clés contenus à la grille et mode de fonctionnement

4.1.2.1 Numéro de zone

Ce terme fait référence à la codification identifiant chaque zone au plan de zonage, le tout tel qu'expliqué au chapitre III du règlement de zonage.

4.1.2.2 Groupe et classe d'usage

Ces termes sont définis au chapitre II du règlement de zonage. Une série de trois lettres dans la colonne "Numéros de zone", vis-à-vis une classe, indique les normes minimales de lotissement dans la zone concernée.

4.1.2.3 Terme "L.P.S" et Tableau "L.P.S."

Les normes de lotissement sont prescrites par zones, suivant un code alphabétique où la première lettre représente la largeur minimale (L), la seconde la profondeur minimale (P) et la troisième, la superficie minimale (S).

Le tableau "L.P.S" établit la correspondance entre le code alphabétique et les dimensions devant apparaître à la grille.

4.1.3 Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis

Les normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis sont établies comme suit :

	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE	SUPERFICIE MINIMALE
Lot non desservi, ni par l'aqueduc, ni par l'égout	45.00 m.	Nil	3 000.0 m ²
Lot partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout	22.50 m.	Nil	1 400.0 m ²
Lot situé à moins de 100 m. d'un cours d'eau et à moins de 300 m. d'un lac et non desservi, ni par l'aqueduc, ni par l'égout (note 1)	45.00 m.	75 m.	4 000.0 m ²
Lot non riverain situé à moins de 100 m. d'un cours d'eau et à moins de 300 m. d'un lac et partiellement desservi, par l'aqueduc ou l'égout (note 1)	25.00 m.	75 m.	2 000.0 m ²
Lot riverain situé à moins de 100 m. d'un cours d'eau et à moins de 300 m. d'un lac et partiellement desservi, par l'aqueduc ou l'égout (note 1)	30.00 m.	75 m.	2 000.0 m ²

Note 1 : s'applique à tous les cours d'eau à débit régulier ou intermittent, ainsi qu'à tous les lacs, quelque soient leur superficie

4.1.4 Normes minimales régissant les lots desservis

Les normes minimales régissant les lots desservis sont établies soit en fonction du type de construction dans le cas du groupe Habitation (H), soit en fonction d'un groupe d'usage, le tout tel qu'il appert au tableau suivant :

	TYPE DE CONSTRUCTION	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE	SUPERFICIE MINIMALE
Lot desservi par l'aqueduc et l'égout	Unifamiliale isolée	22.0 m.	25.0 m.	600.0 m ²
	Unifamiliale jumelée	11.0 m.	25.0 m	300.0 m ²
	Bifamiliale isolée	22.0 m.	25.0 m.	600.0 m ²
	Trifamiliale isolée	22.0 m.	25.0 m.	600.0 m ²
	Habitation collective (max. 9 chambres)	22.0 m.	25.0 m.	600.0 m ²
	Maison mobile	15.0 m.	25.0 m.	450.0 m ²
	Bifamiliale jumelée	15.0 m.	25.0 m.	450.0 m ²
	Trifamiliale jumelée	16.5 m.	25.0 m.	460.0 m ²
	Unifamiliale en rangée (3 à 6 habitations)	5.5 m.	25.0 m.	170.0 m ²
	Bifamiliale en rangée (max. 4 logements)	5.5 m.	25.0 m.	170.0 m ²
	Multifamiliale (3 à 8 logements)	22.0 m.	25.0 m.	600.0 m ²
	Habitation collective (3 à 8 chambres)	22.0 m.	25.0 m.	600.0 m ²
	Multifamiliale (9 logements et plus)	24.0 m.	25.0 m.	650.0 m ²
	Habitation collective (9 chambres et plus)	24.0 m.	25.0 m.	650.0 m ²

	GROUPE D'USAGE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE	SUPERFICIE MINIMALE
Lot desservi par l'aqueduc et l'égout	Commerce et service	21.0 m.	30.0 m.	630.0 m ²
	Industrie	21.0 m.	30.0 m.	630.0 m ²
	Public et institutionnel	21.0 m.	25.0 m.	630.0 m ²
	Récréation	Nil	Nil	Nil
	Forêt	50.0 m.	Nil	3 000.0 m ²
	Agriculture	50.0 m.	Nil	3 000.0 m ²
Lot desservi par l'aqueduc et l'égout, mais situé à moins de 100 m. d'un cours d'eau ou à moins de 300 m. d'un lac.	Concerne les mêmes types de construction et les mêmes groupes d'usage que ceux décrits précédemment	Nil	45 m.	Nil

Note 1 : s'applique à tous les cours d'eau à débit régulier ou intermittent, ainsi qu'à tous les lacs, quelque soient leur superficie

Dans le cas d'un lot d'angle, la largeur prescrite à la grille de spécifications doit être augmentée de 3 mètres et le produit de cette largeur multipliée par la profondeur minimale exigée donne la superficie minimale à respecter.

4.1.5 Exemptions

Les lots requis pour des réseaux d'utilité publique, pour des réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution sont exemptés des normes de lotissement. Sont aussi exemptés des normes de lotissement, les lotissements de terrains situés sur les terres publiques, si ces terrains sont compris dans la réserve de soixante (60) mètres en bordure des cours d'eau ou de terrains faisant l'objet de titres précaires.

4.1.6 Normes particulières

4.1.6.1 Poste d'essence

Tout poste d'essence localisé sur un terrain desservi (par l'aqueduc et l'égout) doit satisfaire, selon la typologie à laquelle il appartient, aux normes prescrites par le tableau reproduit ci-après.

	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE	SUPERFICIE MINIMALE
Poste d'essence	33.5 m.	30.0 m.	1 000.0 m ²
Poste d'essence avec baie (s) de service	39.5 m.	30.0 m.	1 500.0 m ²
Poste d'essence avec lave-auto	45.5 m.	30.0 m.	1 500.0 m ²
Poste d'essence avec dépanneur	39.5 m.	30.0 m.	1 500.0 m ²
Poste d'essence avec baie (s) de service et lave-auto	51.5 m.	30.0 m.	1 600.0 m ²
Poste d'essence avec baie (s) de service et dépanneur	51.5 m.	30.0 m.	1 700.0 m ²
Poste d'essence avec lave-auto et dépanneur	51.5 m.	30.0 m.	1 700.0 m ²
Poste d'essence avec baie (s) de service, lave-auto et dépanneur	60.5 m.	30.0 m.	2 500.0 m ²

Les superficies minimales énoncées pour les postes d'essence sont prescrites pour 4 unités de distribution d'essence ou moins. Pour chaque unité de distribution d'essence additionnelle à 4, on doit augmenter la superficie minimale de 275 mètres carrés.

4.1.7 Assouplissement des normes

4.1.7.1 Terrain non-conforme en raison de sa configuration ou de la topographie

Lorsqu'en raison de sa configuration ou de son relief, un terrain ne satisfait pas aux normes prescrites par ce règlement ou à la grille de spécifications, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes :

- 1° la largeur du terrain, calculée à la ligne avant ou arrière, n'est pas inférieure à :
 - a) 75% de la largeur minimale prescrite;
 - ou
 - b) 7 mètres dans le cas d'un terrain desservi;
- 2° une seule des lignes (avant ou arrière) du terrain est ainsi diminuée;
- 3° la norme relative à la superficie est respectée.

4.2 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent former un angle variant de 80 à 90 degrés avec la ligne d'emprise de rue. Toutefois, dans des cas exceptionnels, elles peuvent être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

Malgré les dispositions contenues à l'alinéa précédent, dans le cas des maisons mobiles, les lignes latérales des terrains doivent former un angle variant de 65 degrés à 90 degrés avec la ligne d'emprise de rue.

4.3 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

4.3.1 Rue, sentier de piétons, parc

Toute opération cadastrale relative aux rues, sentiers de piétons, parcs ou autres espaces destinés à un usage public est prohibée si elle ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au présent règlement ainsi qu'au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme.

La prohibition édictée à l'alinéa précédent n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue existante lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les dimensions prescrites.

4.3.2 Construction et terrain dérogatoires

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un terrain est prohibée.

CHAPITRE V : PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS

5.1 GÉNÉRALITÉS

Les dispositions prescrites par le Chapitre intitulé "Procédure, sanctions et recours" du règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES**6.1 ABROGATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DE RÈGLEMENTS**

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du règlement numéro 91-80 relatif au lotissement et à ses amendements.

6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET PASSÉ À LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ÉDOUARD DE LOTBINIÈRE, CE TROISIÈME JOUR DU MOIS DE MARS EN L'AN DEUX MILLE HUIT.

Alain Soucy,
Maire suppléant

Anna Blondin,
directrice générale et secrétaire-trésorière