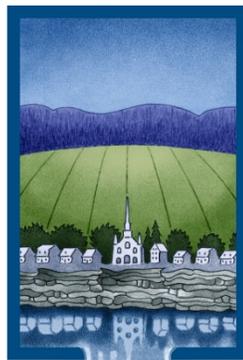


RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT



SAINT ALBAN
UNE HARMONIE À EXPLORER

MUNICIPALITÉ DE SAINT-ALBAN

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Municipalité de Saint-Alban

Adopté le 13 avril 2015 par la résolution numéro _____

Ce document a été produit par le
Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
de la MRC de Portneuf

| | |
|----------------------------------|---|
| Supervision : | Jean Lessard, urbaniste |
| Rédaction : | Sylvie Béland, aménagiste Marie-Pierre Beaupré, aménagiste |
| Cartes et illustrations : | Hélène Plamondon, coordonnatrice de la géomatique |
| Secrétariat : | Isabelle Lamothe, secrétaire |

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO URB-04

- *Avis de motion donné le :* 10 novembre 2014
- *Adoption du projet de règlement le :* 9 février 2015
- *Assemblée publique de consultation tenue le :* 16 mars 2015
- *Règlement adopté le :* 13 avril 2015
- *Avis public concernant recours à la CMQ le :* 2015
- *Approbation par la MRC le :* 2015
- *Approbation par les personnes habiles à voter le :* 2015
- *Certificat de conformité de la MRC délivré le :* 2015
(Entrée en vigueur)
- *Avis public donné le :* 2015

Authentifié par :

Maire

Directeur général

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

| | | |
|-----|---|-----|
| 1.1 | Titre du règlement | 1-1 |
| 1.2 | But du règlement | 1-1 |
| 1.3 | Contexte et interrelation avec les autres règlements..... | 1-1 |
| 1.4 | Territoire assujéti..... | 1-1 |
| 1.5 | Personnes touchées..... | 1-2 |
| 1.6 | Invalidité partielle de la réglementation | 1-2 |
| 1.7 | Remplacement des règlements antérieurs | 1-2 |
| 1.8 | Le règlement et les lois..... | 1-2 |
| 1.9 | Plan non conforme | 1-2 |

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

| | | |
|-----|---|-----|
| 2.1 | Structure du règlement..... | 2-1 |
| 2.2 | Interprétation du texte et des mots | 2-1 |
| 2.3 | Tableaux, croquis et graphiques..... | 2-2 |
| 2.4 | Unités de mesure | 2-2 |
| 2.5 | Définitions..... | 2-2 |

CHAPITRE 3: PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

| | | |
|---------|---|-----|
| 3.1 | Obligation de soumettre le plan | 3-1 |
| 3.2 | Conditions préalables à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale | 3-1 |
| 3.2.1 | Cession de l’assiette des rues | 3-1 |
| 3.2.2 | Paiement des taxes municipales | 3-2 |
| 3.2.3 | Indication des servitudes sur un plan | 3-2 |
| 3.2.4 | Présentation d’un plan d’ensemble..... | 3-2 |
| 3.2.5 | Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d’espaces naturels | 3-2 |
| 3.2.5.1 | Champs d’application..... | 3-2 |
| 3.2.5.2 | Permis de construction | 3-3 |
| 3.2.5.3 | Conditions d’application | 3-3 |
| 3.2.5.5 | Règle de calcul de la valeur du terrain | 3-4 |
| 3.2.5.5 | Utilisation d’un terrain cédé et/ou des sommes versées | 3-5 |

CHAPITRE 4: DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET À LA DIMENSION DES TERRAINS

| | | |
|---------|---|------|
| 4.1 | Généralités | 4-1 |
| 4.1.1 | Mode de calcul des dimensions..... | 4-1 |
| 4.1.1.1 | Largeur minimale d'un terrain | 4-1 |
| 4.1.1.2 | Profondeur moyenne minimale d'un terrain..... | 4-2 |
| 4.2 | Superficie et dimensions minimales des terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout..... | 4-3 |
| 4.2.1 | Dispositions générales | 4-3 |
| 4.2.2 | Dispositions particulières aux terrains d'angle | 4-5 |
| 4.2.3 | Dispositions particulières pour les terrains adjacents à un cours d'eau ou un lac | 4-5 |
| 4.2.3.1 | Terrain bordé par un cours d'eau ou un lac..... | 4-5 |
| 4.2.3.2 | Terrain traversé par un cours d'eau..... | 4-6 |
| 4.3 | Normes minimales au lotissement pour les lots partiellement desservis..... | 4-6 |
| 4.3.1 | Dispositions générales | 4-6 |
| 4.3.2 | Diminution des normes minimales de lotissement applicables dans certains secteurs et selon des conditions spécifiques | 4-7 |
| 4.4 | Normes minimales au lotissement pour les terrains non desservis | 4-8 |
| 4.4.1 | Dispositions générales | 4-8 |
| 4.4.2 | Dispositions particulières applicables aux zones forestières (Fo) et à la zone forestière et récréative Rec/f-10 | 4-9 |
| 4.5 | Dispositions particulières applicables en matière de lotissement | 4-9 |
| 4.5.1 | Application des normes à l'intérieur d'un corridor riverain..... | 4-9 |
| 4.5.2 | Forme et orientation des terrains..... | 4-10 |
| 4.5.3 | Normes d'exception visant certaines constructions utilisées à des fins d'utilité publique..... | 4-10 |
| 4.5.4 | Norme d'exception pour l'identification cadastrale de parties résiduelles de terrain | 4-11 |
| 4.5.5 | Norme d'exception pour l'identification cadastrale des parties privatives d'une copropriété divisée..... | 4-11 |
| 4.5.6 | Dispositions particulières applicables à certaines zones résidentielles | 4-11 |
| 4.5.7 | Restriction au lotissement dans une zone à risque de mouvement de terrain..... | 4-12 |

CHAPITRE 5: NORMES RELATIVES AUX TRACÉS DES RUES, AUX ÎLOTS ET AUX SENTIERS PIÉTONNIERS

| | | |
|---------|---|-----|
| 5.1 | Tracé des rues..... | 5-1 |
| 5.1.1 | Obligation de cadastrer et caractère public des rues | 5-1 |
| 5.1.2 | Pente des rues | 5-1 |
| 5.1.3 | Classification et emprise des rues | 5-1 |
| 5.1.4 | Rue sans issue..... | 5-2 |
| 5.1.5 | Aménagement des intersections | 5-2 |
| 5.1.5.1 | Intersection avec une route du réseau supérieur | 5-2 |
| 5.1.5.2 | Angle de l'intersection | 5-3 |
| 5.1.5.3 | Aménagement des approches | 5-3 |
| 5.1.5.4 | Distance minimale entre deux intersections | 5-3 |
| 5.1.5.5 | Aménagement d'une intersection dans une rue courbe | 5-3 |
| 5.1.5.6 | Aménagement d'une rue courbe à proximité d'une intersection | 5-4 |
| 5.1.6 | Distance d'une rue par rapport à un lac ou à un cours d'eau à débit régulier | 5-4 |
| 5.2 | Les îlots et les sentiers de piétons..... | 5-5 |
| 5.2.1 | Longueur des îlots..... | 5-5 |
| 5.2.2 | Largeur des îlots | 5-5 |
| 5.2.3 | Sentiers de piétons..... | 5-6 |

CHAPITRE 6: DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

| | | |
|-----|--|-----|
| 6.1 | Terrain dérogatoire | 6-1 |
| 6.2 | Terrain construit..... | 6-1 |
| 6.3 | Partie de terrain cédée pour fins d'utilité publique | 6-2 |
| 6.4 | Modification d'un terrain dérogatoire | 6-2 |

CHAPITRE 7: DISPOSITIONS FINALES

| | | |
|-----|---|-----|
| 7.1 | Procédures, recours et sanctions | 7-1 |
| 7.2 | Entrée en vigueur et mode d'amendement..... | 7-1 |

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 **TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Alban ».

1.2 **BUT DU RÈGLEMENT**

Le but du présent règlement consiste à régir les opérations cadastrales et le lotissement de terrain en favorisant un développement harmonieux et intégré du territoire de la municipalité ainsi qu'en prévoyant des règles respectueuses de l'environnement et adaptées aux particularités du territoire. Il établit principalement les normes à respecter concernant la forme, la superficie et la dimension minimale des terrains ainsi que les règles à observer pour l'aménagement d'un réseau routier sécuritaire et fonctionnel.

1.3 **CONTEXTE ET INTERRELATION AVEC LES AUTRES RÈGLEMENTS**

Le présent règlement s'inscrit dans le cadre d'une démarche globale de planification et de contrôle des interventions sur le territoire. Découlant des objectifs d'aménagement énoncés à l'intérieur du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Portneuf et du plan d'urbanisme de la Municipalité, le présent règlement fait partie intégrante des règlements d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Alban et doit être interprété en interrelation avec les autres règlements municipaux adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

1.4 **TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Alban.

1.5 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé.

1.6 INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION

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

1.7 REPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement remplace le règlement numéro 111 ainsi que ses amendements respectifs.

1.8 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec, de la MRC de Portneuf ou d'un autre règlement municipal.

1.9 PLAN NON CONFORME

Tout plan visé par le présent règlement et tout dépôt ou publicité foncière d'un tel plan, non conforme à une quelconque disposition du présent règlement, sera nul et non avenue et le conseil pourra exercer tous les recours de droit en injonction pour empêcher le dépôt ou la publicité foncière d'un tel plan ou recourir à une procédure en annulation ou en radiation de celui-ci.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme est utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, la section de ce chapitre, le troisième, la sous-section, le quatrième, l'article de la sous-section en question. Chaque section, sous-section et article peut se diviser en alinéas (texte caractérisé par un retrait de la première ligne). Un chiffre suivi d'un zéro supérieur identifie un paragraphe subdivisant une section, sous-section, un article ou un alinéa. Chaque paragraphe peut également être subdivisé en sous-paragraphe, à l'aide d'une lettre alphabétique suivie d'une parenthèse. À titre d'exemple, ces subdivisions sont identifiées comme ci-après :

CHAPITRE 2

2.5 SECTION

2.5.1 Sous-section

2.5.1.1 Article

Alinéa
.....

1^o Paragraphe

a) Sous-paragraphe

2.2 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

Exception faite des mots définis à la section 2.5, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

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.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.

Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif.

Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

2.3 TABLEAUX, CROQUIS ET GRAPHIQUES

Les tableaux, croquis, graphiques et toute autre forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les tableaux, croquis, graphiques et toute autre forme d'expression avec le texte du règlement, c'est le texte qui prévaut.

2.4 UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques du Système International (SI).

2.5 DÉFINITIONS

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente ou qu'il en soit précisé autrement, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans la présente section. Si un mot ou une expression utilisé dans le présent règlement n'est pas spécifiquement défini ci-après, il est possible de référer aux autres règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité si le contexte s'y prête. Si aucune définition n'apparaît dans les autres règlements d'urbanisme, il faut référer au sens commun attribué à un mot ou à une expression.

Conseil :

Désigne le conseil de la Municipalité de Saint-Alban.

Corridor riverain :

Partie de territoire localisée à moins de 300 mètres d'un lac ou de 100 mètres d'un cours d'eau, déterminée selon certaines modalités réglementaires, et faisant l'objet de prescriptions particulières en matière de lotissement.

Cours d'eau :

Toute masse d'eau qui s'écoule dans un lit avec un débit régulier ou intermittent, y compris ceux qui ont été créés ou modifiés par une intervention humaine, à l'exception du fossé de voie publique ou privée, du fossé mitoyen et du fossé de drainage. Pour les fins d'application de la notion de cours d'eau, il faut référer à ce qui suit :

- **Cours d'eau à débit intermittent :**

Cours d'eau ou partie d'un cours d'eau dont l'écoulement dépend directement des précipitations et dont le lit est complètement à sec à certaines périodes.

- **Cours d'eau à débit régulier :**

Cours d'eau qui coule en toute saison pendant les périodes de forte pluviosité comme pendant les périodes de faible pluviosité ou de sécheresse.

- **Fossé de drainage :**

Dépression en long creusée dans le sol utilisée aux seules fins de drainage et d'irrigation, qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine et dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

- **Fossé de voie publique ou privée :**

Dépression en long creusée dans le sol, servant exclusivement à drainer une voie publique ou privée. Par exemple, une voie publique ou privée

peut inclure notamment toute route, chemin, rue, ruelle, voie piétonnière, cyclable ou ferrée.

- **Fossé mitoyen :**

Dépression en long creusée dans le sol, servant de ligne séparatrice entre voisins, au sens de l'article 1002 du Code civil du Québec. L'article 1002 stipule ce qui suit : «*Tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture. (...)* »

Élément épurateur :

Ouvrage destiné à répartir les eaux clarifiées sur un terrain récepteur en vue de leur épuration par infiltration dans le sol.

Emprise :

Espace faisant l'objet d'une servitude ou espace de propriété publique ou privée et affecté à une voie de circulation (y inclus l'accotement, les trottoirs ainsi que la lisière de terrain qui leur est parallèle) ou au passage des divers réseaux d'utilité publique. Le terme « lignes d'emprise » désigne les limites d'un tel espace.

Îlot :

Superficie de terrain bornée en tout ou en partie par des rues.

Inspecteur en bâtiment (ou fonctionnaire désigné) :

Officier désigné par la Municipalité de Saint-Alban pour administrer et faire appliquer le présent règlement.

Lac :

Toute étendue d'eau naturelle non stagnante qui est alimentée par des eaux de ruissellement, par des sources ou par des cours d'eau.

Largeur d'un lot :

Distance mesurée linéairement entre les lignes latérales d'un terrain et déterminée selon les modalités fixées au présent règlement.

Ligne arrière :

Ligne séparant un lot d'un autre, sans être une ligne avant ou une ligne latérale. Dans le cas d'un lot d'angle, la ligne arrière correspond à la ligne opposée à la ligne avant où se trouve la façade du bâtiment (voir croquis 2.1). Dans certains cas exceptionnels, cette ligne peut être brisée.

Ligne avant (ou ligne de rue) :

Ligne de séparation entre un terrain et l'emprise d'une rue. Dans le cas des terrains dérogoires existants où la ligne avant ne peut coïncider avec une ligne d'emprise de rue, la ligne avant est localisée du côté où se fait l'accès au terrain.

Ligne d'un lot :

Ligne figurant sur un plan de cadastre et qui détermine une parcelle de terrain.

Ligne des hautes eaux :

La ligne des hautes eaux est la ligne qui sert à délimiter le littoral et la rive des lacs et cours d'eau. Cette ligne des hautes eaux est déterminée comme suit :

- 1° À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres ou, s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau.

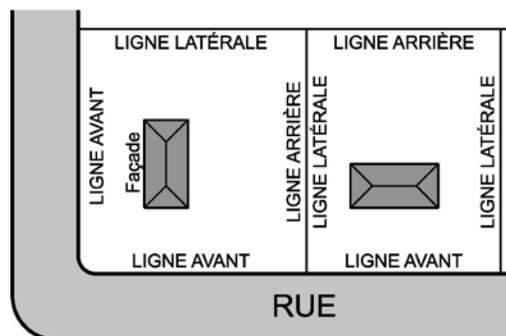
Au sens du présent règlement, les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes, les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur les plans d'eau.

- 2° Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux et lorsque l'information est disponible, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau située en amont.
- 3° Dans le cas où il y a un mur de soutènement construit en vertu d'un permis ou d'un certificat d'autorisation de la Municipalité ou protégé par droits acquis en vertu des règlements d'urbanisme, à compter du haut de l'ouvrage.

À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée, si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au paragraphe 1^o.

Ligne latérale :

Ligne servant à séparer deux lots situés côte à côte et perpendiculaires ou sensiblement perpendiculaires à la ligne avant. Dans le cas d'un lot d'angle, cette ligne est perpendiculaire ou sensiblement perpendiculaire à la ligne avant où se trouve la façade du bâtiment (voir croquis 2.1). Dans certains cas exceptionnels, cette ligne peut être brisée.



Croquis 2.1 Lignes avant, latérales et arrière d'un terrain

Loi :

Désigne la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

Lot :

Fonds de terre décrit par un numéro distinct sur un plan fait et déposé conformément à la Loi sur le cadastre ou au Code civil.

Lotissement :

Morcellement d'un lot en terrains à bâtir.

Opération cadastrale:

Une correction ou un remplacement de numéro de lots fait en vertu de la Loi sur le cadastre (chapitre C-1) ou du premier alinéa de l'article 3043 du Code civil.

Périmètre d'urbanisation :

Territoire déterminé au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Portneuf dont les limites sont définies au plan de zonage (placé en annexe du règlement de zonage) et où la Municipalité de Saint-Alban peut concentrer son

développement urbain.

Profondeur moyenne d'un terrain :

Distance mesurée linéairement entre la ligne avant et la ligne arrière, selon les modalités particulières fixées au présent règlement.

Réseau d'aqueduc ou d'égout :

Un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire exploité conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) et à ses règlements.

Rue :

Terrain ou structure affecté à la circulation des véhicules automobiles. Le terme « rue » inclut tout chemin, route, rang ou ruelle, qu'il soit de nature privée ou publique, à moins de spécifications contraires.

Rue collectrice :

Rue appartenant au réseau secondaire, dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues de desserte en reliant celui-ci au réseau de rues principales ou en donnant accès aux propriétés qui le bordent. Elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général par un tracé plus continu que celui des rues locales.

Rue locale (ou de desserte) :

Rue appartenant au réseau (tertiaire), dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise visant à limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile.

Rue principale (ou artère) :

Rue appartenant au réseau (primaire), composé des rues les plus importantes, c'est-à-dire devant recevoir les volumes de circulation les plus intenses, sa fonction prépondérante étant de permettre un écoulement le plus rapide et le moins interrompu possible du flot de circulation, soit d'un secteur à un autre du territoire municipal, de la municipalité vers l'extérieur ou vice-versa; les rues principales relient généralement les rues collectrices entre elles.

Rue privée :

Rue n'appartenant pas à la Municipalité ou à un gouvernement supérieur et permettant l'accès, à partir d'une rue publique ou d'une rue privée, aux propriétés qui en dépendent. Un droit ou une servitude de passage n'est pas considéré comme une rue privée.

Rue publique :

Rue appartenant à la Municipalité ou à un gouvernement supérieur.

Terrain :

Fonds de terre appartenant à un même propriétaire, rencontrant les normes de lotissement prescrites ou protégé par droit acquis, et servant ou pouvant servir, à moins de spécifications contraires, à un seul bâtiment principal. À moins de circonstances particulières, un terrain fait l'objet d'un seul numéro de lot distinct au cadastre du Québec. Dans un territoire n'ayant pas fait l'objet d'une rénovation cadastrale toutefois, un terrain peut être décrit par tenant et aboutissant dans un acte translatif de propriété.

Terrain d'angle :

Terrain situé à l'intersection interne de deux (2) rues qui forment à cet endroit un angle inférieur à 135°.

Utilité publique :

Équipements et infrastructures requis à des fins d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution.

Voie de circulation :

Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, une rue ou une ruelle, un trottoir, un sentier piétonnier, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée.

Zone à risque de mouvement de terrain :

Zone susceptible d'être affectée par le mouvement d'une masse de sol ou de roc le long d'une surface de rupture et dont le niveau de risque varie selon la hauteur et la pente du talus présent à l'intérieur de ladite zone.

CHAPITRE 3

PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

3.1 **OBLIGATION DE SOUMETTRE LE PLAN**

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment tout plan relatif à une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues. Celui-ci doit comprendre les informations exigées au règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme.

De plus, ce plan doit préalablement être approuvé par le conseil dans les cas suivants :

- 1° Le plan comporte une ou plusieurs rues, un parc, un terrain de jeux ou un espace destiné à des fins publiques;
- 2° L'opération cadastrale est assujettie à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;
- 3° Le site concerné par l'opération cadastrale se situe dans un secteur comprenant suffisamment d'espace disponible pour créer plus de deux (2) lots à bâtir.

Dans le cas d'un projet comportant de nouvelles rues, il faut également se référer au règlement numéro 193 portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux adopté par la Municipalité de Saint-Alban le 14 novembre 2011.

3.2. **CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

3.2.1 **Cession de l'assiette des rues**

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

3.2.2 Paiement des taxes municipales

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

3.2.3 Indication des servitudes sur un plan

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises.

3.2.4 Présentation d'un plan d'ensemble

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et afin d'assurer un développement harmonieux de son territoire, tout plan relatif à une opération cadastrale comportant la création d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante doit porter sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation. Cette exigence s'applique également à un terrain localisé en tout ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac.

3.2.5 Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

3.2.5.1 Champs d'application

Les dispositions de la présente sous-section relativement à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels s'appliquent à toute opération cadastrale visant la création d'une rue ou de deux (2) lots ou plus.

La contribution versée à la Municipalité vise à établir, agrandir et aménager des parcs ou des terrains de jeux ainsi qu'à protéger des espaces naturels. Plus particulièrement, elle vise à répondre aux besoins générés en cette matière par les nouveaux occupants des lots qui seront créés lors de l'opération cadastrale.

L'obligation de cession ou de versement ne s'applique toutefois pas aux situations suivantes :

- 1° Lors d'une correction ou d'un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° À l'identification cadastrale d'un immeuble qui n'est pas destiné à la construction;
- 3° À l'identification cadastrale d'un immeuble pour des fins publiques;
- 4° À une nouvelle identification cadastrale d'un immeuble suite à la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir.

3.2.5.2 Permis de construction

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent également lors d'une demande de permis de construction pour l'implantation d'un bâtiment principal sur un terrain portant un numéro de lot distinct et n'ayant pas fait l'objet d'un permis de lotissement en raison du fait qu'il a résulté de la rénovation cadastrale.

3.2.5.3 Conditions d'application

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale visée à l'article 3.2.5.1 ou d'un permis de construction pour l'implantation d'un bâtiment principal sur un lot visé à l'article 3.2.5.2, le propriétaire doit, au choix du conseil :

- 1° S'engager à céder gratuitement à la Municipalité une superficie de terrain équivalent à 5 % du terrain compris dans le plan ou faisant l'objet de la demande de permis de construction 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 une somme équivalente à 5 % de la valeur du terrain compris dans le plan ou faisant l'objet de la demande de permis de construction.

Le conseil peut exiger du propriétaire qu'à la fois il prenne un tel engagement et effectue un tel versement. Dans un tel cas toutefois, le

total de la valeur du terrain à être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder 5 % de la valeur du terrain compris dans le plan ou faisant l'objet de la demande de permis de construction. Le conseil et le propriétaire peuvent également convenir que l'engagement en vertu du paragraphe 1^o porte sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité mais qui n'est pas compris dans le plan.

Les frais de services professionnels afin de préparer l'acte de cession à intervenir entre la Municipalité et le propriétaire du ou des lots à être cédés ainsi que les frais de publication de l'acte au Bureau de la publicité des droits sont à la charge exclusive du cédant.

3.2.5.4 Règle de calcul de la valeur du terrain

Lorsque le conseil exige que la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels s'effectue sous la forme d'un versement, la valeur du terrain doit être établie comme suit :

- 1^o Si le terrain compris dans le plan ou faisant l'objet de la demande de permis de construction constitue à la date de son dépôt à la Municipalité, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du terrain est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité 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 (L.R.Q., c. F-21);
- 2^o Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité au sens du paragraphe précédent, la valeur du terrain compris dans le plan ou faisant l'objet de la demande de permis de construction doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur mandaté par la Municipalité selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Dans tous les cas, la valeur du terrain à être cédé est celle en vigueur à la date de réception par la Municipalité de la demande de permis de lotissement ou de permis de construction.

La règle de calcul pour établir la valeur d'un terrain dans le cadre d'une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels est prescrite à l'article 117.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

3.2.5.5 Utilisation d'un terrain cédé et/ou des sommes versées

Tout terrain cédé et toute somme d'argent versée en application des dispositions de la présente sous-section doivent être utilisés conformément aux modalités prévues à l'article 117.15 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET À LA DIMENSION DES TERRAINS

4.1 **GÉNÉRALITÉS**

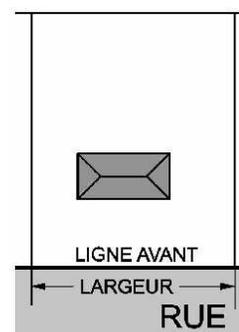
Le présent chapitre vise à prescrire les normes régissant la superficie et la dimension minimale de lotissement des terrains. Ces normes découlent des règles minimales établies au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Portneuf et varient selon les parties de territoire, la présence des réseaux d'aqueduc et/ou d'égout ainsi que de la proximité d'un lac ou d'un cours d'eau.

Au sens des normes applicables en vertu du présent chapitre, un terrain desservi correspond à un terrain raccordé ou devant être raccordé aux réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire. Un terrain partiellement desservi correspond à un terrain desservi ou devant être desservi par l'un ou l'autre des réseaux, l'aqueduc ou l'égout sanitaire. Un terrain non desservi signifie qu'un terrain ne peut être raccordé ni à un réseau d'aqueduc ni à un réseau d'égout sanitaire. Les réseaux privés sont considérés uniquement s'ils font l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) et des règlements édictés sous son empire.

4.1.1 **Mode de calcul des dimensions**

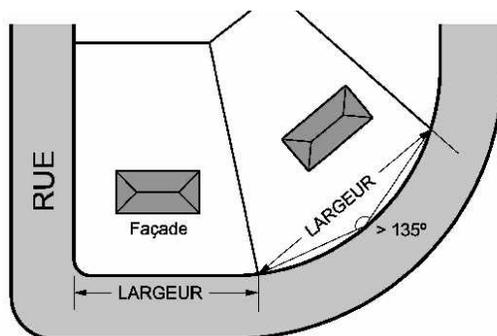
4.1.1.1 Largeur minimale d'un terrain

La largeur minimale d'un terrain correspond au frontage du terrain mesuré sur la ligne avant, c'est-à-dire à la distance entre les lignes latérales d'un terrain, mesurée linéairement entre les points d'intersection de chaque ligne latérale de terrain avec la ligne d'emprise de rue (voir croquis 4.1).



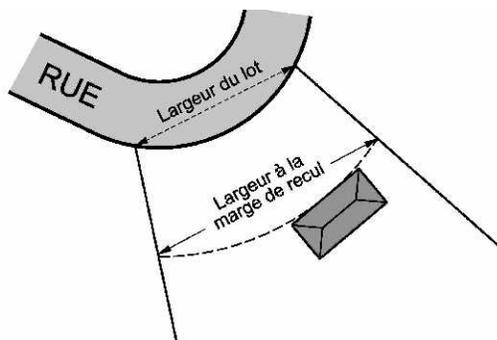
Croquis 4.1 Largeur d'un terrain

Dans le cas d'un terrain d'angle, la largeur minimale correspond à l'endroit où doit se situer la façade du bâtiment principal à implanter. Elle est calculée à partir du point d'intersection des deux lignes de rue ou leur prolongement et l'une des lignes latérales du terrain. Dans le cas où l'angle formé à l'intersection des deux rues ou d'une même rue est supérieur à 135° , la largeur du terrain est mesurée linéairement entre les deux points d'intersection des lignes latérales (voir croquis 4.2).



Croquis 4.2 Largeur d'un terrain pour un terrain d'angle

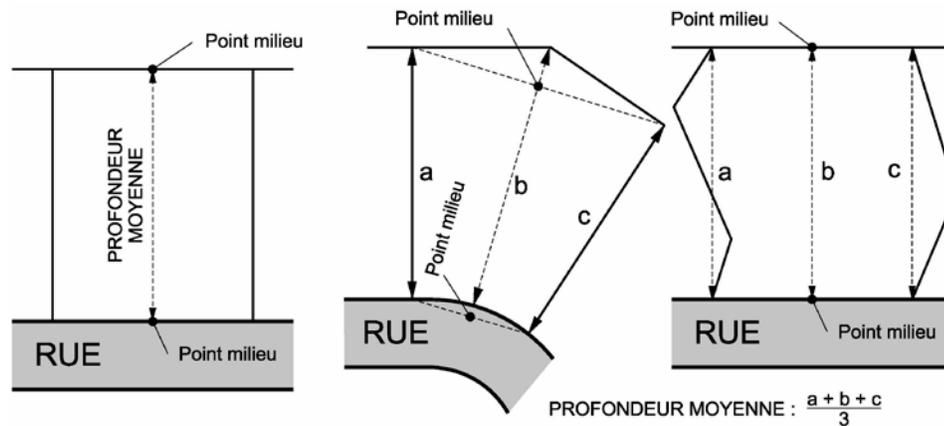
Dans le cas d'un terrain situé du côté extérieur d'une rue courbe, la largeur du terrain peut être moindre pourvu que la largeur minimale prescrite soit respectée à la marge de recul avant (voir croquis 4.3).



Croquis 4.3 Largeur d'un terrain du côté extérieur d'une rue courbe

4.1.1.2 Profondeur moyenne minimale d'un terrain

La profondeur moyenne minimale d'un terrain correspond à la distance calculée entre la ligne avant et la ligne arrière sur une ligne droite tracée entre le point milieu de la ligne avant et le point milieu de la ligne arrière. Dans le cas d'un terrain irrégulier, la profondeur moyenne minimale correspond à la somme résultant de cette distance précitée et des lignes latérales, divisée par trois (voir croquis 4.4).



Croquis 4.4 Profondeur moyenne minimale d'un terrain

4.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS DESSERVIS PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

4.2.1 Dispositions générales

Dans le cas de terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, la superficie et les dimensions minimales des terrains sont indiquées au tableau 4.1. Ces normes sont déterminées en fonction du type de bâtiment (isolé, jumelé ou en rangée) et de la proximité d'un lac ou d'un cours d'eau.

Les normes de lotissement relatives aux terrains desservis s'appliquent uniquement aux terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout exploités conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement ou si le règlement décrétant leur installation est en vigueur.

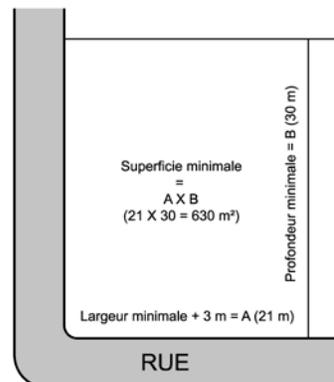
TABLEAU 4.1 : NORMES MINIMALES RELATIVES AU LOTISSEMENT POUR LES TERRAINS DESSERVIS (AQUEDUC ET ÉGOUT)

| Type de bâtiment | | Terrain en général | | | Terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac mesuré à partir de la ligne des hautes eaux sans débordement | | | | |
|--|---|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---|--|-------------|---------------------------------|----|
| | | Superficie minimale (m ²) | Largeur minimale ¹ (m) | Profondeur moyenne minimale (m) | Superficie minimale (m ²) | Largeur minimale mesurée sur la ligne avant ¹ (m) | | Profondeur moyenne minimale (m) | |
| | | | | | | Lots riverains | Autres lots | | |
| Normes générales (bâtiment isolé) | | 540 | 18 | 30 | 990 | 22 | 22 | 45 | |
| Normes particulières | Bâtiment jumelé (par unité de bâtiment) | | 390 | 13 | 30 | 585 | 13 | 13 | 45 |
| | Bâtiment en rangée | Unités aux extrémités | 390 | 13 | 30 | 585 | 13 | 13 | 45 |
| | | Unités centrales | 210 | 7 | 30 | 315 | 7 | 7 | 45 |

1) Dans le cas d'un lot d'angle, une addition de 3 mètres à la largeur minimale est exigée dans chaque cas et la superficie minimale requise est majorée en conséquence

4.2.2 Dispositions particulières aux terrains d'angle

Dans le cas d'un terrain d'angle desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire, une addition de 3 mètres à la largeur minimale est exigée dans chaque cas. Le produit de cette largeur ainsi augmentée multiplié par la profondeur minimale exigée donne la superficie minimale à respecter.

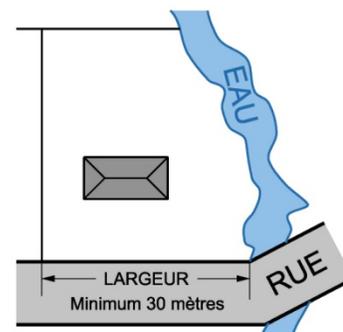


Croquis 4.5 Calcul de la largeur et de la superficie minimale dans le cas d'un terrain d'angle

4.2.3 Dispositions particulières pour les terrains adjacents à un cours d'eau ou un lac

4.2.3.1 Terrain bordé par un cours d'eau ou un lac

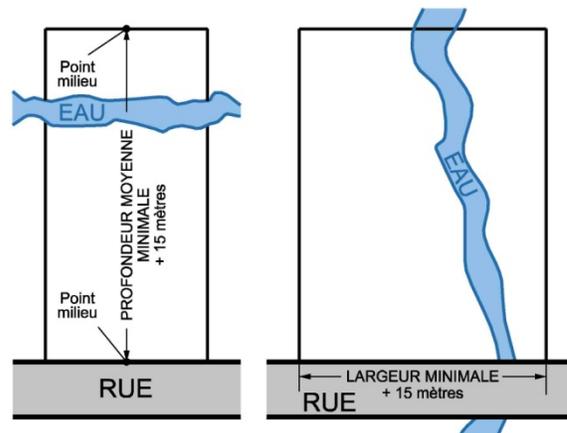
Dans le cas d'un terrain dont la ligne latérale est directement adjacente à un cours d'eau (permanent ou intermittent) ou un lac, la largeur minimale du terrain est portée à 30 mètres.



Croquis 4.6 Largeur d'un terrain dans le cas où la ligne latérale est adjacente à un cours d'eau ou un lac

4.2.3.2 Terrain traversé par un cours d'eau

Dans le cas d'un terrain traversé par un cours d'eau, la largeur minimale du terrain ou la profondeur moyenne minimale du terrain (selon l'axe du cours d'eau) est majorée de 15 mètres.



Croquis 4.7 Largeur et profondeur d'un terrain traversé par un cours d'eau

4.3 NORMES MINIMALES AU LOTISSEMENT POUR LES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS

4.3.1 Dispositions générales

Dans le cas des terrains partiellement desservis par un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire, la superficie et les dimensions minimales des terrains sont indiquées au tableau 4.2. Ces normes varient en fonction de la localisation du terrain sur le territoire et de la proximité d'un lac ou d'un cours d'eau. Dans le cas où un terrain est traversé par un cours d'eau, les dispositions de l'article 4.2.3.2 concernant la profondeur moyenne minimale du terrain s'appliquent.

Les normes de lotissement relatives aux terrains partiellement desservis s'appliquent uniquement aux terrains desservis par un réseau d'aqueduc ou d'égout exploité conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement ou si le règlement décrétant leur installation est en vigueur.

TABLEAU 4.2 : NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT POUR LES TERRAINS PARTIELLEMENT DESSERVIS

| Normes minimales de lotissement pour les terrains partiellement desservis selon les parties de territoire | | Terrain en général | Normes applicables à un corridor riverain <i>(selon la sous-section 4.5.1)</i> |
|--|-----------------------------|----------------------|---|
| Zones situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, zones résidentielles en milieu agricole Ra/a et zones Rm-1, Rec-6 et Rec-7 | Superficie minimale | 1 500 m ² | 2 000 m ² |
| | Largeur minimale | 25 m | 30 m (lots riverains) 25 m (lots non riverains) |
| | Profondeur moyenne minimale | - | 60 m |
| Autres zones | Superficie minimale | 3 000 m ² | 4 000 m ² |
| | Largeur minimale | 50 m | 50 m |
| | Profondeur moyenne minimale | - | 60 m |

4.3.2 Diminution des normes minimales de lotissement applicables dans certains secteurs et selon des conditions spécifiques

Dans les secteurs desservis uniquement par le réseau d'aqueduc à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les normes minimales de lotissement sont réduites à une superficie de 1 200 mètres carrés et à une largeur minimale de 20 mètres lorsque le terrain récepteur du secteur à lotir offre des caractéristiques favorables et qu'il est démontré, à l'aide d'une étude de caractérisation réalisée par un membre d'un ordre professionnel habilité en la matière, que ledit terrain récepteur du secteur à lotir répond aux conditions suivantes :

- 1^o La perméabilité du sol en situation normale permet l'installation d'éléments épurateurs;
- 2^o La pente générale du terrain est de moins de 30 %;
- 3^o Aux endroits pouvant servir à l'installation des éléments épurateurs, le roc, le niveau maximal moyen des eaux

souterraines et toute couche imperméable se trouve à une profondeur de 1,2 mètre ou plus;

- 4° La mise en commun d'une installation septique ne constitue pas une mesure acceptable pour déroger aux normes minimales de lotissement et la mise en commun d'un puits ne peut être assimilée à un réseau d'aqueduc;
- 5° De façon générale, le tracé des voies de circulation desservant le terrain est établi dans le sens des courbes de niveau;
- 6° Aucune partie du terrain à lotir n'est localisée à moins de 300 mètres d'un lac ou de 100 mètres d'un cours d'eau, mesurée à partir de la ligne des hautes eaux. Les cours d'eau intermittents ne sont pas considérés, sauf ceux directement adjacents au terrain à lotir.

Pour bénéficier des modalités de réduction des normes de lotissement édictées au premier alinéa, un plan d'ensemble des terrains d'un secteur à lotir doit être déposé avec la demande de permis de lotissement. L'évaluation de la conformité aux conditions énoncées doit être réalisée en fonction de l'ensemble du secteur faisant l'objet du projet de lotissement et non terrain par terrain. S'il y a lieu, l'étude devra indiquer les seuls secteurs du plan d'ensemble où les terrains pourront bénéficier de la réduction des normes de lotissement.

Il est de la responsabilité du professionnel de démontrer qu'il peut agir à titre de membre d'un ordre professionnel compétent pour réaliser l'étude de caractérisation exigée en vertu de la présente sous-section conformément au code de déontologie encadrant sa profession.

4.4 NORMES MINIMALES AU LOTISSEMENT POUR LES TERRAINS NON DESSERVIS

4.4.1 Dispositions générales

Dans le cas des terrains n'étant pas desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout, les normes minimales de lotissement sont indiquées au tableau 4.3. Ces normes varient selon que le terrain à lotir est localisé

à l'intérieur d'un corridor riverain ou non. Dans le cas où un terrain est traversé par un cours d'eau, les dispositions de l'article 4.2.3.2 concernant la profondeur moyenne minimale du terrain s'appliquent.

TABLEAU 4.3 : NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT POUR LES TERRAINS NON DESSERVIS

| Normes minimales applicables aux terrains non desservis | Terrain en général | Normes applicables à un corridor riverain <i>(selon la sous-section 4.5.1)</i> |
|---|----------------------|---|
| Superficie minimale | 3 000 m ² | 4 000 m ² |
| Largeur minimale | 50 m | 50 m |
| Profondeur moyenne minimale | 45 m | 60 m |

4.4.2 Dispositions particulières applicables aux zones forestières (Fo) et à la zone forestière et récréative Rec/f-10

Malgré les normes générales énoncées à la sous-section 4.4.1, la superficie minimale des terrains destinés à des fins résidentielles (permanente ou saisonnière) à l'intérieur des zones forestières (Fo) et de la zone forestière et récréative Rec/f-10 est fixée à 4 hectares. La largeur minimale et la profondeur moyenne minimale de tels terrains sont établies à 100 mètres.

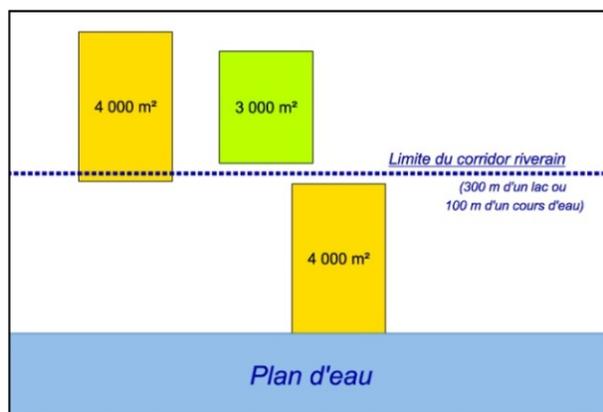
Un terrain dont les dimensions sont inférieures à ces normes et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un acte publié avant l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie d'un droit acquis au lotissement si celui-ci respectait au moment de sa subdivision les exigences réglementaires en matière de lotissement.

4.5 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN MATIÈRE DE LOTISSEMENT

4.5.1 Application des normes à l'intérieur d'un corridor riverain

Les normes de lotissement applicables à un corridor riverain s'appliquent aux terrains localisés à moins de 100 mètres d'un cours

d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac mesurés à partir de la ligne des hautes eaux. Les cours d'eau intermittents ne sont pas considérés aux fins d'application de ces normes, sauf si le terrain est directement adjacent à ceux-ci. Les normes de lotissement prévues dans le corridor riverain de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac s'appliquent à tous les terrains, qu'ils soient situés en tout ou en partie à l'intérieur du corridor riverain.



Croquis 4.8 Terrains situés à l'intérieur du corridor riverain d'un lac ou d'un cours d'eau

4.5.2 Forme et orientation des terrains

À moins de cas exceptionnels, les nouveaux terrains à lotir doivent être de forme rectangulaire et les lignes de terrain doivent être droites, rectilignes et non brisées.

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans des cas exceptionnels, les lignes latérales peuvent être obliques en autant que l'angle formé avec la ligne de rue soit supérieur à 70°.

4.5.3 Normes d'exception visant certaines constructions utilisées à des fins d'utilité publique

Tout projet de lotissement pour un terrain destiné à des fins d'utilité publique et ne comportant aucune installation visant l'évacuation et le traitement des eaux usées ou l'alimentation en eau est soustrait de l'application des normes minimales relatives au lotissement.

4.5.4 Norme d'exception pour l'identification cadastrale de parties résiduelles de terrain

Pour des fins d'identification cadastrale à l'intérieur d'un territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale, les parties résiduelles d'un lot peuvent exceptionnellement être soustraites de l'application des normes minimales de lotissement s'il ne peut en être fait autrement et si le plan projet d'opération cadastrale accompagnant la demande de permis de lotissement indique la mention « partie résiduelle non constructible ».

4.5.5 Norme d'exception pour l'identification cadastrale des parties privatives d'une copropriété divise

Un projet de lotissement visant l'identification cadastrale des parties privatives d'un immeuble ayant fait l'objet d'une déclaration de copropriété divise, conformément aux dispositions du Code civil du Québec, est soustrait de l'application des normes minimales relatives au lotissement.

Une opération cadastrale visant l'identification cadastrale de la partie commune d'un terrain détenu en copropriété doit être conforme à toutes les dispositions du présent règlement.

4.5.6 Dispositions particulières applicables à certaines zones résidentielles

À l'intérieur des zones résidentielles Ra/a-1, Ra/a-2, Ra/a-3, Rv-5, Rv-6, Rv-7, Rv-8, Rv-9 et Rm-1, lors de la création de nouveaux emplacements résidentiels sur une unité foncière qui possède une superficie supérieure à 4 hectares et une profondeur de plus de 60 mètres, un accès en front du chemin public d'une largeur minimale de 9 mètres ne peut être détaché de ladite unité foncière.

Cette disposition particulière constitue une condition apparaissant dans la décision numéro 365499 rendue par la Commission de protection du territoire agricole du Québec en vertu de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec.

4.5.7 Restriction au lotissement dans une zone à risque de mouvement de terrain

Dans une zone à risque élevé ou moyen de mouvement de terrain, identifiée sur la carte 16.1 jointe au chapitre 16 du règlement de zonage, le lotissement d'un terrain destiné à recevoir un bâtiment ou encore un usage récréatif sans bâtiment ouvert au public (terrain de camping, terrain de golf, etc.) est interdit dans les espaces suivants :

- 1^o Au sommet d'un talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 mètres;
- 2^o À la base d'un talus d'une hauteur égale ou inférieure à 40 mètres, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 mètres;
- 3^o À la base d'un talus d'une hauteur supérieure à 40 mètres, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 60 mètres.

Malgré ce qui précède, le lotissement d'un terrain dans les espaces décrits au premier alinéa peut être autorisé par le conseil si une expertise géotechnique répondant aux exigences du tableau 4.4 est produite par le demandeur. La procédure prescrite à la section 16.4 du règlement de zonage s'applique en faisant les adaptations nécessaires.

TABLEAU 4.4 : EXIGENCES RELATIVES À L'EXPERTISE GÉOTECHNIQUE DANS LE CAS D'UN LOTISSEMENT

| But | Conclusion | Recommandation |
|---|---|--|
| Évaluer les conditions actuelles de stabilité du site | <p><u>L'expertise doit statuer sur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • le degré de stabilité actuelle du site; • les mesures préventives à prendre pour maintenir la stabilité du site. <p><u>L'expertise doit confirmer :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • que la construction de bâtiments ou d'un terrain de camping sur le lot est sécuritaire. | <p><u>L'expertise doit faire état des recommandations suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • les précautions à prendre et le cas échéant, les travaux requis pour maintenir en tout temps la stabilité du site et la sécurité de la zone d'étude. |

CHAPITRE 5

NORMES RELATIVES AUX TRACÉS DES RUES, AUX ÎLOTS ET AUX SENTIERS PIÉTONNIERS

Le présent chapitre s'applique à toute nouvelle rue ainsi qu'au prolongement d'une rue existante. Toute opération cadastrale relative aux rues doit respecter les normes du présent chapitre. Lorsque le plan d'urbanisme prévoit le tracé projeté d'une voie de circulation, toute opération cadastrale relative aux rues et aux terrains doit tenir compte de l'emplacement projeté de cette voie de circulation.

5.1 TRACÉ DES RUES

5.1.1 Obligation de cadastrer et caractère public des rues

L'emprise de toute rue desservant un ou plusieurs lots à bâtir doit porter un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre. Le plan relatif à une opération cadastrale doit indiquer le caractère public de la rue.

Dans le cas d'un projet comportant de nouvelles rues, il faut également se référer au règlement numéro 193 portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux adopté par la Municipalité de Saint-Alban le 14 novembre 2011.

5.1.2 Pente des rues

La pente longitudinale de toute rue ne doit pas être supérieure à 10 %, sauf sur une longueur maximale de 60 mètres où elle pourra atteindre 12 %. De plus, dans un rayon de 30 mètres d'une intersection (mesurée à la ligne d'emprise), la pente ne doit pas excéder 5 %.

5.1.3 Classification et emprise des rues

L'emprise des nouvelles rues à lotir doit avoir une largeur adaptée au type de milieu dans lequel elle est aménagée et à sa classification. Les largeurs minimales d'emprise sont établies comme suit :

- 15 mètres pour une rue locale sans fossé;

- 18 mètres pour une rue locale avec fossé;
- 18 mètres pour une route collectrice sans fossé;
- 20 mètres pour une route collectrice avec fossé;
- 24 mètres pour une rue principale (ou artère).

5.1.4 Rue sans issue

De manière générale, l'aménagement d'une rue se terminant par un cul-de-sac doit être évité. Toutefois, elle peut être employée lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un lot dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue et bouclée. Dans le cas d'une rue sans issue devant être desservie par le réseau d'aqueduc municipal, le requérant doit démontrer que le réseau d'aqueduc pourra être bouclé.

Toute rue destinée à être sans issue doit se terminer par un rond de virage ayant une emprise d'au moins 30 mètres de diamètre. Dans le cas d'un développement par phases, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un rond de virage temporaire ayant le même diamètre minimal (30 mètres).

5.1.5 Aménagement des intersections

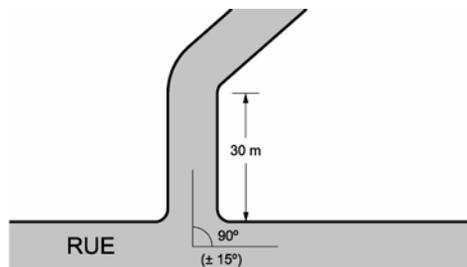
Les nouvelles rues doivent se raccorder entre elles de manière à être fonctionnelles et sécuritaires en accordant une attention particulière à l'aménagement des intersections, selon les règles édictées en vertu des articles suivants.

5.1.5.1 Intersection avec une route du réseau supérieur

L'aménagement de l'intersection de toute nouvelle rue municipale ou privée avec une route du réseau supérieur nécessite un avis préalable du ministère des Transports du Québec.

5.1.5.2 Angle de l'intersection

Les intersections doivent être aménagées à angle droit (90°). Dans des cas exceptionnels, les intersections peuvent être à un angle moindre pourvu que cet angle ne soit pas inférieur à 75°.



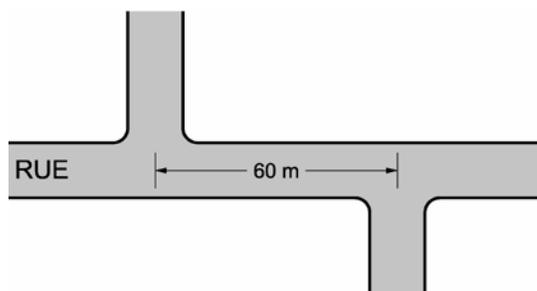
Croquis 5.1 Aménagement d'une intersection

5.1.5.3 Aménagement des approches

Aux approches des intersections, les premiers 30 mètres de longueur de rue, mesurés à partir des lignes d'emprise, doivent être rectilignes (voir croquis 5.1).

5.1.5.4 Distance minimale entre deux intersections

Les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 60 mètres l'un de l'autre (voir croquis 5.2).

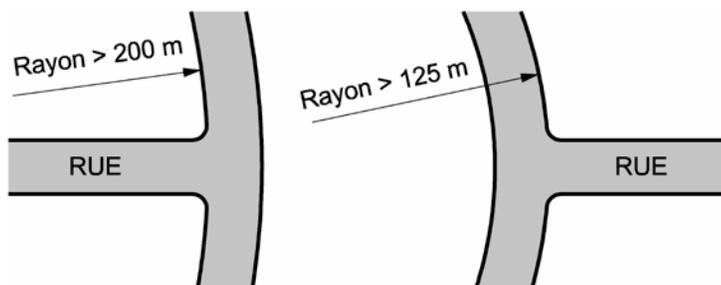


Croquis 5.2 Distance entre 2 intersections

Toutefois, lorsque deux intersections sont aménagées sur le réseau routier supérieur à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, leur centre doit être à une distance minimale de 500 mètres l'un de l'autre.

5.1.5.5 Aménagement d'une intersection dans une rue courbe

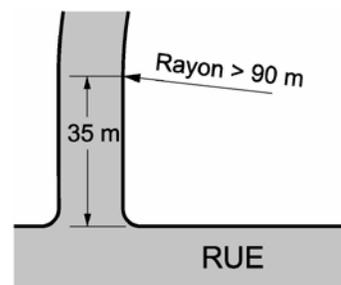
Aucune intersection ne doit être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 125 mètres (voir croquis 5.3).



Croquis 5.3 Aménagement d'une intersection dans une rue courbe

5.1.5.6 Aménagement d'une rue courbe à proximité d'une intersection

Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 90 mètres à moins de 35 mètres d'une intersection, mesurée aux lignes d'emprise (voir croquis 5.4).



Croquis 5.4 Aménagement d'une courbe à proximité d'une intersection

5.1.6 Distance d'une rue par rapport à un lac ou à un cours d'eau à débit régulier

La distance minimale prescrite entre une rue (incluant une route, un chemin ou une voie de circulation automobile) et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier est fixée à 75 mètres.

Cette distance ne s'applique pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traverse d'un lac ou d'un cours d'eau. Elle ne s'applique pas non plus à une entrée privée desservant une seule propriété.

Dans le cas particulier où une telle rue constitue le parachèvement d'un réseau, et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne fait l'objet d'aucune construction, ou simplement lors de l'ajout d'une boucle de virage (cul-de-sac), la distance établie au premier alinéa

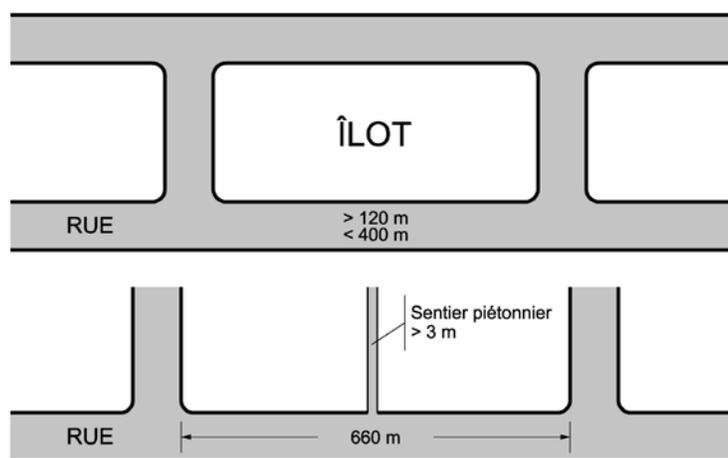
pourra être réduite, mais en aucun cas la rue ne devra être située à moins de 20 mètres de la ligne des hautes eaux du lac ou du cours d'eau. De plus, si la rue passe sur des terrains zonés pour des besoins de parc public, celle-ci pourra également être localisée jusqu'à une distance de 20 mètres de la ligne des hautes eaux du lac ou du cours d'eau.

5.2 LES ÎLOTS ET LES SENTIERS DE PIÉTONS

Dans les zones résidentielles, les îlots doivent respecter les exigences minimales suivantes:

5.2.1 Longueur des îlots

La longueur des îlots résidentiels ne doit pas être inférieure à 120 mètres ni supérieure à 400 mètres. Cette distance peut toutefois être portée à 660 mètres si un sentier public pour piétons d'une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est prévu vers le milieu pour permettre un accès direct à une rue voisine.



Croquis 5.5 Longueur des îlots résidentiels

5.2.2 Largeur des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitation doit être suffisante pour permettre deux rangées de lots adossés. La distance minimale entre deux rues doit correspondre à au moins deux (2) fois la profondeur moyenne minimale des lots exigés au chapitre 4 du présent

règlement.

5.2.3 Sentiers de piétons

La largeur minimale d'un sentier de piétons ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

6.1 TERRAIN DÉROGATOIRE

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés au 22 mars 1983, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1^o Le 22 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2^o Le 22 mars 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et
- 3^o Un seul lot résulte de l'opération cadastrale.

6.2 TERRAIN CONSTRUIT

Un permis de lotissement ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- 1^o Le 22 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2^o À la même date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

6.3 PARTIE DE TERRAIN CÉDÉE POUR FINS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Un permis de lotissement ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- 1^o Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique (y compris le réseau routier), par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et
- 2^o qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des sections 6.1 ou 6.2.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot.

6.4 MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Une opération cadastrale ayant pour effet de modifier un terrain dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée dans les cas suivants :

- 1^o L'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur;
- 2^o L'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogatoire (superficie, largeur ou profondeur) du terrain;
- 3^o 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 dérogation d'un terrain adjacent;

- 4° L'opération cadastrale vise à confirmer la délimitation d'un terrain suite à une procédure de bornage.

Dans les autres cas, aucun terrain ne peut être modifié dans ses dimensions ou sa superficie si ces modifications le rendent non conforme au présent règlement ou ont pour effet de rendre un autre terrain non conforme, sauf si une partie est acquise à des fins d'utilité publique.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS FINALES

7.1 PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS

Les dispositions prescrites à la section 6.1 du règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme et intitulée « Procédure, recours et sanction » s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici tout au long reproduites.

7.2 ENTRÉE EN VIGUEUR ET MODE D'AMENDEMENT

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) et il ne pourra être modifié qu'au moyen d'un autre règlement adopté conformément aux dispositions de cette loi.

Adopté à la municipalité de Saint-Alban ce 13^e jour du mois d'avril 2015.

Maire

Directeur général