MUNICIPALITÉ DE SAINT-PIERRE-DE-L'ÎLE-D'ORLÉANS

REGLEMENT DE LOTISSEMENT 480-2021

Avis de motion : 2 aout 2021

Adoption : 2 aout 2021

Entrée en vigueur : 2 aout 2021

RÈGLEMENT NUMÉRO _____

<u>RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT</u>

REGISTRE DES RÈGLEMENTS MODIFICATEURS

		Règlement no	**Adopté le**	**Entrée en vigueur le**
MODIFICATIONS				

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-PIERRE-DE-L'ÎLE-D'ORLÉANS

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 480-2021

ATTENDU QUE le Conseil municipal de Saint-Pierre juge opportun d'adopter un règlement de lotissement devant s'appliquer à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de Saint-Pierre;

CONSIDÉRANT les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. Chap. A - 19.1);

CONSIDÉRANT QU'un avis de présentation à cet effet a été donné au cours d'une assemblée précédente de ce Conseil;

À CES CAUSES, LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-PIERRE-DE-L'ÎLE-D'ORLÉANS ORDONNE CE QUI SUIT :

1 CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 1

1.1 SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1

1.1.1 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 assujetti 1
1.1.5 Invalidité partielle de la règlementation 1
1.1.6 Abrogation des règlements antérieurs 2
1.1.7 Le règlement et les lois 2
1.1.8 Plan non conforme 2

1.2 SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 2

1.2.1 Système de mesures 2
1.2.2 Tableaux croquis et graphiques 2
1.2.3 Définitions 3

2 CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 3

2.1.1 Application du règlement 3
2.1.2 Infraction et pénalité 3

3 CHAPITRE 3 : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE 4

3.1 SECTION 1 : CONDITIONS GÉNÉRALES 4

3.1.1 Plan de l'opération cadastrale 4
3.1.2 Présentation d'un plan d'ensemble 4
3.1.3 Taxes municipales 4
3.1.4 Cessions des rues 4
3.1.5 Servitudes 4

3.2 SECTION 2 : REDEVANCE POUR FINS DE PARCS ET TERRAINS DE JEUX 5

3.2.1 Établissement de la redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux 5
3.2.2 Exceptions à l'application de la redevance 6
3.2.3 Utilisation des redevances 7

4 CHAPITRE 4 : NORMES DE LOTISSEMENT 7

4.1 SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 7

4.1.1 Effets de l'opération cadastrale 7
4.1.2 Restriction aux opérations cadastrales 8
4.1.3 Cas d'exception 8

4.2 SECTION 2 : VOIES DE CIRCULATION 8

4.2.1 Obligation de cadastrer 8
4.2.2 Définitions spécifiques 8
4.2.3 Classification 9

4.2.4Tracé d'une voie de circulation 9
4.2.5Largeur des rues 9
4.2.6Rue sans issue 9
4.2.7Accès à une rue existante 10
4.2.8Intersection des rues 10
4.2.8.1 Intersection avec une route du réseau supérieur 10
4.2.8.2 Aménagement des intersections 10
4.2.8.3 Lignes d'emprise des rues 11
4.2.8.4 Intersection dans une rue courbe 11
4.2.9Pentes de rue 13
4.2.10 Sentier piétonnier 14
4.2.11 Rue à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac 14
4.2.12 Dispositions particulières aux zones de forte pente 15
4.3 SECTION 3 : SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS 16
4.3.1Généralités 16
4.3.1.1 Mode de calcul des dimensions 16
4.3.1.2 Forme des lots 16
4.3.1.3 Largeur minimale 17
4.3.1.4 Profondeur minimale 17
4.3.2Superficie et dimensions des lots 17
4.4 SECTION 4 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ÎLOTS 18
4.4.1Largeur d'un îlot 18
4.4.2Longueur d'un îlot 18
5 CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ... 19
5.1.1Modification d'un terrain dérogatoire 19
5.1.1.1 Agrandissement d'un terrain ou s'exerce un usage résidentiel en zone agricole 19
5.1.2Terrain cédé pour fins publiques 19
5.1.3Motif de refus d'une opération cadastrale 20
5.1.3.1 Situation A 20
5.1.3.2 Situation B 20
5.1.3.3 Situation C 21
6 ENTRÉE EN VIGUEUR 22

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement » et porte le numéro 480-2021

1.1.2 But du règlement

Le but du présent règlement consiste à régir les opérations cadastrales et le lotissement de terrains 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.

1.1.3 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 plan d'urbanisme de la municipalité, le présent règlement fait partie intégrante des règlements d'urbanisme de la municipalité et doit être interprété en interrelation avec les autres règlements municipaux adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.1.4 Territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans.

1.1.5 Invalidité partielle de la règlementation

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

1.1.6 Abrogation des règlements antérieurs

Tout règlement antérieur relatif au lotissement et toute disposition relative au pouvoir de réglementer le lotissement contenu dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.

1.1.7 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 ou d'un autre règlement municipal.

1.1.8 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 avenu et le conseil pourra exercer tous les recours de droit en injonction pour empêcher le dépôt ou la publicité d'un tel plan ou recourir à une procédure en annulation ou en radiation de celui-ci.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Système de mesures

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

1.2.2 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.

1.2.3 Définitions

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis dans celui-ci ou à l'article 1.2.6 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1.1 Application du règlement

Le fonctionnaire désigné et ses adjoints sont chargés d'appliquer le présent règlement. Dans l'exercice de ses fonctions, il est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 h et 19 h, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater s'ils sont conformes à la réglementation municipale.

Tout propriétaire, locataire ou occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice quelconque est tenu de laisser pénétrer le fonctionnaire désigné et ses personnes-ressources pour fins d'inspection et de répondre à ses questions.

2.1.2 Infraction et pénalité

Toute personne qui agit en contravention au présent règlement est passible d'une amende. Le montant des amendes est fixé dans le règlement sur les permis et certificats.

L'article 3.3 du Règlement sur les permis et certificats s'applique au présent règlement.

CHAPITRE 3 : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 : CONDITIONS GÉNÉRALES

3.1.1 Plan de l'opération cadastrale

Le propriétaire du terrain doit soumettre, au préalable, à l'approbation du fonctionnaire désigné, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant son dépôt au ministère responsable du cadastre.

Toute opération cadastrale doit, pour être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot par terrain.

3.1.2 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 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.

3.1.3 Taxes municipales

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

3.1.4 Cessions des rues

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la Municipalité, au moment où celle-ci l'exigera, l'emprise des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

3.1.5 Servitudes

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer sur un plan annexé montrant les lots, l'emplacement des

servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

SECTION 2 : REDEVANCE POUR FINS DE PARCS ET TERRAINS DE JEUX

3.2.1 Établissement de la redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain correspondant à 10 % de la superficie du site et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel. Le conseil peut exiger du propriétaire, au lieu de cet engagement, le versement d'une somme correspondant à 10 % de la valeur du site ou encore exiger du propriétaire qu'à la fois il prenne un tel engagement et effectue un tel versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée correspondant à 10 % de la valeur du site.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la municipalité, qui n'est pas compris dans le site. Pour l'application du présent article, on entend par « site » le terrain compris dans le plan visé au premier alinéa.

Dans le calcul de la contribution prévue au premier alinéa, la municipalité doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site. Le premier alinéa ne s'applique pas à une opération cadastrale n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots bâtissables. Aux fins du présent article, un lot bâtissable est un lot destiné à devenir le site d'un nouveau bâtiment principal.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du deuxième alinéa, prime tout maximum prévu au premier alinéa.

La valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale et est établie de la façon suivante :

1. si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à cette date, une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation foncière de la municipalité ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent article 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., chapitre F-2.1);
2. Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, sa valeur est établie, aux frais du propriétaire, selon les concepts applicables en matière d'expropriation, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité ;
3. La municipalité ou le propriétaire peut contester, devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, la valeur établie par l'évaluateur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

La contestation prévue au paragraphe 3 du cinquième alinéa ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

3.2.2 Exceptions à l'application de la redevance

Les articles précédents sur la contribution relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels ne s'appliquent pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

1. Une opération cadastrale entraînant une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non ;
2. L'identification cadastrale d'un terrain déjà occupé par un bâtiment principal et adjacent à une rue existante, n'entraînant aucune modification des dimensions et de la superficie du terrain ;
3. L'identification cadastrale d'un terrain ou d'une partie d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espace naturel a déjà été effectuée ;
4. Une subdivision effectuée non pas pour des fins de construction, mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une main levée d'un créancier hypothécaire ;
5. Une nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir (ex. : relocalisation de la ligne de division à la suite d'une entente entre voisins) ;

6. Une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Municipalité acquière ;
7. L'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ;
8. L'identification cadastrale d'une voie de circulation ;
9. L'identification cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation.

3.2.3 Utilisation des redevances

Un terrain cédé en application de l'article 3.2.1 ne peut, tant qu'il appartient à la municipalité, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par la municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain visé à l'article 3.2.1, font partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

CHAPITRE 4 : NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1.1 Effets de l'opération cadastrale

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage.

4.1.2 Restriction aux opérations cadastrales

Sur tout le territoire, est interdite toute opération cadastrale qui aurait pour résultat d'enclaver une partie de terrain ou de laisser un résidu de terrain qui ne respecte pas les normes de superficie et de dimensions minimales applicables.

L'opération cadastrale ou un morcellement par aliénation ne doit pas avoir pour effet de rendre non conforme un terrain ou un emplacement, par rapport aux normes prescrites dans le présent règlement, ou d'augmenter son état de dérogation.

4.1.3 Cas d'exception

Le présent chapitre n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue publique existante lors de l'entrée en vigueur de ce règlement. Une opération cadastrale est autorisée afin de permettre l'élargissement d'une emprise de rue publique.

SECTION 2 : VOIES DE CIRCULATION

4.2.1 Obligation de cadastrer

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.

4.2.2 Définitions spécifiques

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 collectrice : Rue appartenant au réseau secondaire, dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues locales 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: 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.

4.2.3 Classification

Le réseau municipal de voies destinées à la circulation des véhicules automobiles est constitué de trois catégories, soit :

1. Artères ;
2. Collectrices ;
3. Rues locales.

4.2.4 Tracé d'une voie de circulation

Le tracé des rues doit éviter les milieux humides, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux, et en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

4.2.5 Largeur des rues

Dans un projet de lotissement impliquant l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante, la largeur minimale de l'emprise est la suivante :

1. Les rues locales sans services municipaux : 6 mètres ;
2. Les rues locales avec services municipaux (aqueduc et/ou égouts et/ou trottoirs) : 12 mètres ;
3. Les collectrices : 12 mètres ;
4. Les artères : 12 mètres.

4.2.6 Rue sans issue

Les rues en forme de cul-de-sac doivent se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 9 mètres.

Le premier alinéa ne s'applique toutefois pas aux chemins d'accès compris à l'intérieur des limites d'un terrain, aux servitudes de passage ou aux rues en cul-de-sac adjacentes

à quatre terrains ou moins, à condition que l'extrémité de ces rues ou chemins soit aménagée de telle sorte qu'un véhicule d'utilité publique puisse y circuler en tous sens.

4.2.7 Accès à une rue existante

Quel que soit l'usage auquel elle est destinée, une rue publique ou privée doit être tracée de telle sorte qu'elle ait accès à une rue publique existante.

Une rue peut également avoir accès à une rue privée reconnue et connectée à l'ensemble du réseau routier de la municipalité.

4.2.8 Intersection des rues

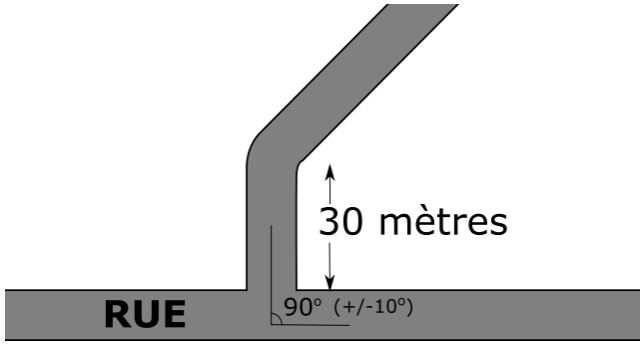
4.2.8.1 Intersection avec une route du réseau supérieur

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.

4.2.8.2 Aménagement des intersections

L'angle d'une intersection doit avoir entre 80° et 100° sur une longueur minimale de 30 mètres (voir Figure 1).

Figure 1. Intersection d'une rue



4.2.8.3 Lignes d'emprise des rues

Aux intersections, les lignes d'emprise de rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est le suivant (voir Figures 2-3-4) :

1. Lorsqu'il s'agit de deux rues locales : 5 mètres ;
2. Lorsque l'une des rues est une rue collectrice et que l'autre est une rue locale ou collectrice : 7 mètres ;
3. Lorsque l'une des rues est une artère : 10 mètres.

Figure 2

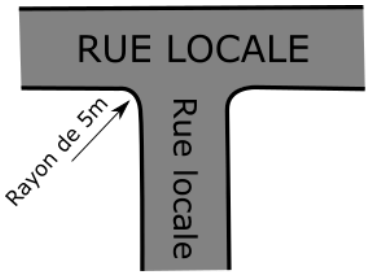


Figure 3

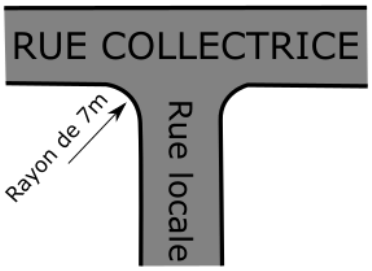
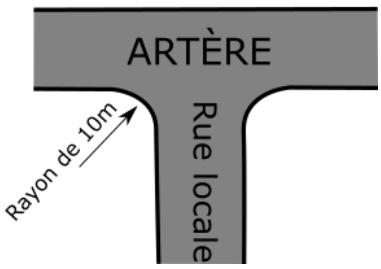


Figure 4



4.2.8.4 Intersection dans une rue courbe

Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon est inférieur à 200 mètres ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon est inférieur à 125 mètres (voir les Figures 5 et 6).

Figure 5

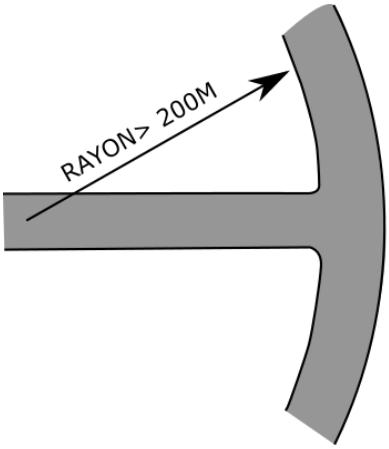
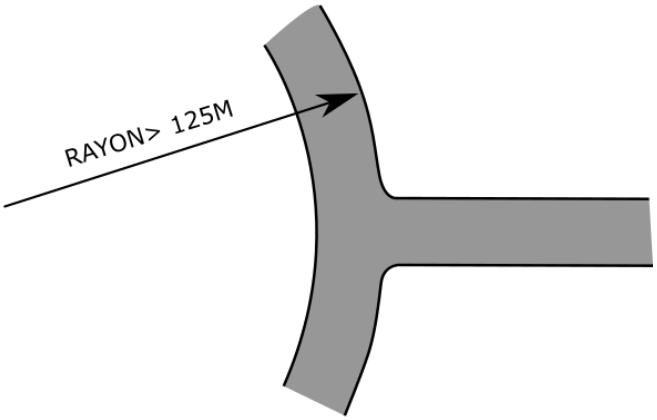
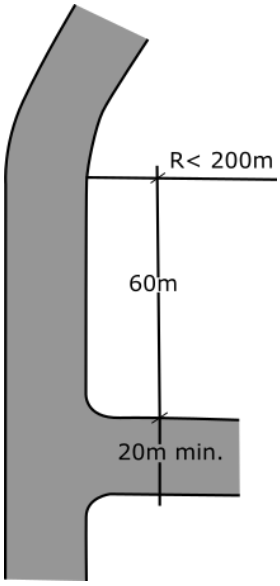


Figure 6



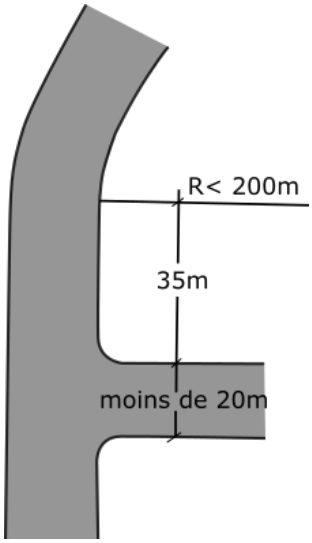
Une intersection sur une rue de 20 mètres ou plus d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 60 mètres d'une courbe concave dont le rayon est inférieur à 200 mètres (voir Figure 7).

Figure 7



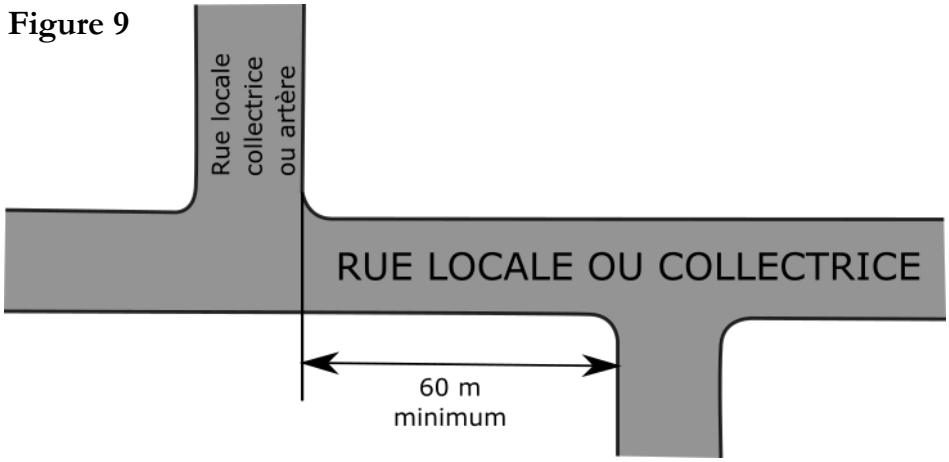
Une intersection sur une rue de moins de 20 mètres d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 35 mètres d'une courbe concave dont le rayon est inférieur à 200 mètres (voir Figure 8).

Figure 8



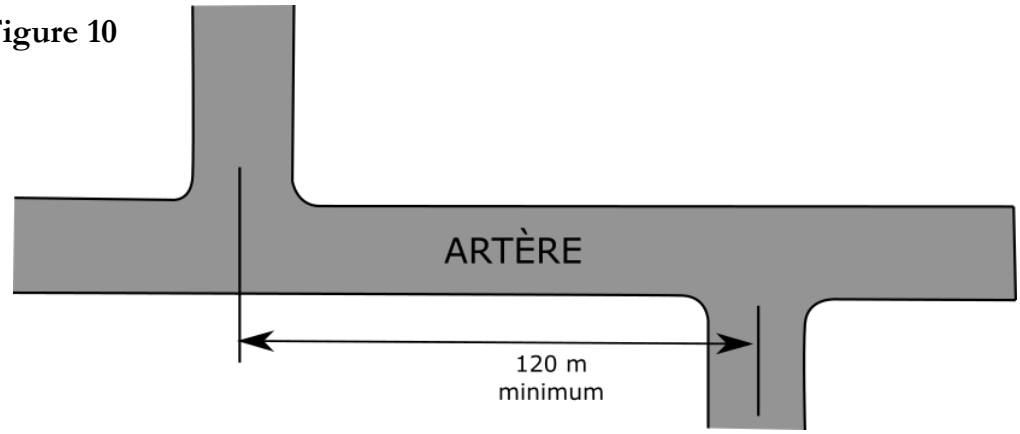
Sur une rue locale ou collectrice, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 60 mètres (voir Figure 9).

Figure 9



Sur une artère, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 120 mètres (voir Figure 10 en faisant les adaptations nécessaires).

Figure 10



4.2.9 Pentes de rue

Sous réserve du deuxième et du troisième alinéa, la pente longitudinale maximale d'une rue est la suivante :

1. Servitude de passage : 15 % ;
2. Rue locale : 15% ;
3. Rue collectrice : 12 % ;
4. Artère : 12 %.

Dans un rayon de 30 mètres d'une 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 points de pourcentage sur une longueur n'excédant pas 150 mètres. Cette disposition ne s'applique toutefois pas à un tronçon de rue situé dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

4.2.10 Sentier piétonnier

La largeur minimale d'un sentier piétonnier est de 1,5 mètre.

4.2.11 Rue à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

La distance minimale entre toute nouvelle route (ou chemin, rue publique, rue privée ou toute voie de circulation automobile) et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau, d'un lac ou du fleuve Saint-Laurent devra être de :

1. 60 mètres dans le cas d'un lot non desservi ou partiellement desservi et situé à l'intérieur d'un corridor riverain ;
2. 45 mètres dans le cas d'un lot desservi et situé à l'intérieur d'un corridor riverain.

Dans la perspective d'un lotissement comportant des lots à construire, la distance entre la route et un plan d'eau peut être réduite à 30 m si et seulement si, des contraintes physiques particulières l'exigent (ex. : présence d'une falaise ou d'une voie ferrée).

La distance entre la route et le plan d'eau peut être réduite à moins de 30 m, mais l'espace résiduel ne permettra aucun lotissement destiné à des constructions :

1. La distance peut être réduite jusqu'à 20 m si l'espace compris entre cette voie et le plan d'eau est zoné à des fins de parc public
2. Pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex. la présence d'une falaise)
3. Dans le cas d'un parachèvement d'un réseau routier, la jonction devra s'effectuer à la même distance que les tronçons existants dans la mesure où des contraintes de géométrie de la route le justifieront (en aucun cas la distance ne pourra être inférieure à 15 m, pour la protection de la bande riveraine).
4. Dans le cas de route perpendiculaire au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traversent pas, la distance pourra être réduite jusqu'à 15 m.

Sont exemptées de cette disposition :

1. La réfection et la construction de chemins de ferme ;
2. La réfection ou l'élargissement de route existante ;
3. Les routes permettant la traverse de cours d'eau ou de lac ;
4. Une voie d'accès privé menant à des constructions existantes (exemple : résidence) ;
5. Les routes menant à des débarcadères ;
6. Les sentiers récréatifs.

4.2.12 Dispositions particulières aux zones de forte pente

En présence de talus ou de falaises constitués de matières instables et dont la pente moyenne est supérieure ou égale à 25°, aucune rue n'est permise dans le haut du talus sur une bande de terrain dont la largeur est égale à cinq fois la hauteur du talus. Au pied de ces types de talus, aucune rue n'est permise sur une bande de terrain égale à deux fois la hauteur du talus.

Le premier alinéa ne s'applique pas à la construction ou la réfection de :

1. Routes existantes ;
2. Chemins de ferme ;
3. Routes ou chemins conduisant à des débarcadères ou permettant la traverse de cours d'eau ou de lac ;
4. Voies de circulation véhiculaire existantes conduisant à des constructions existantes ;
5. Voies de circulation véhiculaire (accès privé, rue privé ou publique, servitude de passage), sentiers collectifs ou escaliers permettant le passage dans le talus, justifiés par un rapport géotechnique démontrant que ces travaux ou constructions ne constituent aucun risque pour la sécurité des personnes et des biens. Cette étude doit être réalisée par une firme reconnue pour sa compétence dans le domaine, être consignée dans un rapport écrit adressé à la municipalité et signé par un membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ayant un profil de compétences en géotechnique.

SECTION 3 : SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS

4.3.1 Généralités

4.3.1.1 Mode de calcul des dimensions

Pour les lots non desservis ou partiellement desservis, le calcul de la superficie minimale doit exclure toute partie du lot qui est occupée par l'une des contraintes naturelles suivantes :

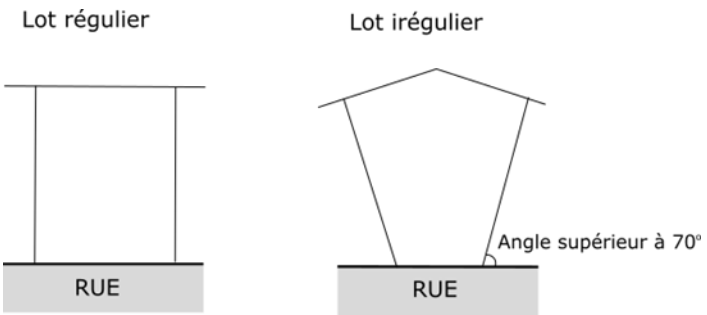
1. Une plaine inondable ;
2. Une forte pente ;
3. Un milieu humide ;
4. Un cours d'eau ou un lac.

La superficie du lot qui est exempte de ces contraintes naturelles doit être équivalente à la superficie minimale exigée. Cette superficie peut être diminuée s'il est démontré, à l'aide d'une étude conforme aux exigences du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r. 22), que le terrain est à même de recevoir l'emplacement d'un second élément épurateur en vue de remplacer celui qui dessert le bâtiment principal. Dans tous les cas, la superficie minimale d'un lot ne peut être inférieur à celle exigée à l'article 4.3.2.

4.3.1.2 Forme des lots

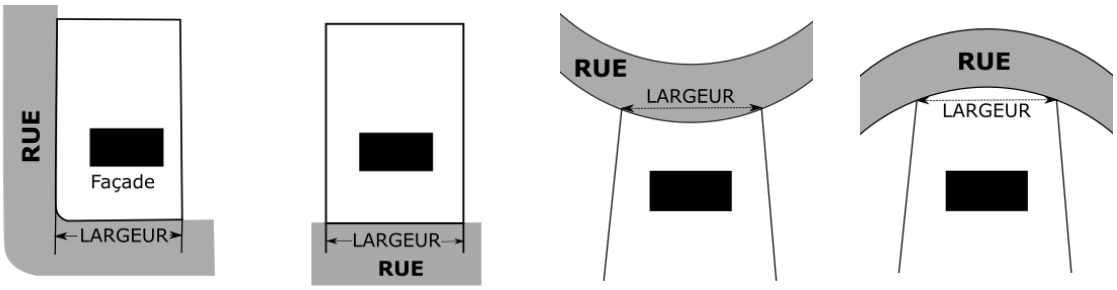
À moins de cas exceptionnels, les nouveaux lots à lotir doivent être de forme rectangulaire et les lignes de terrain doivent être droites, rectilignes et non brisées.

Les lignes latérales des lots 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° degrés.



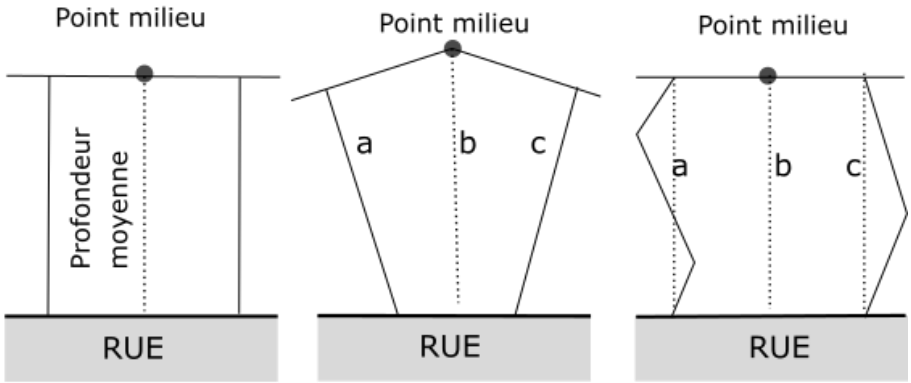
4.3.1.3 Largeur minimale

La largeur minimale d'un lot correspond à la distance entre les lignes latérales, mesurée linéairement entre les points d'intersection de chaque ligne latérale de terrain avec la ligne d'emprise d'une rue publique ou d'une rue privée.



4.3.1.4 Profondeur minimale

La profondeur moyenne minimale d'un lot 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.



$$\text{Profondeur moyenne: } \frac{a+b+c}{3}$$

4.3.2 Superficie et dimensions des lots

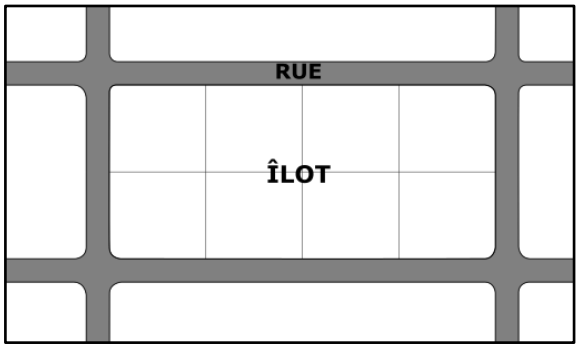
Les dimensions et superficies minimales des lots

	Lot situé à l'extérieur **d'un corridor riverain**		**Lot situé** à l'intérieur **d'un corridor riverain***		
Desserte en système d'aqueduc et d'égout	**Superficie minimale**	**Largeur minimale**	**Superficie minimale**	**Largeur minimale**	**Profondeur minimale**
Non desservi	3000 m^2	50 m	4000 m^2	50 m	60 m
Partiellement desservi	2000 m^2	30 m	3000 m^2	30 m	60 m
Desservi	2000 m^2	30 m	2000 m^2	30 m	45 m
***Lot situé en tout ou en partie à l'intérieur du corridor riverain**					

SECTION 4 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ÎLOTS

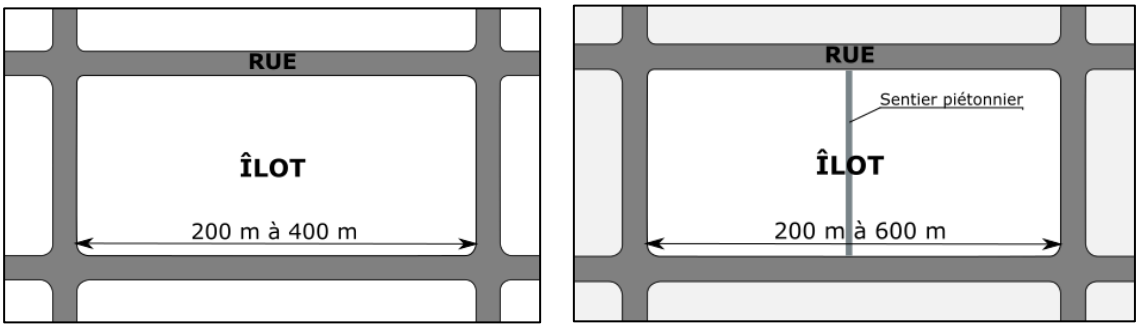
4.4.1 Largeur d'un îlot

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 présent règlement.



4.4.2 Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 200 mètres, ni être supérieure à 400 mètres. Toutefois, si un sentier de piétons est prévu dans le tiers central de l'îlot, la longueur maximale de celui-ci est portée à 600 mètres.



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

5.1.1 Modification d'un terrain dérogatoire

Malgré toute disposition de ce règlement, les dimensions et la superficie d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis peuvent être augmentées sans rencontrer les autres exigences de ce règlement en matière de superficie et de dimensions minimales, aux conditions suivantes :

1. L'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet de diminuer la superficie, la largeur ou la profondeur d'un terrain contigu en deçà des minimums exigés par ce règlement ;
2. L'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet de rendre un terrain contigu ou un bâtiment qui y est implanté non-conforme aux normes d'implantation, de stationnement, de chargement et de déchargement de véhicules définies dans le règlement de zonage de la Municipalité ;
3. Le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot.

5.1.1.1 Agrandissement d'un terrain ou s'exerce un usage résidentiel en zone agricole

L'agrandissement d'un terrain où s'exerce un usage résidentiel en zone agricole peut être effectué jusqu'à concurrence de 5 000 m² pour se conformer au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q.2., r.22) ou au Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (Q-2, r.35.2).

5.1.2 Terrain cédé pour fins publiques

Les lots requis pour des infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution et ne nécessitant pas le raccordement à un système d'évacuation des eaux usées sont exemptés de l'application des dimensions et superficies minimales des lots.

5.1.3 Motif de refus d'une opération cadastrale

5.1.3.1 Situation A

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté, lorsque celle-ci est postérieure au 30 novembre 1982, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

5.1.3.2 Situation B

Un permis autorisant une opération cadastrale 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 d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. Le 30 novembre 1982 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté, selon la plus tardive de ces dates, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
2. À la date applicable en vertu du paragraphe 1°, 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 ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

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

5.1.3.3 Situation C

Un permis autorisant une opération cadastrale 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 d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:

1. Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et
2. 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 de 5.1.3.1 et 5.1.3.2.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Saint-Pierre-de-l'île-d'Orléans, le ___ jour de _____ 20__.

Sylvain Bergeron — Nicolas St-Gelais

Maire — **secrétaire-trésorier et directeur général**

Copie certifiée conforme.