

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

2004-508

DE LA MUNICIPALITÉ

DE SAINTE-CLAIRE

Juin 2004

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	3
ARTICLE 1 : TITRE DU RÈGLEMENT.....	3
ARTICLE 2 : TERRITOIRE ASSUJETTI	3
ARTICLE 3 : INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS.....	3
ARTICLE 4 : INTERPRÉTATION DES DOCUMENTS DE RENVOI.....	3
ARTICLE 5 : CONFLIT	3
ARTICLE 6 : INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET CROQUIS	3
CHAPITRE 2 : OPÉRATION CADASTRALE.....	4
ARTICLE 7 : PRÉSENTATION D'UN PLAN D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	4
ARTICLE 8 : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE :	4
ARTICLE 9 : CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	4
ARTICLE 10 : CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION	4
ARTICLE 11 : RÉDUCTION DES DIMENSIONS D'UN TERRAIN	5
ARTICLE 12 : CONSTRUCTION, TERRAIN OU USAGE DÉROGATOIRE.....	5
ARTICLE 13 : OPÉRATION CADASTRALE DANS LES ZONES D'ÉROSION ET DE GLISSEMENT ET DE TERRAIN	5
ARTICLE 14 : LOTS DÉROGATOIRES	5
ARTICLE 15 : NON-CONCORDANCE AVEC LE PLAN D'URBANISME	5
CHAPITRE 3 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	6
ARTICLE 16 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS DESSERVIS.....	6
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION	8
ARTICLE 17 : TRACÉ DES RUES	8
ARTICLE 18 : PENTE DES RUES	8
ARTICLE 19 : EMPRISE DES RUES	8
ARTICLE 20 : ANGLE D'INTERSECTION DES RUES.....	8
ARTICLE 21 : DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS DES RUES	8
ARTICLE 22 : CUL-DE-SAC.....	9
ARTICLE 23 : IDENTIFICATION DES CHEMINS PRIVÉS.....	9
ARTICLE 24 : PASSAGE PIÉTONNIER ET PISTE CYCLABLE	9
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX ÎLOTS	10
ARTICLE 25 : ORIENTATION	10
ARTICLE 26 : LONGUEUR DES ÎLOTS	10
ARTICLE 27 : LARGEUR DES ÎLOTS	10
CHAPITRE 6 : FIGURES	11
ARTICLE 28. ANGLE D'INTERSECTION DE RUES (FIGURE 1)	11
ARTICLE 29. SPÉCIFICATIONS CONCERNANT LES RUES (FIGURE 2)	11
ARTICLE 30 : EMBLEMES (FIGURES 3)	12
ARTICLE 31 : LOTS (FIGURE 4)	12
ARTICLE 32 : CUL DE SAC (FIGURE 5)	13
ARTICLE 33 : ÎLOTS (FIGURE 6)	13
ARTICLE 34 : EMPRISE DES RUES (FIGURE 7).....	14
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS FINALES.....	14
ARTICLE 35 : ABROGATION DE CERTAINES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....	14
ARTICLE 36 : ENTRÉE EN VIGUEUR.....	14

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 : TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé "Projet de règlement de lotissement".

ARTICLE 2 : TERRITOIRE ASSUJETTI

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

ARTICLE 3 : INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur.
- 2° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut en être ainsi.
- 3° Le mot "MUNICIPALITÉ" désigne la municipalité de Sainte-Claire.
- 4° Le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique.
- 5° Les mots "RÈGLEMENTS D'URBANISME" désignent le présent règlement, le règlement sur les permis et certificats, de construction, de zonage, de dérogation mineure, de plan d'implantation et d'intégration architecturale et tout autre règlement adopté en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par la municipalité de .
- 6° Les définitions et règles d'interprétation contenues dans les règlements d'urbanisme s'appliquent au présent règlement, autant que faire se peut.
- 7° Toutes les dimensions et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées selon le système international d'unité (système métrique).
- 8° Les définitions contenues au règlement de zonage à l'article 5 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

ARTICLE 4 : INTERPRÉTATION DES DOCUMENTS DE RENVOI

Lorsque le texte renvoie à un document de référence, un tel document fait partie intégrante à toutes fins que de droit du présent règlement.

ARTICLE 5 : CONFLIT

A moins d'une spécification contraire expresse, en cas de conflit entre les dispositions et prescriptions du présent règlement et celles comprises dans les codes, lois, règlements ou tout autre document de renvoi auxquels le présent règlement réfère, la disposition ou prescription la plus restrictive s'applique.

En cas de conflit entre deux (2) dispositions du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

ARTICLE 6 : INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET CROQUIS

Les tableaux, croquis et toutes formes d'expression autre que le texte proprement dit, compris ou auxquels il est référé dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, croquis et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et une autre forme d'expression, les données du tableau prévalent.

CHAPITRE 2 : OPÉRATION CADASTRALE

ARTICLE 7 : PRÉSENTATION D'UN PLAN D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

ARTICLE 8 : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE :

Les conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale sont les suivantes :

- 1° Toute opération cadastrale, que cette opération comprenne ou non des voies de circulation, privées ou publiques, doit se faire en conformité avec les dispositions du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme et de tout autre règlement adopté en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par la municipalité de .
- 2° Le propriétaire doit s'engager à céder à la municipalité l'assiette des voies de circulation indiquées au plan.
- 3° Le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan, ainsi que les frais d'émission du permis, et le cas échéant, le pourcentage de la valeur due au fond de parcs et terrains de jeux.

Dans le cas d'un refus de l'opération cadastrale, la municipalité remettra au propriétaire les frais d'émission du permis, ainsi que la somme versée au fond de parcs et terrains de jeux lors de la demande.

- 4° Le propriétaire doit, lorsqu'une telle opération cadastrale est adjacente à un ou des terrains lui appartenant, présenter un plan d'ensemble au comité consultatif d'urbanisme montrant la jonction avec le (les) terrain(s) non subdivisé(s).
- 5° Pour tout nouveau lot situé en bordure du réseau routier majeur, le demandeur devra obtenir au préalable un permis d'accès accordé par le ministère des Transports. La demande de permis de lotissement devra également avoir fait l'objet d'un avis du ministère sur la possibilité de donner au nouveau lot un accès au réseau routier supérieur.

ARTICLE 9 : CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Modifié par le
Règl. no 2016-637

Engagement du propriétaire à verser soit une somme d'argent, soit une superficie de terrain ou les deux, aux fins de l'établissement de parcs ou de terrains de jeux

Dans les zones 1-Hc, 2-Ha, 3-Ha, 4-Hc, 5-Ha, 6-Ha, 7-Ha, 8-Hc, 9-Ha, 10-Ha, 11-Ha, 12-Ha, 13-Ha, 14-Ha identifiées au plan du règlement de zonage numéro 2004-506, lorsqu'une opération cadastrale vise à créer un minimum de 5 lots constructibles dans le cadre d'un projet de lotissement, tout propriétaire et promoteur doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale autre que celle relative à une annulation, à une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, verser à la municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une somme correspondant à 2 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette Loi.

Le Conseil peut cependant, par résolution, exiger de tout propriétaire, au lieu de cette somme d'argent, la cession d'une superficie de 2 % du terrain compris dans le plan-projet de lotissement et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux.

Le Conseil peut encore, par résolution, exiger de tout propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

ARTICLE 10 : CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

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

- 1° Le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles n'est pas conforme au plan approuvé.

2° Le plan de cadastre n'est pas déposé pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles dans les 45 jours de la date de son approbation.

ARTICLE 11 : RÉDUCTION DES DIMENSIONS D'UN TERRAIN

Toute opération qui a pour effet de réduire la superficie ou les dimensions d'un terrain à bâtir, de façon à le rendre non-conforme aux normes d'implantation, de stationnement, de chargement ou de déchargement de véhicules définies dans le Règlement de zonage de la municipalité est prohibé.

ARTICLE 12 : CONSTRUCTION, TERRAIN OU USAGE DÉROGATOIRE

Toute opération cadastrale qui rend dérogatoire ou qui accroît le caractère dérogatoire d'une construction, d'un usage ou d'un terrain est prohibée, sauf s'il s'agit d'une correction de numéro de lot ou d'une correction aux dimensions du terrain.

ARTICLE 13 : OPÉRATION CADASTRALE DANS LES ZONES D'ÉROSION ET DE GLISSEMENT ET DE TERRAIN

À l'intérieur des zones d'érosion et de glissement de terrain à risque élevé, aucune opération cadastrale n'est autorisée et aucun permis de lotissement ne pourra être émis.

À l'intérieur des zones de glissement de terrain à risque moyen, aucune opération cadastrale n'est autorisée et aucun permis de lotissement ne pourra être émis sans que le propriétaire ou son mandataire autorisé n'ait produit à la municipalité une étude de sol. Cette étude doit démontrer l'absence de danger pour la sécurité publique.

L'étude exigée doit être réalisée par un membre de l'ordre des ingénieurs du Québec et approuvée par le fonctionnaire désigné.

ARTICLE 14 : LOTS DÉROGATOIRES

Malgré les articles qui précèdent, une opération cadastrale ayant pour but d'augmenter la superficie d'un lot dérogatoire est autorisée, si cette opération cadastrale a 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 et qu'elle n'a pas pour effet de rendre dérogatoire ou d'augmenter la dérogation d'un terrain adjacent.

ARTICLE 15 : NON-CONCORDANCE AVEC LE PLAN D'URBANISME

Toute opération cadastrale qui ne respecte pas le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme de la municipalité est prohibée.

CHAPITRE 3 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS¹

ARTICLE 16 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS DESSERVIS

1° La superficie et les dimensions minimales des lots desservis applicables à toute nouvelle opération cadastrale sont indiquées, par type de bâtiment, au tableau suivant:

Type de bâtiments	Largeur minimale	Largeur maximale	Superficie minimale
Unifamiliale isolée	15 m	30 m	450 m ²
Unifamiliale jumelée	12 m	30 m	360 m ²
Unifamiliale en rangée	7 m	--	150 m ²
Bifamiliale isolée	18 m	30 m	540 m ²
Bifamiliale jumelée	15 m	30 m	450 m ²
Trifamiliale isolée	21 m	30 m	600 m ²
Multifamiliale, collective	23 m	--	180 m ² /log.
Habitation communautaire	30 m	--	900 m ²
Maison mobile / uni-modulaire	20 m	--	325 m ²
Station-service	30 m	--	900 m ²

Amendement
Règl. no 2012-593

- Dans le cas d'un lot d'angle (ou emplacement de coin), la largeur prescrite au tableau doit être augmentée de 3 m.²
- Lorsqu'un terrain est situé du côté extérieur d'une courbe, la largeur du terrain peut être réduite à 50% de la largeur minimale prescrite.
- Dans le cas d'un bâtiment à usages multiples, les normes minimales les plus élevées s'appliquent.
- Dans le cas d'un terrain de camping possédé en copropriété divise (horizontal), le lotissement des unités de camping pourra être abaissé à une superficie minimale de 20 m².
- Les dimensions minimales et maximales peuvent varier pour certains terrains, sous approbation du conseil municipal, lors du dépôt d'un plan de lotissement d'ensemble afin d'éviter les résidus de terrains

2° La superficie et les dimensions minimales des lots non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire sont :

	Superficie	Frontage	Profondeur
Non desservis	2 800 m ²	45 m	---
Desservis partiellement	1 400 m ²	22,5 m	---

3° La superficie et les dimensions minimales des lots dont 75 % et plus de la superficie est incluse dans la bande de 100 m d'un cours d'eau ou d'un lac sont :

	Superficie	Frontage	Profondeur
Non desservis	4000 m ²	45 m	60 m
Desservis partiellement	2000 m ²	30 m	60 m

4° La superficie et les dimensions minimales des lots spécifiquement situés dans une zone de conservation dont 75 % et plus de la superficie est incluse dans la bande de 100 m d'un cours d'eau ou d'un lac sont :

¹ Voir figures 3 et 4 pour une meilleure compréhension du texte.

² Voir figures 3 et 4 pour une meilleure compréhension du texte.

	Superficie	Frontage	Profondeur
Non desservis	6000 m ²	75 m	75 m
Partiellement desservis	3000 m ²	40 m	75 m

	Superficie	Frontage	Profondeur
Non desservis	2800 m ²	45 m	---
Partiellement desservis	1400 m ²	22,5 m	---

6° Pour les lots localisés à l'intérieur des zones de glissement de terrain à risque élevé, aucun lotissement ne sera permis

7° La superficie et les dimensions minimales des lots localisés à l'intérieur des zones de glissement de terrain sont :

7.1 Pour les lots localisés à l'intérieur des zones de glissement de terrain à risque moyen :

- a) la superficie minimale est de 4000 m² et la largeur minimale est de 45 m ;
- b) la superficie et les dimensions minimales sont les mêmes advenant que le lot soit desservi ou non ;
- c) le lotissement est autorisé si le propriétaire démontre, au moyen d'une expertise, la possibilité d'installer sans danger une habitation tel que spécifié précédemment à l'article 14 du présent règlement.

7.2 Pour les lots localisés à l'intérieur des zones de glissement de terrain à risque faible :

- a) la superficie minimale est de 6000 m² et la largeur minimale est de 45 m.
- b) la superficie et les dimensions minimales sont les mêmes advenant que le lot soit desservi ou non.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

ARTICLE 17 : TRACÉ DES RUES

Le tracé des rues doit être conforme à la politique d'aménagement de la municipalité, telle qu'établie dans son plan d'urbanisme, ainsi qu'aux normes suivantes :

- 1° Dans les zones de glissement de terrain à risque faible avec talus à 25 % et plus de pente moyenne, les rues ne sont pas autorisées:
 - a) au sommet du talus, sur une distance représentant 5 fois la hauteur dudit talus.
 - b) au pied du talus, sur une distance représentant 2 fois la hauteur dudit talus.
- 2° Le long des lacs et cours d'eau, les rues projetées doivent répondre aux exigences édictées au chapitre du règlement de zonage traitant des normes relatives à la protection des rives du littoral et des zones inondables.
- 3° Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, 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 creuser les tranchées nécessaires au passage des infrastructures d'utilité publique.

ARTICLE 18 : PENTE DES RUES

La pente de toute rue ne doit pas être supérieure à 10 %, sauf sur une longueur maximale de 60 m où elle pourra atteindre 12 %.

La pente d'une rue dans un rayon de 30 m d'une intersection ne doit pas dépasser 5 %.

ARTICLE 19 : EMPRISE DES RUES³

La largeur de l'emprise des rues est déterminée de la façon suivante:

- 1° Lors de toute proposition de lotissement impliquant la création de nouvelles rues, la largeur doit être d'au moins 12,19 mètres, s'il y a une chaîne de rue et 15 mètres dans les autres situations.
- 2° Lors de toute proposition de lotissement impliquant le prolongement de rues existantes, la largeur minimale doit être de 12,19 mètres, s'il y a une chaîne de rue et 15 mètres dans les autres situations.
- 3° Afin de faciliter la circulation et l'installation des infrastructures, les coins de rues doivent être arrondis sur un rayon intérieur de 6 mètres minimum dans les zones résidentielles et de 9 mètres minimum dans les autres zones.

Malgré ce qui précède, l'emprise d'une rue pourra être d'un minimum de 10 mètres dans les zones comprises à l'intérieur du périmètre urbain de la municipalité où plus de 50% des rues ont une emprise inférieure à 15 mètres.

ARTICLE 20 : ANGLE D'INTERSECTION DES RUES⁴

L'angle d'intersection de deux (2) rues publiques ou privées ne doit, en aucun temps, être inférieur à 80° ou supérieur à 100°, sur une longueur d'au moins trente (30) m.

ARTICLE 21 : DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS DES RUES⁵

Sur une même rue, les intersections doivent être distantes d'au moins soixante (50) m. les unes des autres, sauf pour les espaces vacants à l'intérieur du milieu urbanisé où la configuration du terrain et les rues existantes ne le permettent pas. Le conseil municipal pourra accepter une

³ Voir figure 2 et 7 pour une meilleure compréhension du texte.

⁴ Voir figure 1 pour une meilleure compréhension du texte.

⁵ Voir figure 1 pour une meilleure compréhension du texte.

distance moindre que le 50 mètres si la configuration des rues d'un projet ne permet pas de respecter 50 mètres.

Sur les routes nationales, régionales, collectrices et intermunicipales classifiées par le schéma d'aménagement de la MRC de Bellechasse, la distance minimale entre deux (2) intersections de routes de desserte à la voie principale doit être de trois-cent (300) m.

ARTICLE 22 : CUL-DE-SAC⁶

Tout aménagement d'un cul-de-sac devra avoir fait l'objet d'une approbation du conseil municipal.

ARTICLE 23 : IDENTIFICATION DES CHEMINS PRIVÉS

Tout propriétaire de rues ou sentiers doit indiquer, au moyen d'une enseigne, leur caractère de voies privées; ladite enseigne doit être conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme et des autres règlements municipaux.

ARTICLE 24 : PASSAGE PIÉTONNIER ET PISTE CYCLABLE

1° Dans toute proposition de lotissement impliquant la création de passages piétonniers, la largeur de l'emprise du passage ne doit pas être inférieure à 1,5 m.

2° Dans toute proposition de lotissement impliquant la création de pistes cyclables, la largeur de l'emprise de la piste ne doit pas être inférieure à deux (2) m. pour les pistes cyclables unidirectionnelles et à cinq (5) m. pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

Le Conseil peut exiger, s'il le juge opportun, des passages piétonniers et/ou des pistes cyclables, partout où il le juge nécessaire pour favoriser la circulation des piétons et des cyclistes et/ou leur faciliter l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

⁶ Voir figure 5 pour une meilleure compréhension du texte.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX ÎLOTS⁷

ARTICLE 25 : ORIENTATION

Les lots situés aux extrémités des îlots doivent être orientés dans le même sens que les autres lots de l'îlot.

ARTICLE 26 : LONGUEUR DES ÎLOTS

Dans les zones résidentielles situées à l'intérieur du périmètre urbain, la longueur des îlots ne peut être inférieure à cent (100) m. et supérieure à trois-cent (300) m.

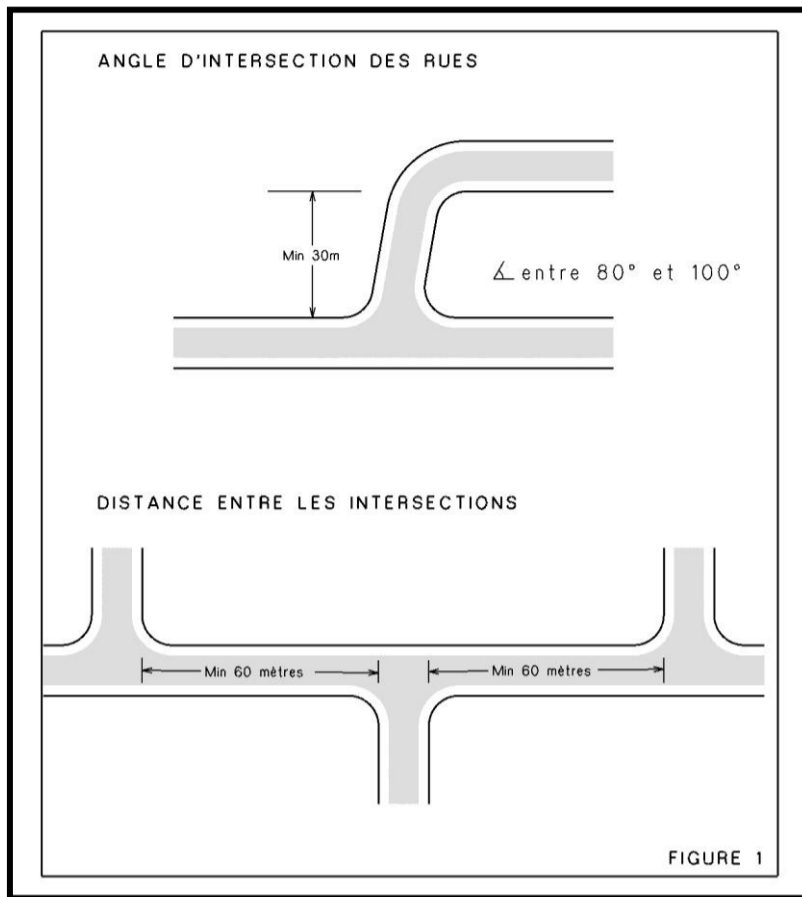
ARTICLE 27 : LARGEUR DES ÎLOTS

Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées d'emplacements adossés.

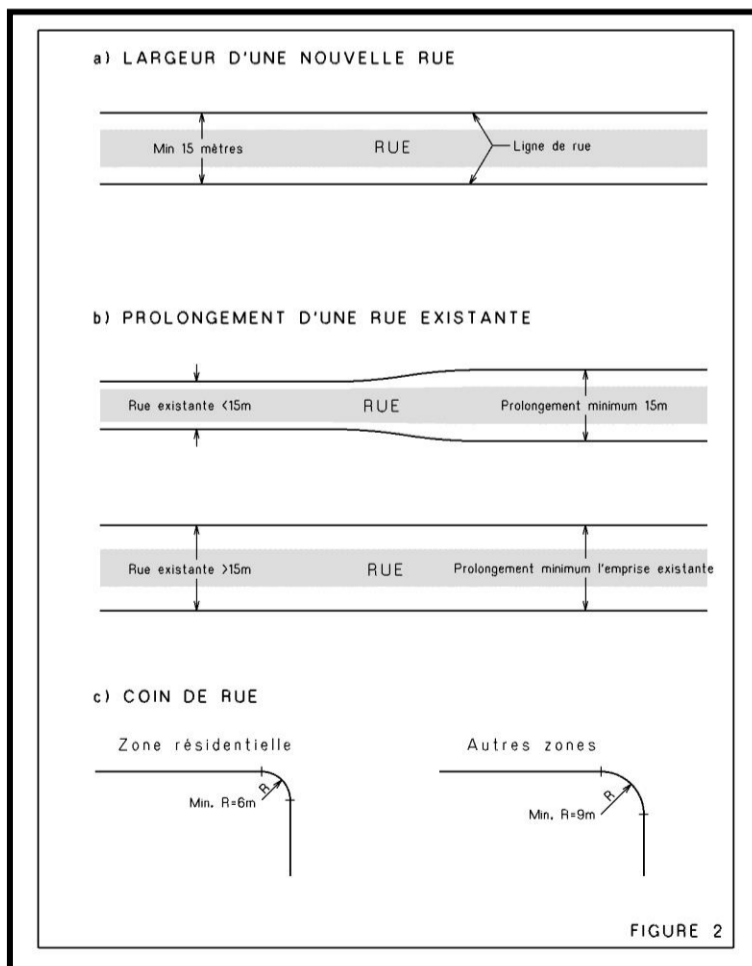
⁷ Voir figure 6 pour une meilleure compréhension du texte.

CHAPITRE 6 : FIGURES

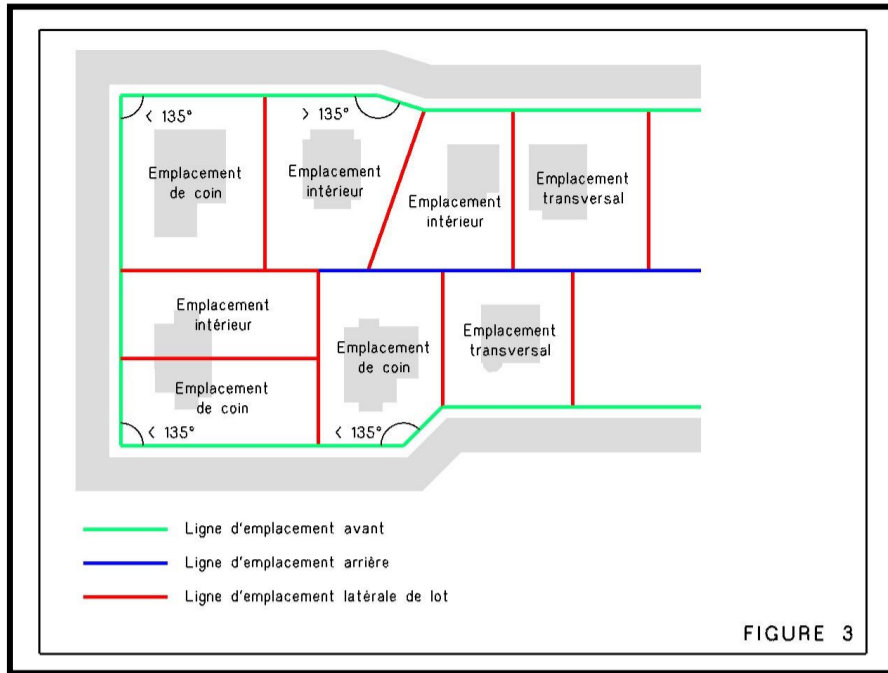
ARTICLE 28. ANGLE D'INTERSECTION DE RUES (FIGURE 1)



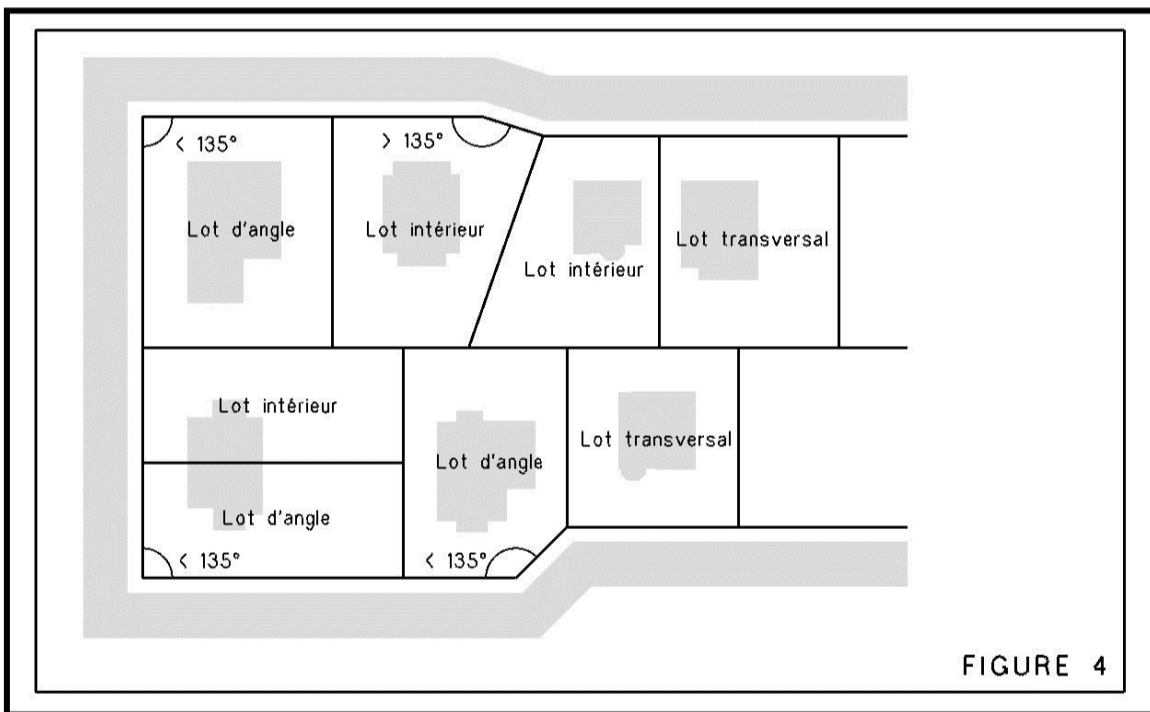
ARTICLE 29. SPÉCIFICATIONS CONCERNANT LES RUES (FIGURE 2)



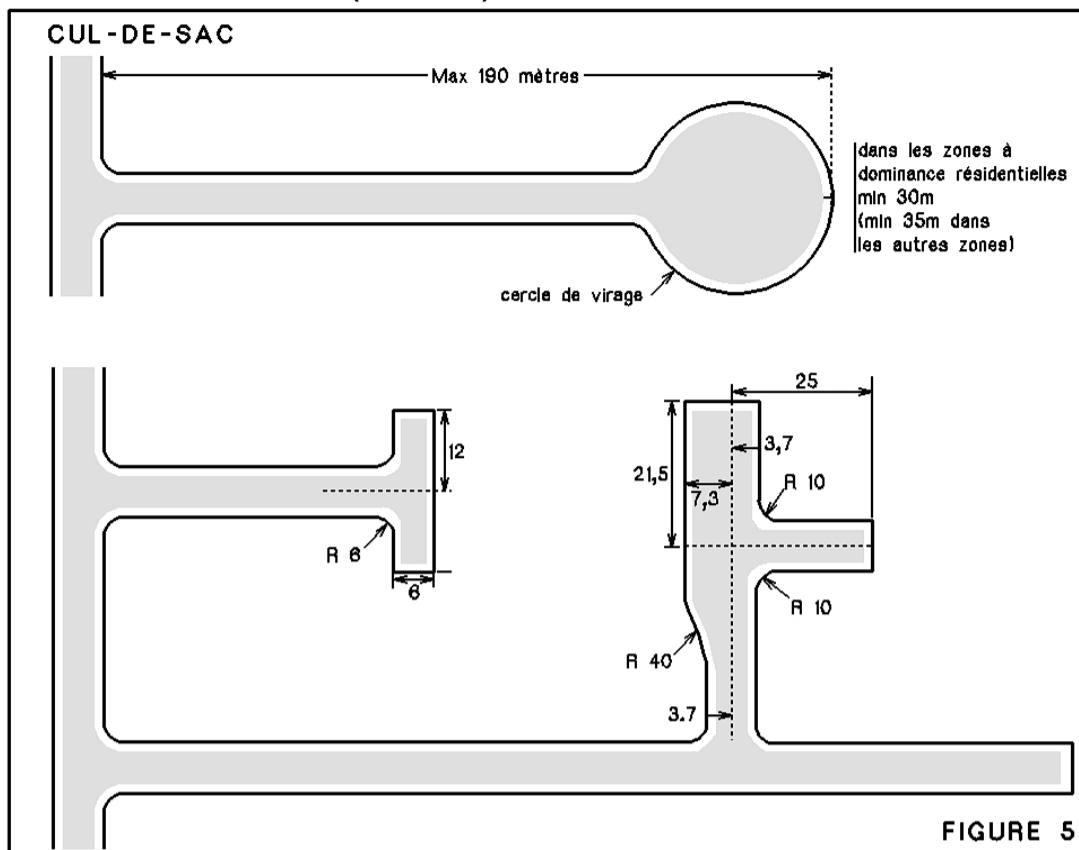
ARTICLE 30 : EMBLEMES (FIGURES 3)



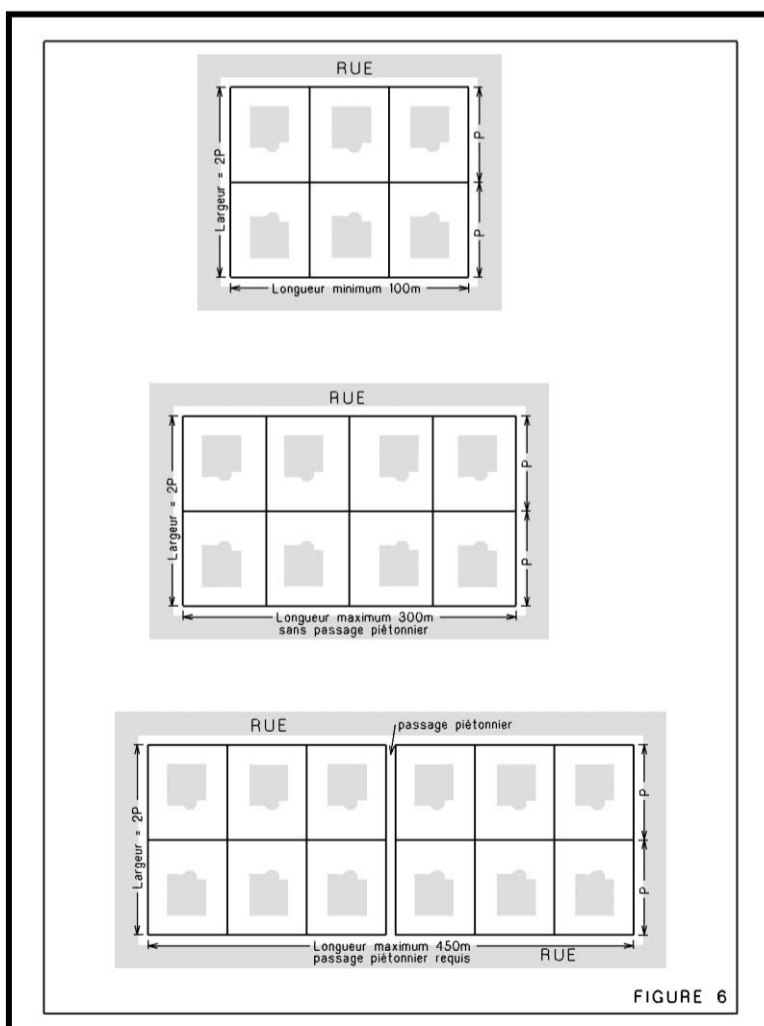
ARTICLE 31 : LOTS (FIGURE 4)



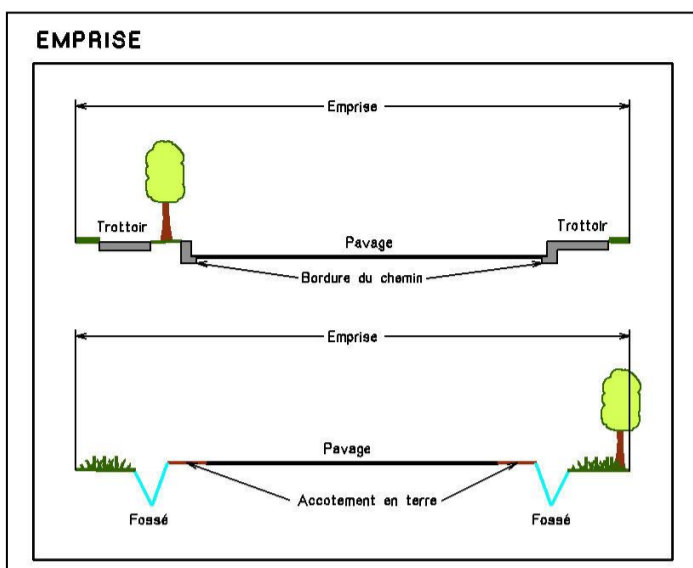
ARTICLE 32 : CUL DE SAC (FIGURE 5)



ARTICLE 33 : ÎLOTS (FIGURE 6)



ARTICLE 34 : EMPRISE DES RUES (FIGURE 7)



CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 35 : ABROGATION DE CERTAINES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements municipaux de la municipalité de Sainte-Claire relatives au lotissement.

Ces abrogations n'affectent pas, cependant, les procédures intentées sous l'autorité des règlements abrogés par la présente, et ce jusqu'à jugement final et exécution.

Le règlement peut être amendé conformément aux pouvoirs habilitants conférés par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ARTICLE 36 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur le jour de leur publication.

Adopté à Sainte-Claire, le 7 juin 2004

Entré en vigueur, le 28 juin 2004

Fernand Fortier
Maire

Serge Gagnon
Secrétaire-Trésorier