

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

2009-88

(Mise à jour : 29 janvier 2011)

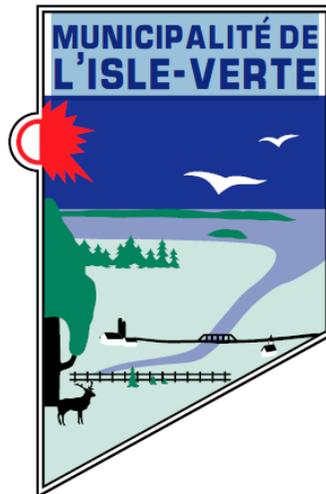


TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	7
1.1 TITRE DU REGLEMENT.....	7
1.2 TERRITOIRE TOUCHE.....	7
1.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES	7
1.4 NUMÉROTATION	7
1.5 TERMINOLOGIE	7
CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT	9
2.1 NECESSITE DE L'APPROBATION	9
2.2 CONDITIONS PREALABLES A L'APPROBATION	9
2.2.1 Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation.....	9
2.2.2 Indication des servitudes sur un plan.....	9
2.2.3 Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet.....	9
2.2.4 Paiement des taxes municipales	9
2.3 CAUSES D'INVALIDITE DE L'APPROBATION.....	10
CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS.....	11
3.1 LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCES	11
3.1.1 Classification.....	11
3.1.2 Emprise.....	11
3.1.3 Pente longitudinale	11
3.1.4 Intersection	12
3.1.5 Cul-de-sac.....	13
3.1.6 Sentier de piétons.....	14
3.1.7 Distance entre une route et un cours d'eau ou d'un lac.....	14
3.1.8 Construction d'une route dans un secteur de mouvements de terrain	14

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS.....	15
4.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES	15
4.1.1 Normes de lotissement	15
4.1.1.1 Tableau norme de lotissement, terrain desservi	15
4.1.1.2 Tableau norme de lotissement, terrain partiellement desservi	16
4.1.1.3 Tableau norme de lotissement, terrain non desservi	17
4.1.2 Normes pour les terrains situés à moins de 100m d'un cours d'eau ou à moins de 300m d'un lac	18
4.1.2.1 Tableau terrain desservi situé à moins de 100m d'un cours d'eau ou de 300m d'un lac.....	18
4.1.2.2 Tableau terrain partiellement desservi situé à moins de 100m d'un cours d'eau ou de 300m d'un lac.....	19
4.1.2.3 Tableau terrain non desservi situé à moins de 100m d'un cours d'eau ou de 300m d'un lac	20
4.1.3 Conditions particulières aux normes relatives à la superficie et aux dimensions	20
4.1.4 Normes particulières.....	21
4.1.4.1 Normes spécifiques régissant le terrain d'un poste d'essence.....	21
4.1.5 Secteur de mouvements de terrain.....	22
4.2 ORIENTATION DES TERRAINS.....	23
4.3 OPERATION CADASTRALE PROHIBEE	23
4.3.1 Rue, sentier de piétons, parc	23
4.3.2 Construction et terrain dérogatoires.....	23
CHAPITRE V : PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS	25
5.1 GENERALITES	25
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES	27
6.1 ABROGATION ET REMPLACEMENT.....	27
6.2 ENTREE EN VIGUEUR	27

CHAPITRE I
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement ».

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de L'Isle-Verte.

1.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

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

1.4 NUMÉROTATION

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

« **2.2 TITRE**

(ARTICLE).....

2.2.1 Article

(ALINÉA).....

.....

.....

1°... (PARAGRAPHE)

a) (SOUS-PARAGRAPHE).....

b) (SOUS-PARAGRAPHE)..... »

1.5 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage numéro 2009-89 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT

2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

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

2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION

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

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

2.2.2 Indication des servitudes sur un plan

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

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

Tout propriétaire doit, relativement aux projets énoncés à l'article 3.2.1 du règlement relatif aux permis et certificats, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, présenter un plan-projet de morcellement portant sur un terrain plus large que celui visé au plan-projet de lotissement et lui appartenant.

2.2.4 Paiement des taxes municipales

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

2.3 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

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

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

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

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

3.1.1 Classification

Le réseau de voies destiné à la circulation des véhicules automobiles est constitué de 5 catégories de rues, à savoir : rue privée, rue locale, rue sous distributrice, rue collectrice et artère privées ou publiques.

3.1.2 Emprise

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

Rue privée :	10 mètres (amendé 2010-96)
Rue locale et voie d'accès :	15 mètres
Rue locale sous distributrice :	20 mètres
Rue collectrice :	24 mètres
Artère :	30 mètres

3.1.3 Pente longitudinale

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

1° rue locale, voie d'accès et sous distributrice :	10%
2° rue collectrice :	6%
3° artère :	5%

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

Dans des cas exceptionnels, en raison de la topographie très accidentée d'un site ou d'autres contraintes naturelles, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de 2%, sur une longueur n'excédant

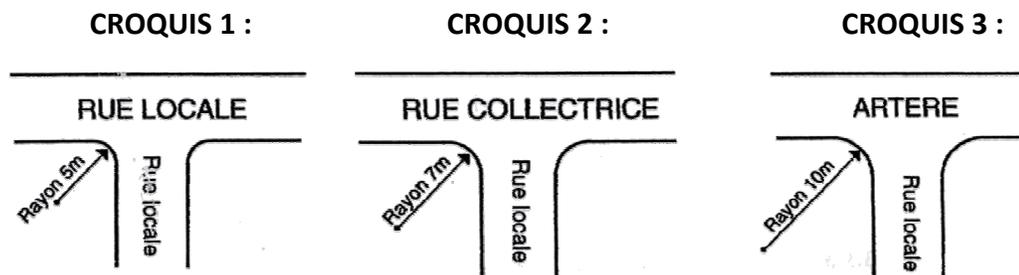
pas 150 mètres. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux tronçons de rues situés dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

3.1.4 Intersection

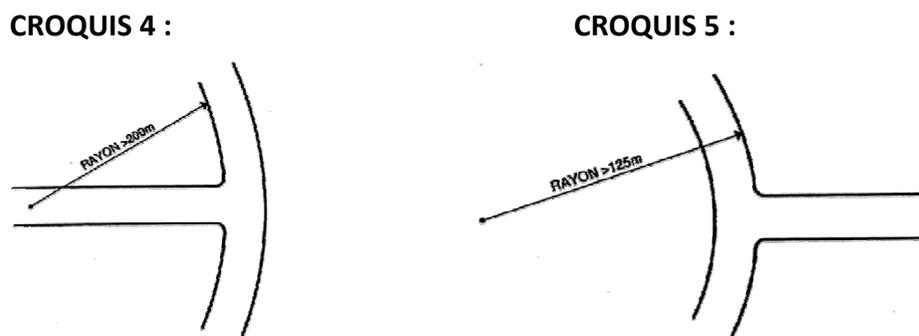
L'intersection de 2 rues doit se faire à angle droit; toutefois, dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

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

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

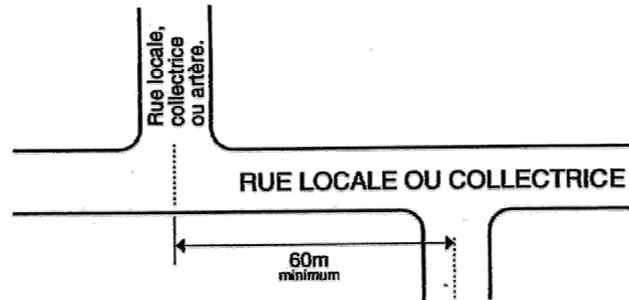


Il ne doit pas y avoir d'intersection entre 2 rues, du côté intérieur de celles ayant un rayon intérieur de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 125 mètres (voir les croquis 4 et 5).



Sur une même rue, les centres de 2 intersections doivent être distants d'au moins 60 mètres et 120 mètres lorsqu'il s'agit d'une artère (voir le croquis 6 en faisant les adaptations nécessaires).

CROQUIS 6 :

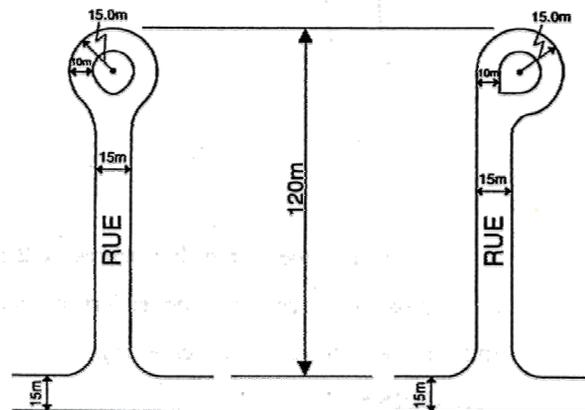


3.1.5 Cul-de-sac

Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac, dans le cas de terrains, qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue.

Les rues en forme de cul-de-sac ne doivent pas excéder une longueur de 120 mètres, et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 15 mètres. Un terre-plein peut être prévu en leur centre, à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres (voir le croquis 7).

CROQUIS 7 :



3.1.6 Sentier de piétons

La largeur d'un sentier de piétons ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

3.1.7 Distance entre une route et un cours d'eau ou d'un lac

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

3.1.8 Construction d'une route dans un secteur de mouvements de terrain

Dans les secteurs de mouvement de terrain, tels que définis aux plans de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage numéro 2005-48, la construction de route doit se faire aux conditions suivantes :

Lorsque le talus a 25% et plus de pente moyenne, la distance entre une route et le sommet du talus doit être de 5 fois sa hauteur. Au pied du talus la distance entre la route et le talus doit être de 2 fois la hauteur du talus. L'aménagement de route est interdit dans le talus.

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

4.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES

4.1.1 Normes de lotissement

Les normes de lotissement sont prescrites par usage en relation avec la desserte de la zone, selon les tableaux suivants :

4.1.1.1 Tableau des normes de lotissement régissant les terrains desservis

Terrain desservi (aqueduc – égout) <i>Pour un poste d'essence voir l'article 4.1.4</i>			
Usages	Façade minimum	Profondeur minimum	Superficie minimum
Unifamiliale	20m	27m	600m ²
Unimodulaire	14m	27m	450m ²
Maison en rangée, chaque unité	6m	27m	180m ² + marges latérales
Bifamiliale	20m	27m	675m ²
Jumelé	14m	27m	450m ²
Bifamiliale jumelée	20m	27m	540m ²
Habitation collective	20m	27m	600m ² + 33m ² par chambre
Multifamiliale	20m	27m	600m ² + 75m ² par logement
Commerce et service	20m	27m	600m ²
Industrie	20m	27m	600m ²
Agricole, forêt, récréation	0	0	0
Publique, conservation	0	0	0

4.1.1.2 Tableau des normes de lotissement régissant les terrains partiellement desservis

Terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout)			
Usages	Façade minimum	Profondeur minimum	Superficie minimum
Unifamiliale	25m	30m	1500m ²
Unimodulaire	25m	30m	1500m ²
Bifamiliale	25m	30m	1500m ²
Jumelé	25m	30m	1500m ²
Bifamiliale jumelée	25m	30m	1500m ²
Habitation collective	25m	30m	1500m ² + 45m ² par chambre
Multifamiliale	25m	30m	1500m ² + 100m ² par log.
Commerce et service	25m	30m	1500m ²
Industrie	25m	30m	1500m ²
Agricole, forêt, récréation	0	0	0
Publique, conservation	0	0	0

4.1.1.3 *Tableau des normes de lotissement régissant les terrains non desservis*

Terrain non-desservi (puits privé et installation septique)			
Usages	Façade minimum	Profondeur minimum	Superficie minimum
Unifamiliale	50m	30m	3000m ²
Unimodulaire	50m	30m	3000m ²
Bifamiliale	50m	30m	3000m ²
Jumelé	50m	30m	3000m ² chaque terrain
Bifamiliale jumelée	50m	30m	3000m ² chaque terrain
Habitation collective	50m	30m	3000m ² + 66m ² par chambre
Multifamiliale	50m	30m	3000m ² +150m ² par log.
Commerce et service	50m	30m	3000m ²
Industrie	50m	30m	3000m ²
Agricole, forêt, récréation	0	0	0
Publique, conservation	0	0	0

4.1.2 Normes particulières de lotissement régissant les terrains situés à moins de 100m d'un cours d'eau ou de 300m d'un lac

4.1.2.1 Tableau des normes de lotissement, terrain desservi situé à moins de 100m d'un cours d'eau ou de 300m d'un lac

Terrain desservi (aqueduc – égout) <i>Pour un poste d'essence voir l'article 4.1.4</i>			
Usages	Façade minimum	Profondeur minimum	Superficie minimum
Unifamiliale	20m	45m	900m ²
Unimodulaire	14m	45m	660m ²
Maison en rangée	6m	45m	270m ² + marges latérales
Bifamiliale	20m	45m	900m ²
Jumelé	14m	45m	660m ²
Bifamiliale jumelée	20m	45m	900m ²
Habitation collective	20m	45m	900m ² + 33m ² par chambre
Multifamiliale	20m	45m	900m ² + 75m ² par log.
Commerce et service	20m	45m	1000m ²
Industrie	20m	45m	1000m ²
Agricole, forêt, récréation	0	0	0
Publique, conservation	0	0	0

4.1.2.2 *Tableau des normes de lotissement, terrain partiellement desservi situé à moins de 100m d'un cours d'eau ou de 300m d'un lac*

Terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout)			
Usages	Façade minimum	Profondeur minimum	Superficie minimum
Unifamiliale	25m	45m	2000m ²
Unimodulaire	25m	45m	2000m ²
Maison en rangée			Voir multifamiliale si en condo
Bifamiliale	25m	45m	2000m ²
Jumelé	25m	45m	2000m ² chaque terrain
Bifamiliale jumelée	25m	45m	2000m ² chaque terrain
Habitation collective	25m	45m	2000m ² + 45m ² par chambre
Multifamiliale	25m	45m	2000m ² + 100m ² par log.
Commerce et service	25m	45m	2000m ²
Industrie	25m	45m	2000m ²
Agricole, forêt, récréation	0	0	0
Publique, conservation	0	0	0

4.1.2.3 *Tableau des normes de lotissement, terrain non desservi situé à moins de 100m d'un cours d'eau ou de 300m d'un lac*

Terrain non-desservi (puits privé et installation septique)			
Usages	Façade minimum	Profondeur minimum	Superficie minimum
Unifamiliale	50m	45m	4000m ²
Unimodulaire	50m	45m	4000m ²
Maison en rangée			Voir multifamiliale si en condo
Bifamiliale	50m	45m	4000m ²
Jumelé	50m	45m	4000m ²
Bifamiale jumelée	50m	45m	4000m ²
Habitation collective	50m	45m	4000m ² + 66m ² par chambre
Multifamiliale	50m	45m	4000m ² + 150m ² par log,
Commerce service	50m	45m	4000m ²
Industrie	50m	45m	4000m ²
Agricole, forêt, récréation	0	0	0
Publique, conservation	0	0	0

4.1.3 Conditions particulières relatives aux normes de lotissement

Privilège au lotissement

La superficie et les dimensions minimales des lots prescrites aux articles 4.1.1 et 4.1.2 du présent règlement ne s'appliquent pas aux terrains qui répondent aux conditions prévues aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

Agrandissement lots dérogatoires

La superficie et les dimensions minimales des lots prescrites aux articles 4.1.1 et 4.1.2 du présent règlement ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales qui ont pour but de constituer un agrandissement d'un lot conforme ou dérogatoire. Lorsque le lot est dérogatoire, l'agrandissement doit être considéré comme faisant partie de celui-ci.

Terrain pour une utilité publique

Tout terrain destiné à l'implantation d'ouvrages ou de constructions d'utilité publique soit pour des fins d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, d'aqueduc et d'égout, est exempté du respect des normes de lotissement prévues aux articles 4.1.3 et 4.1.4 du présent règlement. De même, une servitude, une installation sanitaire et/ou un puits de captation d'eau potable peuvent être identifiés distinctement à l'aide d'un lotissement et être exemptés du respect des normes de lotissement prévues aux articles 4.1.3 et 4.1.4 du présent règlement.

Modification de lots dérogatoires

La modification des dimensions de deux lots dérogatoires contigus est autorisée en autant que celle-ci n'entraîne pas une diminution de la superficie initiale de chaque lot. De plus, une diminution d'une des largeurs du lot doit être compensée par une augmentation équivalente ou supérieure de l'autre largeur. La modification d'une largeur d'un lot dérogatoire ne doit jamais être supérieure à 10 % de la largeur initiale.

4.1.4 Normes spécifiques régissant les terrains d'un poste d'essence

4.1.4.1 Poste d'essence

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

	LARGEUR MINIMALE (mètres)	PROFONDEUR MINIMALE (mètres)	SUPERFICIE MINIMALE (mètres carrés)
Poste d'essence	33,5	30,0	1 000,0
Poste d'essence avec baie(s) de service, lave- auto ou dépanneur	45,5	30,0	1 500,0
Poste d'essence avec baie(s) de service et lave auto, baie de service et dépanneur ou poste d'essence avec lave-auto et dépanneur	51,5	30,0	1 700,0
Poste d'essence avec baie(s) de service, lave- auto et dépanneur	60,5	30,0	2 500,0

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

4.1.5 Secteur de mouvements de terrain

Dans un secteur de mouvement de terrain, tel que défini aux plans de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage numéro 2005-48, le lotissement est permis uniquement lorsqu'une étude démontre la possibilité de réaliser sans danger la construction projetée.

La superficie minimale du lot est de 4 000 m².

Lorsque le talus a 25 % et plus de pente moyenne, la distance entre une route et le sommet du talus doit être de 5 fois sa hauteur. Au pied du talus, la distance entre la route et le talus doit être de 2 fois la hauteur du talus. L'aménagement de route est interdit dans le talus.

4.2 ORIENTATION DES TERRAINS

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

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

4.3 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

4.3.1 Rue, sentier de piétons, parc

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

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

4.3.2 Construction et terrain dérogatoires

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

Un permis de lotissement peut toutefois être accordé pour l'agrandissement d'un lot distinct dérogatoire, dont la dimension ou la superficie n'est pas conforme aux dispositions du règlement.

CHAPITRE V PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS

5.1 **GÉNÉRALITÉS**

Les dispositions prescrites par le chapitre intitulé « Procédure, sanctions et recours » du règlement relatif aux permis et certificats s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici tout au long récité.

**CHAPITRE VI
DISPOSITIONS FINALES**

6.1 ABROGATION ET REMPLACEMENT

Ce règlement remplace tous les règlements de lotissement antérieurs qui s'appliquaient sur le territoire de l'actuelle municipalité de L'Isle-Verte.

6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET PASSÉ À LA MUNICIPALITÉ DE L'ISLE-VERTE, CE

_____.

, monsieur le Maire

, secrétaire-trésorier, d.-g.