

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE LOTBINIÈRE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ÉDOUARD

RÈGLEMENT FINAL #2023-620

ADOPTION DU RÈGLEMENT #2023-620 INTITULÉ RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

55-03-2023

ADOPTION DU RÈGLEMENT #2023-620 INTITULÉ RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

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

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

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

ATTENDU QU'UN avis de motion a été donné le 9 janvier 2023 relativement à ce règlement;

ATTENDU QU' une assemblée de consultation publique a été tenue le 13 mars 2023 sur le projet de règlement #2023-620 portant sur les sujets mentionnés en titre;

En conséquence,

Sur la proposition de Patrice Lemay, il est résolu à l'unanimité de tous les conseillers présents :

Il est ordonné et statué par ce règlement de ce conseil portant le numéro #2023-620 et ce conseil ordonne et statue comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	2
1.1 TITRE	2
1.2 TERRITOIRE VISÉ.....	2
1.3 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME.....	2
1.4 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, FIGURES ET SYMBOLES	2
1.5 NUMÉROTATION.....	3
1.6 RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE	3
1.7 VALIDITÉ.....	3
1.8 RENVOIS	3
1.9 REMPLACEMENT.....	4
1.10 TERMINOLOGIE	4
2. DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	4
2.1 LE DOMAINE D'APPLICATION.....	4
2.2 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION.....	4
2.3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION.....	4
2.4 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION	5
2.5 DROIT AU LOTISSEMENT	5
2.6 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	5

2.7	CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS	6
2.8	CAS D'EXCEPTION.....	8
3.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION ET SENTIERS	9
3.1	LES RUES PUBLIQUES.....	9
3.2	LES RUES PRIVÉES	11
3.3	SENTIER DE PIÉTONS	11
3.4	DISTANCE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU	11
4.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ILOTS	12
4.1	LONGUEUR DES ILOTS	12
4.2	PROFONDEUR D'UN ILOT	12
5.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS.....	13
5.1	NORMES MINIMALES RÉGISSANT LES LOTS NON DESSERVIS ET PARTIELLEMENT DESSERVIS	13
5.2	NORMES MINIMALES RÉGISSANT LES LOTS DESSERVIS	14
5.3	ASSOUPLISSEMENT DES NORMES DANS LE CAS D'UN LOT D'ANGLE	14
5.4	EXEMPTIONS AUX NORMES DE LOTISSEMENT	14
5.5	NORMES PARTICULIÈRES.....	15
5.6	LOTISSEMENT DANS LE CADRE D'UN PROJET INTÉGRÉ	16
6.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DÉROGATOIRES.....	17
6.1	LOTS PROTÉGÉS PAR DROIT ACQUIS	17
6.2	AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE	17
6.3	SUBDIVISION D'UN LOT DÉROGATOIRE	17
6.4	UTILISATION D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS	17
7.	PROCÉDURE, SANCTION ET RECOURS	18
7.1	GÉNÉRALITÉS	18
7.2	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	18

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement numéro 2023-620 ».

1.2 TERRITOIRE VISÉ

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

1.3 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement municipal.

1.4 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, FIGURES ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, figures, symboles et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, figures, symboles et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.5 NUMÉROTATION

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement.

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte du sous-paragraphe identifié par des chiffres romains suivis d'une parenthèse. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas. Les énumérations sont identifiées par le symbole « - ».

2 TITRE DU CHAPITRE

2.2.....(ARTICLE).....

2.2.1.....(ARTICLE).....

2.2.2.....(ARTICLE).....

2.2.2.3.....(ARTICLE).....

.....(ALINÉA).....

1°(Paragraphe).....

a.(Sous-paragraphe).....

i.(Sous-paragraphe).....

1.6 RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite au présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

1.7 VALIDITÉ

Le Conseil municipal de Lotbinière adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.8 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.9 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs de lotissement et leurs amendements.

1.10 TERMINOLOGIE

Les mots, termes et expressions utilisés dans le présent règlement, ainsi que dans les règlements d'urbanisme en vigueur, les mots ou expressions qui suivent, à moins que le contexte n'indique un sens différent, ont le sens qui leur est attribué dans le règlement de zonage numéro 2023-620. En l'absence d'un terme défini ci-après, le dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française « Le Petit Robert » doit être utilisé.

2. DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.1 LE DOMAINE D'APPLICATION

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1) qui permettent à certains terrains de bénéficier de privilèges au lotissement, toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

2.2 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.

2.3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION

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

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, les propriétaires sont tenus de céder à la ville par un acte notarié enregistré, aux frais du cédant, les lots formant l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques. La ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas dans le cas d'opérations cadastrales pour des fins agricoles sur des terres en culture.

2.3.2 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 qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans ce plan.

2.3.3 Préparation des documents

Le plan d'opération cadastrale a été préparé par un arpenteur-géomètre et présente les renseignements nécessaires prévus au règlement des permis, certificats et d'administration en vigueur.

2.4 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

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

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

2.5 DROIT AU LOTISSEMENT

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 22 mars 1983, 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 acte(s) enregistré(s) à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° La superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences prescrites à cet effet au règlement alors en vigueur;
- 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;
- 3° Le 22 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 4° Le 22 mars 1983, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégé par droits acquis;
- 5° 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. Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où le bâtiment est détruit par un sinistre après le 22 mars 1983.

Nonobstant ce qui précède, un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

- 1° 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;
- 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 des deux articles précédents de ce règlement;
- 3° 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.

2.6 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

2.6.1 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.

2.6.2 Terrain enclavé

Toute opération cadastrale ayant pour effet d'enclaver un terrain est prohibé, sauf dans les cas suivants :

- 1° Lorsque le terrain est adjacent à une aire de stationnement ou à une voie d'accès commune à plusieurs lots, laquelle a ouverture sur une voie de circulation et a fait l'objet d'un droit de passage ou d'une servitude réelle dûment enregistrée en faveur du lot enclavé ou d'une déclaration de copropriété;
- 2° Pour les services d'utilité publique;
- 3° Pour les terrains à vocation agricole, ne comportant aucun bâtiment d'habitation;

Dans le cas d'un terrain enclavé, la largeur minimale exigée au présent règlement se calcule sur la partie contiguë au droit de passage ou à la servitude.

2.6.3 Construction et terrain dérogoires

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

2.7 CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

2.7.1 Obligation de cession et/ou de paiement

Pour obtenir l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain 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.

Au lieu d'une superficie de terrain, le conseil peut exiger du propriétaire de ce terrain le paiement d'une somme d'argent à la Municipalité ou que le propriétaire cède une partie en argent et une partie en terrain.

Le ou les terrains cédés gratuitement par le propriétaire peuvent être un ou des terrains qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité. Le ou les terrains visés dans l'entente doivent cependant faire partie du territoire de la Municipalité. Cette entente prévaut sur toutes règles établies en vertu du présent règlement.

2.7.2 Valeur et superficie

La superficie du terrain devant être cédé et la somme versée doivent représenter 10% de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée doit représenter 10% de la valeur du site.

Aux fins du présent chapitre, le site désigne l'ensemble des terrains compris dans le plan faisant l'objet de l'opération cadastrale, y compris les terrains devant être cédés à la municipalité : rue, servitude, fossé ou terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeu ou maintien d'espace naturel.

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du site est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de lotissement et est déterminée selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité conformément à l'article 117.6 de la *Loi sur l'aménagement et urbanisme*.

Malgré l'alinéa précédent, la valeur du terrain devant être cédé ou du site peut être établie selon la valeur au rôle d'évaluation foncière de la municipalité. Si le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de la présente section 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-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, les deux premiers alinéas s'appliquent.

2.7.3 Règle de calcul de la valeur du site

Est considéré au crédit du propriétaire, toute cession ou tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

2.7.4 Exemption de cession et/ou de paiement

L'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° Une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de terrains n'entraînant aucune augmentation du nombre de terrains à construire;
- 2° Une opération cadastrale pour fins agricoles à l'intérieur de la zone agricole permanente;
- 3° Un cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée ;
- 4° La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec;
- 5° En territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de terrains distincts qu'avant la rénovation cadastrale;
- 6° Une opération cadastrale rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- 7° Une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Municipalité, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada acquière;
- 8° Une opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès;
- 9° Une opération cadastrale entraînant la création de plus de deux lots (générant plus de 2 nouveaux numéros de lot) à bâtir ou constructibles.

2.7.5 Contrat notarié

Tout contrat notarié devant être passé en vertu du présent chapitre le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire.

Les frais du contrat notarié occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Municipalité, de la superficie du terrain compris ou non dans le site visé par l'opération cadastrale, sont à la charge du propriétaire.

2.7.6 Dispositions spécifiques applicables aux copropriétés

Dans le cas où une opération cadastrale est destinée à établir un état descriptif dans le cadre d'une déclaration de copropriété et qu'une contribution est requise, elle est établie en fonction de la superficie de l'ensemble du terrain de l'immeuble assujéti à la déclaration de copropriété (lot commun).

2.8 CAS D'EXCEPTION

2.8.1 Terrain non-conforme aux dispositions de ce règlement

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 22 mars 1983, 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 acte(s) enregistré(s) à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° La superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences prescrites à cet effet au règlement alors en vigueur;
- 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.

2.8.2 Terrain bâti non-conforme aux dispositions de ce règlement

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 prescrites au règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- 1° Le 22 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2° Le 22 mars 1983, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégé par droits acquis;
- 3° 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. Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où le bâtiment est détruit par un sinistre après le 22 mars 1983.

2.8.3 Résidu d'un terrain

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 prescrites au 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;
- 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 des deux articles précédents de ce règlement;
- 3° 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.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION ET SENTIERS

3.1 LES RUES PUBLIQUES

3.1.1 Classification

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

3.1.2 Emprise des voies de circulation publiques

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 :

- 1° Rue locale et voie d'accès : 12 mètres
- 2° Rue collectrice : 20 mètres
- 3° Artère : 30 mètres

Toutefois, pour les rues publiques existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ayant une largeur d'emprise de 10 mètres et plus, ces dernières pourront être prolongées de la même largeur d'emprise.

3.1.3 Pente longitudinale

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

- 1° Rue locale et voie d'accès: 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.

Figure 1

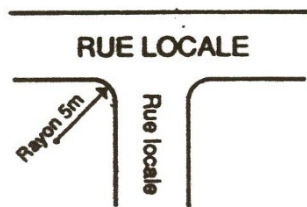


Figure 2

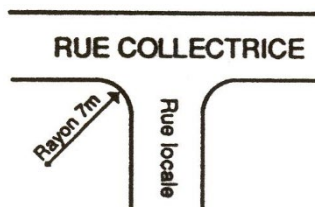
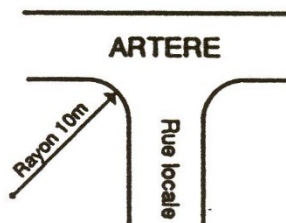


Figure 3



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

Figure 4

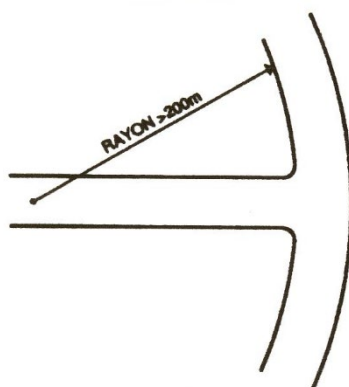
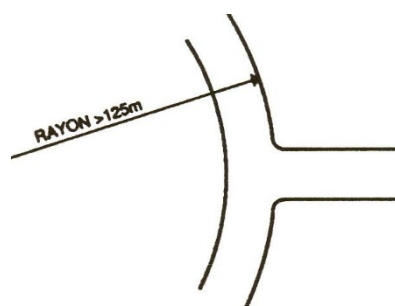
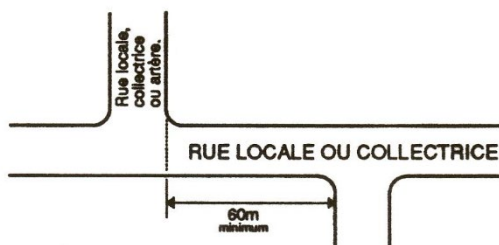


Figure 5



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

Figure 6



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

3.1.5 Rue sans issue

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

3.2 LES RUES PRIVÉES

3.2.1 Champs d'application

Tout projet d'ouverture de rue privée est autorisé sous réserve du respect des normes du présent chapitre.

Nonobstant ce qui précède, seules les rues privées de catégorie locale permettant de donner accès à des propriétés rurales (localisées à l'extérieur du périmètre urbain) habitée en permanence ou sur une base estivale sont autorisées. Les chemins donnant accès aux milieux forestier et minier ainsi qu'à des lots boisés privés sont également considérés.

3.2.2 Ouverture d'une rue privée

Une nouvelle rue privée doit être cadastrée. Son ouverture et sa construction sont assujetties à l'adoption d'une résolution du conseil municipal autorisant la construction.

Une telle résolution permettant l'ouverture et la construction d'une nouvelle rue privée est conditionnelle à la production préalable d'un engagement écrit par le propriétaire de la rue privée de destiner l'usage de cette rue privée à la circulation publique et de grever l'assiette de la rue privée d'une servitude réelle et perpétuelle par laquelle cette voie de circulation est ouverte à la circulation publique. La publication de cette servitude au Bureau de la publicité des droits doit être effectuée pour que cette rue privée soit reconnue.

Nonobstant ce qui précède, la municipalité peut renoncer à l'exigence de la constitution et de la publication d'une telle servitude par l'adoption d'une résolution faisant notamment état des motifs de la renonciation.

3.2.3 Raccordement d'une rue privée au domaine public

Une nouvelle rue privée doit se raccorder à une rue publique ou à une rue privée cadastrée sur laquelle tous les lots riverains de la nouvelle rue privée bénéficient d'une servitude de passage réelle et perpétuelle sur toute la largeur de l'emprise de la rue jusqu'à l'emprise d'une rue publique.

3.2.4 Emprise des voies de circulation privées

Toute rue privée doit avoir une largeur minimale de 9 m.

3.2.5 Pente de la rue privée

La pente de la rue ne peut être supérieure à 10%, sauf dans un rayon de 30 mètres d'une intersection, où elle doit être inférieure à 5%.

3.3 SENTIER DE PIÉTONS

La largeur d'un sentier de piétons ne doit pas être inférieure à 2 mètres.

3.4 DISTANCE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU

Sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau, la distance minimale à respecter entre un cours d'eau et une nouvelle route est de 60 mètres pour un terrain non desservi et partiellement desservi, et de 45 mètres pour un terrain desservi.

La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à vingt (20) mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce jusqu'à une distance de vingt (20) mètres.

Nonobstant ce qui précède, la distance entre une rue et un cours d'eau ne s'applique pas aux allées d'accès (rue privée) localisée dans les projets intégrés ou projet d'ensemble.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ILOTS

4.1 LONGUEUR DES ILOTS

La longueur d'un ilot ne doit pas être supérieure à 365 mètres. Cette distance peut être portée à 485 mètres si un sentier pour piétons, d'une largeur minimale de 2 mètres, est prévu vers le milieu de l'ilot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

Figure 7 : Longueur maximale sans sentier piéton

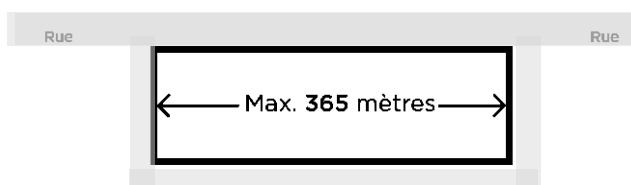
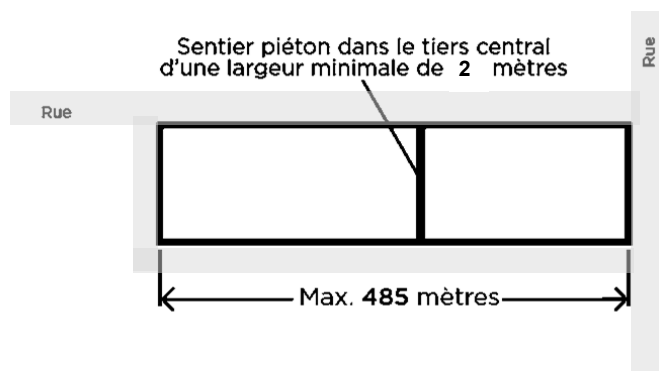


Figure 8 : Longueur maximale avec sentier piéton



4.2 PROFONDEUR D'UN ILOT

La largeur d'un ilot doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des terrains, et ce afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux.

5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

5.1 NORMES MINIMALES RÉGISSANT LES LOTS NON DESSERVIS ET PARTIELLEMENT DESSERVIS

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

Tableau 1 Normes minimales – Lots non desservis et partiellement desservis

	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE	SUPERFICIE MINIMALE
Lot non desservi, ni par l'aqueduc ni par l'égout	45.00 m.	N/A	2 800.0 m ²
Lot partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout	22.50 m.	N/A	1 400.0 m ²
Lot situé à moins de 100 m. d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac et non desservi, ni par l'aqueduc ni par l'égout (note 1)	45.00 m.	75 m.	3 700.0 m ²
Lot non riverain situé à moins de 100 m. d'un cours d'eau ou localisé à moins de 300 m. d'un lac et partiellement desservi, par l'aqueduc ou l'égout (note 1)	25.00 m.	75 m.	1 875.0 m ²
Lot riverain situé à moins de 100 m. d'un cours d'eau ou à moins de 300 m. d'un lac et partiellement desservi, par l'aqueduc ou l'égout (note 1)	30.00 m.	75 m.	1 875.0 m ²

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

5.2 NORMES MINIMALES RÉGISSANT LES LOTS DESSERVIS

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

Tableau 2 Normes minimales – Lots desservis

	TYPE DE CONSTRUCTION	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE	SUPERFICIE MINIMALE
	Unifamiliale isolée	22.0 m.	25.0 m.	600.0 m ²
	Unifamiliale jumelée	11.0 m.	25.0 m	300.0 m ²
	Unifamiliale en rangée	7.0 m	25.0 m	180 m ²
	Maison mobile	15.0 m	25.0 m	400.0 m ²
	Bifamiliale	22.0 m.	25.0 m.	600.0 m ²
LOT DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT	Habitation collective, Multifamiliale	22.0 m.	25.0 m.	600.0 m ²
	Commerce et service	21.0 m.	30.0 m.	630.0 m ²
	Industrie	21.0 m.	30.0 m.	630.0 m ²
	Public et institutionnel	21.0 m.	25.0 m.	630.0 m ²
	Récréation	N/A	N/A	N/A
	Forêt	50.0 m.	N/A	3 000.0 m ²
	Agriculture	50.0 m.	N/A	3 000.0 m ²
	LOT DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT, MAIS SITUÉ À MOINS DE 100 M. D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 M. D'UN LAC.	Concerne les mêmes types de construction et les mêmes groupes d'usage que ceux décrits précédemment	N/A	45 m.

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

5.3 ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES DANS LE CAS D'UN LOT D'ANGLE

Dans le cas d'un lot d'angle, la largeur prescrite au Tableau 2 doit être augmentée de 5 mètres et le produit de cette largeur multipliée par la profondeur minimale exigée donne la superficie minimale à respecter.

5.4 EXEMPTIONS AUX NORMES DE LOTISSEMENT

Les lots requis pour des réseaux d'utilité publique pour des réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution sont exemptés des normes de lotissement. Sont aussi exemptés des normes de lotissement, les lotissements de terrains situés sur les terres publiques, si ces terrains sont compris dans la réserve de soixante (60) mètres en bordure des cours d'eau ou de terrains faisant l'objet de titres précaires, le lotissement des terrains nécessaires pour les installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égouts municipaux et les terrains utilisés à des fins de voie de circulation.

5.5 NORMES PARTICULIÈRES

5.5.1 Poste d'essence

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

Tableau 3

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

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

5.5.3 Assouplissement des normes

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

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

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

5.5.4 Lotissement dans un ilot déstructuré

Toute opération cadastrale réalisée dans un ilot déstructuré doit être effectuée en conformité tel qu'il appert au tableau suivant :

Tableau 4 Lotissement dans un ilot déstructuré à Saint Édouard de Lotbinière

# ILOT	LOTISSEMENT POSSIBLE	TYPE
33080-01	Sans lotissement	2
33080-02	Oui	1
33080-03	Oui	1
33080-04	Oui	1

5.6 LOTISSEMENT DANS LE CADRE D'UN PROJET INTÉGRÉ

Lorsque les projets intégrés résidentiels sont autorisés en vertu du règlement de zonage en vigueur, la superficie minimale de chacun des terrains compris dans le projet doit être conforme aux articles 6.1 et 6.2 du présent règlement.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DÉROGATOIRES

6.1 LOTS PROTÉGÉES PAR DROIT ACQUIS

Un lot dérogatoire est protégé par droit acquis s'il rencontre l'une des conditions suivantes :

- 1° Il constituait un lot distinct le jour de son immatriculation faite en vertu de *la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (LRC c. r-3.1);
- 2° Les dispositions des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LRC c. 19.1) y trouvent application.

6.2 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Une opération cadastrale visant à augmenter les dimensions ou la superficie d'un lot dérogatoire est autorisée malgré que les exigences du présent règlement puissent ne pas être rencontrées, et ce, pourvu que la situation dérogatoire ou l'élément dérogatoire ne soit aggravée ou créée.

6.3 SUBDIVISION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Une opération cadastrale visant à subdiviser un lot dont la largeur ou la profondeur est protégé par droit acquis est autorisée malgré que les exigences du présent règlement puissent ne pas être rencontrées, et ce, pourvu que la largeur ou la profondeur dérogatoire ne soit aggravée ou créée et que la superficie est conforme à la présente réglementation.

6.4 UTILISATION D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

Un lot dérogatoire protégé par droit acquis peut être utilisé et une construction peut y être faite pourvu que toutes les dispositions du règlement de zonage et du règlement de construction soient respectées, à l'exception de celles concernant les dimensions et la superficie du lot du présent règlement.

Malgré le premier alinéa, on peut faire usage d'un lot dérogatoire pour y implanter un usage qui commande lui-même des spécificités quant au format de lot uniquement si le lot permet le respect des dispositions spécifiques.

7. PROCÉDURE, SANCTION ET RECOURS

7.1 GÉNÉRALITÉS

Les dispositions prescrites par le chapitre intitulé «Procédure, Sanction et Recours du Règlement relatif aux permis et certificat en vigueur, ainsi qu'à l'administration des règlements de lotissement, de lotissement et de construction» s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

DISPOSITIONS FINALES

7.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL, LE 13 MARS 2023

Denise Poulin, maire

Marie-Josée Lévesque, secrétaire-trésorière