

Municipalité de Saint-Édouard

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

(Règlement numéro 2015-260)



30 novembre 2015

Table des matières

	Page
Partie I Dispositions générales	
Section 1 : Dispositions déclaratoires	4
Section 2 : Dispositions interprétatives	5
Section 3 : Dispositions administratives	6
Partie II Conditions d’approbation de toute opération cadastrale	7
Partie III Dimension minimale des lots	
Section 1 : Dispositions générales	9
Section 2 : Dimension des lots - situations particulières	11
Partie IV Dispositions applicables aux lots, aux îlots et aux rues	13
Partie V Les parcs, terrains de jeux et espaces naturels	15
Partie VI Les droits acquis	17
Partie VII Dispositions finales	18

PARTIE I ◆ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1 ◆ DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. **Titre.** Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement de la municipalité de Saint-Édouard* ». (Règlement numéro 2015-260).
2. **Objectif.** Le principal objectif du présent règlement est de régir l'ensemble des opérations cadastrales sur le territoire de la municipalité, conformément aux orientations et objectifs du plan d'urbanisme et selon les caractéristiques du milieu.
3. **Abrogation.** Le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 90-116 et tous ses amendements.
4. **Amendement.** Le règlement de lotissement peut être modifié ou abrogé, selon les procédures établies par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.
5. **Préséance.** Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

PARTIE I ♦ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 2 ♦ DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

- 6. Dispositions générales.** Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
- a) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
 - b) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
 - c) Le masculin comprend les deux genres;
 - d) L'emploi du mot « doit » indique une obligation absolue, le mot « peut » indique un sens facultatif;
 - e) Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.
- 7. Unités de mesure.** Les mesures apparaissant dans ce règlement sont indiquées en mesures métriques.
- 8. Validité.** Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa. Si une partie, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur.
- 9. Terminologie.** À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens qui leur est attribué au règlement de zonage de la municipalité.

PARTIE I ♦ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 3 ♦ DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- 10. Application du règlement.** L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné, nommé par résolution du conseil municipal.
- 11. Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné.** Les fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement relatif aux permis et certificats de la municipalité de Saint-Édouard.

**PARTIE II ♦ CONDITIONS D'APPROBATION
DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE**

12. Conformité au règlement de lotissement. Aucune opération cadastrale – c'est-à-dire une division, une subdivision, une redivision, une annulation, une correction, un ajout, un remplacement de numéro de lot, une identification de lot, fait en vertu de la Loi sur le cadastre ou du Code civil du Québec – ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du règlement de lotissement de la municipalité de Saint-Édouard.

13. Conformité au règlement de zonage. Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient au plan d'urbanisme ou à une disposition du règlement de zonage de la municipalité de Saint-Édouard.

14. Voies de circulation. Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'engage pas à réaliser et à céder à la municipalité les voies publiques (rues), conformément à l'entente établie avec la municipalité. La localisation de toute nouvelle rue qui apparaît sur le plan de l'opération cadastrale doit être approuvée par le Conseil, lequel doit s'assurer que des accès adéquats sont prévus afin de rejoindre les terrains voisins et que les rues proposées peuvent être raccordées au réseau routier existant et projeté.

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si elle a pour effet d'empêcher l'accès aux terrains vacants disponibles aux fins de construction.

Aucune opération cadastrale n'est autorisée en zone agricole afin de créer l'emprise d'une nouvelle rue.

15. Servitudes. Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne soumet pas, avec le plan d'opération cadastrale projeté, un plan montrant les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communications.

16. Projet de morcellement. Aucune opération cadastrale ne visant qu'une partie des propriétés du requérant ne peut être approuvée si le requérant ne présente pas, au même moment, un projet de morcellement pour l'ensemble de ses propriétés, sauf en zone agricole désignée.

- 17. Parcs, terrains de jeux et espaces naturels.** Aucune opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction, une identification cadastrale d'un terrain déjà construit ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'engage pas à céder à la municipalité une superficie de terrain ou une somme conformément à la partie V.
- 18. Paiement des taxes municipales.** Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire ne paie pas, au préalable, le montant total des taxes municipales annuelles qui sont impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

PARTIE III ♦ DIMENSION MINIMALE DES LOTS

SECTION 1 ♦ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

19. Dimension minimale des lots. La dimension minimale des lots doit respecter les normes (superficie, largeur et profondeur minimales) indiquées aux tableaux 1, 2, 3 et 4.

Tableau 1 À l'extérieur d'un corridor riverain.

Lot	Superficie minimale	Frontage minimal	Profondeur minimale
<i>Lot partiellement desservi</i>	1 400 m ²	22,5 m	30 m
<i>Lot non desservi en zone agricole</i>	2 500 m ²	45 m	30 m
<i>Lot non desservi</i>	2 800 m ²	45 m	30 m

Tableau 2 À l'intérieur d'un corridor riverain.

Lot	Superficie minimale	Frontage minimal	Profondeur minimale
<i>Lot riverain</i>			
<i>Lot partiellement desservi</i>	1 875 m ²	30 m	60 m
<i>Lot non desservi</i>	3 700 m ²	45 m	60 m
<i>Lot non riverain</i>			
<i>Lot partiellement desservi</i>	1 875 m ²	25 m	30 m
<i>Lot non desservi</i>	3 700 m ²	45 m	30 m

Tableau 3 Zone IDR / À l'intérieur d'un corridor riverain ⁽¹⁾

NORMES DE LOTISSEMENT (LOT RIVERAIN OU NON-RIVERAIN)			
Description des lots	Largeur ⁽²⁾ minimale (mètres)	Profondeur ⁽³⁾ minimale (mètres)	Superficie ⁽⁴⁾ minimale (mètres²)
Lot non desservi ⁽⁵⁾	45 m	60 m	3 700 m ²
Zone IDR-6 Lot partiellement desservi Un service ⁽⁶⁾	30 m	60 m	1 875 m ²

Tableau 4 Zone IDR / À l'extérieur d'un corridor riverain

NORMES DE LOTISSEMENT			
Description des lots	Largeur ⁽²⁾ minimale (mètres)	Profondeur ⁽³⁾ minimale (mètres)	Superficie ⁽⁴⁾ minimale (mètres²)
Lot non desservi ⁽⁵⁾	45 m	30 m	2 800 m ²
Zone IDR-6 Lot partiellement desservi Un service ⁽⁶⁾	22,5 m	30 m	1 400 m ²

- (1) **Un corridor riverain** est une bande de terre qui borde un cours d'eau ou un plan d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur du corridor est de 100 mètres pour un cours d'eau et de 300 mètres d'un lac. Un lot partiellement inclus dans un corridor riverain est considéré comme faisant partie intégrante de ce corridor. La mesure s'effectue à partir de la ligne des hautes eaux.
- (2) Dans le cas des terrains situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe, le frontage est la dimension (distance) entre les lignes latérales d'un lot prise à la marge de recul avant calculée le long des lignes latérales.
- (3) **Profondeur moyenne** entre la limite avant du lot ou du terrain et la limite arrière du lot ou du terrain.
- (4) **Superficie** nette du lot.
- (5) **Lot non raccordé** à un réseau d'aqueduc municipal et non raccordé à un réseau d'égout sanitaire municipal.
- (6) **Lot raccordé** à un réseau d'aqueduc municipal ou à un réseau d'égout sanitaire municipal. Désigne également les lots situés en bordure des rues où est en vigueur un règlement ou une entente afin d'implanter l'un des deux services.

De plus, dans le cadre de l'approbation d'une opération cadastrale pour la création d'un nouveau lot à l'intérieur d'un îlot déstructuré, le projet doit maintenir un accès de 10 mètres, si nous retrouvons la présence d'un résidu agricole arrière d'une superficie de plus de 4 hectares.

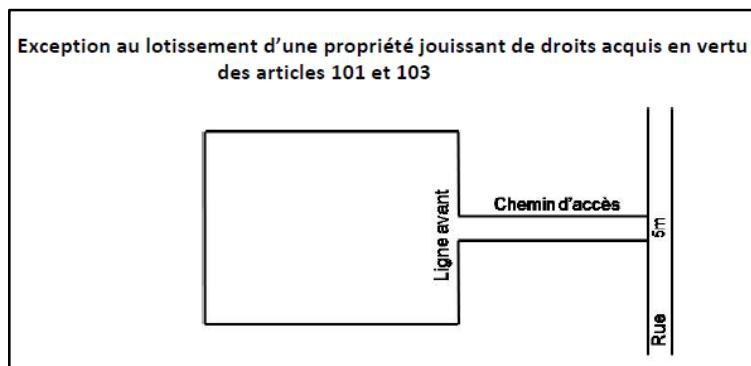
PARTIE III ◆ DIMENSION MINIMALE DES LOTS

SECTION 2 ◆ DIMENSION DES LOTS, SITUATIONS PARTICULIÈRES

- 20. Zone agricole permanente.** Les lots situés à l'intérieur de la zone agricole permanente sont assujettis à l'ensemble des dispositions applicables de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec.
- 21. Lot et partie de lot.** Aucune opération cadastrale ne peut être autorisée si son acceptation avait pour effet de rendre un lot ou une partie de lot non conforme aux normes minimales de lotissement.
- 22. Lot construit.** Aucune opération cadastrale ne peut être autorisée afin de subdiviser un lot construit sans que chacun des nouveaux lots créés soit conforme aux normes minimales de lotissement. De plus, après cette opération, le lot construit doit être érigé sur un lot distinct et respecter les normes prescrites au règlement de zonage.
- 23. Mesure d'exception.** Un permis de lotissement peut être délivré afin d'autoriser une opération cadastrale sans respecter les normes minimales prescrites à la section 1 de la partie III, dans les cas suivants:
- a) sur des lots desservis, s'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu de l'article 1035 du Code civil et dans laquelle déclaration seule la ou les constructions font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune. De plus, lorsque le lot est riverain, le bâtiment doit être situé à une distance minimale d'au moins 5 mètres de la rive;
 - b) l'opération cadastrale est nécessaire afin d'élaborer une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et suivants du Code civil du Québec;
 - c) lorsqu'il s'agit d'un lot pour fins municipales, publiques, d'utilité publique, de parc, d'un réseau ou un équipement linéaire tel que : un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux / un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneiges / un droit de passage ou une servitude;
 - d) aux fins d'implantation ou d'identification de voies de circulation existantes ou conformément à la partie IV du présent règlement;

- e) lorsqu'il s'agit du lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAAQ, aux conditions suivantes :
- i. un chemin d'accès au terrain est prévu et ne peut avoir moins de cinq (5) mètres de largeur. La superficie de ce chemin d'accès doit faire partie de la superficie totale du lot jouissant d'un droit acquis (voir figure A);
 - ii. la superficie du lot doit respecter les normes minimales édictées;
 - iii. la superficie du lot bénéficiant de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, incluant le chemin d'accès, ne pourra faire l'objet d'une nouvelle subdivision de lot dans le futur;
- f) *Lot transitoire (Réforme cadastrale)* .Un permis de lotissement peut être délivré afin d'autoriser une opération cadastrale, sans respecter les normes prescrites au présent règlement, s'il s'agit de l'identification au préalable d'un immeuble dans le cadre d'une transaction immobilière (*Lot transitoire*). Le remembrement doit être réalisé à l'intérieur d'un délai de 12 mois, suite à l'émission du permis de lotissement relatif au lot transitoire. Le lot résultant de cette opération doit être conforme aux dispositions applicables en vertu du présent règlement. (Le lot transitoire ne peut faire l'objet de l'émission d'un permis de construction).

Figure A



24. Contraintes naturelles. Le tracé des rues doit éviter les terrains instables, les affleurements rochers, et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations ou aux affaissements. La distance minimale entre l'emprise d'une rue ou d'une route et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau est de 45 mètres à l'intérieur du noyau villageois et de 75 mètres à l'extérieur de celui-ci, sauf pour les voies conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau.

La pente maximale d'une rue est de 8 % sur une distance horizontale de 500 mètres. À moins de 30 mètres d'une intersection, la pente ne doit pas excéder 5 %, mesurée au centre de l'emprise de chacune des rues.

25. Intersection. Aux intersections, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par un rayon courbé d'au moins 6 mètres, afin de permettre à un camion lourd d'y tourner. L'intersection d'une rue doit se faire à un angle compris entre 70 et 110 degrés. En règle générale, elle doit être en forme de « T », et la distance entre deux intersections doit être d'au moins 75 mètres.

26. Emprise des rues. L'emprise minimale de toute nouvelle rue doit être de 15 mètres pour les rues locales et de 20 mètres pour les autres rues. Une rue locale est une voie de circulation spécifiquement aménagée pour accueillir la circulation locale d'un secteur résidentiel, dont le tracé favorise la circulation à basse vitesse.

27. Cul-de-sac. La longueur maximale d'un cul-de-sac mesurée avec une voie publique et le centre du cercle de virage ne peut pas excéder 250 mètres. Le cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre ne doit pas être inférieur à 30 mètres.

28. Sentier pour piétons et cyclistes. La municipalité peut exiger des sentiers pour piétons et cyclistes, d'une largeur de 2,5 mètres ou plus, pour favoriser la circulation, notamment en direction de l'école et des équipements communautaires.

29. Îlot. La longueur d'un îlot doit être comprise entre 150 et 400 mètres. Les îlots résidentiels de plus de 200 mètres doivent être traversés par au moins un sentier piétonnier. Ils doivent être orientés afin de maximiser l'ensoleillement du plus grand nombre de lots possible.

30. Servitude. La municipalité peut exiger des servitudes d'une largeur de 1,5 mètre ou plus, selon les caractéristiques du projet de lotissement, pour des fins d'infrastructures publiques. Dans tel cas, le requérant doit produire un plan montrant les servitudes pour approbation.

- 31. Lot adjacent à une rue.** Dans le cadre d'un projet de lotissement, chaque lot doit être adjacent à une rue publique, existante ou projetée, ou à une rue privée approuvée par la municipalité.

- 32. Lot irrégulier.** Pour les lots de forme irrégulière ou pour les lots situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe, la largeur du lot le long de l'emprise de la voie publique (frontage) est la dimension entre les lignes latérales du lot, prise à la marge de recul avant calculée le long des lignes latérales.

33. Conditions d'approbation. Comme condition d'approbation d'une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction, une identification cadastrale d'un terrain déjà construit ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit respecter, selon la demande du conseil, l'une des conditions suivantes : (ces dispositions ne sont pas applicables dans le cadre d'une opération relative à un usage du groupe agricole à l'intérieur de la zone agricole)

a) il s'engage à céder à la municipalité une superficie de terrain égale à 10 % de la superficie nette de terrain développé (superficie totale de l'ensemble des terrains, à l'exclusion des emprises des voies de circulation) comprise dans le plan proposé et ce, aux fins d'établir ou d'agrandir un parc ou un terrain de jeux ou à maintenir un espace naturel;

b) il verse à la municipalité une somme de 10 % de la valeur anticipée du site après lotissement. Cette valeur est établie aux frais du propriétaire par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité;

c) il s'engage à céder à la municipalité une partie de terrain et il verse une somme. Le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder 10 % de la valeur du site, selon les dispositions prévues à l'alinéa b.

Lorsque le propriétaire s'engage à céder une partie de terrain, le terrain ainsi cédé doit convenir, de l'avis du conseil, à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, ou à l'aménagement d'un espace naturel. 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.

Les parcs, terrains de jeux et espaces naturels doivent être cédés dans les 30 jours suivant l'enregistrement du projet de subdivision si le terrain à céder est compris à l'intérieur du projet. Si les terrains à céder sont situés à l'extérieur du site, ils doivent être cédés à la municipalité avant l'émission du permis de lotissement. Les actes notariés nécessaires sont aux frais du requérant.

34. Mesures d'exception. La condition d'approbation prévue à l'article 33 ne s'applique pas à un usage du groupe agricole et dans le cas de tout terrain construit situé en bordure d'une rue existante. Dans ce dernier cas, seuls les terrains vacants créés doivent respecter les dispositions de l'article 33.

35. Utilisation des terrains cédés et des sommes versées. Un terrain cédé en application d'une disposition du présent règlement doit, tant qu'il appartient à la municipalité, n'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 disposition du présent règlement doit être déposée dans un fonds spécial. Ce fonds ne doit être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et des plantes pour les propriétés de la municipalité. L'aménagement d'un terrain peut comprendre la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est reliée aux activités du parc, du terrain de jeux ou de l'espace naturel.

36. Droits acquis. Les lots non conformes aux normes minimales de lotissement qui ont été cadastrés et enregistrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont protégés par droits acquis. Les lots ayant fait l'objet d'une opération cadastrale autorisée avant l'adoption du présent règlement et qui ont été enregistrés au plus tard douze mois après la date d'entrée en vigueur du présent règlement sont protégés par des droits acquis.

Ces lots peuvent être construits seulement s'ils respectent l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme de la municipalité.

37. Privilèges au lotissement. Le présent règlement reconnaît les privilèges au lotissement définis aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que ceux définis à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec. Par ailleurs, pour l'application de ces privilèges, il importe d'indiquer que le premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC des Jardins-de-Napierville est entré en vigueur le 30 novembre 1983.

38. Réforme cadastrale. Les lots non conformes aux normes minimales de lotissement dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement (en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale) ne possèdent aucun droit acquis. Conséquemment, ces lots ne peuvent pas être construits.

39. Agrandissement d'un lot dérogatoire. Un lot dérogatoire peut être agrandi sans respecter les normes minimales de lotissement du présent règlement. Toutefois, les conditions suivantes doivent être respectées :

- a) Le lot doit posséder un droit acquis en vertu du présent règlement ou un privilège au lotissement;
- b) La superficie du nouveau lot créé doit être supérieure à la superficie initiale du lot;
- c) Un seul lot distinct par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- d) L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent relativement à sa superficie;
- e) L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les lots concernés non conformes au règlement de zonage de la municipalité.

PARTIE VII ◆ **DISPOSITIONS FINALES**

40. Obligation d'un permis. Quiconque désire effectuer une opération cadastrale doit soumettre une demande et obtenir un permis de lotissement. Le permis est délivré lorsque la demande respecte le présent règlement et les dispositions applicables du règlement relatif aux permis et certificats.

41. Interventions assujetties. Sur l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Édouard, une opération cadastrale ne peut être complétée qu'en conformité avec le présent règlement.

42. Effet de l'approbation. L'émission d'un permis de lotissement ne représente et ne génère d'aucune obligation pour la municipalité, à l'égard du requérant.

En outre, l'approbation d'un permis de lotissement ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession des rues et voies proposées paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues ou voies, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles, ni de fournir des services d'utilité publique.

43. Recours et sanctions. Dans le cadre de l'application du présent règlement, le Conseil municipal peut utiliser les recours et sanctions nécessaires, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ou tout autres recours ou sanction qui lui est reconnu. Ces sanctions et recours sont définis au règlement relatif aux permis et certificats.

44. Entrée en vigueur. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Ronald Lécuyer
Maire

Christine Tremblay, OMA
Directrice générale