

MUNICIPALITÉ DE SAINT-ÉPIPHANE



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT Règlement numéro 158

Mis à jour novembre 2015

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I :	<u>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</u>	5
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	5
1.2	TERRITOIRE TOUCHÉ	5
1.3	INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES	5
1.4	NUMÉROTATION.....	5
1.5	TERMINOLOGIE	5
1.6	INVALIDITÉ PARTIELLE DU RÈGLEMENT	5
CHAPITRE II :	<u>DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT</u>	6
2.1	NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION	6
2.2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION	6
2.2.1	<u>Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation</u>	6
2.2.2	<u>Indication des servitudes sur un plan</u>	6
2.2.3	<u>Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet</u>	6
2.2.4	<u>Paiement des taxes municipales</u>	6
2.3	CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION	6
CHAPITRE III :	<u>DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS</u>	7
3.1	LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCÈS	7
3.1.1	<u>Classification</u>	7
3.1.2	<u>Emprise</u>	7
3.1.3	<u>Pente longitudinale</u>	7
3.1.4	<u>Intersection</u>	7
3.1.5	<u>Cul-de-sac</u>	9
3.1.6	<u>Sentier de piétons</u>	9
3.1.7	<u>Distance entre une route et un cours d'eau</u>	9
3.1.8	<u>Construction d'une route dans un secteur de mouvements de terrain</u>	9
3.2	LES ÎLOTS.....	9
3.2.1	<u>Longueur</u>	9

CHAPITRE IV :	<u>DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS</u>	10
4.1	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES	10
4.1.1	<u>Normes générales</u>	10
4.1.2	<u>Définition des mots-clés contenus à la grille et mode de fonctionnement</u>	10
4.1.3	<u>Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis</u>	10
4.1.4.1	<u>Conditions particulières aux normes relatives à la superficie et aux dimensions</u>	12
4.1.5	<u>Assouplissement des normes</u>	13
4.1.5.1	<u>Terrain non-conforme en raison de sa configuration ou de la topographie</u>	13
4.1.6	<u>Normes particulières</u>	13
4.1.6.1	<u>Poste d'essence</u>	13
4.1.7	<u>Lotissement dans un secteur de mouvements de terrain</u>	14
4.2	ORIENTATION DES TERRAINS	14
4.3	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	14
CHAPITRE V :	<u>PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS</u>	15
5.1	GÉNÉRALITÉ	15
CHAPITRE VI :	<u>DISPOSITIONS FINALES</u>	16
6.1	ABROGATION ET REMPLACEMENT	16
6.2	ENTRÉE EN VIGUEUR	16

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

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

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

À CES CAUSES, LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ÉPIPHANE ORDONNE CE QUI SUIT, SAVOIR :

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 Saint-Épiphanie.

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(ARTICLE).....
2.2.1(ARTICLE).....
2.2.2(ARTICLE).....
(ALINÉA).....
1°(PARAGRAPHE).....
a)(SOUS-PARAGRAPHE).....
b)(SOUS-PARAGRAPHE).....
2°(PARAGRAPHE).....

1.5 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage numéro 157 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.

1.6 INVALIDITÉ PARTIELLE DU RÈGLEMENT

Dans le cas où un article du présent règlement est déclaré invalide par un tribunal, la légalité des autres articles n'est pas touchée et ils continuent à s'appliquer.

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 montrées sur le plan et destinées à être publiques.

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 ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction, 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 Corporation municipale devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente:

- 1° le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources n'est pas conforme au plan approuvé;
- 2° le plan de cadastre n'est dûment déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources 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 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

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

Rue locale et voie d'accès	:	15 mètres
Rue collectrice	:	20 mètres
Artère	:	30 mètres

3.1.3 Pente longitudinale

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

Rue locale et voie d'accès	:	10%
Rue collectrice	:	6%
Artère	:	5%

Dans un rayon de 30 m 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.

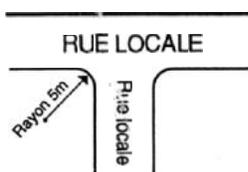
3.1.4 Intersection

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.

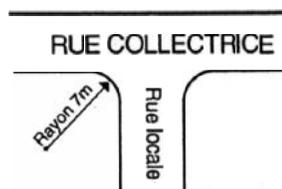
À l'intersection de 2 rues, les lignes d'emprise (de rues) doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit :

- 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.

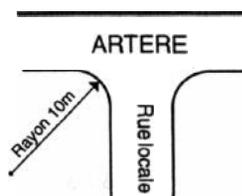
CROQUIS 1 :



CROQUIS 2 :

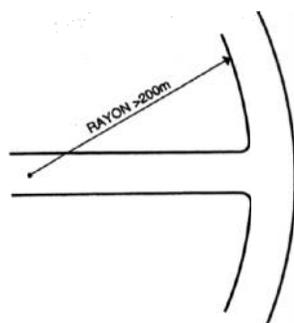


CROQUIS 3 :

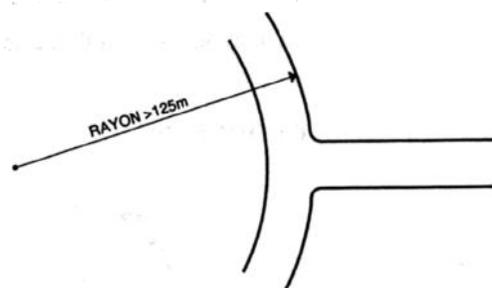


Il ne doit pas y avoir d'intersection entre 2 rues, du côté intérieur de celles ayant un rayon intérieur de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 125 mètres (voir les croquis 4 et 5).

CROQUIS 4 :

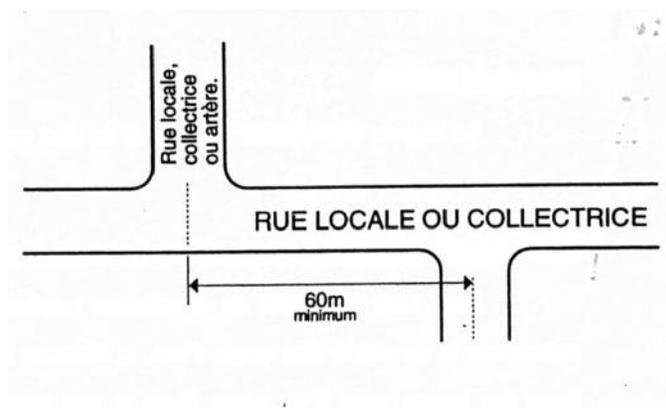


CROQUIS 5 :



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

CROQUIS 6 :



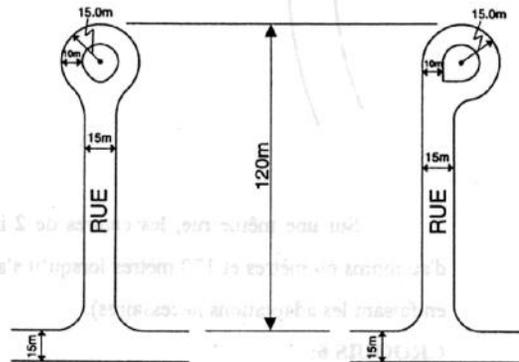
Les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres (voir le croquis 6 en faisant les adaptations nécessaires).

3.1.5 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 150 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 (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 2 mètres.

3.1.7 Distance entre une route 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 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 zones identifiées à la grille de spécifications et aux endroits définis au plan de zonage la construction de route doit se faire aux conditions suivantes :

La distance entre une route et un talus de 25% et plus doit être de 5 fois la hauteur du talus. Au pied du talus la distance entre la route et le talus doit être 2 fois la hauteur du talus.

3.2 LES ÎLOTS

3.2.1 Longueur

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 200 mètres, ni être supérieure à 400 mètres. Toutefois, si un sentier de piétons est prévu dans le tiers central de l'îlot, la longueur maximale de celui-ci est portée à 500 mètres.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

4.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES

4.1.1 Normes générales

La grille de spécifications, reproduite sous la cote "Annexe B" prescrit par zone, les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots tels que prévues aux articles 4.1.3, 4.1.4 de ce règlement.

4.1.2 Définition des mots-clés contenus à la grille et mode de fonctionnement

4.1.2.1 Numéro de zone

Ce terme fait référence à la codification identifiant chaque zone au plan de zonage, le tout tel qu'expliqué au chapitre III du règlement de zonage.

4.1.2.2 Groupe et classe d'usage

Ces termes sont définis au chapitre II du règlement de zonage. Une série de trois lettres dans la colonne "Numéros de zones", vis-à-vis une classe, indique les normes minimales de lotissement dans la zone concernée.

4.1.2.3 Terme "L.P.S" et Tableau "L.P.S."

Les normes de lotissement sont prescrites par zones, suivant un code alphabétique où la première lettre représente la largeur minimale (L), la seconde la profondeur minimale (P) et la troisième, la superficie minimale (S).

Le tableau "L.P.S" établit la correspondance entre le code alphabétique et les dimensions devant apparaître à la grille.

4.1.3 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 :

	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
Lot non desservi, ni par l'aqueduc, ni par l'égout	50 m	NIL	3 000 m ²
Lot partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout	25 m	NIL	1500 m ²
Lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau et à moins de 300 m d'un lac et non desservi, ni par l'aqueduc, ni par l'égout	50 m	75 m	4 000 m ²
Lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau et à moins de 300 m d'un lac	30 m pour les lots riverains	75 m	2000 m ²

et partiellement desservi par l'aqueduc et l'égout	25 m pour les autres		
--	----------------------	--	--

Tout terrain non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaires, situé à l'extérieur d'une courbe peut avoir une largeur minimale de vingt-neuf (29) mètres mesurée sur la ligne avant, à condition toutefois que le rayon de courbure de ladite ligne avant n'excède pas vingt-deux (22) mètres pour une rue de quinze (15) mètres d'emprise et de trente (30) mètres pour une rue de vingt (20) mètres d'emprise.

Tout terrain non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101 à 105 de la loi sur la protection du territoire agricole peut avoir une superficie minimale de 2 500 mètres carrés et une largeur minimale de 30 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux terrains situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau et à moins de 300 mètres d'un lac.

4.1.4 **Normes minimales régissant les lots desservis**

Les normes minimales régissant les lots desservis sont établies soit en fonction du type de construction dans le cas du groupe Habitation (H), soit en fonction d'un groupe d'usage, le tout tel qu'il appert au tableau suivant :

Amendé Art. 3, Règl. 208	Type de construction	Largeur minimale (mètres)	Profondeur minimal (mètres)	Superficie minimale (mètre ²)
Lots desservis par l'aqueduc et l'égout	Unifamiliale isolée	21,0	30,0	630,0
	Unifamiliale jumelée	21,0	30,0	630,0
	Bifamiliale isolée	21,0	30,0	630,0
	Trifamiliale isolée	21,0	30,0	630,0
	Habitation collective (max. 9 chambres)	21,0	30,0	630,0
	Maison mobile	13,0	30,0	390,0
	Bifamiliale jumelée	21,0	30,0	630,0
	Trifamiliale jumelée	13,0	30,0	630,0
	Unifamiliale en rangée (3 à 6 habitations)	5,5	30,0	170,0
	Bifamiliale en rangée (max. 4 logements)	7,0	30,0	210,0
	Multifamiliale (3 à 6 logements) et Habitation collective (3 à 9 chambres et plus)	22,0	30,0	660,0
	Multifamiliale (7 logements et plus) et Habitation collective	40,0	50,0	2 000,0

	(10 chambres et plus)			
	GROUPE D'USAGE	LARGEUR MINIMALE (mètre)	PROFONDEUR MINIMALE (mètre)	SUPERFICIE MINIMALE (mètre ²)
	Commerce et service	21,0	30,0	630,0
	Industrie	30,0	30,0	900,0
	Public et institutionnel	21,0	30,0	630,0
	Récréation	NIL	NIL	NIL
	Forêt	50,0	NIL	3000,0
	Agriculture	50,0	NIL	3000,0
Lot desservis 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 décrit précédemment	Note 1	45 m	NIL

Note 1 : largeur minimale prévue pour chacun des usages du tableau.

Dans le cas d'un lot d'angle, la largeur prescrite à la dite grille de spécifications doit être augmentée de 3 mètres et le produit de cette largeur multipliée par la profondeur minimale exigée donne la superficie minimale à respecter.

4.1.4.1 **Conditions particulières aux normes relatives à la superficie et aux dimensions**

Amen.
Art.6
Règl. 216

La superficie et les dimensions minimales des lots prescrites aux articles 4.1.3 et 4.1.4 du présent règlement ne s'appliquent pas aux terrains qui répondent aux conditions prévues aux articles 3.4.1, 3.4.2, et 3.4.3 du règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

La superficie et les dimensions minimales des lots prescrites aux articles 4.1.3 et 4.1.4 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.

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 cablôdistribution, 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 de 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.

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 15% de la largeur initiale.

4.1.5 Assouplissement des normes

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

Amen.
Art. 3
Règl. 189

Lorsqu'en raison de sa configuration ou de son relief, un terrain desservi 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 75% de la largeur minimale prescrite;
- 2° une seule des lignes (avant ou arrière) du terrain est ainsi diminuée;
- 3° la norme relative à la superficie est respectée;
- 4° le terrain est desservi par l'aqueduc et l'égout.

4.1.5.2 Terrain où s'applique la norme de dimension DER à la grille de spécification

Lorsqu'en raison de sa configuration un terrain situé entre deux rues existantes, à l'entrée en vigueur du présent règlement, ne satisfait pas aux normes prescrites par ce règlement ou à la grille de spécification, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes :

- 1° la profondeur du terrain calculée sur chacune de ses lignes latérales n'est pas inférieure à 75% de la profondeur minimale prescrite;
- 2° la norme relative à la superficie est respectée;
- 3° le terrain est desservi par l'aqueduc et l'égout.

Amen.
Art. 4
Règl. 189

4.1.6 Normes particulières

4.1.6.1 Poste d'essence

Tout terrain desservi (par l'aqueduc et l'égout) et sur lequel on projette d'ériger un poste d'essence doit avoir une longueur minimale de 33,50 mètres, une profondeur minimale de 30 mètres et une superficie minimale de 1000 mètres carrés.

Amen.
Art. 4
Règl. 189

4.1.7 Lotissement dans un secteur de mouvements de terrain

Dans les secteurs identifiés à la grille de spécifications et aux endroits définis au plan de zonage, pour l'usage résidentiel tout lotissement est interdit sauf si une étude démontre la possibilité de localiser une résidence sans danger sur un terrain ayant une superficie minimale de 4000 m².

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 autre 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.

CHAPITRE V : PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS

5.1 GÉNÉRALITÉ

Les dispositions prescrites par le chapitre intitulé "Procédure, sanctions et recours" du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici aux longs récités.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES

6.1 ABROGATION ET REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du règlement numéro 61 et ses amendements relatifs au lotissement.

6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET PASSÉ À LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ÉPIPHANE, ce

Robert Chouinard, maire

Denis Lagacé, secrétaire-trésorier