

**Municipalité de Saint-Séverin**

# Règlement de lotissement

**Règlement 255-14**

Adopté le 2 mars 2015

Entré en vigueur le 7 avril 2015



**Municipalité de Saint-Séverin**

900, rue des Lacs

Saint-Séverin, Québec G0N 1V0

Téléphone : 418 426-2423

Télécopieur : 418 426-1274

Courriel : [munseverin@oricom.ca](mailto:munseverin@oricom.ca)

[www.st-severin.qc.ca](http://www.st-severin.qc.ca)





PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ ROBERT-CLICHE  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-SÉVERIN

**RÈGLEMENT NUMÉRO 255-14 RELATIF À L'ADOPTION RÈGLEMENT  
DE LOTISSEMENT DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-SÉVERIN**

---

**ATTENDU QUE** le *Règlement de lotissement* de la Municipalité de Saint-Séverin a été adopté en juin 1990;

**ATTENDU QUE** le *Schéma d'aménagement et de développement révisé* de la MRC Robert-Cliche a été adopté en octobre 2010 et est entré en vigueur le 9 février 2011;

**ATTENDU QUE** la Municipalité doit modifier son *Règlement de lotissement* de façon à le rendre conforme au *Schéma d'aménagement et de développement révisé* de la MRC;

**ATTENDU QUE** la Municipalité souhaite également remplacer son *Règlement de lotissement* afin de tenir compte des nouvelles réalités et de mieux répondre aux besoins de la population en matière d'aménagement et d'urbanisme;

**ATTENDU QU'**un avis de motion du présent règlement a été donné conformément à la Loi lors de la séance du 8 décembre 2014;

**ATTENDU QU'**un projet de règlement a été adopté conformément à la Loi lors de la séance du 8 décembre 2014;

**ATTENDU QU'**une assemblée de consultation a été tenue le 20 janvier 2015;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Patricia Labbé et résolu à l'unanimité que le *Règlement de lotissement* soit adopté tel que déposé.

RÉSOLUTION 26-03-15.

# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>CHAPITRE 1</b>	<b><i>Dispositions déclaratoires et interprétatives</i></b> .....	<b>1</b>
1	Titre du règlement .....	1
2	Dispositions déclaratoires et interprétatives .....	1
<b>CHAPITRE 2</b>	<b><i>Opération cadastrale</i></b> .....	<b>2</b>
3	Champ d'application .....	2
<b>SECTION 1</b>	<b>Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale</b>	<b>2</b>
4	Présentation d'un plan d'une opération cadastrale .....	2
5	Cession de terrain à des fins de voies de circulation .....	2
6	Cession des servitudes requises pour les services d'utilité publique .....	2
7	Présentation d'un plan additionnel .....	2
<b>SECTION 2</b>	<b>Dispositions particulières sur les opérations cadastrales</b> .....	<b>2</b>
8	Non-concordance avec le plan d'urbanisme.....	2
9	Réduction des dimensions du terrain .....	3
10	Construction, terrain et usage dérogatoire .....	3
11	Lot enclavé .....	3
12	Lotissement à l'intérieur des îlots déstructurés.....	3
13	Cas d'exception .....	3
<b>CHAPITRE 3</b>	<b><i>Les normes de lotissement</i></b> .....	<b>4</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>Dispositions applicables aux tracés de rues</b> .....	<b>4</b>
14	Disposition générale .....	4
15	Rues prohibées.....	4
16	Emprises des rues publiques.....	4
17	Emprises des rues privées.....	4
18	Emprises des sentiers piétonniers .....	4
19	pente longitudinale des rues .....	5
20	Niveau des rues.....	5
21	Intersection des rues.....	5
22	Cul-de-sac.....	5
23	Distances minimales entre une rue publique ou privée et un lac ou cours d'eau .....	5
24	Les îlots résidentiels .....	6
<b>SECTION 2</b>	<b>Dimensions et superficie minimales des terrains</b> .....	<b>6</b>
25	Disposition générale .....	6
26	Dimensions et superficie minimales d'un terrain .....	6
27	Normes de lotissement dans les zones à risque d'érosion .....	7
<b>SECTION 3</b>	<b>Cas particuliers</b> .....	<b>7</b>
28	Agrandissement d'un lot dérogatoire .....	7
29	Opération cadastrale à l'égard d'un terrain dérogatoire.....	7
<b>CHAPITRE 4</b>	<b><i>Dispositions générales, transitoires et finales</i></b> .....	<b>8</b>
30	Abrogation de règlement.....	8
31	Disposition transitoire.....	8
32	Entrée en vigueur.....	8

# **CHAPITRE 1           DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

---

## **1    TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'intitule « *Règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Séverin* » portant le numéro 255-14.

## **2    DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

Les articles 2 à 15 et 76 à 77 du *Règlement administratif en matière d'urbanisme* de la Municipalité s'appliquent intégralement à ce règlement.

## **CHAPITRE 2 OPÉRATION CADASTRALE**

---

### **3 CHAMP D'APPLICATION**

Ce règlement s'applique à toutes les zones illustrées au *Plan de zonage* du *Règlement de zonage*.

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, toute opération cadastrale doit respecter les exigences de ce règlement.

Ce règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour les services d'utilité publique.

### **SECTION 1 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

#### **4 PRÉSENTATION D'UN PLAN D'UNE OPÉRATION CADASTRALE**

Toute personne qui désire réaliser une opération cadastrale, que des rues y soient prévues ou non, doit au préalable présenter une demande à cet effet et obtenir un permis de lotissement.

#### **5 CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE VOIES DE CIRCULATION**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la Municipalité, au moment où celle-ci l'exigera, l'emprise des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

#### **6 CESSION DES SERVITUDES REQUISES POUR LES SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à accorder à la Municipalité les servitudes requises pour l'installation et le raccordement des services d'utilité publique. Le plan doit indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage des services d'utilité publique.

#### **7 PRÉSENTATION D'UN PLAN ADDITIONNEL**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale impliquant 10 lots et plus, le propriétaire doit présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et lui appartenant.

### **SECTION 2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES SUR LES OPÉRATIONS CADASTRALES**

#### **8 NON-CONCORDANCE AVEC LE PLAN D'URBANISME**

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

## **9 RÉDUCTION DES DIMENSIONS DU TERRAIN**

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

## **10 CONSTRUCTION, TERRAIN ET USAGE DÉROGATOIRE**

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

## **11 LOT ENCLAVÉ**

Toute opération cadastrale qui a pour effet de créer un lot enclavé est prohibée.

## **12 LOTISSEMENT À L'INTÉRIEUR DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS**

- a) Le lotissement visant la création d'une nouvelle unité foncière résidentielle est prohibé à l'intérieur des zones A-17 et V-70 tel que représenté au *Plan de zonage* du *Règlement de zonage*.

Cette disposition ne s'applique toutefois pas dans le cas d'aliénations de résidences existantes bénéficiant d'un droit acquis en vertu de la LPTAA.

- b) À l'intérieur des zones A-13, A-14, A-16, F-24 et L-60 tel que représenté au *Plan de zonage* du *Règlement de zonage*, le lotissement à des fins résidentielles est autorisé, sous réserve de la condition suivante :
- i. Un accès en front d'une rue publique ou privée, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne peut être détaché d'une propriété résiduelle d'une profondeur de plus de 60 mètres et d'une superficie de plus de 4 hectares, résultant du lotissement pour la création de nouvelles unités foncières.

## **13 CAS D'EXCEPTION**

Malgré les dispositions des articles 9 et 10, une opération cadastrale est autorisée afin de permettre l'élargissement d'une emprise de rue publique ou de permettre la conversion d'une rue privée en rue publique.

## **CHAPITRE 3 LES NORMES DE LOTISSEMENT**

---

### **SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DE RUES**

#### **14 DISPOSITION GÉNÉRALE**

Aucune nouvelle rue publique ou privée reliée à une route du réseau routier supérieur tel qu'identifié au *Plan d'urbanisme* ne doit être à une distance de moins de 300 mètres d'une autre rue reliée à ladite route. La distance d'éloignement se mesure à partir de l'axe central des rues à la jonction de la route du réseau routier supérieur.

#### **15 RUES PROHIBÉES**

Le lotissement visant la création ou le prolongement d'une rue publique ou privée est prohibé dans la zone F-29.

#### **16 EMPRISES DES RUES PUBLIQUES**

La construction ou le prolongement d'une rue publique doit respecter les exigences minimales suivantes :

- a) Le lotissement de l'emprise est obligatoire;
- b) L'emprise doit être de propriété publique;
- c) L'emprise doit avoir une largeur minimale de 15 mètres. Toutefois, lorsque l'étroitesse d'un lot ne permet pas la subdivision de lots bâtissables d'une profondeur conforme aux normes édictées, l'emprise pourra être diminuée jusqu'à une largeur minimale de 12 mètres.

Cette norme ne s'applique pas dans les cas de raccordement de deux tronçons de rues publiques existantes dont l'emprise actuelle est inférieure à 15 mètres. Cependant, l'emprise ne pourra être inférieure à 10 mètres.

#### **17 EMPRISES DES RUES PRIVÉES**

La construction ou le prolongement d'une rue privée doit respecter les exigences minimales suivantes :

- a) Le lotissement de l'emprise est obligatoire;
- b) L'emprise doit avoir une largeur minimale de 10 mètres.

#### **18 EMPRISES DES SENTIERS PIÉTONNIERS**

L'emprise de tout sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.



## 19 PENTE LONGITUDINALE DES RUES

- a) **Pente d'une rue:** la pente d'une rue ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 10 %, sauf pour une longueur maximum de 60 mètres où elle peut atteindre 12 %. Par exception, la pente maximale pourra atteindre 15 % sur une longueur maximum de 60 mètres dans le cas d'une rue reliant deux secteurs urbains entre eux.
- b) **Pente longitudinale aux intersections:** la pente d'une rue ne doit pas être supérieure à 5 % dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

## 20 NIVEAU DES RUES

Sauf exception, tous les niveaux de rue doivent être déterminés par la Municipalité.

## 21 INTERSECTION DES RUES

- a) Tout carrefour ou intersection doit être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de 15 degrés maintenu sur une distance de 30 mètres;
- b) Toute intersection doit être à une distance minimale de 45 mètres d'une autre intersection, mesurée entre les limites d'emprise;
- c) Afin de faciliter la circulation, les coins de rue devront être arrondis par une courbe ayant un rayon intérieur minimal de 6 mètres.

## 22 CUL-DE-SAC

- a) **Longueur:** la longueur d'un cul-de-sac comprenant un cercle de virage ne doit pas excéder 250 mètres ;
- b) **Cercle de virage:** un cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre ne doit pas être inférieur à 30 mètres dans les zones à dominance Résidentielle (R) et à 35 mètres dans les autres zones.

## 23 DISTANCES MINIMALES ENTRE UNE RUE PUBLIQUE OU PRIVÉE ET UN LAC OU COURS D'EAU

Type de service	Distance minimale
Non desservi (ni aqueduc, ni égout)	75 m
Partiellement desservi (aqueduc ou égout)	75 m
Desservi	45 m

Ces distances minimales ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) Une rue publique qui traverse un lac ou un cours d'eau;
- b) Une rue publique qui conduit à un quai ou un débarcadère;
- c) Une correction au tracé d'une rue publique ou privée existant au 11 mars 1987 et permettant de la rendre conforme aux présentes normes.

## 24 LES ÎLOTS RÉSIDENTIELS

- a) **Longueur des îlots:** la longueur des îlots résidentiels ne doit pas être inférieure à 160 mètres ni supérieure à 350 mètres. La longueur maximum peut être portée à 500 mètres si un sentier piétonnier est prévu dans le tiers central de l'îlot;
- b) **Largeur des îlots:** la largeur minimum des îlots résidentiels ne doit pas être inférieure à deux fois la profondeur minimum des lots à des fins résidentielles.

## SECTION 2 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

### 25 DISPOSITION GÉNÉRALE

Les dispositions de la présente section ne visent pas une opération cadastrale requise pour les services d'utilité publique.

### 26 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES D'UN TERRAIN

Un terrain qui a pour conséquence la construction d'un bâtiment principal doit respecter les dimensions et les superficies suivantes :

#### Terrain non desservi

Terrain non desservi	Largeur minimale (ligne avant) (mètres)	Profondeur moyenne minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres carrés)
À l'extérieur d'un corridor riverain	50 m	30 m	3 000
À l'intérieur d'un corridor riverain		75 m	4 000

Les dimensions minimales prescrites ayant trait à la largeur d'un terrain non desservi ne s'appliquent pas lorsque celui-ci est enclavé entre deux terrains morcelés au 11 mars 1987. Toutefois, la largeur minimale ne peut être inférieure à 30 mètres et la superficie minimale doit être respectée dans tous les cas.

Les dimensions minimales prescrites ayant trait à la profondeur moyenne d'un terrain non desservi ne s'appliquent pas lorsque celui-ci est situé entre une rue existante et la rive d'un lac ou d'un cours d'eau. Toutefois, la largeur minimale ne peut être inférieure à 30 mètres et la superficie minimale doit être respectée dans tous les cas.

#### Terrain partiellement desservi

Terrain partiellement desservi	Largeur minimale (ligne avant) (mètres)	Profondeur moyenne minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres carrés)
À l'extérieur d'un corridor riverain	25 m	30 m	1 500
À l'intérieur d'un corridor riverain	30 m	75 m	2 000

## **27 NORMES DE LOTISSEMENT DANS LES ZONES À RISQUE D'ÉROSION**

La superficie d'un terrain situé dans une zone à risque d'érosion identifiée au *Plan de zonage* du *Règlement de zonage* ne peut être inférieure à 4 000 mètres carrés.

### **SECTION 3 CAS PARTICULIERS**

## **28 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE**

Malgré les articles 26 et 27, une opération cadastrale ayant pour but d'augmenter la superficie d'un lot dérogatoire est autorisée si cette opération cadastrale a comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire et qu'elle n'a pas pour effet de rendre dérogatoire ou d'augmenter le caractère dérogatoire d'un terrain adjacent.

## **29 OPÉRATION CADASTRALE À L'ÉGARD D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE**

Une opération cadastrale à l'égard d'un terrain dérogatoire qui, le 30 mars 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre est autorisée si toutes les exigences de la Loi sont respectées.

## CHAPITRE 4 DISPOSITIONS GÉNÉRALES, TRANSITOIRES ET FINALES

---

### 30 ABROGATION DE RÈGLEMENT

Ce règlement remplace et abroge tous les règlements antérieurs portant sur les objets visés par le présent règlement.

### 31 DISPOSITION TRANSITOIRE

L'abrogation de règlements n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées; les droits acquis peuvent être exercés, les infractions peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées et ce, malgré l'abrogation.


### 32 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur et ne peut être modifié ou abrogé que par règlement, conformément aux dispositions de la Loi.

Adopté à Saint-Séverin, ce 2<sup>e</sup> jour de mars 2015.



M. Jean-Paul Cloutier, maire



Mme Marie Giguère, directrice générale et secrétaire-trésorière