

RÈGLEMENT

DE

LOTISSEMENT

LAC-ÉDOUARD

NO. : 67

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1	Numéro et titre du règlement
1.2	Territoire assujetti
1.3	Domaine d’application
1.4	Abrogation des règlements antérieurs
1.5	Table des matières
1.6	Entrée en vigueur
1.7	Le règlement et les lois
1.8	Modes d’amendement
1.9	Validité de la réglementation
1.10	Documents annexés

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1	Tableaux, diagrammes et graphiques
2.2	Unité de mesure
2.3	Du texte et des mots
2.4	Terminologie

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

3.1	Superficie des terrains
3.2	Dimensions et superficies minimales des lots
3.2.1	Dispositions relatives aux lots en bordure des cours d’eau et des lacs
3.2.2	Dispositions concernant les lots partiellement ou non desservis, autres que ceux situés en bordure d’un cours d’eau ou d’un lac
3.2.3	Terrains en bordure d’une rue courbe
3.2.4	Assouplissement des normes
3.2.5	Projet de lotissement de deux emplacements ou plus
3.2.6	Droits acquis
3.3	Orientation des terrains
3.4	Servitude pour services publics

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES

4.1	Nature du sol
4.2	Tracé des rues en fonction de la topographie
4.3	Emprises des rues
4.4	Virages, angles d’intersection et visibilité
4.5	Courbe de raccordement des intersections
4.6	Cul-de-sac
4.7	Localisation des voies de circulation routière en fonction d’un cours d’eau ou d’un lac
4.8	Chemins de fer et rues parallèles
4.9	Cession de l’assiette des voies de circulation

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Les dispositions qui suivent furent réalisées en vertu de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1)

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Numéro et titre du règlement

Le présent règlement est identifié sous le numéro 67 et porte le titre de « Règlement de lotissement ».

1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la corporation municipale de Lac-Édouard.

1.3 Domaine d'application

Toute opération cadastrale devra être conforme aux dispositions du présent règlement.

1.4 Abrogation de règlements antérieurs

Le présent règlement abroge à toutes fins que de droits tout règlement ou disposition du règlement antérieur ayant trait au lotissement.

1.5 Table des matières

La table des matières ne fait pas partie intégrante du présent règlement et n'y est incluse que pour en faciliter la consultation.

1.6 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur après que toutes les formalités prescrites par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme auront été dûment remplies.

1.7 Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

1.8 Mode d'amendement

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.9 Validité de la réglementation

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également section par section, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si une section, un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour, déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer intégralement.

1.10 Documents annexés

Sont parties intégrantes du présent règlement à toutes fins que de droits :

Le plan de zonage et les grilles des usages et normes, en annexe au règlement de zonage.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Tableaux, diagrammes et graphiques

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que les textes proprement dits contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droits. En cas de contradiction avec le texte même du règlement, le texte prévaut.

2.2 Unité de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques avec conversion en mesure anglaises à titre indicatif.

Conversion :	1 mètre :	3,2808 pieds
	1 pied :	0,3048 mètre
	1 mètre carré :	10,764 pieds carrés
	1 pied carré :	0,0929 mètre carré
	1 hectare :	10,000 mètres carrés

2.3 Du texte et des mots

Exception faite des mots définis à l'article 2.4, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

- L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question;
- Avec l'emploi du mot «doit» ou «sera», l'obligation est absolue;
- Le «peut» conserve un sens facultatif.

2.4 Terminologie

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

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

(L.A.U., art. 115, par. 1)

3.1 Superficies des terrains

La superficie des terrains doit être telle que les exigences du règlement de zonage puissent être aisément respectées.

3.2 Dimensions et superficies minimales des lots

Les normes générales quant aux dimensions et superficies des lots autorisées par le présent règlement sont présentées pour chaque zone aux grilles des usages et normes en annexe au règlement de zonage.

Le présent règlement prévoit des normes particulières dans certains cas tel que stipulé de l'article 3.2.1 à l'article 3.2.6

Par contre ces normes particulières ne s'appliquent pas dans le cas de lot pour fins d'utilité publique ne disposant pas d'équipement sanitaire.

3.2.1 Dispositions relatives aux lots en bordure des cours d'eau et des lacs (L.A.U., art. 115, par. 3 et 4)

Les dimensions et superficies minimales des emplacements situés en tout ou en partie à l'intérieur d'un corridor de 100 mètres en bordure d'un cours d'eau et de 300 mètres en bordure d'un lac doivent respecter les dispositions suivantes :

1° Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)

Largeur minimale au rivage d'un emplacement : 50 m (164 pi)

Largeur de façade minimale : 50 m (164 pi)

Profondeur moyenne minimale : 60 m (197 pi)

Superficie minimale : 4 000 m² (43 057 pi²)

2° Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire)

Largeur minimale au rivage d'un emplacement : 30 m (98 pi)

Largeur de façade minimale : 30 m (98 pi)

Profondeur moyenne minimale : 60 m (197 pi)

Superficie minimale : 2 000 m² (21 528 pi²)

3° Lot desservi (aqueduc et égout sanitaire)

Profondeur moyenne minimale : 45 m (148 pi)

3.2.2 Dispositions concernant les lots partiellement ou non desservis, autres que ceux situés en bordure d'un cours d'eau ou d'un lac (L.A.U., art. 115, par. 3 et 4)

1° Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)

Largeur de façade minimale	: 50 m (164 pi)
Profondeur moyenne minimale	: 60 m (197 pi)
Superficie minimale	: 3 000 m ² (32 292 pi ²)

2° Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire)

Largeur de façade minimale	: 25 m (82 pi)
Profondeur moyenne minimale	: 60 m (197 pi)
Superficie minimale	: 1 500 m ² (16 146 pi ²)

3.2.3 Terrains en bordure d'une rue courbe

La largeur minimale d'un lot situé sur une rue courbe pourra être diminuée ou augmentée, pourvu que la superficie minimale requise soit respectée pour la zone affectée.

3.2.4 Assouplissement des normes

Lorsqu'il est impossible de faire autrement, afin de s'adapter aux particularités locales tout en demeurant fidèle aux objectifs visés par le présent cadre normatif et pour tenir compte de certaines situations particulières ne permettant pas de rencontrer les normes minimales requises pour un emplacement et par le fait même pouvant empêcher une opération cadastrale, l'assouplissement des dispositions prévues aux articles 3.2.1 et 3.2.2 pourra être autorisé. Ainsi, les réductions maximales suivantes pourront être autorisées :

Largeur minimale avant d'un emplacement :	30 %
Largeur minimale au rivage d'un emplacement :	30 %
Profondeur minimale d'un emplacement :	30 %

Cependant, la superficie minimum exigée devra en tout temps être respectée.

3.2.5 Projet de lotissement de deux emplacements ou plus

Nonobstant les dispositions prévues aux articles 3.2.1 et 3.2.2., dans le cas d'un projet de lotissement de deux emplacements ou plus, une réduction maximum de 10 % de la superficie minimale exigée par le présent cadre normatif pourra être autorisée par la municipalité. Cette réduction devra s'appliquer uniquement que pour un emplacement.

De plus, aucun résidu de terrain ne devra subsister et le promoteur ou propriétaire ne devra posséder aucun lot ou emplacement contigu au site du projet de lotissement. Les exigences du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (L.Q.-2, r.8) de la *Loi sur la qualité de l'environnement* doivent également être respectées.

3.2.6 Droits acquis

Les droits acquis conférés par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (article 256.1, 256.2 et 256.3) aux terrains existants avant la date d'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire adopté par la MRC, aux terrains construits dérogatoires, aux terrains dérogatoires par suite d'une intervention publique font partie intégrante du présent cadre normatif.

3.3 Orientation des terrains

Les lignes latérales des terrains devraient être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir le pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives, ou dans le cas des parcs de maisons-mobiles, les lignes latérales pourront être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas, cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots subdivisés sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

3.4 Servitude pour services publics

Pour les réseaux de télécommunication, gaz et électricité, il doit être prévu des espaces d'au moins 1 m (3' 3'') de largeur de chaque côté des lignes arrières et des lignes latérales des terrains où la chose est jugée nécessaire par le Conseil.

Il est aussi loisible au Conseil d'exiger tous les droits de passage qu'il juge avantageux, tant au point de vue économique qu'esthétique, pour des fins publiques, tels les réseaux d'aqueduc et d'égout et les réseaux électriques téléphoniques.

CHAPITRE 4 : **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES** (L.A.U., art. 115, par. 2)

4.1 **Nature du sol**

Le tracé des nouvelles rues devrait éviter les tourbières, les sols marécageux, les sols instables et tous sols impropres au drainage ou exposés aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

4.2 **Tracé des rues en fonction de la topographie**

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à un demi pour cent (0.5%).

La pente maximum ne doit pas être supérieure à :

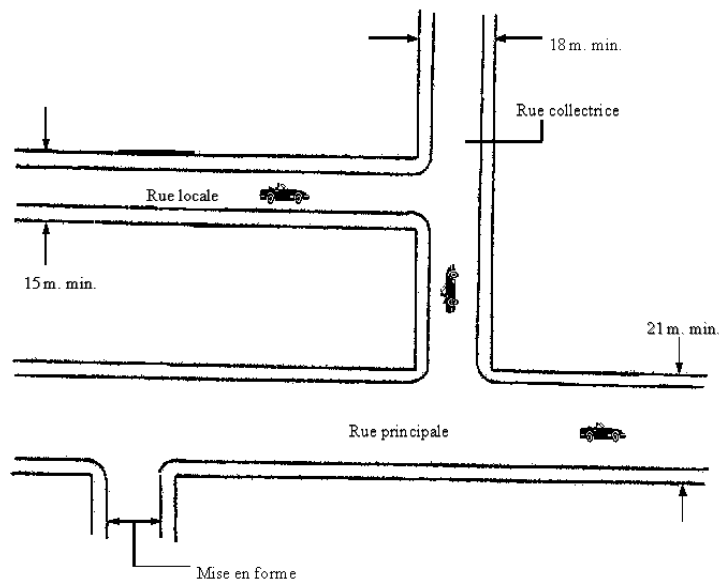
- cinq pour cent (5%) pour toute rue principale;
- huit pour cent (8%) pour toute rue collectrice;
- dix pour cent (10%) pour toute rue locale.

Toute rue d'utilisation industrielle ou sur laquelle la circulation lourde pourra être importante, ne devrait pas avoir une pente supérieure à cinq pour cent (5%).

4.3 **Emprises des rues**

À moins qu'il en soit autrement spécifié et exigé par le Conseil, les emprises des rues doivent avoir la largeur minimum indiquée ci-après :

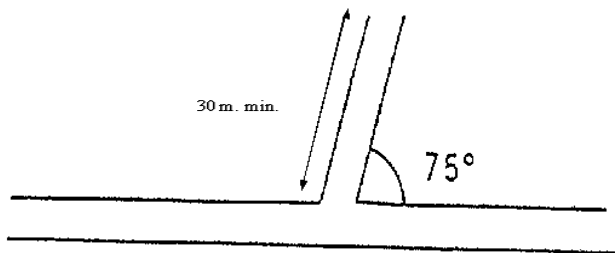
- rue principale : 21 m (68' 11")
- rue collectrice : 18 m (59' 1")
- rue locale : 15 m (49' 3")



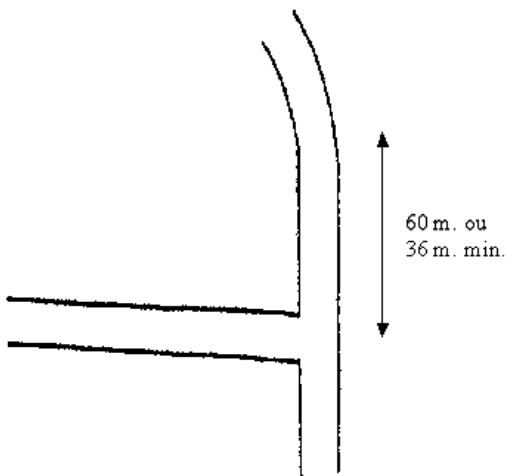
4.4

Virages, angles d'intersection et visibilité

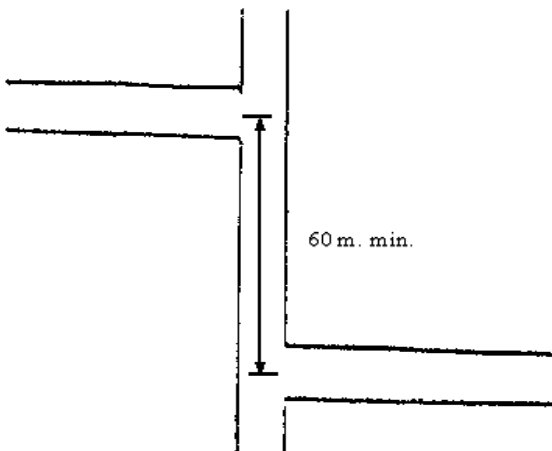
L'angle d'intersection entre deux (2) rues ne doit pas être inférieur à soixante-quinze degrés (75°). L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m (98' 5").



Toute intersection avec une rue de 20 m (65' 7") d'emprise ou plus, doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 60 m (196' 10"); de même toute intersection sur une rue de moins de 20 m (65' 7") d'emprise, doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 36 m (118' 1").



Les axes de deux (2) intersections de voies locales donnant sur une même rue doivent être à une distance minimale de 60 m (196' 10").



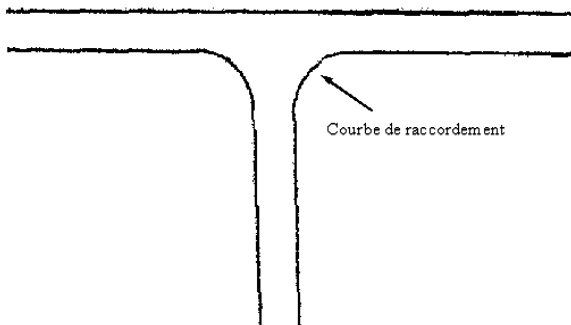
4.5

Courbes de raccordement des intersections

Les rayons minima des courbes de raccordement aux intersections doivent être comme suit :

- | | |
|---|------|
| - rencontre de deux (2) rues principales | 30 m |
| - rencontre d'une rue principale et d'une collectrice | 12 m |
| - rencontre de deux (2) rues collectrices | 6 m |
| - rencontre d'une voie locale et d'un autre voie | 6 m |

Toute voie d'utilisation industrielle sur laquelle la circulation lourde peut être importante, doit avoir des courbes de raccordement aux intersections d'au moins 12 m (39' 4").

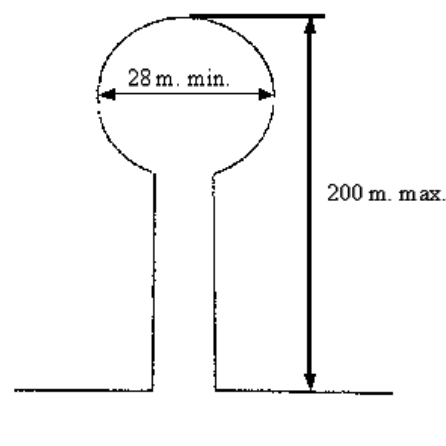


4.6

Cul-de-sac

Règle générale, toute rue de type cul-de-sac devra être évité. Toutefois, on pourra l'employer lorsqu'il s'avèrera une solution économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

Cependant une rue de type cul-de-sac ne devra pas dépasser 200 m (656.17 pi) de longueur et devra se terminer par un cercle de virage dont le diamètre ne sera pas inférieur à 28 m (91.96 pi).



4.7

Localisation des voies de circulation routière en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac

La distance minimale entre une route ou une rue privée ou publique et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac devra être :

- pour les secteurs desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire, de 45 mètres ;
- pour les secteurs partiellement desservis par un seul service, soit l'aqueduc ou l'égout sanitaire, de 60 mètres ;
- pour les secteurs non desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire : 60 mètres.

Ces distances peuvent être réduites jusqu'à une distance de 20 m dans le cas d'une route implantée sur des terrains zonés à des fins de parc public.

Également, ces distances minimums peuvent être réduites jusqu'à 50 % sans jamais être inférieures à 15 m lorsque les conditions particulières du terrain ne permettent pas la construction de ces chemins en dehors de la distance minimum requise. Cette réduction s'applique uniquement dans le cas d'un raccordement à une route déjà existante, ou pour le parachèvement du réseau routier mais la nouvelle route à construire doit s'éloigner afin d'atteindre, sur la plus courte distance possible, les normes minimales prescrites, entre autres la bande de protection riveraine. De plus, il ne doit y avoir aucune construction dans l'espace compris entre la ligne naturelle des hautes eaux et la route.

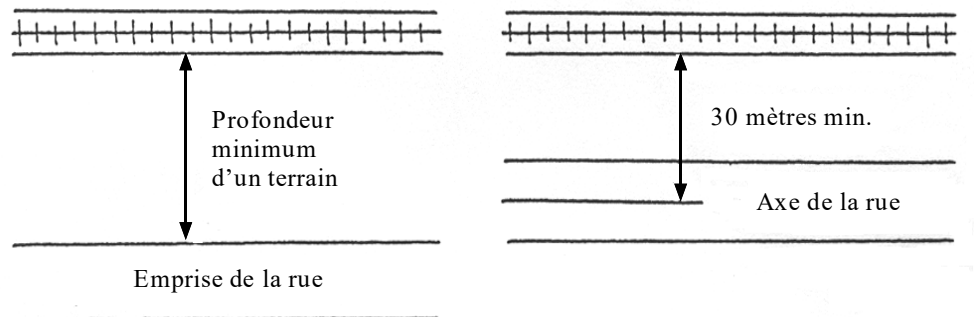
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux voies de circulation :

- conduisant à des débarcadères ou aires de mise à l'eau ;
- permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Également, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux infrastructures de circulation routière mises en place dans le cadre de la *Loi sur les forêts* et de ses règlements d'application.

Dans les zones résidentielles, s'il doit être prévu le long d'une voie ferrée, des rues parallèles ou sensiblement parallèles à cette voie. Ces rues pourront être adjacentes ou non à ces voies.

- a) si ces rues ne sont pas adjacentes et qu'il est prévu une rangée de terrains entre ces voies ferrées et ces rues, on doit donner à ces terrains la profondeur minimum requise au chapitre 3 du présent règlement.
- b) Si ces rues adjacentes à la voie ferrée, leurs axes doivent être distantes d'au moins 30 m (98 pi.) des limites de l'emprise de la voie ferrée. Au tel cas, l'espace sis entre les deux emprises doit rester libre de toute construction.



Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la Corporation municipale à céder l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celle-ci montrée sur le plan et destinée à être publique.