



Ville de Daveluyville

Règlement de lotissement numéro 481



Ville
de Daveluyville

Le règlement de lotissement Numéro 481

7 mars 2005





**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC D'ARTHABASKA
VILLE DE DAVELUYVILLE**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 481

À une séance régulière du Conseil de la Ville de Daveluyville, tenue le lundi 7 mars 2005, au centre administratif à 19:00 heures, à laquelle assemblée sont présents :

Christine Gentes
Jacques Labbé
Raymond Daviau
Roland A. Séguin
Edmond Grignon
Fernand Rochefort

formant quorum sous la présidence de Monsieur Normand Beaudoin, maire

il a été adopté ce qui suit :

CONSIDÉRANT qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil peut adopter un *Règlement de lotissement* pour l'ensemble du territoire de la Ville ;

CONSIDÉRANT que la Ville de Daveluyville procède à la refonte globale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme dans le cadre de la révision quinquennale du plan d'urbanisme, du règlement de zonage et du règlement de lotissement ;

CONSIDÉRANT que ce règlement doit être conforme au nouveau plan d'urbanisme ainsi qu'au schéma d'aménagement et de développement de la MRC d'Arthabaska en vigueur et à son document complémentaire ;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion a été régulièrement donné par Raymond Daviau à la séance de ce Conseil, le 10 janvier 2005, résolution 05-01-09 ;

CONSIDÉRANT qu'un projet de règlement relatif au lotissement a été adopté lors de la séance régulière du 7 février 2005 ;

CONSIDÉRANT qu'une assemblée publique de consultation a eu lieu le lundi 28 février 2005;

À CES CAUSES, il a été ordonné et statué par règlement de ce Conseil et ledit Conseil ordonne et statue, ainsi qu'il suit, savoir :



TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1 Le territoire assujéti.....	1
1.2 Les principes généraux d'interprétation	1
1.3 Les règles particulières d'interprétation	1
1.4 L'interrelation entre les règlements d'urbanisme	1
1.5 La terminologie	1
1.6 Les unités de mesures	2
CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE	3
2.1 Nécessité de l'approbation	3
2.2 Cession de l'assiette des voies de circulation.....	3
2.3 Indication des servitudes	3
2.4 Projet de morcellement plus vaste	4
2.5 Paiement des taxes.....	4
2.6 Effet de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou l'émission d'un permis de lotissement	4
CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX SENTIERS ET AUX ÎLOTS	5
3.1 Localisation et caractère public des rues	5
3.2 Conception des rues.....	5
3.3 Conception des sentiers	8
3.4 Conception des îlots	8
3.5 Opération cadastrale prohibée	8
CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS	9
4.1 Angle des lots	9
4.2 Superficie et dimensions minimales des lots.....	9
4.2.1 Lots non desservis	9
4.2.2 Lots partiellement desservis	10
4.2.3 Lots desservis	10
4.2.4 Lot où une écurie privée est autorisée	11
4.3 Diminution du caractère dérogatoire d'un lot	11
4.4 Modification d'un lot dérogatoire.....	11
4.5 Opération cadastrale prohibée	12
4.6 Privilèges au lotissement	12
CHAPITRE 5 : LES PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS	13
5.1 Procédures, sanctions et recours	13
CHAPITRE 6 : LES DISPOSITIONS FINALES	14
6.1 Remplacement	14
6.2 Entrée en vigueur.....	14



CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Le territoire assujéti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Daveluyville.

1.2 Les principes généraux d'interprétation

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés à la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.3 Les règles particulières d'interprétation

Les règles particulières d'interprétation spécifiées au *Règlement de zonage numéro 480* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites en faisant les adaptations nécessaires.

1.4 L'interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le *Règlement de lotissement* 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 Ville dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

1.5 La terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement et de tout autre règlement d'urbanisme, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions ont le sens et la signification qui leur sont respectivement attribués dans les définitions intégrées au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 483*.



1.6 Les unités de mesures

Toutes les dimensions prescrites dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques, selon le système international d'unité (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètres) valent comme si ils étaient au long récités.



CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

2.1 Nécessité de l'approbation

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre, au préalable, pour approbation de l'inspecteur en bâtiments, tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

Lorsque l'opération cadastrale comprend la création de voie de circulation, de parc ou d'espace naturel, le Conseil municipal doit l'approuver préalablement.

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles du Québec.

2.2 Cession de l'assiette des voies de circulation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la Ville à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques. Cet engagement doit être fait par écrit dans une lettre adressée au Conseil municipal.

La réception de cet engagement n'oblige pas la Ville à accepter la cession des voies de circulation, ni à en décréter la construction ou l'ouverture. De même, elle ne l'oblige pas à prendre à sa charge les frais de construction ainsi que l'entretien de la rue avant sa cession.

2.3 Indication des servitudes

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer, sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.



2.4 Projet de morcellement plus vaste

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le Conseil municipal peut exiger la présentation d'un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

2.5 Paiement des taxes

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 le plan.

2.6 Effet de l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale ou l’émission d’un permis de lotissement

L’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale ou l’émission d’un permis de lotissement a pour seul effet d’autoriser le dépôt pour inscription au cadastre officiel d’un plan approuvé en vertu du présent règlement.

L’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale ou l’émission d’un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la Ville, et notamment :

- 1° L’approbation ou l’émission n’entraîne aucune obligation d’émettre un permis de construction ou un certificat d’autorisation sur le ou les lots concernés.
- 2° L’approbation ou l’émission n’entraîne aucune obligation pour la Ville d’accepter la cession de l’assiette d’une voie de circulation destinée à être publique, d’en décréter l’ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d’entretien, ni d’en assumer les responsabilités civiles.
- 3° L’approbation ou l’émission n’entraîne aucune obligation d’installer ou d’approuver l’installation des services d’aqueduc ou d’égout.



CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, AUX SENTIERS ET AUX ÎLOTS

3.1 Localisation et caractère public des rues

Toute nouvelle rue doit avoir un caractère public.

Toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux sont interdits à l'intérieur de l'emprise d'une route ou d'une rue appartenant au gouvernement du Québec ou à la Ville, à l'exception des constructions, des ouvrages et des travaux réalisés par ces gouvernements ou avec leur autorisation et leur supervision.

À l'exception des embranchements construits pour permettre l'accès à un lac ou un cours d'eau, ou pour permettre la traversée d'un lac ou d'un cours d'eau, aucune rue publique ou privée ne peut être construite à moins de 45 mètres de la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau dans les territoires desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire, et à moins de 75 mètres dans tous les autres cas.

Par contre, lorsque l'assiette d'une rue existante est située à l'intérieur de la bande de protection visée à l'alinéa précédent, la construction ou la mise en forme de l'assiette de ladite rue peut être effectuée, soit à une distance conforme aux dispositions de l'alinéa précédent, soit à une distance moindre que l'exigent les dispositions de l'alinéa précédent, pourvu que telle construction s'effectue à un endroit plus éloigné que le tracé de rue original.

3.2 Conception des rues

Les nouvelles rues doivent être conçues en considérant les principes de base suivants :

A) L'environnement naturel (sol, soleil, vent, boisé) doit être analysé et optimisé lors de la conception des nouvelles rues.

En général, le tracé des rues doit favoriser un rendement énergétique optimal (ensoleillement et vent). De plus, le couvert boisé doit être préservé au maximum lors de la planification et de l'aménagement des nouvelles rues et à ses abords.



B) Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à favoriser une circulation fonctionnelle et sécuritaire.

Il faut réduire notamment les grands corridors routiers, linéaires et larges, sans encadrement visuel en bordure (marge de recul éloignée, absence d'arbres, faible hauteur, etc.).

Il faut aussi éviter les labyrinthes et les rues non bouclées.

C) Les nouvelles rues doivent répondre à des critères de rentabilité.

Il faut privilégier un phasage graduel dans la réalisation des rues planifiées, de manière à éviter des coûts de desserte et d'entretien démesurés par rapport au nombre de constructions érigées en bordure.

D) Les nouvelles rues doivent être intégrées au réseau existant et être hiérarchisées.

Toute nouvelle rue doit être classifiée selon une des trois catégories de rue prévues ci-après :

RUE LOCALE (îlot ou cul-de-sac) :

Rue dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé original ou courbé visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile ;

La rue en impasse (cul-de-sac) peut être utilisée lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un lot dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue.

La rue en impasse doit éviter d'être trop longue (maximum de ± 160 mètres), pour des raisons de sécurité et de desserte. De plus, elle doit se terminer par un cercle dont le rayon minimal est fixé à 15 mètres.

Un terre-plein peut être prévu au centre du cercle de virage à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de 10 mètres.

Dans le cas d'un développement par phase, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire ayant le même rayon minimal (15 mètres).



RUE COLLECTRICE :

Rue dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues locales en reliant celles-ci aux artères, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général, par un tracé plus rectiligne et plus continu que celui des rues locales ; sans toutefois créer une piste d'accélération ou de course;

ARTÈRE :

Rue importante qui doit recevoir les volumes de circulation les plus intenses. Sa fonction prépondérante est de permettre un écoulement le plus rapide et le moins interrompu possible du flot de circulation, soit d'un secteur à un autre du territoire de la Ville vers l'extérieur ou vice-versa; les artères relient généralement les rues collectrices entre elles.

E) Les nouvelles rues doivent avoir une largeur adaptée aux caractéristiques du milieu.

L'emprise des nouvelles rues ainsi que la largeur du pavage varieront principalement selon le type de rue (locale, collectrice ou artère). Une largeur minimale de 15 mètres d'emprise pour une rue locale, une largeur minimale de 18 mètres d'emprise pour une rue collectrice et une largeur minimale de 20 mètres d'emprise pour une artère sont établies.

F) Les nouvelles rues doivent se raccorder entre elles de manière à être fonctionnelles et sécuritaires.

Les intersections des rues doivent se faire autant que possible avec un angle de 90°. Toutefois, dans des cas particuliers (ex. : configuration actuelle des lieux), l'angle d'intersection peut varier de 15°, sans jamais être inférieur à 75°. L'angle doit être respecté sur une longueur minimale de 30 mètres et doit être rectiligne sur une distance minimale également de 30 mètres.

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

- | | | |
|----|--|-------------------|
| 1. | lorsqu'il s'agit de deux (2) rues locales : | 5 mètres minimum |
| 2. | lorsque l'une des rues est une collectrice : | 7 mètres minimum |
| 3. | lorsque l'une des rues est une artère : | 10 mètres minimum |

Il faut éviter les intersections trop rapprochées ou légèrement décalées. Soit qu'on aménage une intersection en croix ou qu'on les distance d'environ 50 mètres minimum les unes des autres. La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes de rue, ou leur prolongement, les plus rapprochées.



Enfin, il faut éviter d'aménager des intersections dans les courbes prononcées.

3.3 Conception des sentiers

Des sentiers pour piétons ou cyclistes sont fortement recommandés lors de la réalisation de nouveaux développements. La largeur minimale des sentiers est fixée généralement à 3 mètres.

3.4 Conception des îlots

Un îlot est un regroupement de terrains constructibles, ceinturés par un ensemble de rues.

Un îlot doit éviter d'être trop long. Un sentier aménagé dans la section centrale peut permettre d'avoir un îlot plus long.

La largeur d'un îlot 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.

Les îlots en tête-de-pipe doivent être évités. Autrement dit, il faut favoriser deux accès minimum à un nouveau développement résidentiel, à partir du réseau routier existant. Lorsqu'il peut en être autrement, il faut aménager un sentier dans la section centrale de l'îlot.

3.5 Opération cadastrale prohibée

Toute opération cadastrale relative aux rues, aux sentiers et aux îlots est interdite si elle ne concorde pas avec les normes prescrites ou avec les principes de base spécifiés au présent règlement. Cette interdiction n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue existante ou un sentier existant lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les normes de dimensions prescrites.

Toute opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une rue ou d'un sentier est interdite.



CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

4.1 Angle des lots

Les lignes latérales des lots doivent former un angle de 90° avec la ligne de rue, avec une variante de plus ou moins 15°.

4.2 Superficie et dimensions minimales des lots

Est exempté des normes minimales de lotissement tout terrain pour des cimetières, des parcs, des espaces verts, des infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution ne nécessitant pas le raccord à un système d'évacuation des eaux usées, pour des installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égouts municipaux et enfin, pour des réseaux de transport.

4.2.1 Lots non desservis

Les lots non desservis par un réseau d'aqueduc et un réseau d'égout sanitaire et situés à l'extérieur d'un couloir riverain doivent satisfaire les normes suivantes :

- 1° superficie minimale : 3 000 mètres carrés;
- 2° largeur minimale mesurée sur la ligne avant : 50 mètres.

Les lots non desservis par un réseau d'aqueduc et un réseau d'égout sanitaire et situés à l'intérieur d'un couloir riverain doivent satisfaire les normes suivantes :

- 1° superficie minimale : 4 000 mètres carrés;
- 2° largeur minimale mesurée sur la ligne avant : 50 mètres;
- 3° profondeur moyenne : 75 mètres.

La norme visée au paragraphe 3° ne s'applique pas à un lotissement effectué entre la ligne des hautes eaux et une rue existante située à moins de 75 mètres de cette ligne des hautes eaux.



4.2.2 Lots partiellement desservis

Les lots desservis par un réseau d'aqueduc ou un réseau d'égout sanitaire et situés à l'extérieur d'un couloir riverain doivent satisfaire les normes suivantes :

- 1° superficie minimale : 1 500 mètres carrés;
- 2° largeur minimale mesurée sur la ligne avant : 25 mètres.

Les lots desservis par un réseau d'aqueduc ou un réseau d'égout sanitaire et situés à l'intérieur d'un couloir riverain doivent satisfaire les normes suivantes :

- 1° superficie minimale : 2 000 mètres carrés;
- 2° largeur minimale mesurée sur la ligne avant : 30 mètres pour les lots dont les limites coïncident avec la ligne des hautes eaux et 25 mètres pour les autres lots;
- 3° profondeur moyenne : 75 mètres.

La norme visée au paragraphe 3° ne s'applique pas à un lotissement effectué entre la ligne des hautes eaux et une rue existante située à moins de 75 mètres de cette ligne des hautes eaux.

4.2.3 Lots desservis

Les lots desservis par un réseau d'aqueduc et un réseau d'égout sanitaire et situés à l'extérieur d'un couloir riverain doivent satisfaire les normes suivantes :

- 1° superficie minimale : 450 mètres carrés ;
- 2° largeur minimale mesurée sur la ligne avant : 15 mètres ;
- 3° profondeur minimale : 27 mètres.

Normes d'exception :

- Une variation de 5% est acceptée pour diminuer soit la largeur minimale ou la profondeur minimale.
- Pour un terrain desservi où l'on implante :
 - un bâtiment jumelé, la largeur minimale est fixée à 11 mètres et la superficie minimale est fixée à 350 mètres carrés ;
 - un bâtiment en rangée, la largeur minimale est fixée à 5 mètres et la superficie minimale est fixée à 150 mètres carrés ;
 - une maison mobile, la largeur minimale est fixée à 12 mètres et la superficie minimale est fixée à 400 mètres carrés.



Les lots desservis par un réseau d'aqueduc et un réseau d'égout sanitaire et situés à l'intérieur d'un couloir riverain doivent satisfaire les normes suivantes :

- 1^o superficie minimale : 900 mètres carrés ;
- 2^o largeur minimale mesurée sur la ligne avant : 20 mètres ;
- 3^o profondeur moyenne et minimale : 45 mètres.

Cette profondeur ne s'applique pas à un lotissement effectué entre la ligne des hautes eaux et une rue existante située à moins de 45 mètres de cette ligne des hautes eaux.

4.2.4 Lot où une écurie privée est autorisée

Dans une zone où une écurie privée est autorisée en vertu du *Règlement de zonage numéro 480*, le lot recevant cet usage doit avoir une superficie minimale de 6 000 mètres carrés.

4.3 Diminution du caractère dérogoaire d'un lot

Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme empêchant une opération cadastrale ayant pour but de diminuer le caractère dérogoaire d'un lot, dans la mesure où elle ne rend pas un autre lot dérogoaire ou n'aggrave pas son caractère dérogoaire.

4.4 Modification d'un lot dérogoaire

L'agrandissement de la superficie ou la modification de la configuration d'un lot dérogoaire aux dispositions du présent règlement et protégé par droits acquis est permis aux conditions suivantes :

- 1^o L'agrandissement d'un lot ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoaire un autre lot qui, avant l'opération cadastrale, était conforme au présent règlement, ou d'aggraver son caractère dérogoaire, sauf dans le cas où un tel agrandissement résulterait d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.
- 2^o La modification de la configuration d'un lot ne doit pas avoir pour effet d'en diminuer sa superficie initiale, sauf dans les cas où la modification de la configuration ou des dimensions d'un lot résulte d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.



- 3° La modification d'un lot dérogatoire quant à ses dimensions ou à sa superficie ne doit pas avoir pour effet d'aggraver ou d'accroître le caractère dérogatoire du lot ou des lots concernés et ce, même si le lot qui résultera de la modification demeurera encore dérogatoire.
- 4° La modification d'un lot dérogatoire ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire ou d'aggraver le caractère dérogatoire d'une construction.

4.5 Opération cadastrale prohibée

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction, d'un usage ou d'un lot est prohibée.

4.6 Privilèges au lotissement

En vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et du *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 483*, un permis de lotissement peut, à certaines conditions, être émis pour les lots qui ne respectent pas les exigences du présent règlement de lotissement.



CHAPITRE 5 : LES PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

5.1 Procédures, sanctions et recours

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours contenues dans le *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 483*, s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.



CHAPITRE 6 : LES DISPOSITIONS FINALES

6.1 Remplacement

Le présent règlement remplace le *Règlement de lotissement numéro 312* et ses amendements.

6.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ unanimement à Daveluyville, le 7 février 2005.