

AMENDEMENTS :

- 2010-148
- 2017-230
- 2024-306

**Règlement de lotissement de Saint-Elzéar
2007- 116**

Adopté le : 05 mars 2007

En vigueur le : 19 juin 2007

Le présent document a été préparé par le Service d'aménagement et de développement du territoire de la municipalité régionale de comté (MRC) de La Nouvelle-Beauce, en collaboration avec le conseil municipal, le comité consultatif d'urbanisme et le personnel de la municipalité.

MRC de La Nouvelle-Beauce

Recherche et rédaction :

M. Dominic Guimond, urbaniste

Coordination:

M. Gaston Levesque, directeur du service de l'aménagement du territoire et du développement

M. Érick Olivier, aménagiste

Conseil municipal

M. Richard Lehoux, maire

Mme. Jeannine Drouin, conseillère

M. Alain Gilbert , conseiller

Mme. Suzanne Lapointe, conseillère

M. Richard Laplante, conseiller

Mme. Michèle Grenier, conseillère

M. Roger Walsh, conseiller

Comité consultatif d'urbanisme

M. Mario Berthiaume

Mme. Suzanne Lapointe

M. Claude Nadeau

M. Michel Turmel

M. Roger Walsh, président

Personnel municipal

Mme. Solange Marcoux, Directrice générale et secrétaire-trésorière

Mme. Caroline Huppé, secrétaire-trésorière adjointe

M. Jocelyn Simard, inspecteur en bâtiments

MUNICIPALITÉ DE SAINT-ELZÉAR

Règlement no. 2007-116

Copie certifiée conforme :

Solange Marcoux,
Directrice générale et secrétaire-trésorière

Richard Lehoux,
Maire de Saint-Elzéar

ATTENDU QU'un avis de motion a été régulièrement donné;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue conformément aux dispositions de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

EN CONSÉQUENCE, le Conseil de la municipalité de Saint-Elzéar adopte ce règlement de lotissement et décrète ce qui suit:

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES.....	I
1. CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1-1
1.1 TITRE.....	1-1
1.2 TERRITOIRE VISÉ.....	1-1
1.3 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	1-1
1.4 INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION.....	1-1
1.5 AMENDEMENTS DU RÈGLEMENT	1-1
1.6 TERMINOLOGIE	1-1
1.7 SYSTÈME DE MESURES	1-3
1.8 INTERPRÉTATION DU TEXTE	1-3
1.9 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	1-3
2. CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2-1
2.1 CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT	2-1
2.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT	2-1
3. CHAPITRE 3 : CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	3-1
3.1 CESSION DE RUES.....	3-1
3.2 IDENTIFICATION DES SERVITUDES	3-1
3.3 PAIEMENT DE TAXES	3-1
4. CHAPITRE 4 : NORMES DE LOTISSEMENT	4-1
4.1 RUES.....	4-1
4.1.1 À l'extérieur du périmètre urbain.....	4-1
4.1.2 À l'intérieur du périmètre urbain	4-1
4.1.3 À l'intérieur d'un corridor riverain.....	4-1
4.1.4 Largeur des rues	4-1
4.1.5 Rue sans issue	4-1
4.1.6 Tracé des rues en fonction de la nature du sol et de la topographie.....	4-2
4.1.7 Visibilité, virages, angles et intersections des rues	4-2
4.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS DESSERVIS PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT	4-3
4.2.1 Dispositions générales.....	4-3
4.2.2 Dispositions particulières pour les lots d'angle	4-4
4.2.3 Dispositions particulières pour les lots en courbe	4-4
4.3 SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET DES LOTS NON DESSERVIS PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT	4-4
5. CHAPITRE 5 : EXCEPTIONS AU LOTISSEMENT	5-5
5.1 OPÉRATION CADASTRALE NON CONFORME	5-5

6.	CHAPITRE 6 : CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS.....	6-1
6.1	CONTRAVENTION AU RÈGLEMENT.....	6-1
6.2	RECOURS JUDICIAIRES	6-1

1. CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Titre

Le présent règlement est intitulé «Règlement de lotissement» de la municipalité de Saint-Elzéar et porte le # 2007-116

1.2 Territoire visé

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Elzéar.

1.3 Abrogation des règlements antérieurs

Les dispositions du présent règlement remplacent celles des règlements de lotissement 2001-67 adopté en vertu de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* par la municipalité de Saint-Elzéar.

1.4 Invalidité partielle de la réglementation

L'annulation par la cour, en tout ou en partie, d'un ou plusieurs articles de ce règlement, n'aura pas pour effet d'annuler l'ensemble du règlement; le présent règlement étant adopté mot par mot, article par article, alinéa par alinéa. Le conseil déclare par la présente qu'il aurait décrété ce qu'il reste de ce règlement même si l'invalidité d'une ou plusieurs clauses est déclarée.

1.5 Amendements du règlement

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.6 Terminologie

Les définitions des termes et expressions utilisées au présent règlement sont celles spécifiées au règlement de zonage de la municipalité, règlement # 2007-115, article 2.8 ou ont le sens et la signification qui suivent :

Chemin public

Une voie destinée à la circulation des véhicules automobiles, de propriété publique, et entretenue par la municipalité ou par le ministère des Transports.

Corridor riverain

Une bande de terrain située à moins de 100 mètres d'un cours d'eau et à moins de 300 mètres d'un lac.

Emplacement

Un terrain constructible composé d'un ou plusieurs lots.

Emplacement desservi

Emplacement desservi par les réseaux d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire de la municipalité.

Frontage

Côté d'un emplacement adjacent à une rue publique ou privée. Pour un terrain dont la façade a la forme d'un arc de cercle, la largeur du lot correspond au segment d'une ligne droite rejoignant les extrémités de la marge de recul avant. Pour un lot d'angle, la largeur du lot égale la distance mesurée le long de la marge de recul avant entre chaque ligne avant et la ligne latérale ou arrière qui lui est parallèle.

Lot

Fonds de terre décrit par un numéro distinct sur un plan fait et déposé conformément à la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (R.L.R.Q., chapitre R-3.1) ou au Code civil du Québec (R.L.R.Q., c. CCQ-1991).

Lots transversaux

Lots ayant façade sur 2 rues, non situés à l'intersection de 2 rues.

Opération cadastrale

Division, subdivision, redivision, resubdivision, correction, annulation, ajout, remplacement de numéro(s) de lot(s) fait en vertu de la Loi sur le cadastre (chapitre C-1) et de l'article 3043 du Code civil du Québec.

Périmètre d'urbanisation d'une municipalité

La limite prévue de l'extension future de l'habitat de type urbain dans une municipalité, déterminée par le schéma d'aménagement et de développement, à l'exception de toute partie de ce périmètre qui serait comprise dans une zone agricole.

Site

Terrain compris dans le plan relatif à une opération cadastrale

Terrain

Un fonds de terre décrit par un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur un plan de subdivision fait et déposé conformément aux articles 2174 b) et 2175 du Code civil du Bas-Canada ou l'équivalent en vertu du Code civil du Québec, ou dans un ou plusieurs actes translatifs de propriété, décrit par tenants et aboutissants, ou par la combinaison des deux et formant un ensemble foncier d'un seul bloc appartenant en partie ou en totalité à un même propriétaire.

1.7 Système de mesures

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

1.8 Interprétation du texte

Les sections IV et VIII de la Loi d'interprétation du Québec (1977, L.R.Q. C 1-16) et leurs amendements s'appliquent au présent règlement.

1.9 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

2. CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Conformité au règlement

Quiconque désire procéder à une opération cadastrale, que cette opération comprenne ou non des rues, doit au préalable soumettre à l'inspecteur en bâtiments un plan relatif à cette opération cadastrale qui respecte les dispositions du présent règlement et du règlement relatif à l'émission des permis et certificats.

2.2 Application du règlement

L'inspecteur en bâtiments est responsable de l'application du présent règlement et de l'émission des permis de lotissement.

3. CHAPITRE 3 : CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

3.1 Cession de rues

Le propriétaire doit, à titre de condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, céder gratuitement l'emprise de toute rue publique montrée sur le plan et destinée à être une rue publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise.

3.2 Identification des servitudes

Le propriétaire doit, à titre de condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, identifier l'emplacement des servitudes existantes et/ou requises pour le passage des installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

3.3 Paiement de taxes

Le propriétaire doit, à titre de condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

4. CHAPITRE 4 : NORMES DE LOTISSEMENT

4.1 Rues

4.1.1 À l'extérieur du périmètre urbain

L'ouverture ou le prolongement de rues, publiques ou privées, sont interdits. Seuls le raccordement de deux rues existantes ou l'aménagement d'un rond de virage, pour une rue sans issue, sont autorisés.

4.1.2 À l'intérieur du périmètre urbain

Toute nouvelle rue ou tout prolongement de rue doivent être pourvus des réseaux d'aqueduc et d'égout

4.1.3 À l'intérieur d'un corridor riverain

À l'intérieur d'un corridor riverain, toute nouvelle rue ou tout prolongement de rue, non pourvue des réseaux d'aqueduc et d'égout, ou pourvus d'un seul de ces services, doivent être localisés à une distance minimale de 60 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac. Cette distance est portée à 45 mètres s'il y a présence des réseaux d'aqueduc et d'égout.

4.1.4 Largeur des rues

- a) L'emprise minimale de toute nouvelle rue, de même que le prolongement et le raccordement d'une rue existante, publique ou privée, est de 15 mètres.
- b) Dans le cas d'une rue située en zone de villégiature, telle qu'apparaissant au plan de zonage de la municipalité, son emprise minimale est de 10 mètres.

4.1.5 Rue sans issue

Toute rue sans issue, publique ou privée, doit être pourvue d'un rond de virage d'un diamètre minimum de 30 mètres, sauf si elle est située dans une zone de villégiature, où le rond de virage peut être dispensé.

4.1.6 Tracé des rues en fonction de la nature du sol et de la topographie

Le tracé des rues évitera les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux éboulis et affaissements. Il évitera également les affleurements rocheux et en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

La pente ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 10 %.

4.1.7 Visibilité, virages, angles et intersections des rues

Il faudra éviter autant que possible l'intersection de plus de 2 rues. De façon générale, les intersections doivent être en forme de (T). Tout carrefour devra être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de 10^0 .

À moins de conditions exceptionnelles, les intersections de rues devront être à une distance suffisante pour permettre le lotissement de deux rangées d'emplacements constructibles.

Afin de faciliter la circulation, les coins de rue devront être arrondis par une courbe ayant un rayon intérieur minimal de 6 mètres.

4.2 Superficie et dimensions des lots desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout

4.2.1 Dispositions générales

Les normes de lotissement relatives aux lots desservis par aqueduc et égout, conformément à la loi sur la qualité de l'environnement, sont décrites dans le tableau ci-dessous. Ces normes sont déterminées par type de construction et ce qui concerne les usages du groupe habitation.

Normes relatives au lotissement pour les lots desservis (aqueduc et égout)				
Type de construction	Superficie min (m ²)	Superficie max (m ²)	Largeur min/max (m)	Profondeur min (m)
Lot non riverain				
1. Unifamiliale				
- isolée	540 ¹	800	15 ¹ /22	
- jumelée	270/unité	450/unité	10,5/15	
- en rangée	160/unité	-	6/9.5	
2. Bifamiliale				
- isolée	675/-	-	15/22	
3. Multifamiliale et habitation en commun	190/unité	-	-	
Lot riverain				
1. Unifamiliale				45
- isolée	675 ¹	-	15 ¹ /-	
- jumelée	472,5/unité	-	10,5/-	
- en rangée	270/unité	-	6/-	
2. Bifamiliale				
- isolée	675/-	-	15/-	
3. Multifamiliale et habitation en commun	190/unité (min)	-	-	

Note 1 : Pour les usages du groupe commerce, industrie, public et infrastructures la superficie et le frontage correspondent à la superficie minimale nécessaire pour l'implantation du bâtiment principal et au respect de l'ensemble des dispositions du [règlement de zonage](#).

4.2.2 Dispositions particulières pour les lots d'angle

Dans le cas d'un lot d'angle desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire, la superficie maximale exigée peut être majoré de 20%.

4.2.3 Dispositions particulières pour les lots en courbe

Dans le cas d'un terrain situé du côté extérieur d'une rue courbe, la largeur du terrain peut être moindre pourvu que la largeur minimale prescrite soit respectée à la marge de recul avant.

4.3 Superficie et dimension des lots partiellement desservis et des lots non desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout

Les normes de lotissement relatives aux lots partiellement desservis et aux lots non desservis par l'aqueduc sont décrites dans le tableau ci-dessous.

Normes relatives au lotissement pour les lots partiellement desservis et non desservis			
Normes minimales de lotissement pour les lots partiellement desservis (aqueduc ou égout)	Lot à l'extérieur d'un corridor riverain	Lot à l'intérieur d'un corridor riverain	
		Non riverain	Riverain
Superficie minimale	1 400	1875	1875
Largeur minimale	22,5	25	30
Profondeur moyenne minimale	-	-	60
Normes minimales de lotissement pour les lots non desservis (sans aqueduc et égout)	Lot à l'extérieur d'un corridor riverain	Lot à l'intérieur d'un corridor riverain	
		Non riverain	Riverain
Superficie minimale (zone agricole)	2800 (2 500)	3 700	3 700
Largeur minimale	45	45	45
Profondeur moyenne minimale	-	-	60

5. CHAPITRE 5 : Exceptions au lotissement

5.1 Opération cadastrale non conforme

Dans les cas suivants, une opération cadastrale non conforme aux dispositions du paragraphe 4.2 peut être autorisée si :

- a) L'emplacement visé est destiné à des fins d'utilité publique.
- b) Le terrain est décrit dans un titre de propriété enregistré antérieurement au 21 juin 1983 et respecte la réglementation en vigueur à la date d'enregistrement du titre.
- c) Le terrain visé a pour effet d'agrandir un lot déjà cadastré ou construit ou qui prétendrait au droit reconnu à l'alinéa précédent.
- d) L'opération cadastrale a pour objet le lotissement d'une servitude.
- e) L'opération cadastrale vise un emplacement construit avant le 21 juin 1983 ou détruit par un sinistre postérieurement à la date d'entrée en vigueur du Règlement de lotissement de la municipalité.
- f) Le terrain constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou quelqu'un possédant un pouvoir d'expropriation.
- g) en secteur non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout, une opération cadastrale non conforme aux articles 4.2 est autorisée pour permettre la création d'un lot supplémentaire moyennant le respect de toutes les conditions suivantes :
 - l'opération cadastrale doit couvrir tous les nouveaux lots créés non conformes aux articles 4.2 ;
 - la non-conformité portera soit sur la superficie ou soit sur le frontage des lots;
 - la non-conformité apportera la création d'un seul lot supplémentaire;
 - l'objet de la non-conformité (superficie ou frontage) sera partagé en parties égales;
 - le frontage minimal des nouveaux lots est de 30 mètres.

6. CHAPITRE 6 : CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

6.1 Contravention au règlement

Quiconque procède à une opération cadastrale sans respecter les dispositions du présent règlement commet une infraction.

Lorsque quiconque contrevient au présent règlement, l'inspecteur en bâtiments doit aviser le propriétaire de la nature de la contravention et l'enjoindre de se conformer au règlement.

6.2 Recours judiciaires

Tout dépôt ou enregistrement d'une opération cadastrale non conforme aux dispositions du présent règlement sera nul.

Le conseil pourra exercer tous les recours prévus par la loi pour faire annuler ou radier le dépôt ou l'enregistrement de l'opération cadastrale.