

MUNICIPALITÉ DE SAINT-JEAN-DE-L'ÎLE-D'ORLÉANS

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

2005-238

Modifié par
2008-281

EN VIGUEUR

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I :	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	2
1.	TITRE DU RÈGLEMENT	2
2.	TERRITOIRE VISÉ	2
3.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
CHAPITRE II :	OPÉRATION CADASTRALE.....	3
SECTION I :	CHAMP D'APPLICATION	3
4.	CHAMP D'APPLICATION.....	3
SECTION II :	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	3
5.	PRÉSENTATION D'UN PLAN D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	3
6.	CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE VOIE DE CIRCULATION.....	3
7.	CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	3
8.	PRÉSENTATION D'UN PLAN ADDITIONNEL	5
9.	INDICATION DES SERVITUDES	5
10.	PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES	5
SECTION III	OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES.....	6
11.	PLAN D'URBANISME.....	6
12.	DIMENSIONS D'UN TERRAIN	6
13.	CONSTRUCTION, TERRAIN ET USAGE	6
14.	TERRAIN ENCLAVÉ	6
15.	CAS D'EXCEPTION.....	6
CHAPITRE III :	les normes de lotissement.....	7
SECTION I :	LES RUES	7
16.	TRACÉ.....	7
17.	CLASSIFICATION	7
18.	EMPRISE	7
19.	PENTE LONGITUDINALE	7
20.	LES INTERSECTIONS.....	8
21.	LES CULS-DE-SAC	17
22.	DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE ET UN LAC OU UN COURS D'EAU	17
23.	LES ZONES DE FORTE PENTE	17
24.	SENTIER PIÉTONNIER.....	18
section ii :	dimensions et superficie minimales des terrains	18
25.	CHAMP D'APPLICATION	18
26.	DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES D'UN TERRAIN DESSERVI.....	18
27.	DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES D'UN TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI.....	18
28.	DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES D'UN TERRAIN NON DESSERVI.....	19

LOTISSEMENT – TABLE DES MATIÈRES

section iii :	les terrains et lots d'Érogatoires	19
29.	AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE	19
CHAPITRE iV :	dispositions gÉnÉrales, transitoires et finales	20
SECTION I :	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	20
30.	PROCÉDURES	20
31.	SANCTIONS ET RECOURS	20
32.	PEINES POUR INFRACTION	20
SECTION II :	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	20
33.	REMPLACEMENT DE RÈGLEMENT	20
34.	DISPOSITION TRANSITOIRE	20

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JEAN-DE-L'ÎLE-D'ORLÉANS**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 2005-238**

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

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-JEAN-DE-L'ÎLE-D'ORLÉANS ORDONNE CE QUI SUIT :

**CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET
INTERPRÉTATIVES**

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement ».

2. TERRITOIRE VISÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de Saint-Jean-de-l'Île-d'Orléans.

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les articles 3 à 20 du *Règlement de zonage* s'appliquent intégralement à ce règlement.

CHAPITRE II : OPÉRATION CADASTRALE

SECTION I : CHAMP D'APPLICATION

4. CHAMP D'APPLICATION

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 fins d'utilité publique, à moins qu'un bâtiment y soit projeté.

Ce règlement ne s'applique pas à une opération cadastrale requise pour délimiter les parties exclusives d'un immeuble détenu en copropriété.

SECTION II : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

5. PRÉSENTATION D'UN PLAN D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Préalablement à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit soumettre à l'inspecteur tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoie ou non des rues.

6. CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE VOIE 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.

7. CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain correspondant à 2 % de la superficie du site et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au

maintien d'un espace naturel. Le conseil peut exiger du propriétaire, au lieu de cet engagement, le versement d'une somme correspondant à 2 % de la valeur du site ou encore exiger du propriétaire qu'à la fois il prenne un tel engagement et effectue un tel versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée correspondant à 2 % de la valeur du site.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la municipalité, qui n'est pas compris dans le site.

Pour l'application du présent article, on entend par « site » le terrain compris dans le plan visé au premier alinéa.

Dans le calcul de la contribution prévue au premier alinéa, la municipalité doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site. Le premier alinéa ne s'applique pas à une opération cadastrale n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots bâtissables. Aux fins du présent article, un lot bâtissable est un lot destiné à devenir le site d'un nouveau bâtiment principal.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du deuxième alinéa, prime tout maximum prévu au premier alinéa.

La valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale et est établie de la façon suivante :

- a) si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à cette date, une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation foncière de la municipalité ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent article est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., chapitre F-2.1);
- b) si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, sa valeur est établie, aux frais du propriétaire, selon les concepts applicables en matière d'expropriation, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité;
- c) la municipalité ou le propriétaire peut contester, devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, la valeur établie par l'évaluateur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1).

La contestation prévue au paragraphe c) du sixième alinéa ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Un terrain cédé en application du premier alinéa ne peut, tant qu'il appartient à la municipalité, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par la municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain visé au premier alinéa, font partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

8. PRÉSENTATION D'UN PLAN ADDITIONNEL

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale impliquant la création de cinq terrains ou plus, le propriétaire doit présenter un plan d'ensemble portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan.

9. 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, l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

10. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

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.

SECTION III OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

11. 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.

12. DIMENSIONS D'UN TERRAIN

Toute opération qui a pour effet de réduire la superficie ou les dimensions d'un terrain à bâtir de façon à rendre le terrain ou un bâtiment qui y est implanté 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.

13. CONSTRUCTION, TERRAIN ET USAGE

Toute opération cadastrale 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.

14. TERRAIN ENCLAVÉ

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

15. CAS D'EXCEPTION

Malgré les dispositions des articles 12 et 13, une opération cadastrale est autorisée afin de permettre l'élargissement d'une emprise de rue publique.

La présente section n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue publique existante lors de l'entrée en vigueur de ce règlement.

CHAPITRE III : LES NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION I : LES RUES

16. TRACÉ

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter 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.

17. CLASSIFICATION

Le réseau municipal de voies destinées à la circulation des véhicules automobiles est constitué de trois catégories de rues, soit les rues locales, les rues collectrices et les artères. Les rues collectrices et les artères sont définies au Plan d'urbanisme.

18. EMPRISE

Dans un projet de lotissement impliquant l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante, la largeur minimale de l'emprise est la suivante :

Règlement

2008-281

1 ^o rue locale sans services municipaux (aqueduc et/ou égouts et/ou trottoirs) :	6 mètres
2 ^o rue locale avec services municipaux :	12 mètres
3 ^o rue collectrice :	12 mètres
4 ^o artère :	12 mètres.

19. PENTE LONGITUDINALE

Sous réserve du deuxième et du troisième alinéas, la pente longitudinale maximale d'une rue est la suivante :

1^o rue locale : 15 %;

2^o rue collectrice : 12 %;

3^o artère : 12 %.

Dans un rayon de 30 mètres d'une 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 points de pourcentage sur une longueur n'excédant pas 150 mètres. Cette disposition ne s'applique toutefois pas à un tronçon de rue situé dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

20. LES INTERSECTIONS

L'angle d'une intersection doit avoir entre 80° et 100° sur une longueur minimale de 30 mètres (voir illustration 1).

Aux intersections, les lignes d'emprise de rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est le suivant (voir illustration 2) :

- 1° lorsqu'il s'agit de deux rues locales : 5 mètres;
- 2° lorsque l'une des rues est une rue collectrice et que l'autre est une rue locale ou collectrice : 7 mètres;
- 3° lorsque l'une des rues est une artère : 10 mètres.

Une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon est inférieur à 200 mètres ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon est inférieur à 125 mètres (voir les illustrations 3 et 4).

Une intersection sur une rue de 20 mètres ou plus d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 60 mètres d'une courbe concave dont le rayon est inférieur à 200 mètres (voir illustration 5).

Une intersection sur une rue de moins de 20 mètres d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 35 mètres d'une courbe concave dont le rayon est inférieur à 200 mètres (voir illustration 6).

Sur une rue locale ou collectrice, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 60 mètres (voir l'illustration 7).

Sur une artère, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 120 mètres (voir l'illustration 8 en faisant les adaptations nécessaires).

ILLUSTRATION 1

ILLUSTRATION 2

ILLUSTRATION 3

ILLUSTRATION 4

ILLUSTRATION 5

ILLUSTRATION 6

ILLUSTRATION 7

ILLUSTRATION 8

21. LES CULS-DE-SAC

Les rues en forme de cul-de-sac doivent se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 9,70 mètres.

Le premier alinéa ne s'applique toutefois pas aux chemins d'accès compris à l'intérieur des limites d'un terrain, aux servitudes de passage ou aux rues en cul-de-sac adjacentes à quatre terrains ou moins, à condition que l'extrémité de ces rues ou chemins soit aménagée de telle sorte qu'un véhicule d'utilité publique puisse y circuler en tous sens.

22. DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE ET UN LAC OU UN COURS D'EAU

La distance minimale entre une rue et un lac ou un cours d'eau est de 60 mètres.

Lorsque les conditions topographiques empêchent l'application de cette norme, cette distance peut être réduite, mais la rue ne peut pas empiéter dans la rive prescrite au *Règlement de zonage*.

Le premier alinéa ne s'applique pas à la construction ou la réfection de :

- 1° routes existantes;
- 2° chemins de ferme;
- 3° routes ou chemins conduisant à des débarcadères ou permettant la traverse de cours d'eau ou de lac;
- 4° voies de circulation existantes conduisant à des constructions existantes.

23. LES ZONES DE FORTE PENTE

En présence de talus ou de falaises constitués de matières instables et dont la pente moyenne est supérieure ou égale à 25 %, aucune rue n'est permise dans le haut du talus sur une bande de terrain dont la largeur est égale à cinq fois la hauteur du talus. Au pied de ces types de talus, aucune rue n'est permise sur une bande de terrain égale à deux fois la hauteur du talus.

Le premier alinéa ne s'applique pas à la construction ou la réfection de :

- 1° routes existantes;
- 2° chemins de ferme;

3° routes ou chemins conduisant à des débarcadères ou permettant la traverse de cours d'eau ou de lac;

4° voies de circulation existantes conduisant à des constructions existantes.

24. SENTIER PIÉTONNIER

La largeur minimale d'un sentier piétonnier est de 4 mètres.

SECTION II : DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

25. CHAMP D'APPLICATION

Cette section s'applique aux opérations cadastrales assujetties au présent règlement, sauf lorsqu'il s'agit d'un terrain requis pour un usage d'utilité publique ne nécessitant pas le raccordement à un système d'évacuation des eaux usées.

26. DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES D'UN TERRAIN DESSERVI

Un terrain desservi doit avoir une largeur minimale de 30 mètres et une superficie minimale de 2 000 mètres carrés.

Lorsqu'un terrain est situé du côté extérieur d'une courbe de rue, la largeur du terrain peut être réduite à 50 % de la largeur minimale prescrite.

Un terrain partiellement enclavé doit respecter les dimensions minimales prescrites pour un terrain intérieur, et son frontage minimal doit être de 6 mètres.

27. DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES D'UN TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI

Sous réserve du deuxième alinéa, les dimensions minimales et la superficie minimale applicables à une opération cadastrale pour les terrains partiellement desservis sont les suivantes :

1° largeur minimale : 30 mètres;

2° superficie minimale : 2 000 mètres carrés.

Dans le cas d'un terrain situé à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau, la superficie minimale est de 3 000 mètres carrés.

28. DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES D'UN TERRAIN NON DESSERVI

Sous réserve du deuxième alinéa, les dimensions minimales et la superficie minimale applicables à une opération cadastrale pour les terrains non desservis sont les suivantes :

- 1° largeur minimale : 50 mètres;
- 2° superficie minimale : 3 000 mètres carrés.

Dans le cas d'un terrain situé à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau, la superficie minimale est de 4 000 mètres carrés.

SECTION III : LES TERRAINS ET LOTS DÉROGATOIRES

29. AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Malgré toute disposition de ce règlement, les dimensions et la superficie d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis peuvent être augmentées sans rencontrer les autres exigences de ce règlement en matière de superficie et de dimensions minimales, aux conditions suivantes :

- 1° l'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet de diminuer la superficie, la largeur ou la profondeur d'un terrain contigu en deçà des minimums exigés par ce règlement;
- 2° l'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet de rendre un terrain contigu ou un bâtiment qui y est implanté non-conforme aux normes d'implantation, de stationnement, de chargement et de déchargement de véhicules définies dans le *Règlement de zonage* de la Municipalité.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS GÉNÉRALES, TRANSITOIRES ET FINALES

SECTION I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

30. PROCÉDURES

L'article 73 du *Règlement sur les permis et certificats* s'applique au présent règlement.

31. SANCTIONS ET RECOURS

Le Conseil peut se prévaloir des sanctions et recours prévus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* si les dispositions du présent règlement ne sont pas respectées.

32. PEINES POUR INFRACTION

L'article 77 du *Règlement sur les permis et certificats* s'applique au présent règlement.

SECTION II : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

33. REMPLACEMENT DE RÈGLEMENT

Ce règlement remplace le *Règlement de lotissement* numéro 115.

34. DISPOSITION TRANSITOIRE

Le remplacement de règlement 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 le remplacement.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

