

# **Règlement de lotissement**

Numéro 2015-05

Municipalité de  
St-Luc



## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>1</b>
1.1	<i>Dispositions déclaratoires.....</i>	<i>1</i>
1.1.1	Titre du règlement.....	1
1.1.2	Abrogation des règlements antérieurs .....	1
1.1.3	Validité .....	1
1.1.4	Date d'adoption.....	1
1.1.5	Territoire et personnes touchées par le règlement.....	1
1.1.6	Domaine d'application.....	1
1.2	<i>Dispositions interprétatives.....</i>	<i>1</i>
1.2.1	Conflits.....	1
1.2.2	Interprétation des titres, croquis, tableaux et symboles .....	2
1.2.3	Mode de division du règlement .....	2
1.2.4	Unités de mesures.....	2
1.2.5	Terminologie.....	2
1.3	<i>Dispositions administratives.....</i>	<i>2</i>
1.3.1	Permis de lotissement.....	2
1.3.2	Application du règlement.....	3
1.3.3	Procédures, sanctions et recours.....	3
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS PRÉALABLES À LA CONCEPTION D'UN PLAN PROJET ET À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE .....</b>	<b>4</b>
2.1	<i>Conformité au règlement et nécessité de l'approbation .....</i>	<i>4</i>
2.2	<i>Conditions préalables à l'approbation .....</i>	<i>4</i>
2.2.1	Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation ....	4
2.2.2	Indication des servitudes sur un plan .....	4
2.2.3	Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet .....	4
2.2.4	Paiement des taxes municipales.....	4
2.2.5	Dispositions relatives à la conception d'un plan projet de lotissement.....	4
2.2.6	Causes d'invalidité de l'approbation.....	5
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT ET OPÉRATIONS PROHIBÉES.....</b>	<b>6</b>
3.1	<i>Exemptions de l'application des normes minimales de lotissement .....</i>	<i>6</i>
3.2	<i>Opérations cadastrales prohibées.....</i>	<i>6</i>
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS ET ÎLOTS.....</b>	<b>8</b>
4.1	<i>Les rues, les sentiers de piétons et les voies d'accès.....</i>	<i>8</i>
4.1.1	Classification .....	8

4.1.2	Emprise .....	8
4.1.3	Pente longitudinale .....	8
4.1.4	Intersection .....	8
4.1.5	Cul-de-sac.....	10
4.1.6	Normes générales pour la construction ou le prolongement d'une rue ou d'une route.....	11
4.1.7	Sentier piétonnier ou cyclable .....	12
4.1.8	Distance entre une route et un cours d'eau.....	12
4.1.9	Normes relatives à l'accès au réseau routier supérieur .....	12
<b>CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SUPERFICIES ET DIMENSIONS DES TERRAINS.....</b>		<b>13</b>
5.1	<i>Superficie et dimension minimales.....</i>	<i>13</i>
5.1.1	Dispositions générale .....	13
5.1.2	Dispositions particulières en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau.....	13
5.1.3	Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis .....	13
5.1.4	Normes minimales régissant les lots desservis.....	14
5.1.5	Normes particulières pour les postes d'essence .....	15
5.2	<i>Assouplissement des normes.....</i>	<i>16</i>
5.2.1	Terrain plus petit que les normes prescrites .....	16
5.2.2	Terrain utilisé à des fins d'utilité publique .....	16
5.2.3	Terrain desservi non-conforme en raison de sa configuration ou de sa topographie .....	16
5.2.4	Terrain en bordure d'une rue courbée .....	17
5.2.5	Orientation des terrains.....	17
<b>CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SITUATIONS DÉROGATOIRES .....</b>		<b>18</b>
6.1	<i>Construction, terrain et usage dérogatoire.....</i>	<i>18</i>
6.2	<i>Opération cadastrale à des fins d'agrandissement.....</i>	<i>18</i>
6.3	<i>Terrains enclavés.....</i>	<i>18</i>
6.4	<i>Perte de droits acquis .....</i>	<i>18</i>
6.5	<i>Rue dérogatoire.....</i>	<i>18</i>
<b>CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES .....</b>		<b>19</b>
7.1	<i>Entrée en vigueur.....</i>	<i>19</i>

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

### **1.1 Dispositions déclaratoires**

#### **1.1.1 Titre du règlement**

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

#### **1.1.2 Abrogation des règlements antérieurs**

Toute disposition contenue dans tout règlement municipal incompatible ou contraire au présent règlement est abrogée.

#### **1.1.3 Validité**

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous paragraphe par sous-paragraphe ou sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe, ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continu à s'appliquer en autant que faire se peut.

#### **1.1.4 Date d'adoption**

La municipalité de Saint-Luc-de-Bellechasse a adopté le présent règlement le 4 mai 2015.

#### **1.1.5 Territoire et personnes touchées par le règlement**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de Saint-Luc-de-Bellechasse.

#### **1.1.6 Domaine d'application**

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception de :

1. Une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre Québécois (L.R.Q., c. R-3.1)*;
2. Une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble faite en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec (L.R.Q., 1991, c.64)* dans la mesure où elle concerne l'identification d'une partie de l'emplacement autre qu'une partie commune du terrain.

### **1.2 Dispositions interprétatives**

#### **1.2.1 Conflits**

À moins d'une spécification contraire expresse, en cas de conflit entre les dispositions et prescriptions du présent règlement et celles comprises dans

les codes, lois, règlements ou tout autre document de renvoi auxquels le présent règlement réfère, la disposition ou la prescription la plus restrictive s'applique.

En cas de conflit entre deux (2) dispositions du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

### **1.2.2 Interprétation des titres, croquis, tableaux et symboles**

Les titres, tableaux croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

### **1.2.3 Mode de division du règlement**

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre, ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

### **1.2.4 Unités de mesures**

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont en système international (SI).

### **1.2.5 Terminologie**

Les définitions contenues au règlement de zonage numéro 05-07 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

## **1.3 Dispositions administratives**

### **1.3.1 Permis de lotissement**

Toute opération cadastrale, incluant ou non des rues, doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement.

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au règlement relatif aux permis et certificat en vigueur de la municipalité de Saint-Luc-de-Bellechasse.

**1.3.2 Application du règlement**

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement d'urbanisme sur les permis et certificats.

**1.3.3 Procédures, sanctions et recours**

Les dispositions prescrites par le Chapitre 8 du Règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS PRÉALABLES À LA CONCEPTION D'UN PLAN PROJET ET À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

### **2.1 Conformité au règlement et nécessité de l'approbation**

Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale, autre que celles relatives à une annulation ou à une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, doit au préalable soumettre pour approbation à l'inspecteur un plan-projet de lotissement préparé par un arpenteur-géomètre, que ce plan-projet prévoit ou non des rues.

### **2.2 Conditions préalables à l'approbation**

#### **2.2.1 Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation**

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, s'engager envers la Municipalité, par lettre adressée au Conseil, à céder l'emprise des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

#### **2.2.2 Indication des servitudes sur un plan**

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

#### **2.2.3 Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet**

Tout propriétaire doit, relativement aux exigences énoncés à l'article 3.2.1 du règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, présenter un plan-projet de morcellement portant sur un terrain plus large que celui visé au plan-projet de lotissement et lui appartenant.

#### **2.2.4 Paiement des taxes municipales**

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

#### **2.2.5 Dispositions relatives à la conception d'un plan projet de lotissement**

La conception de tout plan projet de lotissement doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

1. Elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains créés, des usages auxquels ces terrains sont destinés, selon les prescriptions du règlement de zonage et du règlement de lotissement ;



2. Les voies de circulations proposées doivent favoriser la continuité du réseau routier avec les propriétés adjacentes et ne doivent pas avoir pour effet d'enclaver les propriétés adjacentes ou de limiter leur développement ;
3. Le tracé des nouvelles subdivisions tient compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser de résidu de terrain, sauf s'il s'agit d'un lot en territoire rénové, qui peut être lotis sans qu'il ne puisse respecter les normes de superficie et de dimension applicable.

#### **2.2.6 Causes d'invalidité de l'approbation**

L'approbation donnée par la Municipalité devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente :

1. le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles n'est pas conforme au plan approuvé ;
2. le plan de cadastre n'est dûment déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles dans les 45 jours de la date de son approbation.

## **CHAPITRE 3        EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT ET OPÉRATIONS PROHIBÉES**

### **3.1 Exemptions de l'application des normes minimales de lotissement**

Sont exemptés de l'application des normes minimales de lotissement :

1. Une opération cadastrale autorisée en vertu des droits reconnus aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);
2. Une opération cadastrale ayant comme objet de régulariser des titres de propriété erronés;
3. Une opération cadastrale ayant comme objet l'aménagement d'espaces publics tels un parc, un espace vert, ou une piste multifonctionnelle;
4. Une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment principal rendu nécessaire par une déclaration de copropriété de type verticale ou de type horizontale faite en vertu du code civil du Québec, et dans laquelle déclaration, seuls le ou les bâtiments principaux peuvent faire l'objet de parties privatives ;
5. Un résidu de terrain destiné à un usage complémentaire d'un cadastre de copropriété ou de coemphythéose qui n'est pas adjacent à la rue ;
6. Un résidu de terrain résultant d'une expropriation ou d'une vente à des fins d'intérêt public par une entente avec un organisme public qui possède le pouvoir d'exproprier ;
7. Une opération cadastrale visant l'implantation d'un équipement, une infrastructure, ou une construction d'un service public y compris un bâtiment dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation sanitaire;
8. Une opération cadastrale visant l'installation de casiers postaux ou un site de distribution du courrier;
9. Une opération cadastrale qui vise l'augmentation des dimensions et de la superficie initiale d'un terrain, dans la mesure où celle-ci ne crée qu'un seul lot et n'a pas pour effet de rendre dérogatoire un autre lot ou encore augmenter les éléments dérogatoires déjà existants;
10. Un terrain formant l'emprise d'une rue publique existante ou d'une rue privée existante aménagée comme voie de circulation ouverte au public ou desservant une ou des propriétés construites enclavées, et ce, avant l'entrée en vigueur du présent règlement ;

### **3.2 Opérations cadastrales prohibées**

Malgré les dispositions de l'article 3.1 et en tout temps, une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

1. L'opération cadastrale rend un lot ou un terrain adjacent non conforme aux exigences minimales du présent règlement ;
2. L'opération cadastrale aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou d'un autre terrain ;
3. L'opération cadastrale laisse un résidu de lot ou de terrain non-conforme aux exigences minimales du présent règlement ;

4. L'opération cadastrale rend une construction ou un ouvrage non-conforme aux dispositions du règlement de zonage ou du règlement de construction ;
5. L'opération cadastrale a pour effet de réduire la superficie ou les dimensions d'un terrain, 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 ;
6. L'opération cadastrale a pour effet d'enclaver un terrain.

## **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS ET ÎLOTS**

### **4.1 Les rues, les sentiers de piétons et les voies d'accès**

#### **4.1.1 Classification**

Le réseau de voies destinées à la circulation des véhicules automobiles est constitué de trois catégories de rues, à savoir : rue locale, rue collectrice et artère.

#### **4.1.2 Emprise**

Toute rue prévue à un plan-projet de lotissement doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur d'emprise ci-après prescrite :

1. Rue locale : 15 mètres;
2. Rue collectrice : 20 mètres;
3. Artère : 30 mètres.

#### **4.1.3 Pente longitudinale**

Sous réserve des dispositions contenues aux second et troisième alinéas de cet article, toute rue doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la pente maximale ci-après prescrite :

4. Rue locale : 10%;
5. Rue collectrice : 6%;
6. Artère : 5%.

Dans un rayon de 30 mètres de toute 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%, sur une longueur n'excédant pas 150 mètres. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux tronçons de rues situées dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

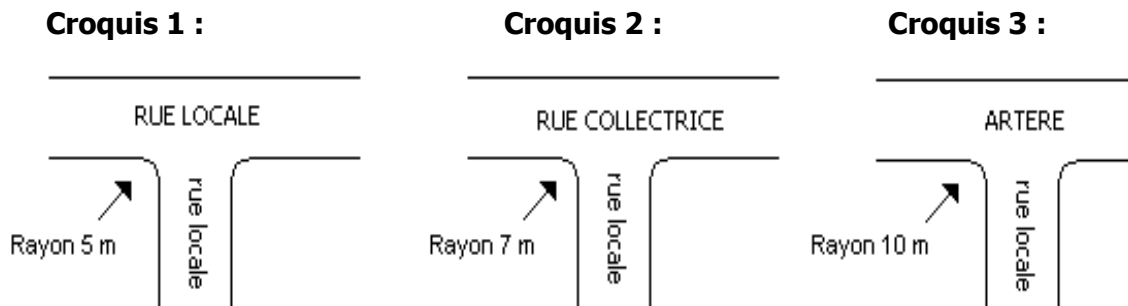
#### **4.1.4 Intersection**

L'intersection de deux rues doit se faire à angle droit; toutefois, dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

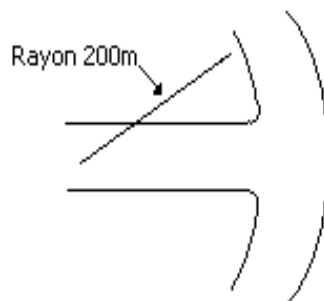
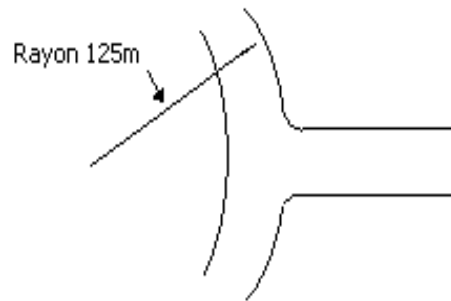
À l'intersection de deux rues, les lignes de rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit :

1. lorsqu'il s'agit de deux rues locales : 5 mètres;
1. lorsque l'une des rues est une collectrice : 7 mètres;
2. lorsque l'une des rues est une artère : 10 mètres.

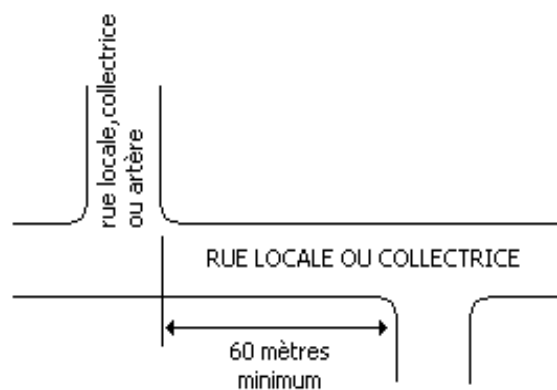
Toutefois, lorsque l'angle d'intersection de deux rues est de 80 degrés ou moins, les rayons déterminés à l'alinéa précédent doivent être augmentés de 2 mètres.



Il ne doit pas y avoir d'intersection entre deux rues, du côté intérieur de celles ayant un rayon intérieur de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 125 mètres (voir les croquis 4 et 5).

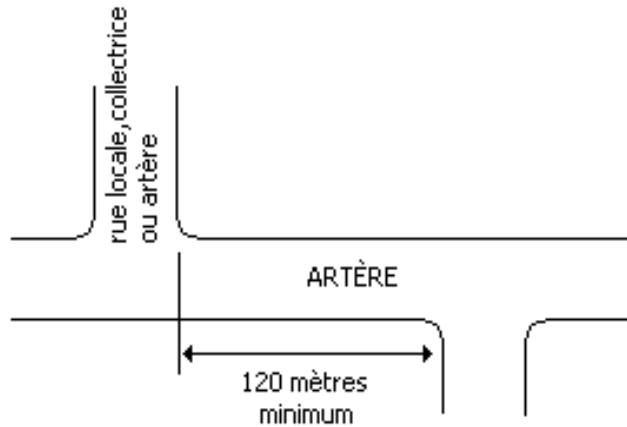
**Croquis 4 :****Croquis 5 :**

Les intersections sur les rues locales et collectrices doivent être distantes d'au moins 60 mètres (voir le croquis 6).

**Croquis 6 :**

Les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres (voir le croquis 7).

### Croquis 7 :

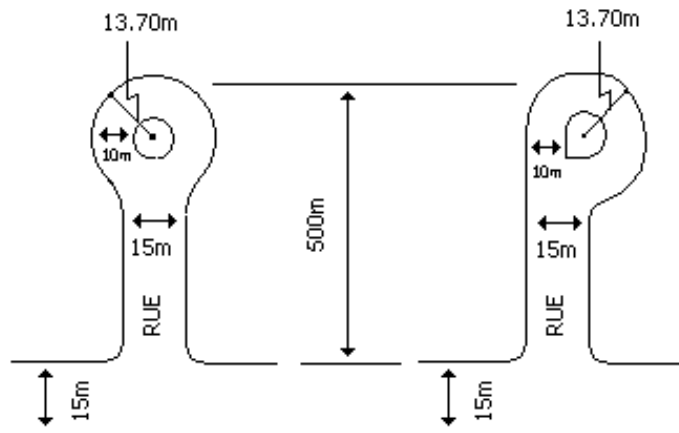


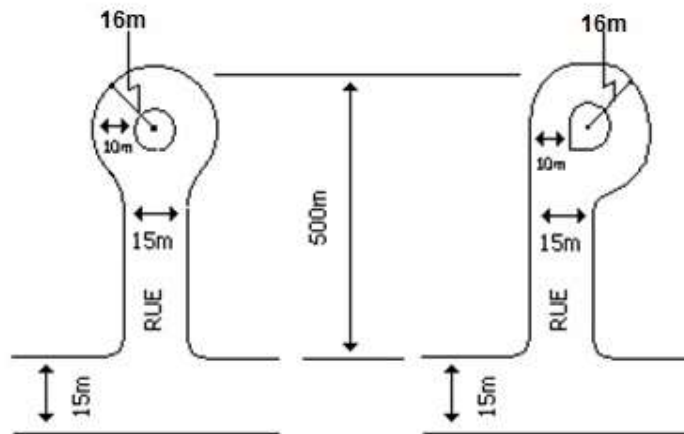
### 4.1.5 Cul-de-sac

Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac, dans le cas de terrains, qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue.

Le prolongement d'une rue en forme de cul-de-sac doit être aménagé par phases ayant chacune une longueur maximum de 500 mètres. La longueur de la section en cul-de-sac d'une rue n'est pas limitée. L'extrémité d'une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 13.70 mètres lorsque les fossés sont fermés ou lorsqu'il y a un réseau d'égout pluvial fermé (voir le croquis 8). Sinon, lorsque les fossés sont ouverts, le rayon minimal exigé est de 16 mètres. Un terre-plein peut être prévu en leur centre à la condition toutefois, que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres (voir le croquis 9).

### Croquis 8: Rue avec fossé fermé



**Croquis 9:** Rue avec fossé ouvert**4.1.6 Normes générales pour la construction ou le prolongement d'une rue ou d'une route**

Tout chemin public, à l'exception d'un chemin privé, ne peut être construit ou tout prolongement de chemin public existant ne peut être construit à moins que les exigences minimales suivantes ne soient respectées :

1. lotissement obligatoire de l'emprise sauf sur les terres du domaine public;
2. tout nouveau chemin public doit être de propriété publique;
3. toute emprise doit avoir une largeur minimale de 15 mètres;
4. À l'extérieur des périmètres d'urbanisation, aucun nouveau chemin public ne peut être réalisé à moins que les terrains à l'intérieur des développements résidentiels ou de villégiature existants identifiés à la carte des contraintes ne soient construits (des deux côtés du chemin) dans une proportion de 75% minimum.

Toutefois, il est possible de prolonger un chemin d'un développement résidentiel ou de villégiature existant, à la condition que les terrains vacants en bordure de ce développement soient construits dans une proportion de 75% minimum.

De plus, dans le cas d'un développement existant réalisé sur une rue privée, le prolongement ou l'agrandissement du développement peut se poursuivre sur rue privée à la condition que ledit prolongement ne soit pas raccordé à une rue publique. Toutefois, les paragraphes 1, 3 et 4 continuent de s'appliquer.

**Exceptions :**

Le paragraphe 4 n'est pas applicable dans le cas de toute construction d'un nouveau chemin public ou le prolongement d'un chemin public existant aux fins de désenclaver une ou des propriétés publiques ou privées. Cette exception s'applique également lorsqu'une municipalité souhaite compléter son réseau routier afin de créer un nouveau lien

entre deux chemins publics existants. Ce nouveau lien peut être intra-municipal, inter-municipal ou inter-MRC.

De plus, une rue privée existante peut être prolongée sans que ce prolongement soit de propriété publique à la condition que ce prolongement ne soit pas raccordé à un chemin public. Ce prolongement est toutefois assujéti aux dispositions, des paragraphes 1, 3 et 4.

#### **4.1.7 Sentier piétonnier ou cyclable**

La largeur d'un sentier piétonnier ne doit pas être inférieure à 2 mètres et celle d'un sentier cyclable ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

#### **4.1.8 Distance entre une route et un cours d'eau**

Les rues situées à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac devront être construites selon les normes suivantes :

<b>Type de services</b>	<b>Distance minimale entre une rue ou une route et un lac ou cours d'eau<sup>1</sup></b>
Non desservi	75 m
Partiellement desservi	75 m
<p><sup>1</sup> La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public. Elle peut être réduite à 15 mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.</p> <p>Ces normes ne s'appliquent pas pour les voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.</p>	

#### **4.1.9 Normes relatives à l'accès au réseau routier supérieur**

Toute intervention à une route sous la responsabilité du ministère des Transports du Québec doit faire l'objet, au préalable, d'une autorisation de ce même ministère.



## CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SUPERFICIES ET DIMENSIONS DES TERRAINS

### 5.1 Superficie et dimension minimales

#### 5.1.1 Dispositions générale

Les termes « terrains desservis » et « terrains partiellement desservis » impliquent qu'il s'agit obligatoirement de services d'aqueduc et d'égout municipal. La superficie minimale et les dimensions minimales applicables à une opération cadastrale dans tous les secteurs (desservi, partiellement desservi et non desservi) sont indiquées aux tableaux des articles. À moins d'indication contraire, la largeur d'un terrain se mesure à la marge de recul avant.

#### 5.1.2 Dispositions particulières en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Les dispositions concernant le lotissement en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau s'appliquent pour les lots dont 75% et plus de la superficie est incluse dans la bande de 100 mètres ou 300 mètres selon le cas. Malgré les dispositions de l'article 5.1.1, la largeur d'un terrain adjacent à un lac ou à un cours d'eau se mesure au niveau de la ligne des hautes eaux.

#### 5.1.3 Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis

Les normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis sont établies comme suit :

Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain	Largeur	Profondeur	Superficie
Lot non desservi	45 m	75 m	3700 m <sup>2</sup>
Lot partiellement desservi	30 m	60 m	1875 m <sup>2</sup>

Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain	Largeur	Profondeur	Superficie
Non desservi	45 m	---	2800 m <sup>2</sup>
Partiellement desservi	25 m	---	1000 m <sup>2</sup> (égout seul) 1400 m <sup>2</sup> (aqueduc seul)

### 5.1.4 Normes minimales régissant les lots desservis

Les normes minimales régissant les lots desservis sont établies en fonction des dispositions suivantes :

<b>Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain</b>	<b>Largeur</b>	<b>Profondeur</b>	<b>Superficie</b>
Lot riverain desservi	Selon type de construction ou groupe d'usage	45m	Résultat : largeur x profondeur
Lot desservi (non riverain)	Selon type de construction ou groupe d'usage	Selon type de construction ou groupe d'usage	Selon type de construction ou groupe d'usage

<b>Lot situé à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation et bordant un tronçon du réseau routier supérieur</b>	<b>Largeur (ligne avant<sup>1</sup>)</b>	<b>Profondeur</b>	<b>Superficie</b>
Lot desservi	25 m	45 m	1125 m <sup>2</sup> ou selon type de construction ou groupe d'usage
<sup>1</sup> Dans le cas d'un terrain adjacent à un lac ou à un cours d'eau, la largeur se mesure au niveau de la ligne des hautes eaux.			

<b>Type de construction</b>	<b>Largeur minimale</b>	<b>Profondeur minimale</b>	<b>Superficie minimale</b>
Bifamiliale en rangée (3 habitations maximum)	7.5 m	27.0 m	202.5 m <sup>2</sup>
Bifamiliale en rangée (4 habitations maximum)	7.5 m	27.0 m	202.5 m <sup>2</sup>
Bifamiliale isolée	15.0 m	25.0 m	400.0 m <sup>2</sup>
Bifamiliale jumelée	20.0 m	60.0 m	1200.0 m <sup>2</sup>
Habitation collective (10 chambres et plus)	20.0 m	60.0 m	1200.0 m <sup>2</sup>
Habitation collective (9 chambres maximum)	20.0 m	60.0 m	1200.0 m <sup>2</sup>
Maison mobile et	12.0 m	27.0 m	400.0 m <sup>2</sup>

unimodulaire			
Multifamiliale (6 logements maximum)	20.0 m	60.0 m	1200.0 m <sup>2</sup>
Multifamiliale (7 logements et plus)	20.0 m	60.0 m	1200.0 m <sup>2</sup>
Unifamiliale en rangée (6 habitations maximum)	7.5 m	27.0 m	202.5 m <sup>2</sup>
Unifamiliale en rangée (7 habitations et plus)	7.5 m	27.0 m	202.5 m <sup>2</sup>
Unifamiliale isolée	20.0 m	25.0 m	500.0 m <sup>2</sup>
Unifamiliale jumelée	20.0 m	25.0 m	500.0 m <sup>2</sup>

Groupe d'usage	Largeur minimale <sup>1</sup>	Profondeur minimale	Superficie minimale
Commerce et service	21.0 m	30.0 m	630.0 m <sup>2</sup>
Industrie	21.0 m	30.0 m	630.0 m <sup>2</sup>
Public et institutionnel	21.0 m	30.0 m	630.0 m <sup>2</sup>
Récréation	21.0 m	30.0 m	630.0 m <sup>2</sup>
Agriculture et forêt	50.0 m	-	3000.0 m <sup>2</sup>

Dans le cas d'un lot d'angle, la largeur prescrite à la grille des spécifications doit être augmentée de 3 mètres et le produit de cette largeur multipliée par la profondeur minimale exigée donne la superficie minimale à respecter.

Dans le cas d'un terrain destiné à plusieurs usages, les normes les plus restrictives s'appliquent.

### 5.1.5 Normes particulières pour les postes d'essence

Sous réserve des normes contenues à l'article 4.1.2, tout poste d'essence doit satisfaire, selon le type auquel il appartient, aux normes prescrites par le tableau reproduit ci-après.

Types de poste d'essence	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
Poste d'essence	33.5 m	30.0 m	1005.0 m <sup>2</sup>
Poste d'essence avec baie(s) de service	39.5 m	30.0 m	1500.0 m <sup>2</sup>
Poste d'essence avec dépanneur	39.5 m	30.0 m	1500.0 m <sup>2</sup>

Poste d'essence avec lave-auto	45.5 m	30.0 m	1500.0 m <sup>2</sup>
Poste d'essence avec baie(s) de service et lave-auto	51.5 m	30.0 m	1600.0 m <sup>2</sup>
Poste d'essence avec baie de service et dépanneur	51.5 m	30.0 m	1700.0 m <sup>2</sup>
Poste d'essence avec lave-auto et dépanneur	51.5 m	30.0 m	1700.0 m <sup>2</sup>
Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto et dépanneur	60.5 m	30.0 m	2500.0 m <sup>2</sup>

Les superficies minimales énoncées pour les postes d'essence sont prescrites pour 4 unités de distribution d'essence ou moins. Pour chaque unité de distribution d'essence additionnelle à 4, on doit augmenter la superficie minimale de 275 m<sup>2</sup>.

## 5.2 Assouplissement des normes

### 5.2.1 Terrain plus petit que les normes prescrites

Lorsqu'un terrain situé entre deux lots, ou entre un lot et une emprise destinée à des fins d'utilité publique, ou entre un lot et une rue privée ou publique, ne rencontre pas les normes prescrites, il est possible de diminuer d'une proportion ne dépassant pas 10% :

1. la largeur minimale mesurée sur la ligne avant d'un lot;
2. la profondeur minimale d'un lot;

sans toutefois réduire la superficie de plus de 10%.

### 5.2.2 Terrain utilisé à des fins d'utilité publique

La superficie, la largeur et la profondeur d'un terrain utilisé à des fins d'utilité publique (équipements et infrastructures d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution, d'aqueduc, d'égout, etc.) peuvent être réduites de 40% si aucun service d'alimentation en eau potable ou d'épuration des eaux usées n'est prévu sur ledit terrain.

### 5.2.3 Terrain desservi non-conforme en raison de sa configuration ou de sa topographie

À l'exception des lots situés à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation et bordant un tronçon du réseau routier supérieur, lorsqu'en raison de sa configuration ou de la topographie, un terrain ne satisfait pas aux normes prescrites par ce règlement, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes :

1. la largeur du terrain, calculée à la ligne avant ou arrière, n'est pas inférieure à :
  - a. 75% de la largeur minimale prescrite;
  - b. 7 mètres dans le cas d'un terrain desservi;
2. une seule des lignes (avant ou arrière) du terrain est ainsi diminuée;
3. la norme relative à la superficie est respectée.

#### **5.2.4 Terrain en bordure d'une rue courbée**

La largeur minimale mesurée sur la ligne avant d'un terrain non desservi peut être réduite de 40% si ledit terrain est situé du côté extérieur d'une rue courbée dont l'angle est inférieur à 135 degrés.

#### **5.2.5 Orientation des terrains**

De façon générale, les lignes de terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir les pentes, d'égaliser des superficies de lots ou de dégager une perspective, les lignes latérales de lots pourront être obliques par rapport à la ligne de rue, mais en aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée par le fait que les lignes mitoyennes des terrains délimités selon le cadastre officiel sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

## **CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SITUATIONS DÉROGATOIRES**

### **6.1 Construction, terrain et usage dérogatoire**

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

### **6.2 Opération cadastrale à des fins d'agrandissement**

Une opération cadastrale ayant pour but d'augmenter la superficie d'un lot **dérogatoire** est autorisée, si cette opération a comme résultat la création d'un seul lot et qu'elle n'a pas pour effet de rendre dérogatoire un terrain adjacent ou d'augmenter la dérogation d'un terrain adjacent.

### **6.3 Terrains enclavés**

Nonobstant les dispositions de l'article 3.2 et 6.1, une opération cadastrale ayant pour résultat d'enclaver un terrain est considéré conforme au présent règlement si le terrain ainsi enclavé est desservi par une servitude perpétuelle de passage dûment enregistrée avant le 12 janvier 1983. Toutefois, dans ces cas, toutes les autres dispositions relatives aux dimensions et aux superficies minimales des lots doivent être respectées.

### **6.4 Perte de droits acquis**

Tout terrain ou lot qui a fait l'objet d'un morcellement après le 12 janvier 1983 et qui suite à ce morcellement, ne rencontre plus les normes de lotissement en vigueur à cette date, perd tout droit acquis. Une opération cadastrale pour ce terrain ne pourra être autorisée pour des fins de construction d'un bâtiment principal.

### **6.5 Rue dérogatoire**

Les prohibitions édictées dans le présent règlement n'ont pas pour effet d'interdire une opération cadastrale, relative à :

1. une rue dérogatoire existante
2. l'élargissement d'une emprise de rue dérogatoire existante;

## **CHAPITRE 7      DISPOSITIONS FINALES**

### **7.1 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Fait et passé à la municipalité de Saint-Luc-de-Bellechasse le 4 mai 2015.

\_\_\_\_\_  
Denis Laflamme, maire

\_\_\_\_\_  
Huguette Lavigne, directrice générale