Version administrative

En cas de divergences entre la présente version et la version qui est déposée au greffe, la version déposée au greffe a préséance.

RÈGLEMENT NO 593

DE

LOTISSEMENT

VILLE DE TROIS-PISTOLES

(11040)

RÈGLEMENT NO 593

DE

LOTISSEMENT

VU les dispositions prévues à la Loi sur les cités et villes (Chapitre 19) et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

ATTENDU que le Conseil juge opportun d'adopter un nouveau règlement de lotissement remplaçant ainsi les dispositions contenues au règlement 413 ainsi que leurs amendements;

ATTENDU que le projet du présent règlement a été adopté par résolution par ce Conseil le **22 avril 1991**;

ATTENDU qu'une assemblée publique de consultation a été tenue à l'Hôtel de Ville de Trois-Pistoles le **14 mai 1991**;

ATTENDU qu'avis de motion a été régulièrement donné à la séance tenue par ce Conseil le **12 août 1991**;

EN CONSÉQUENCE, il est ordonné et statué par règlement de ce Conseil ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1

1.1 BUTS DU RÈGLEMENT 1
1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI 1
1.3 DOMAINE D'APPLICATION 1
1.4 PRESCRIPTIONS D'AUTRES REGLEMENTS 1
1.5 TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES 2
1.6 DIMENSIONS ET MESURES 2

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 3

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE 3
2.2 CONCORDANCE ENTRE LES TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES, PLAN DE ZONAGE ET TEXTES 3
2.3 TERMINOLOGIE 3

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT 4

3.1 NORMES RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION 4
3.1.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4
3.1.2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES 4
3.1.3 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL 4
3.1.4 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE 4
3.1.5 PRÉPARATION DE L'ASSIETTE ET TRACE DES RUES EN FONCTION DES BOISÉS, DES LACS ET DES RIVIÈRES 5
3.1.6 ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ 5
3.1.7 LE TRACÉ PROJETÉ DES VOIES DE CIRCULATION 6
3.2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DANS LES CAS SUIVANTS : 6
3.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 6
3.2.2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES LOTS A PROXIMITÉ DES COURS D'EAU ET DES LACS 7
3.2.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES AUX DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS 8
3.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARTIES DE TERRAINS À CÉDER 8
3.3.1 OBLIGATIONS DE CÉDER DU TERRAIN POUR FINS DE RUES 8
3.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS SITUÉS À PROXIMITÉ DE L'AUTOROUTE 20 PROJETÉE 9
3.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS À RISQUES DE GLISSEMENT DE TERRAIN 9

3.6 CONDITIONS DE VALIDITÉ D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION ET DE SON ÉMISSION 9

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES 11

4.1 INFRACTIONS ET PEINES 11
4.2 ENTRÉE EN VIGUEUR 11
4.2.1 VALIDITÉ 11
4.2.2 RÈGLEMENTS REMPLACÉS 11
4.2.3 ENTRÉE EN VIGUEUR 11

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 BUTS DU RÈGLEMENT

Le règlement vise à assurer un développement rationnel, harmonieux et intégré de la ville :

- en consolidant la structure urbaine existante afin de rationaliser les dépenses publiques;
- en assurant une utilisation optimale des services publics par le contrôle des densités de peuplement et de l'utilisation du sol;
- en assurant la qualité du milieu de vie par des normes minimales de conception et d'aménagement;
- en protégeant la ressource agricole.

Ce règlement constitue un moyen de mise en oeuvre d'une politique rationnelle d'aménagement physique de la ville.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Corporation.

1.3 DOMAINE D'APPLICATION

Tout terrain, lot ou partie de lot devant être occupé, de même que tout bâtiment ou partie de bâtiment et toute construction ou partie de construction devant être érigé, doit l'être conformément aux dispositions du présent règlement. De même, toute construction ou tout terrain dont on envisage de modifier l'occupation ou l'utilisation doit se conformer aux exigences du présent règlement.

Le présent règlement s’applique à toute personne physique et à toute personne morale de droit public ou de droit privé.

1.4 PRESCRIPTIONS D'AUTRES RÈGLEMENTS

Tout bâtiment édifié, implanté, reconstruit, agrandi, modifié ou rénové et toute parcelle de terrain ou tout bâtiment occupé ou utilisé aux fins autorisées, et de la manière prescrite dans le présent règlement, sont assujettis, en outre, aux prescriptions particulières des autres règlements municipaux qui s'y rapportent.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ces dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

1.5 TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES

Les tableaux, cartes, images, croquis, figures, plans, graphiques, schémas et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans le présent règlement, en font parties intégrantes à toutes fins que de droit.

De ce fait, toute modification ou addition auxdits tableaux, cartes, images, croquis, figures, plans, graphiques, schémas, symboles et normes ou autres expression doit être faite selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement.

1.6 DIMENSIONS ET MESURES

Les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées selon le système international d'unités (SI).

Lorsqu'une unité de mesure d'un autre système d'unités est utilisée, elle sert uniquement à faciliter la compréhension d'une norme et elle doit être accompagnée de l'unité correspondante du système international d'unités (SI). En cas de contradiction entre une mesure exprimée selon le système international d'unités et une mesure exprimée selon un autre système d'unités, la mesure exprimée selon le système international d'unités prévaut.

Les abréviations utilisées dans le présent règlement sont énumérées dans la section 1.7 du Règlement nº 190 de zonage.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles suivantes s'appliquent :

- quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;

- le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;

- l'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue; le verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif;

- le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;

- l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

2.2 CONCORDANCE ENTRE LES TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES, PLAN DE ZONAGE ET TEXTES

À moins d'indication contraire, en cas de contradiction :

- entre le texte et un titre, le texte prévaut;

- entre le texte et tout autre forme d'expression, le texte prévaut;

- entre les données d'un tableau et un graphique ou un schéma, les données du tableau prévalent.

2.3 TERMINOLOGIE

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

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

3.1 NORMES RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

3.1.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'EMPRISE DE VOIE DE CIRCULATION PUBLIQUE ET PRIVÉE		ZONE
15 m		Secteur desservis
Voie publique 15 m	Voie privée 10 m	Agricole Villégiature

- Toute voie de circulation se terminant par un cul-de-sac doit être pourvue d'un cercle de virage d'un diamètre de 33,5 m minimum ;

- l'emprise doit porter un ou plusieurs numéro (s) distinct (s) sur le plan officiel du cadastre.

3.1.2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

La disposition minimale entre une voie publique ou privée de circulation et un cours d'eau ou un lac est déterminée comme suit :

LOT NON DESSERVI (ni aqueduc ni égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)	LOT DESSERVI (aqueduc et égout)
60 m	60 m	45 m

Toutefois, cet article ne s'applique pas aux voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

3.1.3 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues évitera les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables, et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux 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 à uncoût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

3.1.4 TRACE DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

Pour toutes les rues locales de 15 m d'emprise ou plus, la pente ne devra pas être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 10 %, sauf sur une longueur maximum de 61 m où elle pourra atteindre 12 %.

La pente d'une rue dans un rayon de 30,5 m d'une intersection ne devrait pas dépasser 5 %.

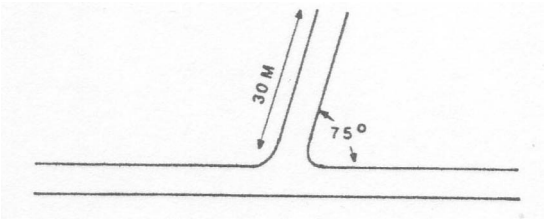
3.1.5 PRÉPARATION DE L'ASSIETTE ET TRACE DES RUES EN FONCTION DES BOISÉS, DES LACS ET DES RIVIERES

A) Les propriétaires doivent déboiser l'assiette future des rues proposées, c'est-à-dire abattre les arbres et arbustes, et voir à transporter hors des lieux toutes les autres matières provenant dudit déboisement y compris souches et matières organiques.

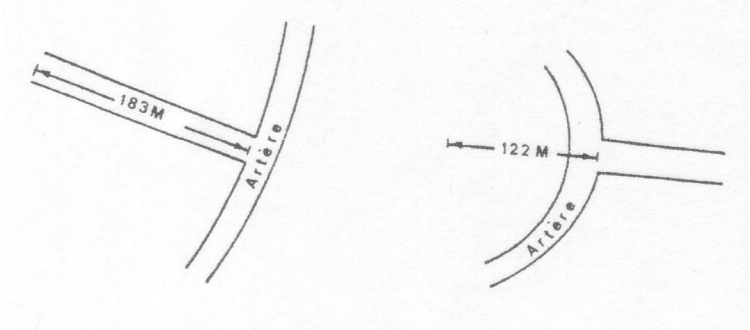
B) En autant que cela est possible, le tracé des rues respectera les boisés, bosquets, rangées d'arbres et empruntera les espaces déboisés.

3.1.6 ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

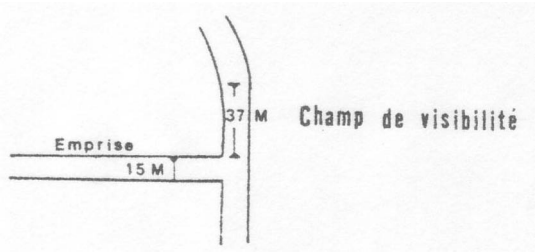
- L'angle d'intersection ne devra pas être inférieur à 75º. En règle générale, les intersections à l'angle droit seront préférées.



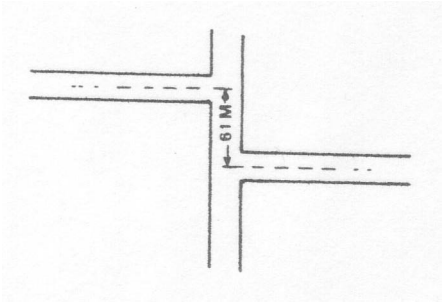
- Il n'y aura pas d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon est de moins de 183 m, ni du côté extérieur de celles dont le rayon est de moins de 122 m.



- Toute intersection sur une rue de 15 m d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 37 m minimum.



- Sur une rue, les centres de deux (2) intersections devraient être à une distance minimum de 61 m.



3.1.7 LE TRACÉ PROJETÉ DES VOIES DE CIRCULATION

Toute opération cadastrale qui ne concorde pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme est prohibée.

3.2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DANS LES CAS SUIVANTS :

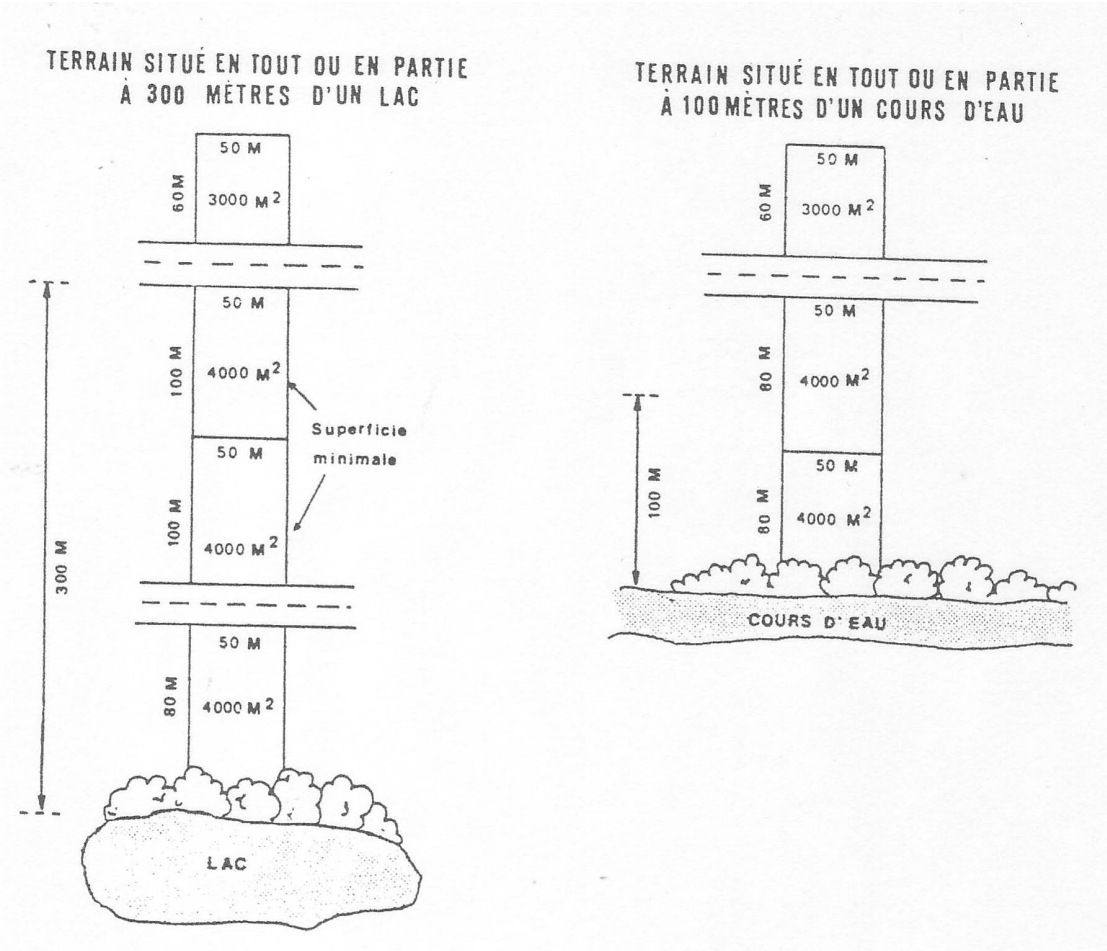
3.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

	ZONE URBAINE OU DE VILLÉGIATURE			ZONE AGRICOLE
	LOT NON DESSERVI (ni aqueduc ni égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)	LOT DESSERVI (aqueduc et égout)	LOT
SUPERFICIE MINIMALE	3 000 m^2	1 500 m^2	NIL	2 450 m^2
FRONTAGE AVANT MINIMUM	50 m	25 m	NIL	45 m

3.2.2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES LOTS A PROXIMITÉ DES COURS D'EAU ET DES LACS

La superficie et les dimensions minimales des lots sont déterminées comme suit :

Lots situés à moins de 100 m de tout cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac	LOT NON DESSERVI (ni aqueduc ni égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)	LOT DESSERVI (aqueduc et égout)
Superficie minimale d'un lot	4 000 m^2	2 000 m^2	NIL
Largeur minimale d'un lot mesurée sur la ligne avant	50 m	25 m	NIL
Profondeur moyenne minimale d'un lot	75 m	75 m	45 m



3.2.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES AUX DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS

Un terrain dont la superficie ou les dimensions ne sont pas conformes aux sections 3.2.1 et 3.2.2 ne peut faire l'objet d'un permis autorisant une opération cadastrale, sauf dans l'un des cas suivants :

1º le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés avant le 7 avril 1983;

2º le terrain était l'assiette, avant le 7 avril 1983, d'une construction érigée et utilisée conformément au Règlement nº 413 concernant le zonage, le lotissement et la construction ou protégée par des droits acquis;

3º une partie du terrain a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et le terrain, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter les sections 3.2.1 et 3.3 ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du paragraphe 1º ou 2º.

Une opération cadastrale faite en vertu des paragraphes 1º, 2º ou 3º du premier alinéa doit avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Un lot dérogatoire qui a été créé en vertu des paragraphes 1º, 2º ou 3º du premier alinéa peut être agrandi ou modifié, en même temps que sa création ou subséquemment, en respectant les deux conditions suivantes :

1º la superficie du nouveau lot créé doit être égale ou supérieure à la superficie du lot avant sa modification;

2º dans le cas d'un agrandissement d'un lot déjà créé, le lot doit être remplacé par un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, par un seul lot par lot originaire.

3.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARTIES DE TERRAINS A CÉDER

3.3.1 OBLIGATIONS DE CÉDER DU TERRAIN POUR FINS DE RUES

Les propriétaires sont tenus de céder à la Ville concernée par un acte notarié, aux frais de l'acquéreur, les lots formant l'assiette des rues proposées. La Ville peut, si elle le juge à propos, exiger comme condition préalable la cession de toute pointe de terre formant encoignure de rue. La Ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette de rues proposées, ni d'en assurer les responsabilités civiles.

3.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS SITUÉS À PROXIMITÉ DE L'AUTOROUTE 20 PROJETÉE

Toute opération cadastrale visant un lot situé à moins de 110 m de l'emprise de l'autoroute 20 projetée est prohibée lorsque ce lot est destiné à un usage de l'une des classes d'usages du groupe Habitation, du groupe Récréation, ou du groupe Communautaire.

Aux fins de la présente section, les chemins de desserte, les voies d'accès, les fossés, les terre-pleins et l'ensemble du terrain de l'autoroute 20 projetée font partie de l'emprise de ladite autoroute 20 projetée.

3.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS À RISQUES DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Dans un secteur à risques de glissement de terrain, toute opération cadastrale concernant un lot destiné à recevoir un bâtiment ou un usage sans bâtiment ouvert au public est prohibée, sauf lorsqu'elle respecte les dispositions de la section 7.11 du règlement nº 591 de zonage et de ses sous-sections.

3.6 CONDITIONS DE VALIDITÉ D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION ET DE SON ÉMISSION

Sauf pour la construction d'un bâtiment ou d'une construction agricole dans une zone agricole « A » du plan de zonage, pour l'implantation d'un service d'aqueduc ou d'égout, pour l'implantation d'un réseau de distribution d'électricité, de gaz ou de télécommunications, un permis de construction n'est valide et ne peut être émis que lorsque les conditions suivantes sont respectées :

1° le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;

2° les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi sont établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée, ou le règlement décrétant leur installation est en vigueur;

3° dans le cas où les services d'aqueduc ou d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée, ou dans le cas où le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable ou d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain sont conformes à la loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements d'urbanisme;

4° le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue publique ou privée;

5° la demande de permis de construction respecte le présent règlement ainsi que les règlements d'urbanisme.

Les paragraphes 1º et 2º du premier alinéa ne s'appliquent pas aux camps de trappe et aux camps temporaires d'exploitation forestière localisés sur des terres publiques.

Le paragraphe 1º du premier alinéa ne s'applique pas dans une partie du territoire qui n'a pas de cadastre originaire.

Lorsque le coût estimé d'une opération cadastrale de subdivision excède 10% du coût de la construction à ériger, le paragraphe 1º du premier alinéa ne s'applique pas dans les cas suivants :

1° la localisation de la construction projetée est identique à celle d'une construction existante ou;

2° il est démontré à l'inspecteur des bâtiments que la nouvelle construction ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

4.1 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible des recours et sanctions stipulés aux articles 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4 du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

4.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

4.2.1 VALIDITÉ

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

4.2.2 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Tous les règlements ou toute partie de règlement concernant le lotissement sont remplacés par le présent règlement.

De ce fait, est particulièrement remplacé par le présent règlement, le règlement no. 413 et les amendements relatifs au lotissement.

Est également remplacée toute autre disposition d'un règlement municipal antérieur et incompatible avec une disposition du présent règlement.

Ces remplacements n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité d'un règlement ou partie d'un règlement remplacé.

Ces remplacements n'affectent également pas les autorisations émises sous l'autorité d'un règlement ou d'une partie de règlement ainsi remplacé.

4.2.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

FAIT ET PASSÉ EN LA VILLE DE TROIS-PISTOLES

Ce 26 août 1991

_____
Ginette St-Amand
Mairesse

_____
Gabriel Desjardins
Secrétaire-trésorier

Ce règlement entre en vigueur le : 23 septembre 1991.