

Municipalité d'Alleyn et Cawood

- Projet de Règlement de Lotissement -

No. 07-038

Révision pour rendre conforme au schéma

P . U . R . E

P lanification . U rbanisme . R ural . E nvironnement .
Consultant en urbanisme

TABLE DES MATIERES

1.0	<i>Dispositions déclaratoires et interprétatives</i>	4
1.1	Titre du règlement	4
1.2	But	4
1.3	Territoire touché.....	4
1.4	Règlement remplacé	4
1.5	Personnes touchées	4
1.6	Mode d'amendement.....	5
1.7	Invalidité partielle du règlement.....	5
1.8	Le règlement et les lois	5
2.0	<i>Normes et dispositions relatives aux tracés des rues</i>	6
2.1	Rues publiques et privées	6
2.2	Tracé des chemins en fonction des plans d'eau	6
2.3	Tracé des rues en fonction de la nature du sol	6
2.4	Trace des rues en fonction de la topographie	6
2.5	Cul-de-sac.....	6
2.6	Raccordement de chemins à la route régionale numéro 301	7
2.7	Emprise des rues	7
2.8	Visibilité, virage, angles et intersections des rues	7
3.0	<i>Normes relatives aux lots</i>	8
3.1	Superficie, profondeur, largeur et frontage minimal de lot	8
3.2	Lots situés du côté extérieur d'une rue courbée.....	9
3.3	Lotissement adjacent à un cours d'eau	9
3.4	Orientation des lots.....	9
3.5	Les îlots.....	10
3.6	Plate-forme	10
3.6.1	La longueur des îlots	10
3.6.2	Largeur des îlots.....	10
3.7	Terrain non conforme	10
3.7.1	Conditions d'émission du permis de lotissement	10
3.7.2	Définitions.....	11
4.0	<i>Normes relatives à une subdivision et à un cadastre</i>	12
4.1	Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	12
4.1.1	Parcs et terrains de jeux	12
4.1.2	Servitudes existantes ou requises.....	12
4.1.3	Assiette des voies de circulation.....	12
4.1.4	Rue cadastrée	12
4.1.5	Taxes municipales exigibles.....	12
4.2	Autres conditions relatives au lotissement	13
4.2.1	Obligation au cadastre	13
4.2.2	Morcellement d'un lot pas aliénation.....	13
4.2.3	Desserte de lot	13
4.2.4	Usages sans installation septique	13

5.0	<i>Dispositions abrogatives</i>	14
6.0	<i>Entrée en vigueur</i>	15

1.0 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement numéro 07-038 » de la Municipalité d'Alleyn et Cawood.

Le règlement nommé : « Règles d'interprétation et d'administration des règlements d'urbanisme numéro 07-036 »" régie le présent règlement.

(Même article que le Règlement #1491, mais reformulé plus clairement.)

1.2 BUT

Ce règlement vise :

- Assurer sa conformité face aux normes du schéma d'aménagement.
- Le développement harmonieux du territoire de la Municipalité tout en s'assurant que les nouveaux lots créés sont subdivisés d'une façon rationnelle et optimale.
- Planifier la construction de nouvelles voies de circulation fonctionnelle et sécuritaire.
(Article ajouté pour fin de clarification)

1.3 TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales, de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité d'Alleyn et Cawood.

(Même article que le Règlement #1491, mais reformulé plus clairement.)

1.4 RÈGLEMENT REMPLACÉ

Le Règlement #1491, ses amendements et les plans qui l'accompagnent, sont abrogés et remplacés par le présent règlement.

Sont aussi abrogées, toutes les autres dispositions réglementaires incompatibles avec le présent règlement d'urbanisme.

De tels remplacements n'affectent cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements remplacés jusqu'à jugement final et exécution. De plus, ils n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi remplacés.

(Même article que le Règlement #1491, mais reformulé plus clairement.)

1.5 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement touche toute personne morale, de droit public ou de droit privé et tout particulier.

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

1.6 MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être adoptées, modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé conformément aux dispositions de la [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#). (Même article que le Règlement #1491, mais reformulé plus clairement.)

1.7 INVALIDITE PARTIELLE DU REGLEMENT

L'annulation par la cour, en tout ou en partie, d'un ou de plusieurs des articles de ce règlement n'a pas pour effet d'annuler l'ensemble du règlement, le présent règlement étant adopté mot par mot, article par article. Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition du présent règlement serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties, clauses ou dispositions ne sauraient être mise en doute.

Le conseil municipal déclare par le présent règlement qu'il aurait décrété ce qu'il reste de ce règlement même si l'invalidité d'une ou de plusieurs clauses déclarée.

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

1.8 LE REGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

2.0 NORMES ET DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRACES DES RUES

2.1 RUES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à toutes les rues qu'elles soient privées ou publiques.

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

2.2 TRACE DES CHEMINS EN FONCTION DES PLANS D'EAU

Aucune rue ou route ne peut être construite à moins de 75 mètres (246 pieds) de la rive d'un cours d'eau ou d'un lac, sauf les embranchements construits pour permettre l'accès au cours d'eau ou au lac ou leur traversée.

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

2.3 TRACE DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

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 affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôt meubles ou roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

2.4 TRACE DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente de toute voie principale ou voie collectrices ne doit pas être supérieure à dix pour cent (10%).

Dans les rues résidentielles, la pente ne doit pas être supérieure à quinze pour cent (15%), sauf sur une longueur maximale de 91.5 mètres (300 pieds) ou elle peut atteindre dix-sept pour cent (17%).

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

2.5 CUL-DE-SAC

Le cul-de-sac peut être employé lorsqu'il s'avère une solution esthétique et-ou économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

La longueur d'un cul-de-sac, mesurée jusqu'au cercle de virage, ne doit pas être supérieure à 107 mètres (350 pieds), et il doit se terminer par un rond point dont le diamètre ne peut être inférieur à 36.6 mètres (120 pieds). Toutefois, cette distance peut être augmentée s'il est prévu un chemin piétonnier d'une largeur minimale de 3 mètres (10 pieds). Dans un voisinage résidentiel de faible densité, la longueur d'un cul-de-sac peut être portée à environ 228.6 mètres (750 pieds).

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

2.6 RACCORDEMENT DE CHEMINS À LA ROUTE RÉGIONALE NUMÉRO 301

La conception de tout projet de lotissement doit limiter, en autant que possible, le nombre d'accès (entrée) à la route régionale 301.
(Article ajouté afin d'être conforme au schéma)

2.7 EMPRISE DES RUES

Les emprises de rues doivent avoir une largeur minimale de 15 mètres.
(Article copié intégralement du Règlement #1491)

2.8 VISIBILITE, VIRAGE, ANGLES ET INTERSECTIONS DES RUES

Il faut éviter autant que possible l'intersection de plus de deux rues. D'une façon générale, les intersections doivent être en forme de "T" . Tout carrefour doit être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de dix degrés. Cet alignement doit être maintenu sur une distance de 30.5 mètres (100 pieds) mesuré à partir du centre de l'intersection.

À moins de conditions exceptionnelles, dans les rues résidentielles, les intersections doivent être à une distance minimale de 56 mètres (184 pieds) les une des autres, calculée entre les limites d'emprise.

Afin de faciliter la circulation, les coins de rues doivent être arrondis par une courbe ayant un rayon inférieur à 6.1 mètres (20 pieds).

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 183 mètres (600 pieds), ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 122 mètres (400 pieds).

Il ne doit pas y avoir des courbes de rayon intérieur inférieur à 91.5 mètres (300 pieds), à moins de 30.5 mètres (100 pieds) d'une intersection.

Toute intersection sur une rue de 20 mètres (66 pieds) d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 61 mètres (200 pieds) minimum, et toute intersection sur une rue de 15 mètres (50 pieds) d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité de 36.5 mètres (120 pieds).
(Article copié intégralement du Règlement #1491)

3.0 NORMES RELATIVES AUX LOTS

3.1 SUPERFICIE, PROFONDEUR, LARGEUR ET FRONTAGE MINIMAL DE LOT

Tout nouveau lot créé pour l'obtention d'un permis de lotissement et potentiellement pour la construction d'un bâtiment principal doit être conforme aux dispositions du tableau suivant :

Exception : Dans le cas d'une opération cadastrale pour un chemin privé ou public et pour un espace vert public, les normes du tableau suivant ne s'appliquent pas, mais le permis de lotissement demeure obligatoire.

(Article modifié afin d'être conforme au schéma)

	UTILISATION	
	RÉSIDENTIELLE ET/OU COMMERCIALE	INDUSTRIELLE ET/OU INSTITUTIONNELLE
1. Lot desservi dans l'affectation urbaine	RÈGLEMENTS MUNICIPAUX D'URBANISME	
2. Lot desservi		
<u>À moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac</u>	30 mètres 61 mètres 1 858 mètres carrés	50 mètres 61 mètres 3 000 mètres carrés
<u>À plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac</u>	22,86 mètres ---- 1 393 mètres carrés	22,86 mètres ---- 1 393 mètres carrés
3. Lot non desservi		
<u>À moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac</u>	45,72 mètres 61 mètres 3 716 mètres carrés	50 mètres 61 mètres 3 716 mètres carrés
<u>À plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac</u>	45,72 mètres - 2 787 mètres carrés	50 mètres - 700 mètres carrés
<u>Affectation forestière</u>	61 mètres 152 mètres 5 905 mètres carrés	- - -
4. Lot situé en bordure d'une route du réseau supérieur		
A. Largeur B. Profondeur C. Superficie	45,72 mètres - 2 787 mètres carrés	50 mètres - 3 700 mètres carrés

3.2 LOTS SITUÉS DU CÔTÉ EXTÉRIEUR D'UNE RUE COURBÉE

La largeur des lots situés sur la ligne extérieure d'une rue courbée peut être diminuée d'au plus 6.1 mètres (20 pieds) à la ligne de rue, pourvu que la largeur soit augmentée vers la ligne arrière du lot de façon à fournir la superficie minimale requise pour la zone affectée.

Cependant en aucun cas, la façade du lot ne peut être inférieure à 10.7 mètres (35 pieds) pour les bâtiments isolés et jumelés et à 6.1 mètres (20 pieds) pour les bâtiments en rangés.

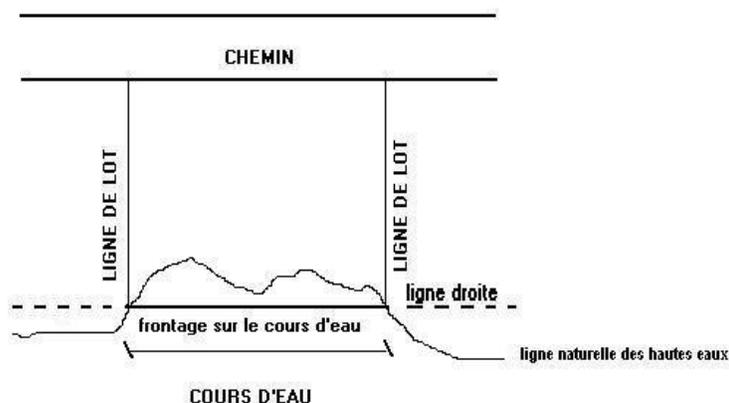
(Article copié intégralement du Règlement #1491)

3.3 LOTISSEMENT ADJACENT À UN COURS D'EAU

La largeur minimale et le frontage minimal de la partie d'un lot touchant à un cours d'eau telle qu'indiqué au tableau de [l'article 3.1](#) est calculée en mesurant une ligne droite entre les deux extrémités du lot longeant et touchant au cours d'eau. Voir croquis 3.3.

(Article ajouté pour clarifier l'application du présent règlement)

Croquis 3.3



3.4 ORIENTATION DES LOTS

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rues.

Toutefois dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives, ou dans le cas des zones de maisons mobiles, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparant les lots subdivisés sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

3.5 LES ÎLOTS

Les constructions annexes ne doivent pas obstruer les ouvertures requises pour l'éclairage et la ventilation de la maison mobile, ni empêcher l'inspection de l'équipement de la maison mobile ou des raccordements aux services publics, ni empiéter sur la marge latérale de 2 mètres qui est requise.

(Article copié intégralement du Règlement #1591)

3.6 PLATE-FORME

3.6.1 La longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne devrait pas être supérieure à 365 mètres (1 200 pieds). Cette distance peut être portée à 488 mètres (1 600 pieds) si un sentier pour piétons, d'une largeur minimale de 3 mètres (10 pieds) est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

3.6.2 Largeur des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitation doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossés; cette largeur doit correspondre à deux (2) fois la profondeur minimale des lots.

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

3.7 TERRAIN NON CONFORME

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 01 février 1984 ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels de cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées.

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

3.7.1 Conditions d'émission du permis de lotissement

Première condition : À la date du 01 février 1984 la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables le 01 février 1984 dans le territoire ou est situé le terrain;

-et-

Deuxième condition : un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

(Article copié presque intégralement du Règlement #1491)

3.7.2 Définitions

Terrain dérogatoire : Parcelle de terrain non cadastrée dont la superficie ou les dimensions sont non conformes aux prescriptions du présent règlement de lotissement.

Lot dérogatoire : Lot dont la superficie et/ou les dimensions ne sont pas conformes aux prescriptions du présent règlement de lotissement, qui est enregistré au cadastre officiel en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires qui étaient applicables à la date de cette opération cadastrale.

(Article ajouté pour clarifier l'application du présent règlement)

4.0 NORMES RELATIVES A UNE SUBDIVISION ET A UN CADASTRE

4.1 CONDITIONS PREALABLES A L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF A UNE OPERATION CADASTRALE

Les conditions suivantes sont préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, visée au Règlement # 07-036.

(Article copié intégralement du Règlement #1491

4.1.1 Parcs et terrains de jeux

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit payer à la municipalité à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une somme correspondant à 5% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale et modifiant certaines dispositions législatives (1979, Chap. 72), multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi;

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeu.

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

4.1.2 Servitudes existantes ou requises

Les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmissions des communications doivent être indiquées sur un plan annexé montrant les lots faisant l'objet.

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

4.1.3 Assiette des voies de circulation

Le propriétaire doit s'engager à céder l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques.

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

4.1.4 Rue cadastrée

Aucune assiette de rue ne sera acceptée par la corporation, à moins d'avoir été préalablement cadastrée par et aux frais de son propriétaire.

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

4.1.5 Taxes municipales exigibles

Le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

(Article copié intégralement du Règlement #1491)

4.2 AUTRES CONDITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

4.2.1 Obligation au cadastre

Le cadastre est obligatoire pour tout morcellement de lot. Il est aussi obligatoire avant l'émission d'un permis de construction ou de l'autorisation d'un nouvel usage.
(Article copié intégralement du Règlement #1491)

4.2.2 Morcellement d'un lot pas aliénation

Sauf aux conditions prévues ci-bas, aucun morcellement d'un lot fait par aliénation n'est permis.

Tant que le résidu du morcellement d'un lot fait par aliénation demeure conforme aux normes de lotissement du présent document, ce morcellement est permis lorsqu'il a pour but de rendre conforme ou de rapprocher la conformité ou lorsqu'il n'affecte pas la conformité au présent document du terrain de l'acquéreur de la ou des parcelles morcelées. Dans le même but, un lot peut être simultanément morcelé au bénéfice de plus d'un acquéreur et ne laisser aucun résidu.
(Article copié intégralement du Règlement #1491)

4.2.3 Desserte de lot

Aucune habitation ne doit être érigée sur un lot ne pouvant avoir accès directement sur une rue.
(Article copié intégralement du Règlement #1491)

4.2.4 Usages sans installation septique

Les normes de lotissement édictées au présent règlement ne s'appliquent pas lorsque l'usage prévu est permis n'implique pas, à cause de sa nature, d'installation sanitaire. À titre indicatif, les usages suivants sont de cette nature : les rues, les constructions à des fins de réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunications, de cablo-distribution, d'aqueduc, d'égouts ou de loisirs municipaux.

Nonobstant ce qui précède, ces usages ou constructions ne seront permis que sur des lots distincts ou des terrains formés de lots distincts.
(Article copié intégralement du Règlement #1491)

5.0 DISPOSITIONS ABROGATIVES

Le présent règlement abroge toutes dispositions réglementaires du même effet et plus spécifiquement le règlement N° 1491 et ses modifications.

6.0 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi.

DONNÉ À ALLEYN ET CAWOOD, QUÉBEC ce premier jour du mois d'octobre 2007.

.....
Joseph Squitti
Maire

.....
Kim Cartier-Villeneuve,
Secrétaire-trésorière

Date de l'adoption de l'avis de motion : 01 octobre 2007

Date de l'adoption du projet de règlement : 01 octobre 2007

Date de l'adoption du règlement :

Date de la réception du certificat de conformité :