

Municipalité de Saint-Frédéric

Règlement de lotissement

Règlement 298-15

Adopté le 1^{er} juin 2015

Entré en vigueur le 6 juillet 2015



Municipalité de Saint-Frédéric
850, rue de l'Hôtel-de-Ville
Saint-Frédéric, Québec G0N 1P0

Téléphone : 418 426-3357
Télécopieur : 418 426-1259
Courriel : municipal@saint-frederic.com

www.saint-frederic.com



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ ROBERT-CLICHE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-FRÉDÉRIC

**RÈGLEMENT NUMÉRO 298-15 RELATIF À L'ADOPTION DU
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-
FRÉDÉRIC**

ATTENDU QUE le *Règlement de lotissement* de la Municipalité de Saint-Frédéric a été adopté en septembre 1990;

ATTENDU QUE le *Schéma d'aménagement et de développement révisé* de la MRC Robert-Cliche a été adopté en octobre 2010 et est entré en vigueur le 9 février 2011;

ATTENDU QUE la Municipalité doit modifier son *Règlement de lotissement* de façon à le rendre conforme au *Schéma d'aménagement et de développement révisé* de la MRC;

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite également remplacer son *Règlement de lotissement* afin de tenir compte des nouvelles réalités et de mieux répondre aux besoins de la population en matière d'aménagement et d'urbanisme;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné conformément à la Loi lors de la séance du 9 mars 2015;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été adopté conformément à la Loi lors de la séance du 9 mars 2015;

ATTENDU QU'une assemblée de consultation a été tenue le conformément à la Loi le 20 avril 2015;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Michel Fortin et résolu à l'unanimité que le *Règlement de lotissement* soit adopté, tel que déposé :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	<i>Dispositions déclaratoires et interprétatives</i>	1
1	Titre du règlement	1
2	Dispositions déclaratoires et interprétatives.....	1
CHAPITRE 2	<i>Opération cadastrale</i>	2
3	Champ d'application	2
SECTION 1	Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	2
4	Présentation d'un plan d'une opération cadastrale	2
5	Cession de terrain à des fins de voies de circulation	2
6	Cession des servitudes requises pour les services d'utilité publique	2
7	Présentation d'un plan additionnel	2
SECTION 2	Dispositions particulières sur les opérations cadastrales	2
8	Non-concordance avec le plan d'urbanisme.....	2
9	Réduction des dimensions du terrain	3
10	Construction, terrain et usage dérogatoire	3
11	Lot enclavé	3
12	Corridor récréotouristique.....	3
13	Lotissement à l'intérieur des îlots déstructurés.....	3
14	Cas d'exception	4
CHAPITRE 3	<i>Les normes de lotissement</i>	5
SECTION 1	Dispositions applicables aux tracés de rues	5
15	Disposition générale	5
16	Emprises des rues publiques.....	5
17	Emprises des rues privées.....	5
18	Emprises des sentiers piétonniers	5
19	pente longitudinale des rues	5
20	Niveau des rues.....	6
21	Intersection des rues.....	6
22	Cul-de-sac.....	6
23	Distances minimales entre une rue publique ou privée et un lac ou cours d'eau	6
24	Les îlots résidentiels	6
25	Disposition particulière aux zones Résidentielles rurales (RR)	7
SECTION 2	Dimensions et superficie minimales des terrains	7
26	Disposition générale	7
27	Dimensions et superficie minimales d'un terrain	7
28	Normes de lotissement dans les zones à risque d'érosion	10
SECTION 3	Cas particuliers	11
29	Agrandissement d'un lot dérogatoire	11
30	Opération cadastrale à l'égard d'un terrain dérogatoire.....	11
CHAPITRE 4	<i>Dispositions générales, transitoires et finales</i>	12
31	Abrogation de règlement	12
32	Disposition transitoire.....	12
33	Entrée en vigueur	12

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « *Règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Frédéric* » portant le numéro 298-15.

2 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Les articles 2 à 15 et 76 à 77 du *Règlement administratif en matière d'urbanisme* de la Municipalité s'appliquent intégralement à ce règlement.

CHAPITRE 2 OPÉRATION CADASTRALE

3 CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement s'applique à toutes les zones illustrées au *Plan de zonage* de la Municipalité.

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 les services d'utilité publique.

SECTION 1 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

4 PRÉSENTATION D'UN PLAN D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Toute personne qui désire réaliser une opération cadastrale, que des rues y soient prévues ou non, doit au préalable présenter une demande à cet effet et obtenir un permis de lotissement.

5 CESSION DE TERRAIN À DES FINS DE VOIES 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.

6 CESSION DES SERVITUDES REQUISES POUR LES SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à accorder à la Municipalité les servitudes requises pour l'installation et le raccordement des services d'utilité publique. Le plan doit indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage des services d'utilité publique.

7 PRÉSENTATION D'UN PLAN ADDITIONNEL

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale impliquant 10 lots et plus, le propriétaire doit présenter un projet de morcellement de lot portant sur un territoire plus large que le lot visé au plan et lui appartenant.

SECTION 2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES SUR LES OPÉRATIONS CADASTRALES

8 NON-CONCORDANCE AVEC LE PLAN D'URBANISME

Toute opération cadastrale qui ne respecte pas le tracé projeté des voies de circulation

395-23
2024-02-27

prévues au *Plan d'urbanisme* de la Municipalité est prohibée.

395-23
2024-02-27

9 RÉDUCTION DES DIMENSIONS DU TERRAIN

Toute opération qui a pour effet de réduire la superficie ou les dimensions d'un lot à bâtir 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 est prohibée.

395-23
2024-02-27

10 CONSTRUCTION, LOT ET USAGE DÉROGATOIRE

Toute opération cadastrale ou tout morcellement qui rend dérogatoire ou qui accroît le caractère dérogatoire d'une construction, d'un usage ou d'un lot est prohibée, sauf s'il s'agit d'une correction de numéro de lot ou d'une correction aux dimensions du terrain.

366-21
2021-11-26
395-23
2024-02-27

11 LOT ENCLAVÉ

Toute opération cadastrale qui a pour effet de créer un lot enclavé est prohibée, sauf dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- a) Le lot n'est pas construit et il est cédé ou transmis par testament;
- b) Le lot est ou sera utilisé à des fins d'utilité publique;
- c) Dans le cas de l'agrandissement d'un lot enclavé existant;
- d) Lors d'une opération cadastrale créée aux fins d'un projet d'ensemble ou d'une déclaration de copropriété effectuée en vertu du Code civil du Québec. (Condos industriels par exemple);
- e) Afin d'effectuer une opération cadastrale résultant d'un bornage judiciaire ou d'un bornage à l'amiable.

Dans tous les cas, l'accès au lot doit être garanti par une servitude réelle et enregistrée.

12 CORRIDOR RÉCRÉOTOURISTIQUE

Toute opération cadastrale ayant pour effet de morceler ou aliéner l'emprise ferroviaire du corridor récréotouristique identifié au *Plan de zonage* est prohibée.

13 LOTISSEMENT À L'INTÉRIEUR DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS

- a) À l'intérieur des zones A-12, A-14, A-15, A-17, A-18, A-20, A-21, A-23, A-24, A-25 et A-26 tel que représenté au *Plan de zonage* du *Règlement de zonage*, le lotissement à des fins résidentielles est autorisé, sous réserve de la condition suivante :
 - i. Un accès en front d'une rue publique ou privée, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne peut être détaché d'une propriété résiduelle d'une profondeur de plus de 60 mètres et d'une superficie de plus de 4 hectares, résultant du lotissement pour la création de nouvelles unités foncières;
- b) À l'intérieur de la zone A-11 tel que représenté au *Plan de zonage* du *Règlement de zonage*, le lotissement est autorisé uniquement à des fins d'usages résidentiels complémentaires à l'usage principal.

14 CAS D'EXCEPTION

Malgré les dispositions des articles 9 et 10, une opération cadastrale est autorisée afin de permettre l'élargissement d'une emprise de rue publique ou de permettre la conversion d'une rue privée en rue publique.

CHAPITRE 3 LES NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DE RUES

15 DISPOSITION GÉNÉRALE

Aucune nouvelle rue publique ou privée reliée à une route du réseau routier supérieur tel qu'identifié au *Plan d'urbanisme* ne doit être à une distance de moins de 300 mètres d'une autre rue reliée à ladite route. La distance d'éloignement se mesure à partir de l'axe central des rues à la jonction de la route du réseau routier supérieur.

16 EMPRISES DES RUES PUBLIQUES

La construction ou le prolongement d'une rue publique doit respecter les exigences minimales suivantes :

- a) Le lotissement de l'emprise est obligatoire;
- b) L'emprise doit être de propriété publique;
- c) L'emprise doit avoir une largeur minimale de 15 mètres. Toutefois, lorsque l'é étroitesse d'un lot ne permet pas la subdivision de lots bâtissables d'une profondeur conforme aux normes édictées, l'emprise pourra être diminuée jusqu'à une largeur minimale de 12 mètres.

Cette norme ne s'applique pas dans les cas de raccordement de deux tronçons de rues publiques existantes dont l'emprise actuelle est inférieure à 15 mètres. Cependant, l'emprise ne pourra être inférieure à 10 mètres.

17 EMPRISES DES RUES PRIVÉES

La construction ou le prolongement d'une rue privée doit respecter les exigences minimales suivantes :

- a) Le lotissement de l'emprise est obligatoire;
- b) L'emprise doit avoir une largeur minimale de 10 mètres.

18 EMPRISES DES SENTIERS PIETONNIERS

L'emprise de tout sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

19 PENTE LONGITUDINALE DES RUES

- a) **Pente d'une rue:** la pente d'une rue ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 10 %, sauf pour une longueur maximum de 60 mètres où elle peut atteindre 12 %. Par exception, la pente maximale pourra atteindre 15 % sur une longueur maximum de 60 mètres dans le cas d'une rue reliant deux secteurs urbains entre eux.
- b) **Pente longitudinale aux intersections:** la pente d'une rue ne doit pas être supérieure à 5 % dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

20 NIVEAU DES RUES

Sauf exception, tous les niveaux de rue doivent être déterminés par la Municipalité.

21 INTERSECTION DES RUES

- a) Tout carrefour ou intersection doit être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de 15 degrés maintenu sur une distance de 30 mètres;
- b) Toute intersection doit être à une distance minimale de 45 mètres d'une autre intersection, mesurée entre les limites d'emprise;
- c) Afin de faciliter la circulation, les coins de rue devront être arrondis par une courbe ayant un rayon intérieur minimal de 6 mètres.

22 CUL-DE-SAC

- a) **Longueur:** la longueur d'un cul-de-sac comprenant un cercle de virage ne doit pas excéder 250 mètres ;
- b) **Cercle de virage:** un cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre ne doit pas être inférieur à 30 mètres dans les zones à dominance résidentielle et à 35 mètres dans les autres zones.

23 DISTANCES MINIMALES ENTRE UNE RUE PUBLIQUE OU PRIVÉE ET UN LAC OU COURS D'EAU

Type de service	Distance minimale
Non desservi (ni aqueduc, ni égout)	60 m
Partiellement desservi (aqueduc ou égout)	60 m
Desservi	45 m

Ces distances minimales ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) une rue publique qui traverse un lac ou un cours d'eau;
- b) une rue publique qui conduit à un quai ou un débarcadère;
- c) une correction au tracé d'une rue publique ou privée existant au 11 mars 1987 et permettant de la rendre conforme aux présentes normes.

24 LES ÎLOTS RÉSIDENTIELS

- a) **Longueur des îlots:** la longueur des îlots résidentiels ne doit pas être inférieure à 160 mètres ni supérieure à 350 mètres. La longueur maximum peut être portée à 500 mètres si un sentier piétonnier est prévu dans le tiers central de l'îlot;
- b) **Largeur des îlots:** la largeur minimum des îlots résidentiels ne doit pas être inférieure à deux fois la profondeur minimum des lots à des fins résidentielles.

395-23
2024-02-27

25 DISPOSITION PARTICULIÈRE AUX ZONES RÉSIDENTIELLES RURALES (RR)

Le lotissement en vue de construire ou de prolonger une rue publique ou privée à l'extérieur des limites d'une zone Résidentielle rurale (RR) n'est autorisé que lorsque 75 % ou plus des lots disponibles à l'intérieur de la zone sont construits.

395-23
2024-02-27

SECTION 2 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS

26 DISPOSITION GÉNÉRALE

Les dispositions de la présente section ne visent pas une opération cadastrale requise pour les services d'utilité publique.

27 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES D'UN LOT

Un lot doit respecter les dimensions et superficies minimales suivantes :

Lot non desservi

Lot non desservi	Largeur minimale ^{(1) (2)} (mètres)	Profondeur moyenne minimale ⁽²⁾ (mètres)	Superficie minimale (mètres carrés)
À l'extérieur d'un corridor riverain	50 m	30 m	3 000
À l'intérieur d'un corridor riverain		60 m	4 000

Les dimensions minimales prescrites ayant trait à la largeur d'un lot non desservi ne s'appliquent pas lorsque celui-ci est enclavé entre deux lots morcelés au 11 mars 1987. Toutefois, la largeur minimale ne peut être inférieure à 30 mètres et la superficie minimale doit être respectée dans tous les cas.

Les dimensions minimales prescrites ayant trait à la profondeur moyenne d'un lot non desservi ne s'appliquent pas lorsque celui-ci est situé entre une rue existante et la rive d'un lac ou d'un cours d'eau. Toutefois, la largeur minimale ne peut être inférieure à 30 mètres et la superficie minimale doit être respectée dans tous les cas.

Notes :

- 1) La largeur du lot doit être mesurée à la ligne avant. Dans le cas d'un lot en bordure d'une courbe, la largeur du lot peut se mesurer à l'endroit où l'implantation de la construction est prévue, soit à la marge de recul avant.
- 2) Pour un lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain, dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur minimale pour les lots adjacents si leur alignement est parallèle. Toutefois, pour les lots partiellement ou non desservis, la largeur du lot doit être majorée de la largeur de la rive.

Lot partiellement desservi

Lot partiellement desservi	Largeur minimale ^{(1) (2)} (mètres)	Profondeur moyenne minimale ⁽²⁾ (mètres)	Superficie minimale (mètres carrés)
À l'extérieur d'un corridor riverain	25 m	30 m	1 500
À l'intérieur d'un corridor riverain	30 m	60 m	2 000

Notes :

- 1) La largeur du lot doit être mesurée à la ligne avant. Dans le cas d'un lot en bordure d'une courbe, la largeur du lot peut se mesurer à l'endroit où l'implantation de la construction est prévue, soit à la marge de recul avant.
- 2) Pour un lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain, dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur minimale pour les lots adjacents si leur alignement est parallèle. Toutefois, pour les lots partiellement ou non desservis, la largeur du lot doit être majorée de la largeur de la rive.

Lot desservi

Lot desservi	Largeur minimale ^{(3) (4)} (mètres)		Profondeur moyenne minimale ⁽⁴⁾ (mètres)		Superficie minimale (mètres carrés)	
	Lot intérieur	Lot d'angle	Corridor riverain		Lot intérieur	Lot d'angle
			Extérieur	Intérieur		
Habitation unifamiliale				45		
• <i>Isolée</i> ¹	15	18	27		435	522
• <i>Jumelée</i>	10	13			290	377
• <i>À cour latérale zéro</i>	10	13			290	377
• <i>En rangée</i>	5,5	12 ⁽²⁾			149	348
Habitation bifamiliale			27		555	560
• <i>Isolée</i>	17	20			495	460
• <i>Jumelée</i>	14	16			290	495 ⁽²⁾
• <i>En rangée</i>	10	12 ⁽²⁾				
Habitation multifamiliale			30		660	720
• <i>4 logements et moins</i>	22	24		690	780	
• <i>5 à 8 logements</i>	23	26		750	840	
• <i>Plus de 8 logements</i>	25	28				
Habitation communautaire			30	540	600	
• <i>10 chambres et moins</i>	18	20		750	900	
• <i>Plus de 10 chambres</i>	25	30				
Maison mobile	14	18	27	380	490	
Commerce ou service	18	20	30	555	615	
Poste d'essence	38	38	27	1030	1 600	
Autre usage	18	20	30	555	615	

Les dispositions sur les normes minimales d'un lot desservi situé à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation ne s'appliquent pas à une opération cadastrale créée aux fins d'un projet d'ensemble ou d'une déclaration de copropriété effectuée en vertu du *Code civil du Québec*.

Notes :

- 1) Comprend les habitations saisonnières
- 2) S'applique à chaque extrémité de la rangée
- 3) La largeur du lot doit être mesurée à la ligne avant. Dans le cas d'un terrain en bordure d'une courbe, la largeur du lot peut se mesurer à l'endroit où l'implantation de la construction est prévue, soit à la marge de recul avant.
- 4) Pour un lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain, dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur minimale pour les lots adjacents si leur alignement est parallèle.

395-23
2024-02-27

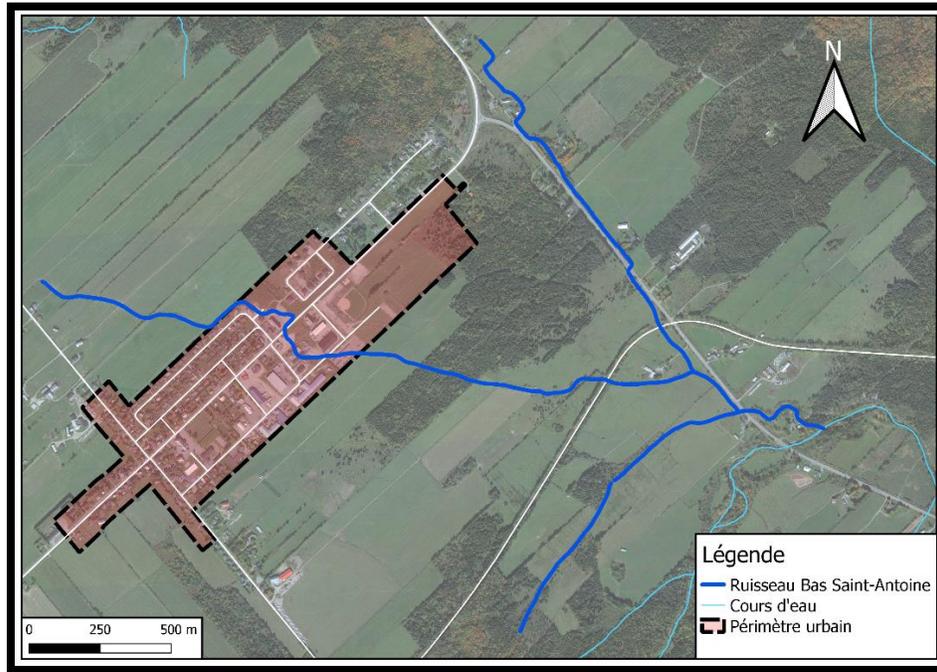
27.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA PROFONDEUR MINIMALE D'UN LOT SITUÉ À L'INTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN DU RUISSEAU BAS-SAINT-ANTOINE

Malgré l'article 27, les profondeurs particulières du tableau suivant s'appliquent aux lots situés dans le corridor riverain du Ruisseau Bas-Saint-Antoine, tel qu'illustré ici-bas :

Type de service d'aqueduc et d'égout	Profondeur moyenne minimale ¹ (mètres)
Non desservi	
<i>Lot adjacent au cours d'eau</i>	60
<i>Lot non adjacent</i>	30
Partiellement desservi	
<i>Lot adjacent au cours d'eau</i>	60
<i>Lot non adjacent</i>	30
Desservi	
<i>Lot adjacent au cours d'eau</i>	45
<i>Lot non adjacent</i>	Profondeur prévue à l'article 27, pour les lots normalement situés à l'extérieur d'un corridor riverain

Dans le cas où le lot se retrouve dans plus d'un corridor riverain, les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

Localisation du ruisseau Bas-Saint-Antoine



28 NORMES DE LOTISSEMENT DANS LES ZONES À RISQUE D'ÉROSION

La superficie d'un terrain situé dans une zone à risque d'érosion identifiée au *Plan de zonage* du *Règlement de zonage* ne peut être inférieure à 4 000 mètres carrés.

SECTION 3 CAS PARTICULIERS

29 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Malgré les articles 27 et 28, une opération cadastrale ayant pour but d'augmenter la superficie d'un lot dérogatoire est autorisée si cette opération cadastrale a 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 et qu'elle n'a pas pour effet de rendre dérogatoire ou d'augmenter le caractère dérogatoire d'un terrain adjacent.

395-23
2024-02-27

30 OPÉRATION CADASTRALE À L'ÉGARD D'UN LOT DÉROGATOIRE

Une opération cadastrale à l'égard d'un lot dérogatoire qui, le 30 mars 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre est autorisée si toutes les exigences de la Loi sont respectées.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS GÉNÉRALES, TRANSITOIRES ET FINALES

31 ABROGATION DE RÈGLEMENT

Ce règlement remplace et abroge tous les règlements antérieurs portant sur les objets visés par le présent règlement.

32 DISPOSITION TRANSITOIRE

L'abrogation de règlements 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 l'abrogation.

33 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur et ne peut être modifié ou abrogé que par règlement, conformément aux dispositions de la Loi.

Adopté à Saint-Frédéric, ce 1^{er} jour de juin 2015.

M. Henri Gagné, maire

Mme Cathy Poulin, directrice générale et secrétaire-trésorière