



**Municipalité  
de  
St-Didace**

# RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

**À jour au 21 décembre 2012**

## HISTORIQUE DU REGLEMENT

061-1989-03	1989-01-06	Règlement d'origine
142-1998-02	1998-01-12	Amendement
152-1998-12	1998-10-05	Amendement
219-2007-05	2007-02-05	Amendement
275-2012-02	2012-07-03	Amendement

## ***TABLE DES MATIÈRES***

### ***Section 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES***

- 1.1 TITRE
- 1.2 ENTRÉE EN VIGUEUR
- 1.3 TERRITOIRE TOUCHÉ
- 1.4 PERSONNES TOUCHÉES
- 1.5 AMENDEMENT
- 1.6 INVALIDITÉ PARTIELLE DU RÈGLEMENT
- 1.7 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS
- 1.8 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

### ***Section 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES***

- 2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS
- 2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX
- 2.3 UNITÉ DE MESURE

### ***Section 3 : NORMES CONCERNANT LE TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION***

- 3.1 GÉNÉRALITÉS
- 3.2 EMPRISE
- 3.3 CHAMP DE VISIBILITÉ
- 3.4 PLATE-FORME
- 3.5 FONDATION
- 3.6 CULS-DE-SAC

- 3.7 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS
- 3.8 SENTIERS DE PIÉTONS
- 3.9 TRACÉ DES ROUTES EN FONCTION DE LA PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

**Section 4 : NORMES ET SPÉCIFICATIONS POUR LES OPÉRATIONS CADASTRALES**

- 4.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS
- 4.2 ASSOUPLEMENT DES NORMES
- 4.3 TERRAINS DÉROGATOIRES
- 4.4 LES MESURES D'EXCEPTION ET DE PRIVILÈGES RELATIVES AU MORCELLEMENT ET AU LOTISSEMENT
  - 4.4.1 PRIVILÈGE DE LOTISSEMENT
  - 4.4.2 PRIVILÈGE DE MORCELLEMENT
  - 4.4.2 NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT DANS LES ZONES SUJETTES AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

**Section 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ILOTS**

- 5.1 ORIENTATION DES TERRAINS
- 5.2 LARGEUR DES ILOTS
- 5.3 DESSERTE DE LOTS

**Section 6 : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PROJET RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

- 6.1 TRACÉ DES RUES
- 6.2 FONDS DE PARC OU DE TERRAIN DE JEUX PUBLIC
- 6.3 SERVITUDES EXISTANTES OU REQUISES
- 6.4 ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

**6.5 TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES**



## **Section 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

### **1.1 TITRE**

Le titre du présent règlement est « Règlement concernant le lotissement dans la municipalité » et peut être cité sous le nom de « Règlement de lotissement » ou « Règlement no 61-89-3 ».

### **1.2 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur après la délivrance du certificat de conformité conformément aux dispositions de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

### **1.3 TERRITOIRE TOUCHÉ**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Corporation Municipale de la Paroisse de Saint-Didace.

### **1.4 PERSONNES TOUCHÉES**

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

### **1.5 AMENDEMENT**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la loi.

### **1.6 INVALIDITÉ PARTIELLE DU RÈGLEMENT**

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 saurait être mise en doute.

LE CONSEIL déclare par la présente qu'il décréterait ce qu'il reste de ce règlement même si l'invalidité d'une ou de plusieurs clauses venait à être déclarée.

### **1.7 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS**

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

## ***1.8 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT***

L'administration du présent règlement de lotissement est confiée à l'inspecteur en aménagement et urbanisme. Les dispositions du règlement administratif no 63-89-5 s'appliquent, en les adaptant, au présent règlement.



## **Section 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### ***2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS***

Exception faite des mots définis à l'article 2.4 du règlement de zonage, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

- L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question;
- Avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue; le mot "peut" conserve un sens facultatif.

### ***2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX***

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que les textes dits, contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte dit, le texte prévaut.

### ***2.3 UNITÉ DE MESURE***

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

## **Section 3 : NORMES CONCERNANT LE TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION**

### **3.1 GÉNÉRALITÉS**

Le tracé des routes, chemins, rues ou voies doit éviter les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux éboulis et aux affaissements.

### **3.2 EMPRISE**

Toute nouvelle route, rue, voie ou chemin doit avoir une emprise d'au moins douze (12) mètres. [\[R152, 1998\]](#)

### **3.3 CHAMP DE VISIBILITÉ**

Toute intersection doit bénéficier d'un champ de visibilité d'au moins quarante (40) mètres.

### **3.4 PLATE-FORME**

La plate-forme carrossable doit être d'une largeur d'au moins 7,50 mètres.

### **3.5 FONDATION**

La plate-forme carrossable doit être constituée d'une couche de gravier d'au moins quinze (15) centimètres d'épaisseur.

### **3.6 CULS-DE-SAC**

Une rue en « cul-de-sac » (impasse) peut être prévue pour une rue de desserte.

L'emprise d'une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage (ou l'équivalent) d'un diamètre de trente (30) mètres. Un îlot peut toutefois être prévu en son centre, en autant que la largeur libre de l'emprise n'y soit pas réduite à moins de huit (8) mètres. [\[R219, 2007\]](#)

### **3.7 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS**

La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes d'emprise de rues les plus rapprochées.

Sur un même côté de la rue, la distance minimale entre deux (2) intersections est fixée à cinquante (50) mètres.

La distance minimale entre deux (2) intersections situées de part et d'autre d'une même rue est fixée à cinquante (50) mètres.

### **3.8 SENTIERS DE PIÉTONS**

Lorsqu'un sentier public pour piétons est requis ou prévu, sa largeur minimale doit être de 1.5 mètres.

### **3.9 TRACÉ DES ROUTES EN FONCTION DE LA PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU**

A moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau, ou à moins de trois cents (300) mètres d'un lac, la distance minimale, entre une route et un cours d'eau ou un lac (sauf pour les voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac), doit être de soixante-quinze (75) mètres pour un lot partiellement desservi ou non desservi et de quarante-cinq (45) mètres pour un lot desservi (aqueduc et égout).

## Section 4 : NORMES ET SPÉCIFICATIONS POUR LES OPÉRATIONS CADASTRALES

Les normes et spécifications prescrites dans la présente section s'appliquent à toute opération cadastrale postérieure à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

### 4.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

Les lots créés lors des opérations cadastrales devront être conformes aux normes prescrites dans le tableau 1.

### 4.2 ASSOULISSEMENT DES NORMES

Lorsque la forme du lotissement l'exige, il est possible de diminuer, d'une proportion de dépassant pas 10% les dimensions des lots prescrites dans le présent règlement à la condition que les normes de superficie soient respectées.

TABLEAU 1

### *SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS* [R142, 1998]

LOCALISATION	PRESCRIPTIONS	LOT NON DESSERVI (ni aqueduc ni égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)
A moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac	Superficie minimale	4000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m	30 m pour les lots riverains
			25 m pour les autres
Profondeur moyenne minimale	75 m	75 m	
Ailleurs	Superficie minimale	3000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m	25 m
			50 m

### **4.3 TERRAINS DÉROGATOIRES**

Les terrains non conformes aux dispositions du présent règlement quant à la superficie, la largeur et la profondeur, pourront faire l'objet d'une opération cadastrale à condition de respecter l'une des dispositions suivantes :

1. les tenants et aboutissants du terrain sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés avant le 13 avril 1983. En outre, la superficie et les dimensions de ce terrain doivent respecter les dispositions relatives au lotissement applicables le 12 avril 1983 dans la municipalité.
2. le terrain ne formait pas le 12 avril 1983 un ou plusieurs lots distincts et à cette même date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis. Le présent privilège s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 12 avril 1983;
3. un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public qui, avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des autres privilèges accordés par le présent article.

Dans tous ces cas, l'opération cadastrale doit, pour être permise, 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.

Le présent article ne confère pas de privilège établi relativement aux normes du règlement de construction

### **4.4 LES MESURES D'EXCEPTION ET DE PRIVILÈGES RELATIVES AU MORCELLEMENT ET AU LOTISSEMENT**

#### **4.4.1 PRIVILÈGE DE LOTISSEMENT**

Nonobstant les dispositions du présent règlement, le privilège de lotissement sera accordé, pour un terrain dont la superficie et/ou les dimensions sont non-conformes avec les dispositions du présent règlement, dans les cas suivants :

1. Pour les opérations cadastrales effectuées sur un terrain en bordure d'une route construite avant le 13 avril 1983, la largeur avant d'un lot ou sa profondeur peuvent être réduites d'un maximum de 25% de la norme prescrite tout en respectant la superficie minimale.
2. La déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 441 du Code Civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé.

3. La transmission pour cause de décès.
4. La vente forcée au sens des articles 1585 à 1591 du Code Civil, y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation (L.R.Q. c. E-24).
5. La dation en paiement dans la mesure où elle constitue une clause accessoire à un acte de vente ou à un acte d'hypothèque.
6. La cession, à une municipalité ou un ministère, d'un terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux, de chemins ou de rues.
7. Pour les sots situés sur la ligne extérieure d'un virage, la largeur desdits lots (mesurée à l'avant) peut être réduite d'un maximum de 40% de la norme prescrite tout en respectant la superficie minimale.

#### **4.4.2 PRIVILÈGE DE MORCELLEMENT**

Le privilège de morcellement s'applique dans les cas prévus à l'article 4.4.1 du présent règlement ainsi que dans le cas suivant :

- Un terrain non-conforme aux normes minimales de morcellement peut être morcelé si ledit morcellement sert à l'agrandissement d'un terrain voisin et contigu et est destiné à former un seul nouveau terrain.

Nul ne peut réduire la superficie d'un terrain sur lequel est construit un seul bâtiment principal, si cette réduction a pour conséquence de le rendre non-conforme aux dispositions relatives au morcellement.

#### **4.4.3 NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT DANS LES ZONES SUJETTES AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN**

##### **4.4.3.4 Localisation**

Les zones sujettes aux mouvements de terrain sont localisées sur la carte de zonage no Z-1.

##### **4.4.3.2 Normes minimales dans les zones de risque élevé**

Aucun lotissement n'est permis.

##### **4.4.3.3 Normes minimales dans les zones de risque moyen**

Le lotissement n'est permis uniquement que lorsqu'une étude effectuée par un ingénieur démontre la possibilité de localiser le bâtiment sans danger.

La superficie du lot doit cependant être d'un minimum de 4000 m<sup>2</sup>, sa largeur mesurée sur la ligne avant d'un minimum de 50 mètres et sa profondeur moyenne d'un minimum de 75 mètres.

## **Section 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ILOTS**

### **5.1 ORIENTATION DES TERRAINS**

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives, ou dans le cas de parcs 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.

### **5.2 LARGEUR DES ILOTS**

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 au moins deux (2) fois la profondeur minimale des lots.

### **5.3 DESSERTE DE LOTS**

Aucune habitation ne doit être érigée sur un lot ne pouvant avoir accès directement sur une rue cadastrée.

## **Section 6 : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PROJET RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

### **6.1 TRACÉ DES RUES**

Le tracé projeté des rues, des ruelles et des sentiers piétonniers doit correspondre au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme. Dans les zones où le plan d'urbanisme ne prévoit aucun tracé de rues, ruelles ou sentiers, aucune restriction ne s'applique.

### **6.2 FONDS DE PARC OU DE TERRAIN DE JEUX PUBLIC**

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale de quatre terrains ou plus, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots, que des rues y soient prévues ou non, céder à la Municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain n'excédant pas 10% du terrain compris dans le plan, et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux ou au lieu de cette superficie de terrain, verser à la Municipalité une somme égale à 10% 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* (L.R.Q. c. F-2.1), ou encore, une partie en terrain et une partie en argent. 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 cédés à la corporation municipale, en vertu du présent paragraphe, lesquels terrains ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux.

Cependant, les dispositions du paragraphe précédent ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) lorsque les dispositions dudit paragraphe ou d'un règlement antérieur similaire ont déjà été appliquées;
- b) lorsque les subdivisions concernent des parties de lots destinées à être cédées à la Municipalité, pour fins de rue publique ou pour toute autre fin similaire.

### **6.3 SERVITUDES EXISTANTES OU REQUISES**

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

### **6.4 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) destinées à être publiques.



## **6.5 TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES**

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