

Municipalité de Saint-Odilon-de-Cranbourne

Règlement de lotissement

Règlement 325-2014

Adopté le 1^{er} décembre 2014
Entré en vigueur le 7 avril 2015



**Municipalité de
Saint-Odilon-de-Cranbourne**

111, rue de l'Hôtel-de-Ville
Saint-Odilon-de-Cranbourne,
Québec G0S 3A0

Téléphone : 418 464-4801
Télécopieur : 418 464-4800
Courriel : info@saint-odilon.qc.ca

www.saint-odilon.qc.ca



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ ROBERT-CLICHE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ODILON-DE-CRANBOURNE

**RÈGLEMENT NUMÉRO 325-2014 RELATIF À L'ADOPTION DU
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-
ODILON-DE-CRANBOURNE**

ATTENDU QUE le *Règlement de lotissement* de la Municipalité de Saint-Odilon-de-Cranbourne a été adopté en juillet 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 6 octobre 2014;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été adopté conformément à la Loi lors de la séance du 6 octobre 2014

ATTENDU QU'une assemblée de consultation a été tenue le 11 novembre 2014;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Alain St-Hilaire et résolu à l'unanimité des membres de ce conseil 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	Lotissement à des fins résidentielles à l'intérieur des îlots déstructurés	3
13	Cas d'exception	3
CHAPITRE 3	<i>Les normes de lotissement</i>	4
SECTION 1	Dispositions applicables aux tracés de rues	4
14	Disposition générale	4
15	Rues prohibées.....	4
16	Emprises des rues publiques.....	4
17	Emprises des rues privées.....	4
18	Emprises des sentiers piétonniers	4
19	pente longitudinale des rues	5
20	Niveau des rues.....	5
21	Intersection des rues.....	5
22	Cul-de-sac.....	5
23	Distances minimales entre une rue publique ou privée et un lac ou cours d'eau.....	5
24	Les îlots résidentiels.....	6
SECTION 2	Dimensions et superficie minimales des terrains	6
25	Disposition générale	6
26	Dimensions et superficie minimales d'un terrain	6
SECTION 3	Cas particuliers	8
27	Agrandissement d'un lot dérogatoire	8
28	Opération cadastrale à l'égard d'un terrain dérogatoire.....	8
CHAPITRE 4	<i>Dispositions générales, transitoires et finales</i>	9
29	Abrogation de règlement.....	9
30	Disposition transitoire.....	9
31	Entrée en vigueur.....	9

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la municipalité de Saint-Odilon-de-Cranbourne » et porte le numéro 325-14.

2 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Les articles 2 à 15 et 72 à 74 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* du *Règlement de zonage*.

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 CESSIION 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 CESSIION 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 terrain portant sur un territoire plus large que le terrain 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

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

9 RÉDUCTION DES DIMENSIONS DU TERRAIN

Toute opération qui a pour effet de réduire la superficie ou les dimensions d'un terrain 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.

10 CONSTRUCTION, TERRAIN 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 terrain est prohibée, sauf s'il s'agit d'une correction de numéro de lot ou d'une correction aux dimensions du terrain.

11 LOT ENCLAVÉ

Toute opération cadastrale qui a pour effet de créer un lot enclavé est prohibée.

12 LOTISSEMENT À DES FINS RÉSIDENIELLES À L'INTÉRIEUR DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS

- a) À l'intérieur des zones A-16, A-17, A-18, A-19, A-20, F-35 et F-38 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 V-41 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.

13 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

14 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.

15 RUES PROHIBÉES

Le lotissement visant la création ou le prolongement d'une rue publique ou privée est prohibé dans la zone F-39.

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'étroitesse d'un lot ne permet pas la subdivision de lots bâtissables d'une profondeur conforme aux normes édictées, l'emprise pourra être diminuée à 12 mètres maximum.

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 PIÉTONNIERS

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 (R) 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.

SECTION 2 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

25 DISPOSITION GÉNÉRALE

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

26 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES D'UN TERRAIN

Un terrain qui a pour conséquence la construction d'un bâtiment principal doit respecter les dimensions et les superficies suivantes :

Terrain non desservi

Terrain non desservi	Largeur minimale (ligne avant) (mètres)	Profondeur moyenne minimale (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 dispositions sur les normes minimales d'un terrain 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. (R 346-2016 ev 30/01/2017)

Les dimensions minimales prescrites ayant trait à la largeur d'un terrain non desservi ne s'appliquent pas lorsque celui-ci est enclavé entre deux terrains 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 terrain 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.

Terrain partiellement desservi

Terrain partiellement desservi	Largeur minimale (ligne avant) (mètres)	Profondeur moyenne minimale (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

Terrain desservi

Terrain desservi	Largeur minimale (ligne avant) (mètres)		Profondeur moyenne minimale (mètres)		Superficie minimale (mètres carrés)	
	Lot intérieur	Lot d'angle	Corridor riverain		Lot intérieur	Lot d'angle
			Extérieur	Intérieur		
Habitation unifamiliale <ul style="list-style-type: none"> • <i>Isolée</i>¹ • <i>Jumelée</i> • <i>À cour latérale zéro</i> • <i>En rangée</i> 	15	18	27		435	522
	10	13			290	377
	10	13			290	377
	5,5	12 ⁽²⁾			149	348
Habitation bifamiliale <ul style="list-style-type: none"> • <i>Isolée</i> • <i>Jumelée</i> • <i>En rangée</i> 	17	20	27		555	560
	14	16			495	460
	10	12 ⁽²⁾			290	495 ⁽²⁾
Habitation multifamiliale <ul style="list-style-type: none"> • <i>4 logements et moins</i> • <i>5 à 8 logements</i> • <i>Plus de 8 logements</i> 	22	24	30	45	660	720
	23	26			690	780
	25	28			750	840
Habitation communautaire <ul style="list-style-type: none"> • <i>10 chambres et moins</i> • <i>Plus de 10 chambres</i> 	18	20	30		540	600
	25	30			750	900
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

¹ Comprend les habitations saisonnières

² S'applique à chaque extrémité de la rangée

PROJET IMMOBILIER D'ENSEMBLE

Un projet immobilier d'ensemble doit être aménagé sur un lot desservi à l'intérieur du périmètre urbain.

Malgré les dispositions sur les superficies minimales d'un lot desservi, un projet immobilier d'ensemble peut être érigé sur un lot desservi par les services d'aqueduc et d'égout ayant une dimension minimale de 6000 mètres carrés et contigu à une rue publique.

SECTION 3 CAS PARTICULIERS

27 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Malgré l'article 26, 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.

28 OPÉRATION CADASTRALE À L'ÉGARD D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Une opération cadastrale à l'égard d'un terrain 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

29 ABROGATION DE RÈGLEMENT

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

30 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.

31 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-Odilon-de-Cranbourne, ce 1^{er} jour de décembre 2014.

M. André Labbé, maire

Mme Dominique Giguère, directrice générale et secrétaire-trésorière