

MUNICIPALITÉ DE LONGUE-RIVE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

98-10

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	3
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	3
1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ.....	3
1.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES.....	3
1.4 NUMÉROTATION	3
1.5 TERMINOLOGIE	3
 CHAPITRE II: DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT.....	 5
2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION	5
2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION	5
2.2.1 Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation.....	5
2.2.2 Indication des servitudes sur un plan	5
2.2.3 Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet	5
2.2.4 Paiement des taxes municipales.....	6
2.3 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION.....	6
 CHAPITRE III: DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS.....	 7
3.1 LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCÈS	7
3.1.1 Classification	7
3.1.2 Emprise	7
3.1.3 Pente longitudinale.....	7
3.1.4 Intersection	8
3.1.5 Cul-de-sac.....	9
3.1.6 Sentier de piétons.....	10
3.1.7 Distance entre une route et un cours d'eau ou d'un lac	10
3.1.8 Construction d'une route dans un secteur de mouvements de terrain	10
 CHAPITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS	 13
4.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES	13
4.1.1 Normes générales	13
4.1.2 Définition des mots-clés contenus au cahier des spécifications et mode de fonctionnement.....	13
4.1.3 Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis	14
4.1.4 Normes minimales régissant les lots desservis.....	14
4.1.5 Normes particulières.....	16
4.1.6 Secteur de mouvements de terrain	17
4.2 ORIENTATION DES TERRAINS	17
4.3 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	17
4.3.1 Rue, sentier de piétons, parc.....	17
4.3.2 Construction et terrain dérogatoires	18

CHAPITRE V: PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS.....	19
5.1 GÉNÉRALITÉS	19
 CHAPITRE VI: DISPOSITIONS FINALES.....	21
6.1 ABROGATION ET REMPLACEMENT	21
6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR	21

CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de "Règlement de lotissement".

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de Longue-Rive.

1.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.4 NUMÉROTATION

Le tableau reproduit ci-dessous illustre le mode de numérotation utilisé dans ce règlement:

"2.2(ARTICLE).....
 2.2.1(ARTICLE).....
(ALINÉA).....

 1°(PARAGRAPHE).....
 a)....(SOUS-PARAGRAPHE).....
 b)....(SOUS-PARAGRAPHE)....."

1.5 TERMINOLOGIE

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

CHAPITRE II: DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT

2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale, autres que celles relatives à une annulation, une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, doit au préalable soumettre pour approbation à l'inspecteur un plan-projet de lotissement, que celui-ci prévoit ou non des rues.

2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION

2.2.1 Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, s'engager envers la municipalité, par lettre adressée au Conseil, à céder l'emprise des voies de circulation montrée sur le plan et destinée à être publique.

2.2.2 Indication des servitudes sur un plan

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.2.3 Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet

Tout propriétaire doit, relativement aux projets énoncés à l'article 3.2.1 du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, présenter un plan-projet de morcellement portant sur un terrain plus large que celui visé au plan-projet de lotissement et lui appartenant.

2.2.4 Paiement des taxes municipales

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

2.3 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par la Corporation municipale devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente:

- 1° le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles n'est pas conforme au plan approuvé;
- 2° le plan de cadastre n'est dûment déposé pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles dans les 45 jours de la date de son approbation.

CHAPITRE III: DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS

3.1 LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCES

3.1.1 Classification

Le réseau de voies destiné à la circulation des véhicules automobiles est constitué de 3 catégories de rues, à savoir: rue locale, rue collectrice et artère.

3.1.2 Emprise

Toute rue ou voie d'accès prévue à un plan-projet de lotissement doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur d'emprise ci-après prescrite:

Rue locale et voie d'accès :	12 mètres
Rue collectrice:	15 mètres
Artère:	25 mètres

3.1.3 Pente longitudinale

Sous réserve des dispositions contenues aux second et troisième alinéas de cet article, toute rue ou voie d'accès doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la pente maximale ci-après prescrite:

1°	rue locale et voie d'accès :	10%
2°	rue collectrice:	6%
3°	artère:	5%

Dans un rayon de 30 mètres de toute intersection, la pente maximale autorisée est de 5%.

Dans des cas exceptionnels, en raison de la topographie très accidentée d'un site ou d'autres contraintes naturelles, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de 2%, sur une longueur n'excédant pas 150 mètres. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux tronçons de rues situés dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

3.1.4

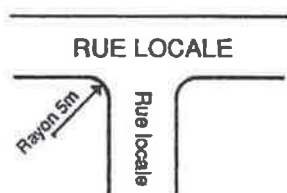
Intersection

L'intersection de 2 rues doit se faire à angle droit; toutefois, dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

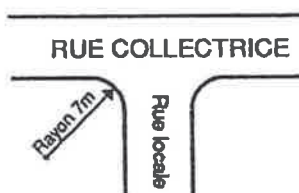
À l'intersection de 2 rues, les lignes d'emprise (de rues) doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit:

- 1° lorsqu'il s'agit de 2 rues locales: 5 mètres;
- 2° lorsque l'une des rues est une collectrice: 7 mètres;
- 3° lorsque l'une des rues est une artère: 10 mètres.

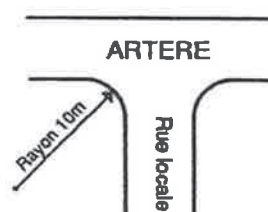
CROQUIS 1:



CROQUIS 2:

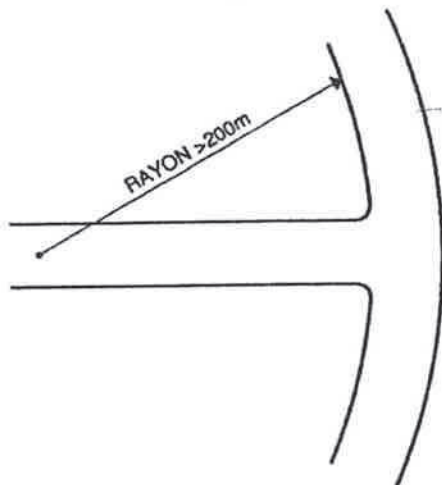


CROQUIS 3:

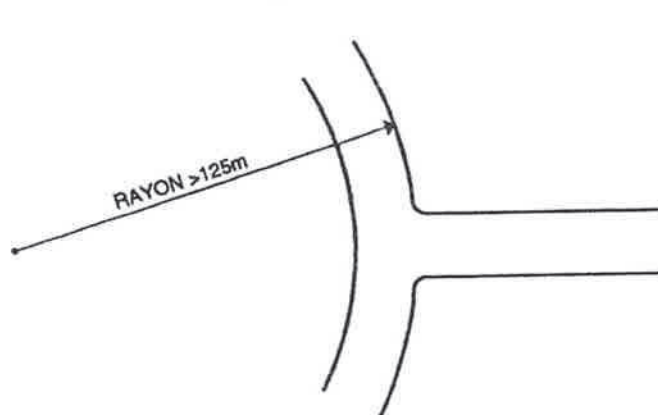


Il ne doit pas y avoir d'intersection entre 2 rues, du côté intérieur de celles ayant un rayon intérieur de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 125 mètres (voir les croquis 4 et 5).

CROQUIS 4:

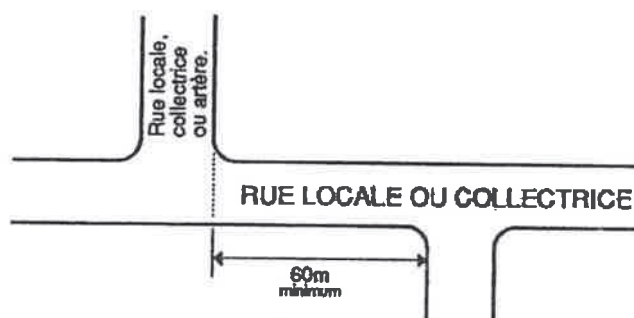


CROQUIS 5:



Les intersections sur les rues locales et collectrices doivent être distantes d'au moins 60 mètres (voir le croquis 6).

CROQUIS 6:



Les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres (voir le croquis 6 en faisant les adaptations nécessaires).

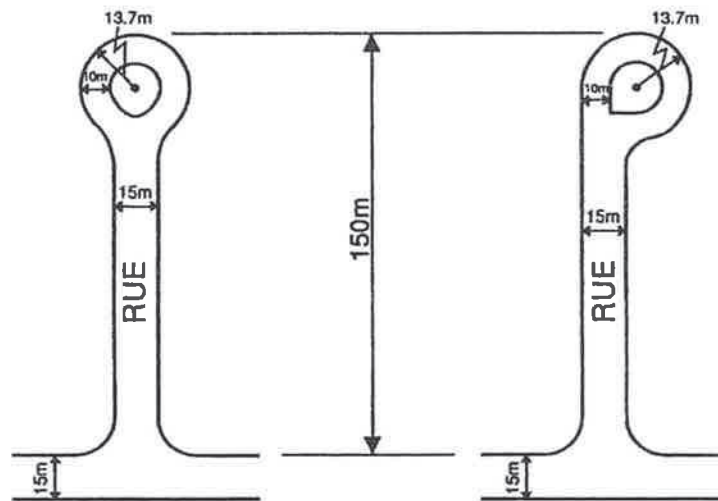
3.1.5

Cul-de-sac

Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac, dans le cas de terrains, qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue.

Les rues en forme de cul-de-sac ne doivent pas excéder une longueur de 150 mètres, et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 13,70 mètres. Un terre-plein peut être prévu en leur centre, à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres (voir le croquis 7).

CROQUIS 7:



3.1.6

Sentier de piétons

La largeur d'un sentier de piétons ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

3.1.7

Distance entre une route et un cours d'eau ou d'un lac

Sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau, la distance minimale à respecter entre un cours d'eau et une nouvelle route est de 75 mètres pour un terrain non desservi et partiellement desservi, et de 45 mètres pour un terrain desservi.

3.1.8

Construction d'une route dans un secteur de mouvements de terrain

Dans les zones identifiées au cahier de spécifications et aux endroits définis aux plans de zonage, la construction de route doit se faire aux conditions suivantes:

Lorsque le talus a 25% et plus de pente moyenne, la distance entre une route et le sommet du talus doit être de 5 fois sa hauteur. Au pied du talus la distance entre la route et le talus doit être de 2 fois la hauteur du talus.

CHAPITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

4.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES

4.1.1 Normes générales

Le cahier des spécifications, reproduit sous la cote "Annexe B" fait partie intégrante de ce règlement pour valoir comme si elle était ici au long reproduit. Ce cahier prescrit, par zone, les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots tels que prévues aux articles 4.1.3 et 4.1.4 de ce règlement.

4.1.2 Définition des mots-clés contenus au cahier des spécifications et mode de fonctionnement

4.1.2.1 Numéro de zone

Ce terme fait référence à la codification identifiant chaque zone au plan de zonage, le tout tel qu'expliqué au chapitre III du règlement de zonage.

4.1.2.2 Groupe et classe d'usage

Ces termes sont définis au chapitre II du règlement de zonage. Une série de trois lettres dans la colonne "Numéros de zones", vis-à-vis une classe, indique les normes minimales de lotissement dans la zone concernée.

4.1.2.3 Terme "L.P.S" et Tableau "L.P.S."

Les normes de lotissement sont prescrites par zones, suivant un code alphabétique où la première lettre représente la largeur minimale (L), la seconde la profondeur minimale (P) et la troisième, la superficie minimale (S).

Le tableau "L.P.S" établit la correspondance entre le code alphabétique et les dimensions devant apparaître au cahier des spécifications.

4.1.3**Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis**

Les normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis sont établies comme suit:

	LARGEUR MINIMALE (mètres)	PROFONDEUR MINIMALE (mètres)	SUPERFICIE MINIMALE (mètres)
Lot non desservi , ni par l'aqueduc, ni par l'égout	50,0	NIL	3 000,0
Lot partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout	25,0	NIL	1 500,0
Lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau et à moins de 300 m d'un lac et non desservi, ni par l'aqueduc, ni par l'égout	50,0	75,0	4 000,0
Lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau et à moins de 300 m d'un lac et partiellement desservi par l'aqueduc et l'égout	30,0 pour les lots riverains et 25,0 pour les autres	75,0	2 000,0

4.1.4**Normes minimales régissant les lots desservis**

Les normes minimales régissant les lots desservis sont établies soit en fonction du type de construction dans le cas du groupe Habitation (H), soit en fonction d'un groupe d'usage, le tout tel qu'il appert au tableau suivant:

	USAGE	LARGEUR MINIMALE (mètres)	PROFONDEUR MINIMALE (mètres)	SUPERFICIE MINIMALE (mètres carrés)
Lots desservis par l'aqueduc et l'égout	Unifamiliale isolée	22,0	30,0	660,0
	Unifamiliale jumelée	22,0	30,0	660,0
	Bifamiliale isolée	22,0	30,0	660,0
	Trifamiliale isolée	22,0	30,0	660,0
	Habitation collective (max. 9 chambres)	22,0	30,0	660,0
	Maison mobile	15,0	30,0	450,0
	Bifamiliale jumelée	22,0	30,0	660,0
	Trifamiliale jumelée	22,0	30,0	660,0

Suite du tableau...

	USAGE	LARGEUR MINIMALE (mètres)	PROFONDEUR MINIMALE (mètres)	SUPERFICIE MINIMALE (mètres carrés)
Lots desservis par l'aqueduc et l'égout (suite)	Unifamiliale en rangée (3 à 6 habitations)	5,5	30,0	170,0
	bifamiliale en rangée (max. 4 logements)	7,0	30,0	210,0
	Multifamiliale (3 à 4 logements) et Habitation collective	22,0	30,0	660,0
	Multifamiliale (5 logements et plus)	40,0	50,0	2 000,0
	Commerce et service	21,0	30,0	630,0
	Industrie	21,0	30,0	630,0
	Public et institutionnel	21,0	30,0	630,0
	Récréation	NIL	NIL	NIL
	Forêt	50,0	NIL	3 000,0
	Agriculture	50,0	NIL	3 000,0
Lot desservi par l'aqueduc et l'égout, mais situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac		NOTE 1	45,0	1 500,0

NOTE 1: La largeur minimale exigée est celle prévue pour chacun des usages mentionnés dans le cas des terrains desservis situés à plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou à plus de 300 mètres d'un lac.

Dans le cas d'un lot d'angle, la largeur prescrite au cahier des spécifications doit être augmentée de 3 mètres et le produit de cette largeur multipliée par la profondeur minimale exigée donne la superficie minimale à respecter.

4.1.5**Normes particulières****4.1.5.1****Poste d'essence**

Tout poste d'essence localisé sur un terrain desservi (par l'aqueduc et l'égout) doit satisfaire, selon le type auquel il appartient, aux normes prescrites par le tableau reproduit ci-après.

	LARGEUR MINIMALE (mètres)	PROFONDEUR MINIMALE (mètres)	SUPERFICIE MINIMALE (mètres carrés)
Poste d'essence	33,5	30,0	1 000,0
Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto ou dépanneur	45,5	30,0	1 500,0
Poste d'essence avec baie(s) de service et lave auto, baie de service et dépanneur ou poste d'essence avec lave-auto et dépanneur	51,5	30,0	1 700,0
Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto et dépanneur	60,5	30,0	2 500,0

Les superficies minimales énoncées pour les postes d'essence sont prescrites pour 4 unités de distribution d'essence ou moins. Pour chaque unité de distribution d'essence additionnelle à 4, on doit augmenter la superficie minimale de 275 mètres carrés.

CHAPITRE V: PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS

5.1 GÉNÉRALITÉS

Les dispositions prescrites par le Chapitre intitulé "Procédure, sanctions et recours" du règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

- Dans l'ensemble de l'aire d'alimentation, aucun épandage de déjections animales, de compost de ferme, d'engrais minéraux et de matières résiduelles fertilisantes et aucun épandage de pesticides dans le cas de bleuetières, ne sont autorisés à la suite d'un avis donné aux propriétaires de terrains concernés.
- À la suite de l'évaluation des causes d'une telle concentration et de son remède, de même que d'un nouvel avis auprès des propriétaires concernés, l'interdiction prévue au paragraphe précédent est levée.

6. Modification de la numérotation des chapitres 17 et 18 en vigueur

Les chapitres XVII; Procédure, sanction et recours et XVIII dispositions finales sont modifiés dans leur numérotation pour former dorénavant les chapitres XVIII et XIX. Aucune autre modification que cette numérotation et sa déclinaison ne les affecte. Ces chapitres se lisent dorénavant comme suit :

Chapitre XVIII : Procédure, sanction et recours

18.1 Généralités

Les dispositions prescrites par le chapitre intitulé procédure, sanction et recours du règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récités.

Chapitre XIX : Dispositions finales

19.1 Abrogation et remplacement

Le présent règlement remplace toutes les dispositions relatives au zonage.

19.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

FAIT ET PASSÉ À _____, CE _____.

, maire

, secrétaire-trésorière

4.1.6 Assouplissement des normes

4.1.6.1

Terrain non-conforme en raison de sa configuration ou de la topographie

Lorsqu'en raison de sa configuration ou de son relief, un terrain ne satisfait pas aux normes prescrites par ce règlement ou à la grille de spécifications, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes:

1° la largeur du terrain, calculée à la ligne avant ou arrière, n'est pas inférieure à:

a) 75% de la largeur minimale prescrite;

ou

b) 7 mètres dans le cas d'un terrain desservi;

2° une seule des lignes (avant ou arrière) du terrain est ainsi diminuée;

3° la norme relative à la superficie est respecté

faire un
amendement

CHAPITRE VI: DISPOSITIONS FINALES

6.1 ABROGATION ET REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions relatives au lotissement.

6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET PASSÉ À _____, CE _____.

_____, maire

_____, secrétaire-trésorier(e)