



Municipalité de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans

337, chemin Royal

Saint-François-de-l'Île-d'Orléans (Québec) G0A 3S0

Téléphone : (418) 829-3100

Télécopieur : (418) 829-1004

Règlement de lotissement n° 03-42

Adopté le 25 juillet 2005

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I:	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2	TERRITOIRE TOUCHÉ	1
1.3	INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES	1
1.4	NUMÉROTATION.....	1
1.5	TERMINOLOGIE	1
CHAPITRE II:	DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT.....	2
2.1	NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION.....	2
2.2	CONDITIONS PRÉALABLES A L'APPROBATION	2
2.2.1	Engagement du propriétaire à verser soit une somme d'argent, soit une superficie de terrain ou les deux, aux fins de l'établissement de parcs ou de terrains de jeux	2
2.2.2	Indication des servitudes sur un plan.....	2
2.2.3	Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet	2
2.2.4	Païement des taxes municipales	2
CHAPITRE III:	DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ILOTS	3
3.1	LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCÈS	3
3.1.1	Classification.....	3
3.1.2	Emprise.....	3
3.1.3	Pente longitudinale.....	3
3.1.4	Intersection	3
3.1.5	Cul-de-sac	5
3.1.6	Sentier de piétons	5
3.1.7	Distance entre une route et un cours d'eau.....	5
3.2	LES ILOTS	6
3.2.1	Longueur.....	6
CHAPITRE IV:	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS	7
4.1	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES	7
4.2	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	7
4.2.1	Rue, sentier de piétons, parc	7

4.2.2	Construction et terrain dérogatoires	7
CHAPITRE V:	PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS	8
5.1	GÉNÉRALITÉS.....	8
CHAPITRE VI:	DISPOSITIONS FINALES	9
6.1	ABROGATION ET REMPLACEMENT	9
6.2	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	9

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 Saint-François.

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^o (PARAGRAPHE)

a) (SOUS-PARAGRAPHE)

b) (SOUS-PARAGRAPHE)

1.5 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage numéro 03-41 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 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 A L'APPROBATION

2.2.1 Engagement du propriétaire à verser soit une somme d'argent, soit une superficie de terrain ou les deux, aux fins de l'établissement de parcs ou de terrains de jeux

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale autre que celle relative à une annulation, à une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, verser à la municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une somme correspondant à 1 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan.

Le Conseil peut cependant, par résolution, exiger de tout propriétaire, au lieu de cette somme d'argent, la cession d'une superficie de 10 % du terrain compris dans le plan-projet de lotissement et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux.

Le Conseil peut encore, par résolution, exiger de tout propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

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.

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

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

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 prévue à un plan-projet de lotissement doit avoir une emprise minimale de 12 mètres et toute servitude de passage pour une construction pour fins agricoles sur des terres en culture doit avoir une largeur minimale de six (6,0) mètres.

3.1.3 Pente longitudinale

Sous réserve des dispositions contenues aux second et troisième alinéas de cet article, toute rue collective et artère doivent respecter la pente maximale ci-après prescrite:

1^o rue collective : 20 %

3^o artère : 20 %

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 (cent cinquante). Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux tronçons de rue 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.

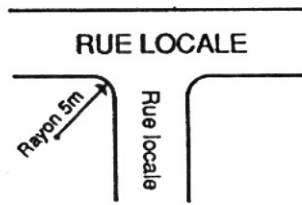
À l'intersection de 2 rues, les lignes d'emprise (de rues) doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit:

1^o lorsqu'il s'agit de 2 rues locales: 5 mètres;

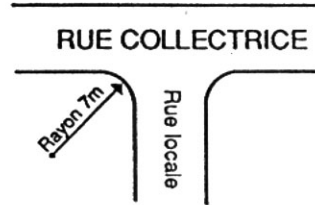
2^o lorsque l'une des rues est une collectrice: 7 mètres;

3^o lorsque l'une des rues est une artère: 10 mètres.

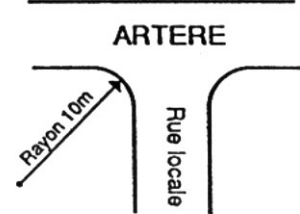
CROQUIS 1:



CROQUIS 2:

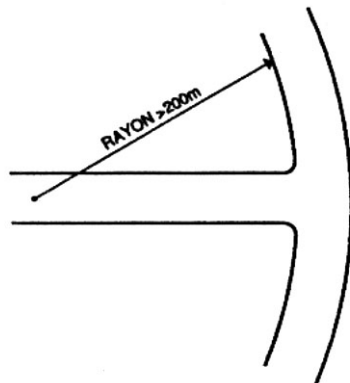


CROQUIS 3:

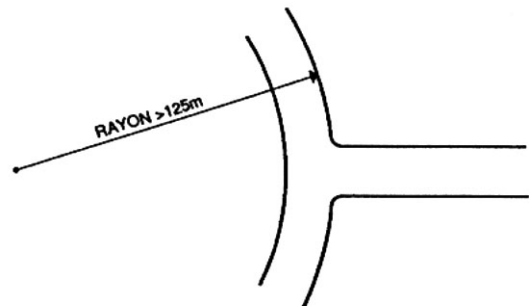


Il ne doit pas y avoir d'intersection entre 2 rues, du côté intérieur de celles ayant un rayon intérieur de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 125 mètres (voir les croquis 4 et 5).

CROQUIS 4:

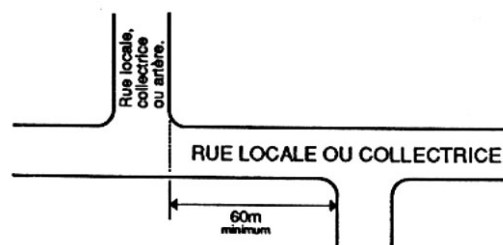


CROQUIS 5:



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).

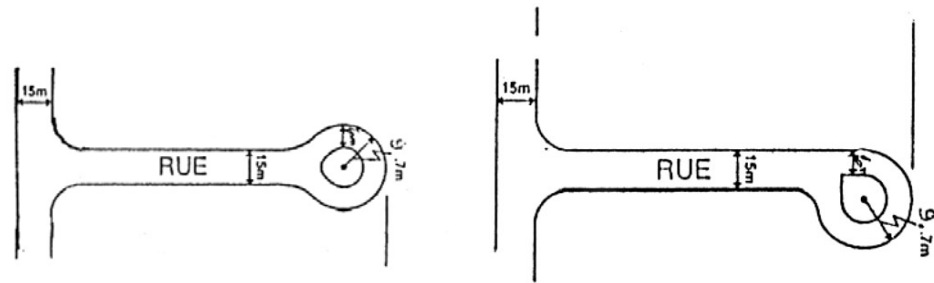
3.1.5 Cul-de-sac

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 doivent se terminer par un cercle de virage dont le rayon minimal est de 9,70 mètres. Un terre-plein peut être prévu en leur centre, à la condition toutefois que la chaussée destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 6 mètres. (voir le croquis 7)

Toutefois aux chemins d'accès compris à l'intérieur des limites d'un terrain aux servitudes de passage pris à l'intérieur ou aux rues en cul-de-sac adjacentes à quatre terrains ou moins, à condition que l'extrémité de ces rues ou chemins soit aménagé de telle sorte qu'un véhicule d'utilité publique puisse y circuler en tous sens.

CROQUIS 7:



3.1.6 Sentier de piétons

La largeur d'un sentier de piétons ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

3.1.7 Distance entre une route et un cours d'eau

La distance minimale entre une route et un cours d'eau, un lac ou le fleuve est de 60 mètres, sauf lorsque les conditions topographiques empêchent l'application de cette norme sans toutefois empiéter sur la bande riveraine.

Font exception à cette règle, la réfection de routes existantes, ou la réfection et la construction de chemins de ferme, de routes ou chemins conduisant à des débarcadères ou permettant la traverse de cours d'eau ou de lac et de voies de circulation existantes conduisant à des constructions existantes.

De plus, en présence d'un talus ou de falaises constitués de matières instables, aucune route n'est permise sur une bande de terrain dont la largeur est égale à cinq (5) fois la hauteur du talus dont la pente moyenne est ou excède 25 %. Au pied de ces types de talus, aucune route n'est permise sur une bande de terrain égale à deux (2) fois la hauteur du talus dont la pente est d'au moins 25 %.

3.2 LES ILOTS

3.2.1 Longueur

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 200 mètres, ni être supérieure à 400 mètres. Toutefois, si un sentier de piétons est prévu dans le tiers central de l'îlot, la longueur maximale de celui-ci est portée à 500 mètres.

CHAPITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

4.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES

Les normes minimales suivantes s'appliquent au lot sauf lorsqu'il s'agit de terrains requis pour des infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblo-distribution ne nécessitant pas le raccordement à un système d'évacuation des eaux usées.

	Superficie	Frontage
Lot régulier		
Lot non desservi	3 000 m ²	50 m
Lot partiellement desservi	2 000 m ²	30 m
Lot desservi	2 000 m ²	30 m
Lot situé dans un corridor riverain		
Lot non desservi	4 000 m ²	50 m
Lot partiellement desservi	3 000 m ²	30 m
Lot desservi	2 000 m ²	30 m

(R. # 05-53, 04-07-2005)

4.2 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

4.2.1 Rue, sentier de piétons, parc

Toute opération cadastrale relative aux rues, sentiers de piétons, parcs ou autres espaces destinés à un usage public est prohibée si elle ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au présent règlement ainsi qu'au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme.

La prohibition édictée à l'alinéa précédent n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue existante lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les dimensions prescrites.

4.2.2 Construction et terrain dérogatoires

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un terrain est prohibée.

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.

CHAPITRE VI: DISPOSITIONS FINALES

6.1 ABROGATION ET REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du règlement numéro 03-92 ainsi que ses amendements relatifs au lotissement.

6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET PASSÉ A SAINT-FRANÇOIS, CE _____.

Yoland Dion, maire

Sylvie Beaulieu, secrétaire-trésorière