

# Municipalité de Saint-Victor

À jour au 11 juillet 2018

Cette version du règlement est une version administrative et n'a aucune valeur officielle. La municipalité fournit cette version à titre indicatif. Elle décline toute responsabilité quant à l'utilisation ou à l'interprétation de cette version administrative.

## Règlement de lotissement No. 158-2018



MUNICIPALITÉ DE  
SAINT-VICTOR

**Municipalité de Saint-Victor**

287, rue Marchand

Saint-Victor, Québec G0M 2B0

418 588-6854

[www.st-victor.qc.ca](http://www.st-victor.qc.ca)



## TABLE DES MATIÈRES

---

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....	1
1. Titre du règlement .....	1
2. Dispositions déclaratoires et interprétatives.....	1
CHAPITRE II OPÉRATION CADASTRALE.....	2
Section I Champs d'application .....	2
3. Champ d'application.....	2
Section II Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale .....	2
4. Présentation d'un plan d'un 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 .....	3
Section III Dispositions particulières sur les opérations cadastrales .....	3
8. Non-concordance avec le Plan d'urbanisme .....	3
9. Réduction des dimensions d'un terrain.....	3
10. Construction, terrain et usage dérogatoire .....	3
11. Lot enclavé.....	3
12. Cas d'exception.....	3
13. Corridor récréotouristique .....	3
14. Lotissement à l'intérieur des îlots déstructurés.....	4
CHAPITRE III LES NORMES DE LOTISSEMENT .....	5
Section I Les rues .....	5
15. Disposition applicable au réseau routier supérieur .....	5
16. Emprise des rues publiques .....	5
17. Emprise des rues privées .....	5
18. Distance minimale entre une rue publique ou privée et un lac ou un cours d'eau .....	6
19. Pente longitudinale des rues .....	6
20. Niveau des rues .....	6
21. Culs-de-sac .....	6
22. Les intersections.....	7
Section II Les îlots résidentiels.....	8
23. Les îlots résidentiels .....	8
24. Sentier piétonnier .....	9
Section III Superficies et dimensions minimales des terrains .....	9
25. Superficie et dimensions minimales d'un terrain desservi .....	9
26. Superficie et dimensions minimales d'un terrain partiellement desservi .....	10
27. Superficie et dimensions minimales d'un terrain non desservi .....	11

28.	Norme de lotissement dans les zones à risque élevé d'érosion .....	11
Section IV Les terrains et lots dérogatoires .....		12
29.	Agrandissement d'un terrain dérogatoire .....	12
30.	Permis autorisant une opération cadastrale .....	12
CHAPITRE IV DISPOSITIONS GÉNÉRALES, TRANSITOIRES ET FINALES .....		13
31.	Sanctions, recours et pénalités .....	13
32.	Abrogation de règlement .....	13
33.	Disposition transitoire .....	13
34.	Entrée en vigueur .....	13

## **LISTE DES TABLEAUX**

---

Tableau I	Distance minimale entre une rue publique ou privée et un lac ou un cours d'eau .....	6
Tableau II	Superficie et dimensions minimales des terrains desservis .....	10
Tableau III	Superficie et dimensions minimales des terrains partiellement desservis .....	11
Tableau IV	Superficie et dimensions minimales des terrains non desservis .....	11

## **LISTE DES ILLUSTRATIONS**

---

Illustration I	Cul-de-sac .....	7
Illustration II	Intersections .....	8
Illustration III	Îlots résidentiels .....	9

# **CHAPITRE I      DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

---

## **1.    TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'intitule « *Règlement de lotissement* » de la Municipalité de Saint-Victor et porte le numéro 158-2018.

## **2.    DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

Les articles 1 à 21 du *Règlement administratif en matière d'urbanisme* de la Municipalité de Saint-Victor s'appliquent intégralement à ce règlement.

## **CHAPITRE II OPÉRATION CADASTRALE**

---

### **SECTION I CHAMPS D'APPLICATION**

#### **3. CHAMP D'APPLICATION**

Ce règlement s'applique à toutes les zones illustrées au *Plan de zonage*, du *Règlement 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 II CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

#### **4. PRÉSENTATION D'UN PLAN D'UN OPÉRATION CADASTRALE**

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation de l'Inspecteur tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

#### **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 terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et lui appartenant.

**SECTION III 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 D'UN 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. CAS D'EXCEPTION**

Malgré les dispositions des articles 8 et 9, 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.

**13. 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.

#### **14. LOTISSEMENT À L'INTÉRIEUR DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS**

À l'intérieur des zones A-12.1, A-12.2, A-13.1, A-13.2, A-14.1, A-15.1, A-15.2, A-15.3, A-16.1, AF-21.1, AF-21.2, AF-22.1, F-25.1 et V-84 (Lac aux Cygnes) tel qu'identifié *Plan de zonage* du *Règlement de zonage*, le lotissement à des fins résidentielles est autorisé, sous réserve de la condition suivante :

- 1° en cas d'un morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front d'une rue publique ou privée, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

## **CHAPITRE III LES NORMES DE LOTISSEMENT**

---

### **SECTION I LES RUES**

#### **15. DISPOSITION APPLICABLE AU RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR**

Toute nouvelle rue publique ou privée reliée à une route du réseau routier supérieur (route 108/rue Principale, chemin des fonds et route Saint-Jules) tel qu'identifié au *Plan de zonage* du *Règlement de zonage* ne doit être à une distance de moins de 300 mètres d'une autre route 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.

Malgré cette norme, la distance peut être réduite, sous réserve d'une autorisation préalable du *Ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports (MTMDET)*, qui tient compte des particularités du milieu visé.

#### **16. EMPRISE DES RUES PUBLIQUES**

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

- 1° le lotissement de l'emprise est obligatoire;
- 2° l'emprise doit être de propriété publique;
- 3° l'emprise doit avoir une largeur minimale de 15 mètres. Toutefois, lorsque l'étréoussse d'un lot ne permet pas la subdivision de lots constructibles 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. EMPRISE DES RUES PRIVÉES**

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

- 1° le lotissement de l'emprise est obligatoire;
- 2° l'emprise doit avoir une largeur minimale de 10 mètres.

La Municipalité n'est pas tenue de prendre les rues privées à sa charge.

## 18. DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE PUBLIQUE OU PRIVÉE ET UN LAC OU UN COURS D'EAU

La distance minimale à respecter entre une rue publique ou privée et un lac ou un cours d'eau est identifiée au Tableau I :

*Tableau I Distance minimale entre une rue publique ou privée et un lac ou un cours d'eau*

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

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

- 1° une rue publique qui traverse un lac ou un cours d'eau;
- 2° une rue publique qui conduit à un quai ou un débarcadère;
- 3° une correction au tracé d'une rue publique ou privée existante au 11 mars 1987 et permettant de la rendre conforme au présent règlement.

## 19. PENTE LONGITUDINALE DES RUES

- 1° **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.
- 2° **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.

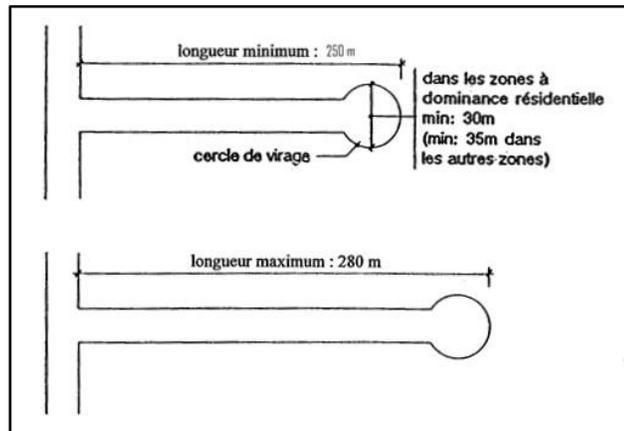
## 21. CULS-DE-SAC

- 1° **Cercle de virage** : un cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise ne doit pas être inférieure à 30 mètres dans les zones à dominance résidentielle et à 35 mètres dans les autres zones (Illustration I).
- 2° **Longueur** : la longueur d'un cul-de-sac ne doit pas être moindre que 250 mètres ni supérieure à 280 mètres (Illustration I).

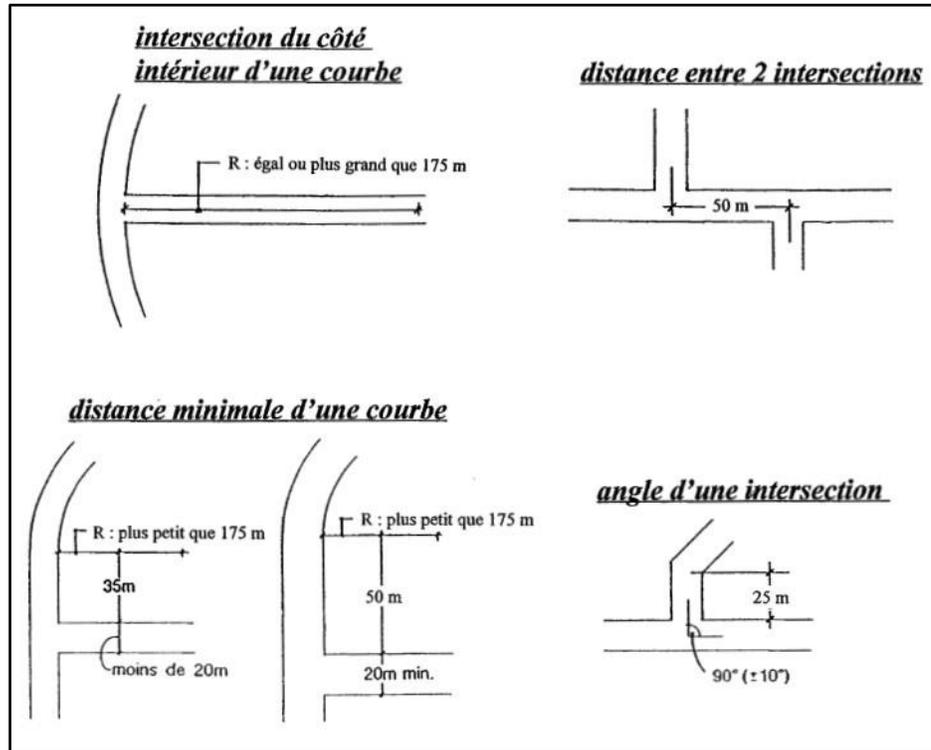
## 22. LES INTERSECTIONS

- 1° l'angle d'une intersection doit avoir entre 80° et 100° sur une longueur minimale de 25 mètres (Illustration II);
- 2° sur une même rue, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimum de 50 mètres (Illustration II);
- 3° une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 175 mètres (Illustration II);
- 4° une intersection sur une rue de 20 mètres ou plus d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 50 mètres d'une courbe concave dont le rayon est inférieur à 175 mètres (Illustration II);
- 5° une intersection sur une rue de moins de 20 mètres d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 35 mètres d'une courbe concave dont le rayon est inférieur à 175 mètres (Illustration II).

*Illustration I Cul-de-sac*



## Illustration II Intersections

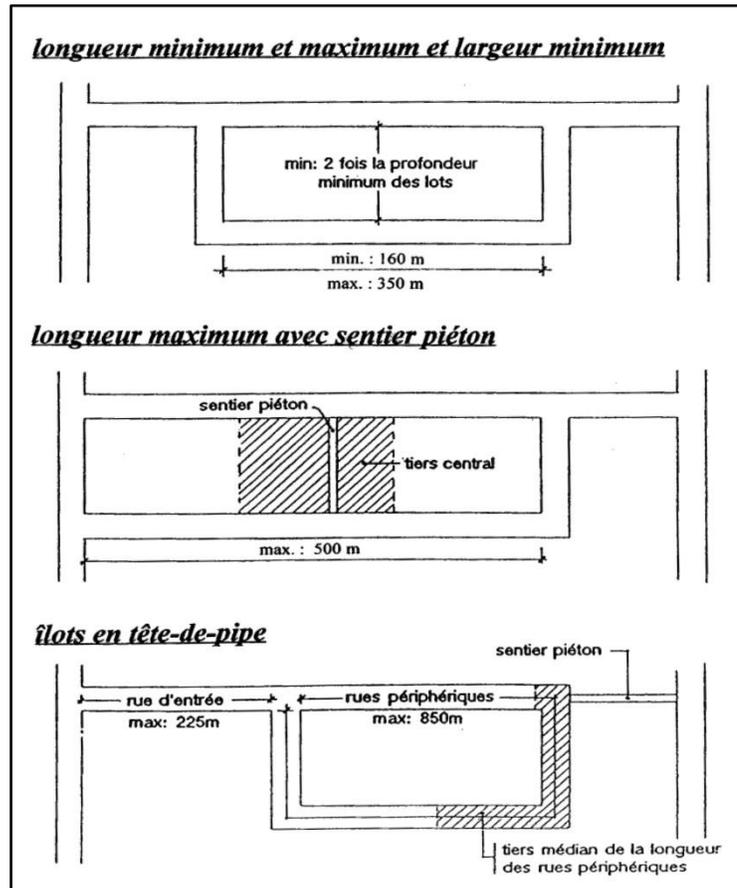


## SECTION II LES ÎLOTS RÉSIDENTIELS

### 23. LES ÎLOTS RÉSIDENTIELS

- 1° **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-piéton est prévu dans le tiers central de l'îlot (Illustration III).
- 2° **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 (Illustration III).
- 3° **Îlot en tête-de-pipe** : les normes applicables à un îlot résidentiel en tête-de-pipe sont les suivantes (Illustration III) :
  - a) longueur maximum de la rue d'entrée : la longueur maximum de la rue d'entrée doit être de 225 mètres;
  - b) longueur maximum des rues périphériques : la longueur maximum des rues périphériques de l'aménagement est de 850 mètres et on doit aménager un sentier piéton, pouvant servir de voie de secours, conduisant à une rue et situé dans le tiers médian de la longueur de la rue périphérique (Illustration III).

### Illustration III Îlots résidentiels



#### 24. SENTIER PIÉTONNIER

La largeur minimum d'un sentier piétonnier est de 4 mètres.

### SECTION III SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS

#### 25. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN DESSERVI

Un terrain construit ou destiné à la construction pour un usage principal doit respecter les dimensions et superficies indiquées au Tableau II selon le type d'usage.

Lorsqu'un terrain est situé du côté extérieur d'une courbe, la largeur du terrain peut être réduite à 50 % de la largeur minimum prescrite.

Un terrain partiellement enclavé doit respecter les dimensions minimales prescrites pour un lot intérieur et son frontage minimum doit être de 6 mètres.

Dans le cas d'un bâtiment à usages multiples, les normes minimales les plus élevées s'appliquent.

**Tableau II Superficie et dimensions minimales des terrains desservis**

Type d'usage	Largeur minimale (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							
- isolée <sup>(1)</sup>	15,0	18,0	27,0	45,0	435	522	
- jumelée	10,0	13,0			290	377	
- à cour latérale zéro	10,0	13,0			290	377	
- en rangée	5,5	12,0 <sup>(2)</sup>			148,5	348	
Habitation bifamiliale							
- isolée	17,0	20,0	27,0		555	560	
- jumelée	14,0	16,0	495		460		
- en rangée	10,0	12,0 <sup>(2)</sup>	290		495 <sup>(2)</sup>		
Habitation multifamiliale							
- 4 logements et moins	22,0	24,0	30,0		660	720	
- de 5 à 8 logements	23,0	26,0		690	780		
- plus de 8 logements	25,0	28,0		750	840		
Habitation communautaire							
- 10 chambres et moins	18,0	20,0	30,0	540	600		
- plus de 10 chambres	25,0	30,0	750	900			
Maison mobile	14,0	18,0	27,0	380	490		
Commerce ou service	18,0	20,0	30,0	555	615		
Poste d'essence	38,0	38,0	27,0	1030	1 600		
Autre usage	18,0	20,0	30,0	555	615		

(1) Comprend chalet

(2) S'applique à chaque extrémité de la rangée

Les dispositions sur les normes minimales de lotissement 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 immobilier d'ensemble ou d'une déclaration de copropriété effectuée en vertu du Code civil du Québec.

## 26. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI

Un terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout) construit ou destiné à la construction pour un usage principal doit respecter les dimensions et superficies minimales indiquées au Tableau III :

**Tableau III Superficie et dimensions minimales des terrains partiellement desservis**

Terrain partiellement desservi	Largeur minimale (ligne avant) (mètres)	Profondeur moyenne minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres carrés)
À l'extérieur d'un corridor riverain	25	30	1 500
À l'intérieur d'un corridor riverain	30	60	2 000

Les dimensions minimales prescrites relativement à la largeur et à la profondeur d'un terrain ne s'appliquent pas lorsqu'un terrain est situé entre une rue existante et la rive d'un lac ou d'un cours d'eau (profondeur) ou lorsqu'il est enclavé (largeur) entre deux terrains morcelés avant le 11 mars 1987. La largeur minimale ne peut toutefois être inférieure à 30 mètres et la superficie minimale doit être respectée dans tous les cas.

**27. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES D'UN TERRAIN NON DESSERVI**

Un terrain non desservi construit ou destiné à la construction pour un usage principal doit respecter les dimensions et superficies minimales indiquées au Tableau IV :

**Tableau IV Superficie et dimensions minimales des terrains non desservis**

Terrain non desservi	Largeur minimale (ligne avant) (mètres)	Profondeur moyenne minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres carrés)
À l'extérieur d'un corridor riverain	50	30	3 000
À l'intérieur d'un corridor riverain		60	4 000

Les dimensions minimales prescrites relativement à la largeur et à la profondeur d'un terrain ne s'appliquent pas lorsqu'un terrain est situé entre une rue existante et la rive d'un lac ou d'un cours d'eau (profondeur) ou lorsqu'il est enclavé (largeur) entre deux terrains morcelés avant le 11 mars 1987. La largeur minimale ne peut toutefois être inférieure à 30 mètres et la superficie minimale doit être respectée dans tous les cas.

**28. NORME DE LOTISSEMENT DANS LES ZONES À RISQUE ÉLEVÉ D'ÉROSION**

La superficie d'un terrain construit ou destiné à la construction pour un usage principal et situé dans une zone à risque élevé d'érosion identifiée au *Plan de zonage* du *Règlement de zonage* ne peut être inférieure à 4 000 mètres carrés.

## **SECTION IV LES TERRAINS ET LOTS DÉROGATOIRES**

### **29. AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE**

Malgré les articles 25 à 28, une opération cadastrale ayant pour but d'augmenter la superficie d'un terrain 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 la dérogation d'un terrain adjacent.

### **30. PERMIS AUTORISANT UNE OPÉRATION CADASTRALE**

Une opération cadastrale à l'égard d'un terrain dérogatoire est autorisée si toutes les exigences des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* sont respectées.

## CHAPITRE IV DISPOSITIONS GÉNÉRALES, TRANSITOIRES ET FINALES

---

### 31. SANCTIONS, RECOURS ET PÉNALITÉS

Les articles 80 et suivants du *Règlement administratif en matière d'urbanisme* de la Municipalité de Saint-Victor s'appliquent intégralement à ce règlement.

### 32. ABROGATION DE RÈGLEMENT

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

### 33. 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.

### 34. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement de lotissement entre en vigueur selon les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Adopté à Saint-Victor, ce 7 mai 2018.

---

M. Jonathan V. Bolduc, maire

---

Mme Kathleen Veilleux, directrice générale et secrétaire-trésorière