

VERSION ADMINISTRATIVE

Règlement no 412-05 modifié par Règlements nos 456-08, 521-11, 587-16, 611-17, 627-18 et
660-20

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
DE LA MUNICIPALITÉ
DE SAINT-HENRI**

Mis à jour le 17 novembre 2020

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1:	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	3
ARTICLE 1:	TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 2:	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	3
ARTICLE 3:	INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS.....	3
ARTICLE 4:	INTERPRÉTATION DES DOCUMENTS DE RENVOI.....	3
ARTICLE 5:	CONFLIT	3
ARTICLE 6:	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET CROQUIS	3
CHAPITRE 2:	OPÉRATION CADASTRALE.....	4
ARTICLE 7:	PRÉSENTATION D'UN PLAN D'UNE OPÉRATION CADASTRALE ..	4
ARTICLE 8:	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE :.....	4
ARTICLE 9:	LOTISSEMENT POUR FIN DE TRANSACTION	4
ARTICLE 10:	CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION.....	4
ARTICLE 11:	RÉDUCTION DES DIMENSIONS D'UN TERRAIN	4
ARTICLE 12:	CONSTRUCTION, TERRAIN OU USAGE DÉROGATOIRE	5
ARTICLE 13:	OPÉRATION CADASTRALE DANS LES ZONES DE GLISSEMENT DE TERRAIN	5
ARTICLE 14:	LOTS DÉROGATOIRES	5
ARTICLE 15:	NON-CONCORDANCE AVEC LE PLAN D'URBANISME	5
CHAPITRE 3:	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	6
ARTICLE 16:	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS, NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS	6
CHAPITRE 4:	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION.....	8
ARTICLE 17:	TRACÉ DES RUES.....	8
ARTICLE 18:	PENTE DES RUES	8
ARTICLE 19:	EMPRISE DES RUES	8
ARTICLE 20:	ANGLE D'INTERSECTION DES RUES	8
ARTICLE 21:	DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS DES RUES	8
ARTICLE 22:	CUL-DE-SAC	9
ARTICLE 23:	IDENTIFICATION DES CHEMINS PRIVÉS	9
ARTICLE 24:	PASSAGE PIÉTONNIER ET PISTE CYCLABLE	9
CHAPITRE 5:	DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX ÎLOTS.....	10
ARTICLE 25:	ORIENTATION.....	10
ARTICLE 26:	LONGUEUR DES ÎLOTS	10
ARTICLE 27:	LARGEUR DES ÎLOTS	10
CHAPITRE 6:	FIGURES	10
ARTICLE 28:	ANGLE D'INTERSECTION DE RUES (FIGURE 1)	10
ARTICLE 29:	SPÉCIFICATIONS CONCERNANT LES RUES (FIGURE 2).....	11
ARTICLE 30 :	EMPLACEMENTS (FIGURES 3).....	11
ARTICLE 31 :	LOTS (FIGURE 4)	12
ARTICLE 32:	N/A	12
ARTICLE 33:	ÎLOTS (FIGURE 6)	12
ARTICLE 34:	EMPRISE DES RUES (FIGURE 7)	13
CHAPITRE 7:	DISPOSITIONS FINALES.....	14
ARTICLE 35:	ABROGATION DE CERTAINES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	14
ARTICLE 36:	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	14

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1: TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé "Règlement de lotissement de la municipalité de Saint-Henri" et porte le numéro 412-05.

ARTICLE 2: TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Henri.

ARTICLE 3: INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur.
- 2° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut en être ainsi.
- 3° Le mot "MUNICIPALITÉ" désigne la municipalité de Saint-Henri .
- 4° Le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique.
- 5° Les mots "RÈGLEMENTS D'URBANISME" désignent le présent règlement, le règlement sur les permis et certificats, de construction, de zonage, de dérogation mineure, de plan d'implantation et d'intégration architecturale et tout autre règlement adopté en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par la municipalité de Saint-Henri .
- 6° Les définitions et règles d'interprétation contenues dans les règlements d'urbanisme s'appliquent au présent règlement, autant que faire se peut.
- 7° Toutes les dimensions et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées selon le système international d'unité (système métrique).
- 8° Les définitions contenues au règlement de zonage à l'article 5 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.

ARTICLE 4: INTERPRÉTATION DES DOCUMENTS DE RENVOI

Lorsque le texte renvoie à un document de référence, un tel document fait partie intégrante à toutes fins que de droit du présent règlement.

ARTICLE 5: CONFLIT

À moins d'une spécification contraire expresse, en cas de conflit entre les dispositions et prescriptions du présent règlement et celles comprises dans les codes, lois, règlements ou tout autre document de renvoi auxquels le présent règlement réfère, la disposition ou prescription la plus restrictive s'applique.

En cas de conflit entre deux (2) dispositions du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

ARTICLE 6: INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET CROQUIS

Les tableaux, croquis et toutes formes d'expression autre que le texte proprement dit, compris ou auxquels il est référé dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, croquis et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et une autre forme d'expression, les données du tableau prévalent.

CHAPITRE 2: OPÉRATION CADASTRALE

ARTICLE 7: PRÉSENTATION D'UN PLAN D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

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

ARTICLE 8: CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE :

Les conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale sont les suivantes :

- 1° Toute opération cadastrale, que cette opération comprenne ou non des voies de circulation, privées ou publiques, doit se faire en conformité avec les dispositions du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme et de tout autre règlement adopté en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par la municipalité.
- 2° Le propriétaire doit s'engager à céder à la municipalité l'assiette des voies de circulation indiquées au plan.
- 3° Le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan, ainsi que les frais d'émission du permis, et le cas échéant, le pourcentage de la valeur due au fond de parcs et terrains de jeux.

Dans le cas d'un refus de l'opération cadastrale, la municipalité remettra au propriétaire les frais d'émission du permis.

- 4° Le propriétaire doit, lorsqu'une telle opération cadastrale est adjacente à un ou des terrains lui appartenant, présenter un plan d'ensemble au conseil municipal montrant la jonction avec le (les) terrain(s) non subdivisé(s).
- 5° Pour tout nouveau lot situé en bordure du réseau routier majeur, le demandeur devra obtenir au préalable un permis d'accès accordé par le ministère des Transports. La demande de permis de lotissement devra également avoir fait l'objet d'un avis du ministère sur la possibilité de donner au nouveau lot un accès au réseau routier supérieur.

ARTICLE 9: LOTISSEMENT POUR FIN DE TRANSACTION

Toute opération cadastrale ayant pour but d'identifier un terrain pour fin de transaction ne peut être refusée même s'il ne respecte pas la superficie et les dimensions minimales des lots desservis, non desservis ou partiellement desservis.

ARTICLE 10: CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par la municipalité 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 pas déposé pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles dans les 45 jours de la date de son approbation.

ARTICLE 11: 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 prohibé.

ARTICLE 12: CONSTRUCTION, TERRAIN OU USAGE DÉROGATOIRE

Toute opération cadastrale qui rend dérogatoire ou qui accroît le caractère dérogatoire d'une construction, d'un usage ou d'un terrain est prohibé sauf :

- s'il s'agit d'une correction de numéro de lot ou d'une correction des dimensions d'un terrain;
- si cette opération cadastrale résulte d'une acquisition à des fins d'utilité publique par un organisme public ou une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation.

ARTICLE 13: OPÉRATION CADASTRALE DANS LES ZONES DE MOUVEMENT DE TERRAIN

À l'intérieur des zones de mouvement de terrain à risque élevé, aucune opération cadastrale n'est autorisée et aucun permis de lotissement ne pourra être émis.

À l'intérieur des zones de mouvement de terrain à risque moyen, aucune opération cadastrale n'est autorisée et aucun permis de lotissement ne pourra être émis sans que le propriétaire ou son mandataire autorisé n'ait produit à la municipalité une étude de sol. Cette étude doit démontrer l'absence de danger pour la sécurité publique.

L'étude exigée doit être réalisée par un membre de l'ordre des ingénieurs du Québec et approuvée par le fonctionnaire désigné.

ARTICLE 14: LOTS DÉROGATOIRES

Malgré les articles qui précèdent, 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 originaux, d'un seul lot par lot original et qu'elle n'a pas pour effet de rendre dérogatoire ou d'augmenter la dérogation d'un terrain adjacent.

ARTICLE 15: 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.

15.1. Morcellement d'une propriété dans la zone 150-R

Tout morcellement de lot ou d'une partie résiduelle d'un lot fait par aliénation ayant pour effet de compromettre l'intégralité de la propriété se situant dans la zone 150-R est interdit à l'exception de morcellement pour fin d'usage publique. »

CHAPITRE 3: SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS¹

ARTICLE 16: SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS, NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS

1° La superficie et les dimensions minimales des lots desservis applicables à toute nouvelle opération cadastrale sont indiquées, par type de bâtiment, au tableau suivant:

Type d'habitation	Largeur	Superficie
Unifamiliale isolée	15 m	445 m ²
Unifamiliale jumelée	12 m	250 m ²
Unifamiliale en rangée	6,5 m	150 m ²
Bifamiliale isolée	18 m	540m ²
Bifamiliale jumelée	13 m	380 m ²
Multifamiliale, collective	22 m	400 m ² pour le premier logement, 250 m ² pour tout autre logement situé en totalité ou en partie au rez- de-chaussée, 150 m ² pour tout autre logement

a) Pour tout terrain loti en bordure d'un cours d'eau après le 2 mars 2020, la largeur prescrite au tableau doit être augmentée de 5 mètres.

Pour tout terrain loti après le 2 mars 2020 dans les zones 14-Ha, 58-M, 59-M, 60-M, 124-Ha, 125-Ha, 126-Ha et 130-M, la largeur prescrite au tableau doit être augmentée de 5 mètres.

Pour tout lot d'angle (ou emplacement de coin) non inclus dans les deux derniers alinéas, la largeur prescrite au tableau doit être augmentée de 3 mètres. »

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

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

d) « Abrogé »

e) Lorsqu'une habitation de type multifamiliale ou collective comprend des aires de stationnement intérieur souterraines, situées sous une aire habitable ou situées sous un stationnement de surface, la superficie minimale du terrain est diminuée de 25 m² par case de stationnement intérieur.

2° La superficie et les dimensions minimales des lots non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire sont:

	Superficie	Frontage	Profondeur
Non desservis	2 800 m ²	45 m	---
Desservis partiellement	1 400 m ²	22,5 m	---

3° La superficie et les dimensions minimales des lots dont 75 % et plus de la superficie est incluse dans la bande de 100 m d'un cours d'eau ou d'un lac sont:

	Superficie	Frontage	Profondeur
Non desservis	4000 m ²	45 m	60 m
Desservis partiellement	2000 m ²	30 m	60 m

4° La superficie et les dimensions minimales des lots spécifiquement situés dans une zone de conservation dont 75 % et plus de la superficie est incluse dans la bande de 100 m d'un cours d'eau ou d'un lac sont:

	Superficie	Frontage	Profondeur
Non desservis	6000 m ²	75 m	75 m
Partiellement desservis	3000 m ²	40 m	75 m

¹ Voir figures 3 et 4 pour une meilleure compréhension du texte.

- 5° N/A
- 6° Pour les lots localisés à l'intérieur des zones de glissement de terrain à risque élevé, aucun lotissement ne sera permis.
- 7° La superficie et les dimensions minimales des lots localisés à l'intérieur des zones de glissement de terrain sont:
- 7.1 Pour les lots localisés à l'intérieur des zones de glissement de terrain à risque moyen:
- a) la superficie minimale est de 4000 m² et la largeur minimale est de 45 m ;
 - b) la superficie et les dimensions minimales sont les mêmes advenant que le lot soit desservi ou non ;
 - c) le lotissement est autorisé si le propriétaire démontre, au moyen d'une expertise, la possibilité d'installer sans danger une habitation tel que spécifié précédemment à l'article 14 du présent règlement.
- 7.2 Pour les lots localisés à l'intérieur des zones de glissement de terrain à risque faible:
- a) la superficie minimale est de 6000 m² et la largeur minimale est de 45 m.
 - b) la superficie et les dimensions minimales sont les mêmes advenant que le lot soit desservi ou non.

CHAPITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

ARTICLE 17: TRACÉ DES RUES

Le tracé des rues doit être conforme à la politique d'aménagement de la municipalité, telle qu'établie dans son plan d'urbanisme, ainsi qu'aux normes suivantes :

- 1° Dans les zones de glissement de terrain à risque faible avec talus à 25 % et plus de pente moyenne, les rues ne sont pas autorisées:
 - a) au sommet du talus, sur une distance représentant 5 fois la hauteur dudit talus.
 - b) au pied du talus, sur une distance représentant 2 fois la hauteur dudit talus.
- 2° Le long des lacs et cours d'eau, les rues projetées doivent répondre aux exigences édictées au chapitre du règlement de zonage traitant des normes relatives à la protection des rives du littoral et des zones inondables.
- 3° Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux, et en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse creuser les tranchées nécessaires au passage des infrastructures d'utilité publique.

ARTICLE 18: PENTE DES RUES

La pente de toute rue ne doit pas être supérieure à 10 %, sauf sur une longueur maximale de 60 m où elle pourra atteindre 12 %.

La pente d'une rue dans un rayon de 30 m d'une intersection ne doit pas dépasser 5 %.

ARTICLE 19: EMPRISE DES RUES²

La largeur de l'emprise des rues est déterminée de la façon suivante:

- 1° Lors de toute proposition de lotissement impliquant la création de nouvelles rues, la largeur doit être d'au moins 15 mètres.
- 2° Lors de toute proposition de lotissement impliquant le prolongement de rues existantes, la largeur minimale doit être de 15 mètres.
- 3° Afin de faciliter la circulation et l'installation des infrastructures, les coins de rues doivent être arrondis sur un rayon intérieur de 6 mètres minimum dans les zones résidentielles et de 9 mètres minimum dans les autres zones.

ARTICLE 20: ANGLE D'INTERSECTION DES RUES³

L'angle d'intersection de deux (2) rues publiques ou privées ne doit, en aucun temps, être inférieur à 80° ou supérieur à 100°, sur une longueur d'au moins trente (30) m.

ARTICLE 21: DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS DES RUES⁴

Sur une même rue, les intersections doivent être distantes d'au moins soixante (60) m. les unes des autres, sauf pour les espaces vacants à l'intérieur du milieu urbanisé où la configuration du terrain et les rues existantes ne le permettent pas.

Sur les routes nationales, régionales, collectrices et intermunicipales classifiées par le schéma d'aménagement de la MRC de Bellechasse, la distance minimale entre deux (2) intersections de routes de desserte à la voie principale doit être de trois-cent (300) m.

² Voir figure 2 et 7 pour une meilleure compréhension du texte.

³ Voir figure 1 pour une meilleure compréhension du texte.

⁴ Voir figure 1 pour une meilleure compréhension du texte.

ARTICLE 22: CUL-DE-SAC⁵

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 ou un espace de virage. Le cercle de virage doit avoir une emprise avec un rayon minimale de 13,70 mètres. Un terre-plein peut être prévu en leur centre, à la condition toutefois que la portion destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres.

L'espace de virage, s'il est situé à l'extérieur du périmètre urbain, doit avoir une profondeur minimale de 18 mètres et une largeur minimale de 7,5 mètres et être situé en bout de rue entre 15 et 30 mètres de son extrémité. L'espace de virage, s'il est situé à l'intérieur du périmètre urbain, doit se situer à l'extrémité de la rue et avoir une superficie minimale de 540 mètres carrés. L'espace de virage doit faire l'objet d'une entente avec la municipalité afin que celle-ci s'assure que celui-ci permette aisément le virage de la machinerie nécessaire aux opérations municipales. L'espace de virage peut être cédé à la municipalité de plein droit ou faire l'objet d'une servitude de passage.

ARTICLE 23: IDENTIFICATION DES CHEMINS PRIVÉS

Tout propriétaire de rues ou sentiers doit indiquer, au moyen d'une enseigne, leur caractère de voies privées; ladite enseigne doit être conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme et des autres règlements municipaux.

ARTICLE 24: PASSAGE PIÉTONNIER ET PISTE CYCLABLE

- 1° Dans toute proposition de lotissement impliquant la création de passages piétonniers, la largeur de l'emprise du passage ne doit pas être inférieure à 1,5 m.
- 2° Dans toute proposition de lotissement impliquant la création de pistes cyclables, la largeur de l'emprise de la piste ne doit pas être inférieure à deux (2) m. pour les pistes cyclables unidirectionnelles et à cinq (5) m. pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

Le Conseil peut exiger, s'il le juge opportun, des passages piétonniers et/ou des pistes cyclables, partout où il le juge nécessaire pour favoriser la circulation des piétons et des cyclistes et/ou leur faciliter l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

⁵ Voir figure 5 pour une meilleure compréhension du texte.

CHAPITRE 5: DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX ÎLOTS⁶

ARTICLE 25: ORIENTATION

Les lots situés aux extrémités des îlots doivent être orientés dans le même sens que les autres lots de l'îlot.

ARTICLE 26: LONGUEUR DES ÎLOTS

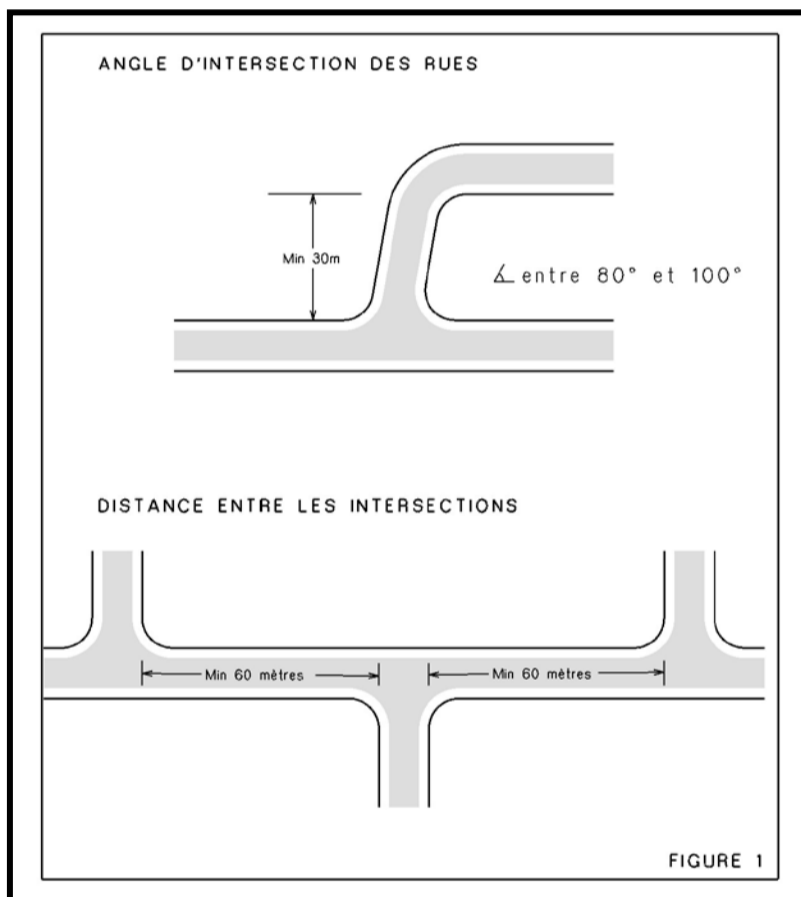
Dans les zones résidentielles situées à l'intérieur du périmètre urbain, la longueur des îlots ne peut être inférieure à cent (100) m. et supérieure à trois-cent (300) m.

ARTICLE 27: LARGEUR DES ÎLOTS

Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées d'emplacements adossés.

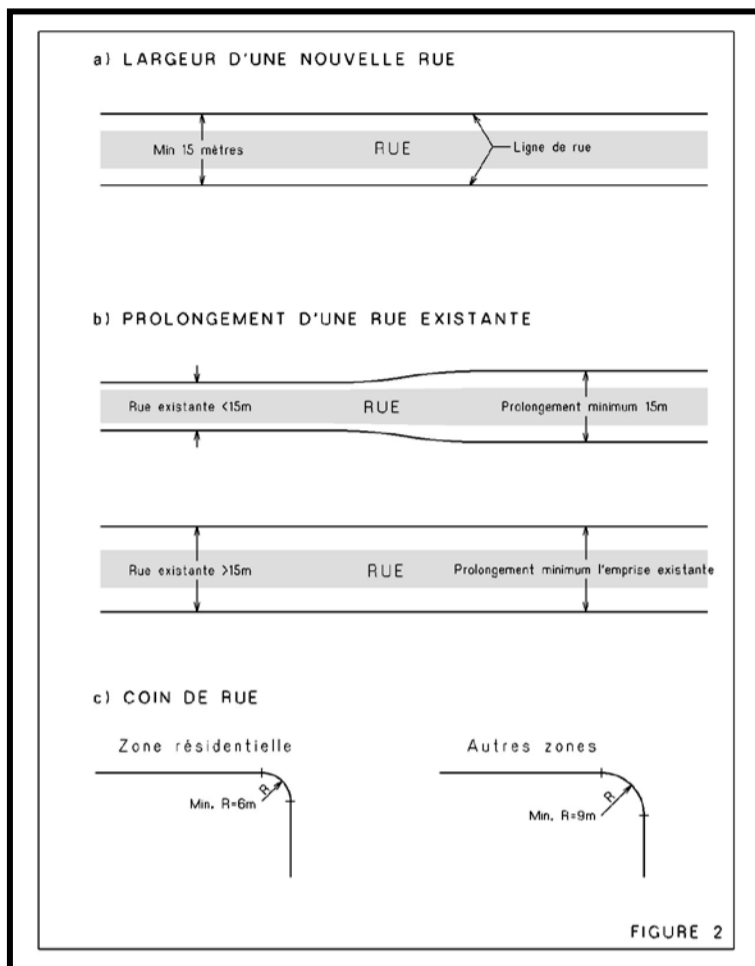
CHAPITRE 6: FIGURES

ARTICLE 28: ANGLE D'INTERSECTION DE RUES (FIGURE 1)

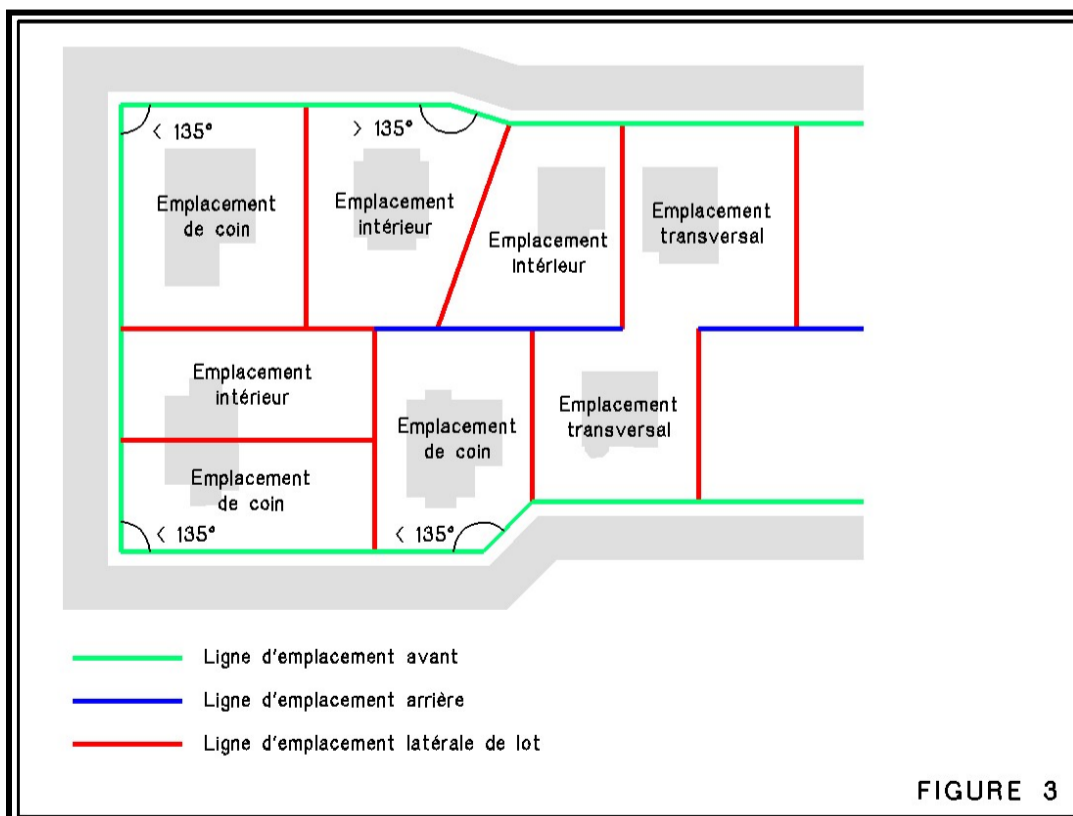


⁶ Voir figure 6 pour une meilleure compréhension du texte.

ARTICLE 29: SPÉCIFICATIONS CONCERNANT LES RUES (FIGURE 2)



ARTICLE 30 : EMBLEMES (FIGURES 3)



ARTICLE 31 : LOTS (FIGURE 4)

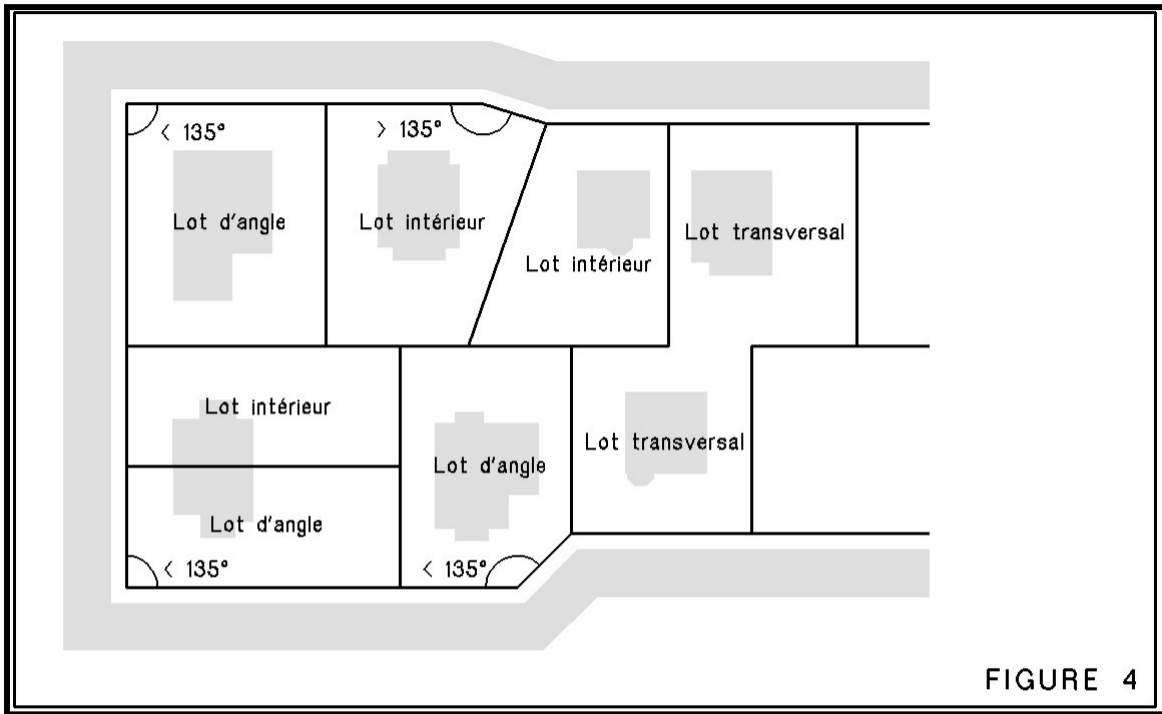


FIGURE 4

ARTICLE 32: N/A

ARTICLE 33: ÎLOTS (FIGURE 6)

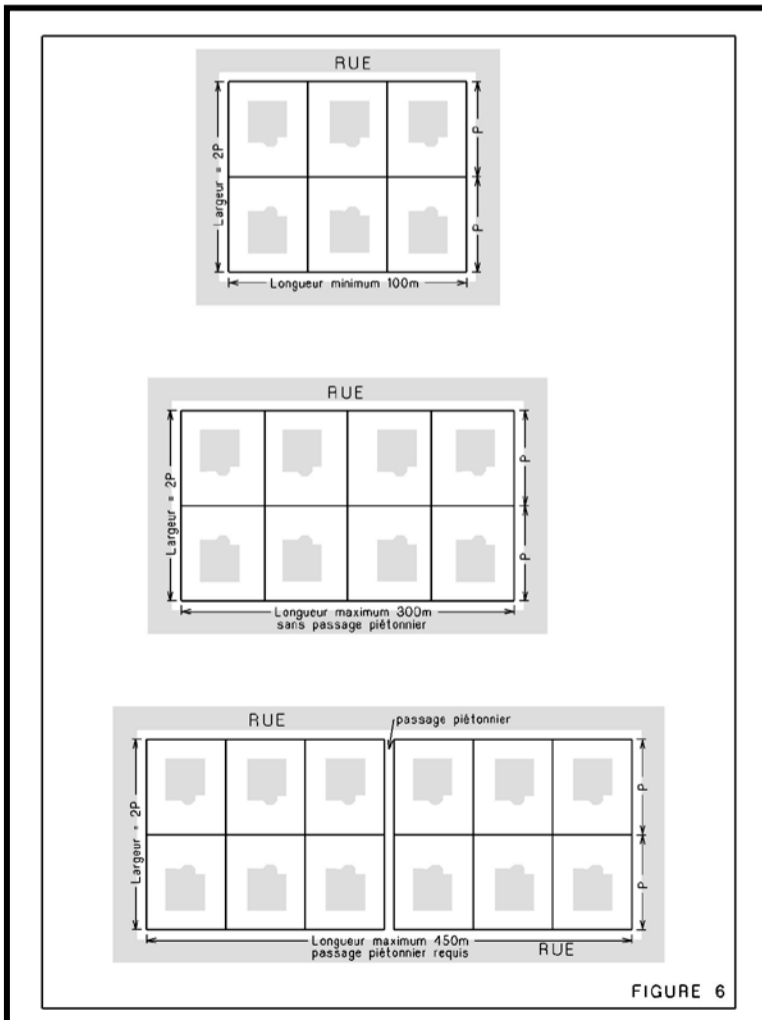
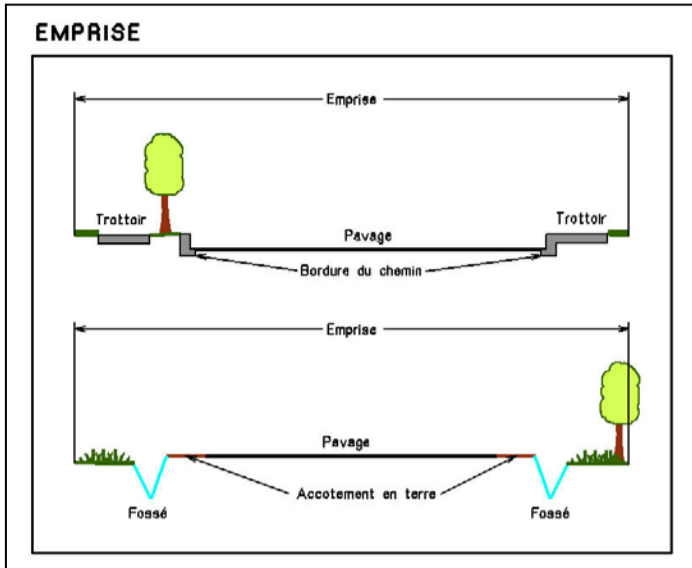


FIGURE 6

ARTICLE 34: EMPRISE DES RUES (FIGURE 7)



CHAPITRE 7: DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 35: ABROGATION DE CERTAINES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le présent règlement abroge et remplace toutes les dispositions des règlements de la municipalité de Saint-Henri relatives au lotissement et, spécifiquement, celles du règlement 225-92.

Ces abrogations n'affectent cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements abrogés par le présent règlement et ce, jusqu'à jugement final et exécution.

ARTICLE 36: ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait et passé à Saint-Henri, ce 9 mai 2005.

Yvon Bruneau, maire

Jacques Risler, secrétaire-trésorier