

VILLE DE LÉVIS

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 236**

**LE GROUPE CONSEIL ENVIRAM (1986) INC.
LE SERVICE DE L'URBANISME, LA DIVISION DES PERMIS
ET LA DIRECTION GÉNÉRALE AU DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE DE LA VILLE DE LÉVIS
FLYNN, RIVARD AVOCATS**

**avec la collaboration du:
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

TABLE DES MATIÈRES

Liste des tableaux

PAGE

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1	PRÉAMBULE	3
1.2	TITRE DU RÈGLEMENT	3
1.3	TERRITOIRE VISÉ PAR CE RÈGLEMENT	3
1.4	DOMAINE D'APPLICATION	3
1.5	PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION	3
1.6	INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES	3
1.7	UNITÉS DE MESURE	4
1.8	TERMINOLOGIE	4
1.9	VARIATION DE DIMENSIONS	4

CHAPITRE II DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

2.1	NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION	5
2.2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	5
2.2.1	Cession de l'assiette des voies de circulation	5
2.2.2	Cession des terrains pour fins de parcs ou de terrains de jeux	5
2.2.3	Compensation pour fins de parcs ou de terrains de jeux	6
2.2.4	Indication des servitudes	7
2.2.5	Projet de morcellement plus vaste	7
2.2.6	Paiement des taxes	7

TABLE DES MATIÈRES
- suite -

PAGE

CHAPITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES
DE CIRCULATION

3.1	CLASSIFICATION ET LARGEUR DES RUES	8
3.2	PENTE DES RUES	9
3.3	INTERSECTION DES RUES	9
3.3.1	Angle d'intersection	9
3.3.2	Rayon de courbure	9
3.3.3	Courbe à l'intersection	10
3.3.4	Distance entre les intersections	10
3.4	RUES EN IMPASSE	10
3.5	SENTIER DE PIÉTONS	11
3.6	PISTE CYCLABLE HORS RUE	12
3.7	DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE ET LA LIGNE NATURELLE DES HAUTES EAUX D'UN COURS D'EAU PROTÉGÉ	12
3.8	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	13

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS

4.1	LONGUEUR DES ÎLOTS	14
4.2	LARGEUR DES ÎLOTS	14
4.3	ÎLOTS EN TÊTE-DE-PIPE	14

TABLE DES MATIÈRES

- suite -

PAGE

CHAPITRE V **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS**

5.1	ANGLE DES TERRAINS	16
5.2	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS DESSERVIS PAR LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE	16
5.2.1	Normes générales	16
5.2.2	Normes particulières à certaines zones	18
5.2.3	Profondeur additionnelle de certains terrains applicable dans chacune des zones du règlement de zonage	18
5.2.4	Normes applicables dans les zones Hc 35-07 et Hc 35-19 . .	18
5.3	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS PAR LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE	20
5.3.1	Normes générales	20
5.3.2	Conditions spécifiques des terrains en bordure d'un cours d'eau	20
5.4	TERRAIN DESTINÉ À UN OUVRAGE D'UTILITÉS PUBLIQUES	21
5.5	CONDITIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT LES TERRAINS À RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN	21
5.6	CONDITIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT LES TERRAINS À FORTE PENTE	22
5.7	CONDITIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT DES TERRAINS À RISQUE D'ÉBOULIS	22
5.8	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	23

CHAPITRE VI **SANCTIONS ET RECOURS EN CAS DE** **CONTRAVENTION AU RÈGLEMENT**

6.1	SANCTIONS	24
6.2	RECOURS	24

TABLE DES MATIÈRES
- suite -

PAGE

CHAPITRE VII
DISPOSITIONS FINALES

7.1	REPLACEMENT	25
7.2	ENTRÉE EN VIGUEUR	25

LISTE DES TABLEAUX

PAGE

TABLEAU 5.2.1

Normes minimales relatives à la superficie
ainsi qu'aux dimensions des terrains desservis 17

TABLEAU 5.2.2

Zones particulières 19

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LÉVIS
RÈGLEMENT NO 236

Règlement de lotissement.

ASSEMBLÉE du conseil municipal de la Ville de Lévis, tenue le 9ième jour du mois de novembre 1992, à 19:30 heures, à l'endroit ordinaire des réunions du Conseil, à laquelle assemblée étaient présents:

SON HONNEUR LE MAIRE: ROBERT GUAY

LES CONSEILLERS:

LISE BOURGAULT
JEAN-CLAUDE BOUCHARD
ANDRÉ GUAY
ANDRÉ HAMEL
GILLES LEHOULLIER
JEAN-PAUL TURMEL
CLÉMENT SAMSON
JEAN GALLICHAND
RÉJEAN BOUTIN
GEORGES BERBERI
HÉLÈNE CHAGNON
FRANCINE BÉGIN

Tous membres du Conseil et formant quorum.

Il est constaté que les avis aux fins de la présente assemblée ont été donnés à tous et à chacun des membres du Conseil, de la manière et dans le délai prévus par la Loi.

ATTENDU QU'en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A.19-1), le Conseil doit adopter un règlement de lotissement devant s'appliquer à l'ensemble du territoire de la municipalité;

ATTENDU QUE la Ville de Lévis est tenue, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), de modifier, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme, ses règlements de lotissement pour les rendre conformes au Plan d'urbanisme, aux objectifs du schéma d'aménagement de la Municipalité régionale de comté de Desjardins et aux dispositions du document complémentaire;

ATTENDU QUE le règlement de lotissement no 1063 de l'ex-Ville de Lauzon adopté le 13 mars 1989 et ses amendements, le règlement no 379 de l'ex-Ville de Saint-David-de-l'Auberivière adopté le 26 janvier 1981 et ses amendements, ainsi que le règlement de lotissement no 724 de l'ex-Ville de Lévis adopté le 21 décembre 1967 et ses amendements, nécessitent des modifications substantielles et que la Ville de Lévis désire uniformiser les dispositions applicables en matière de lotissement sur l'ensemble du territoire municipal;

ATTENDU QUE ce règlement a été soumis à la consultation prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU'un avis de présentation a été préalablement donné, soit à la séance de ce conseil tenue le 2ième jour du mois de novembre 1992;

IL EST PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER:

APPUYÉ PAR LE CONSEILLER:

IL EST EN CONSÉQUENCE ORDONNÉ ET STATUÉ PAR RÈGLEMENT DE CE CONSEIL PORTANT LE NO 236 ET CE CONSEIL ORDONNE ET STATUE COMME SUI:

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

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

1.3 TERRITOIRE VISÉ PAR CE RÈGLEMENT

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Lévis.

1.4 DOMAINE D'APPLICATION

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

Ce règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour fins d'utilités publiques, tel qu'énuméré à l'article 5.4 du présent règlement.

1.5 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 62 de la Loi d'interprétation (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.6 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, symboles et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.7 UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques (Système international de mesures, S.I.).

1.8 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues dans le règlement de zonage (règlement no 234) s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

1.9 VARIATION DE DIMENSIONS

Dans le cas d'un plan de subdivision déjà fait et déposé conformément aux articles visés du Code civil et de la Loi sur le cadastre ou déjà approuvé par la municipalité, lorsque la superficie ou une des dimensions d'un lot ou terrain diffère de dix pour cent (10%) ou moins par rapport à une superficie ou à une dimension prescrite par ce règlement, ce lot ou terrain est réputé conforme au règlement.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

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.

Cette approbation obligatoire précède le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec.

2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.2.1 Cession de l'assiette des voies de circulation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la municipalité à céder l'assiette des voies de circulation, les sentiers de piétons et les pistes cyclables montrés sur le plan et destinés à être publiques. Cet engagement doit être fait par écrit dans une lettre adressée au Conseil. La superficie engendrée par des sentiers de piétons de trois mètres (3 m) et moins ainsi que les pistes cyclables de six mètres (6 m) et moins ne peut être considérée comme espace vert. Par contre, toute superficie supplémentaire engendrée par un élargissement de ces voies de circulation peut être considérée comme espace vert.

La réception de cet engagement n'oblige pas la municipalité à accepter la cession des voies de circulation, ni à en décréter la construction ou l'ouverture. De même, elle ne l'oblige pas à prendre à sa charge les frais de construction ainsi que de l'entretien de la rue avant sa cession.

2.2.2 Cession des terrains pour fins de parcs ou de terrains de jeux

Obligation de céder les terrains

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale (autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots) créant deux (2) terrains à bâtir ou plus conformes aux exigences du présent règlement ou une opération cadastrale créant un lot d'une superficie excédant mille cinq cents mètres carrés (1 500 m²) en milieu desservi par les infrastructures publiques, ou trois mille mètres carrés (3 000 m²) en milieu partiellement desservi par ces infrastructures, ou un hectare (1 ha) en milieu non desservi, que des rues y soient prévues ou

non, le propriétaire doit céder à la municipalité pour fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain équivalent à dix pour cent (10%) du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux.

Utilisation du terrain ou possibilité de vente et emploi du produit de vente

Le terrain cédé à la municipalité en vertu du présent règlement ne peut être utilisé que pour des fins de parcs ou de terrains de jeux. La municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi, du terrain qu'elle a acquis en vertu du présent règlement s'il n'est plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le produit de cette disposition doit être versé dans le fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux.

Cas d'exception

Les dispositions contenues au premier alinéa ne s'appliquent pas lorsque l'opération cadastrale:

1. concerne un terrain pour lequel il y a déjà eu cession pour fins de parc;
2. est rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
3. a pour objet une partie de terrain que la municipalité acquière;
4. a pour objet de régulariser des titres;
5. consiste en un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au Code civil et à la Loi sur le cadastre.

2.2.3 Compensation pour fins de parcs ou de terrains de jeux

Au lieu de la superficie de terrain prévue à l'article 2.2.2, le Conseil peut exiger le paiement d'une somme équivalant à dix pour cent (10%) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chap. F-2.1), multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi.

Le Conseil peut également exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent dans la proportion qu'il détermine mais ne pouvant excéder dix pour cent (10%) du terrain, ni la somme calculée conformément au premier alinéa.

Le produit d'un paiement effectué en vertu du présent article doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux.

2.2.4 Indication des servitudes

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer, sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.2.5 Projet de morcellement plus vaste

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le Conseil peut exiger la présentation d'un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

2.2.6 Paieement des taxes

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

CHAPITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES
DE CIRCULATION

3.1 CLASSIFICATION ET LARGEUR DES RUES

Toute rue apparaissant sur un plan relatif à une opération cadastrale doit être d'une largeur minimale d'emprise rattachée à la classification suivante:

Type	Largeur
• rue locale	15 mètres
• rue collectrice locale	18 mètres
• rue collectrice secondaire	20 mètres
• artère principale	24 mètres

La largeur minimale d'une rue locale peut être réduite à dix mètres (10 m) si cette rue est située dans une zone résidentielle et dessert de façon directe ou indirecte vingt-cinq (25) unités de logement ou moins. Cette exception ne s'applique que dans le cas d'un terrain résidentiel résiduel qui autrement ne pourrait pas être exploité en raison de la largeur de la rue. Cette exception ne s'applique cependant pas à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et en milieu non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égouts.

La largeur minimale d'une rue locale peut être réduite à douze mètres (12 m) si l'étroitesse du lot original ne permet pas, de part et d'autre de la nouvelle rue, la subdivision de terrains à bâtir d'une profondeur minimale prescrite par le présent règlement. Cette exception ne s'applique pas à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

La largeur minimale d'une rue locale peut être réduite lorsqu'il s'agit du prolongement d'une rue existante n'ayant pas quinze mètres (15 m) d'emprise et sur une distance d'au plus quatre-vingt-dix mètres (90 m). Cette exception ne s'applique que dans la mesure où il ne peut en être autrement.

La largeur minimale d'une rue locale doit être augmentée à dix-huit mètres (18 m) lorsque l'aménagement d'une piste cyclable est prévu à même l'emprise de rue.

3.2 PENTE DES RUES

La pente maximale de toute rue apparaissant sur un plan relatif à une opération cadastrale doit respecter la norme suivante:

Type	Pente
• rue locale	10%
• rue collectrice locale ou secondaire	8%
• artère principale	5%

À trente mètres (30 m) du centre de toute intersection, la pente maximale autorisée est de cinq pour cent (5%).

Dans des cas exceptionnels, dus à la topographie très accidentée d'un site et autres contraintes, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de deux pour cent (2%), sur une longueur n'excédant pas cent cinquante mètres (150 m). Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux premiers trente mètres (30 m) à partir des intersections.

3.3 INTERSECTION DES RUES

3.3.1 Angle d'intersection

Les intersections de rues doivent se faire autant que possible avec un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°). L'angle d'intersection le plus faible ne doit jamais être inférieur à soixante-quinze degrés (75°).

3.3.2 Rayon de courbure

Aux intersections, les lignes de rue doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit:

1. lorsqu'il s'agit de deux rues locales: cinq mètres (5 m);
2. lorsque l'une des rues est une collectrice locale ou secondaire: sept mètres (7 m);
3. lorsque l'une des rues est une artère principale: dix mètres (10 m).

De plus, lorsqu'un angle d'intersection est de quatre-vingts degrés (80°) ou moins, le rayon de la courbe prévu ci-dessus doit être augmenté de deux mètres (2 m) pour cet angle.

3.3.3 Courbe à l'intersection

Les premiers vingt-cinq mètres (25 m) mesurés à partir des points d'intersection des lignes de rue doivent être le plus possible rectilignes.

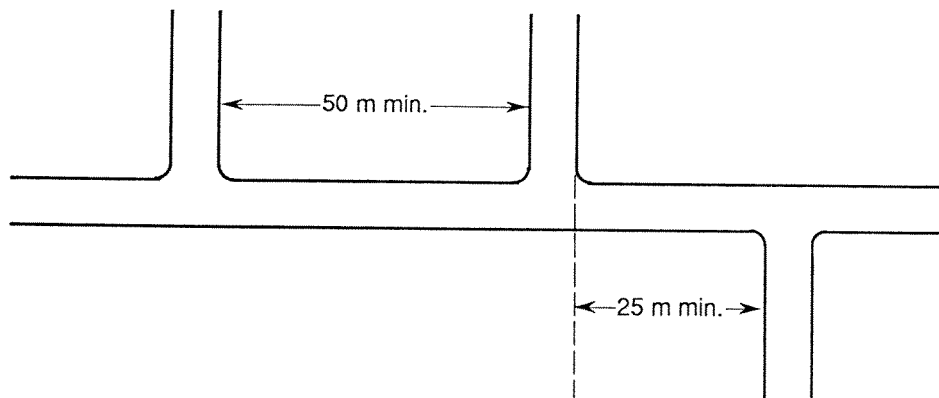
3.3.4 Distance entre les intersections

La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes de rue, ou leur prolongement, les plus rapprochées.

Sur un même côté d'une rue, la distance minimale entre deux intersections est fixée à cinquante mètres (50 m), (voir croquis 3.1).

La distance minimale entre deux intersections situées de part et d'autre d'une même rue est fixée à vingt-cinq mètres (25 m), (voir croquis 3.1). Dans le cas où l'une de ces rues est une impasse desservant moins de cinquante (50) unités de logement, la distance minimale peut être réduite à quinze mètres (15 m).

Croquis 3.1



3.4 RUES EN IMPASSE

Les rues en impasse (cul-de-sac) doivent être évitées. Toutefois, l'impasse peut être prévue pour une rue locale lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, le relief ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue.

La rue en impasse ne doit pas excéder une longueur de cent cinquante-cinq mètres (155 m), excluant le cercle de virage, et elle doit se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimal de vingt-huit mètres (28 m) ou par un espace de virage équivalant dans les zones résidentielles. Ce diamètre est portée à trente mètres (30 m) dans toutes les autres zones. Dans le cas d'une emprise de dix mètres (10 m), desservant vingt-cinq (25) unités de logement ou moins, le diamètre du cercle de virage peut être réduit à dix-sept mètres (17 m).

Un terre-plein peut être prévu au centre du cercle de virage à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de dix mètres (10 m).

Dans le cas d'un développement par phase, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire. Les dimensions de ce cercle de virage temporaire sont les mêmes que pour un cercle de virage permanent. Ce cercle de virage ne doit pas être loti comme tel.

Cas d'exception:

Dans les zones situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, une rue en impasse ne doit pas excéder une longueur de quatre cent mètres (400 m) incluant le cercle de virage. Une telle rue doit se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimal de vingt-huit mètres (28 m) ou par un espace de virage équivalent.

3.5 SENTIER DE PIÉTONS

Un conseil peut exiger que le plan soumis pour approbation prévoit des passages ou allées d'accès publics pour la circulation des piétons.

Toutefois, lorsque la distance entre deux intersections, sur le même côté d'une rue, excède deux cent vingt-cinq mètres (225 m), ainsi que dans le cas de toute rue en impasse, un sentier de piétons réunissant deux (2) rues est exigé, lorsque nécessaire, pour faciliter l'accès aux édifices publics, écoles, églises, zones commerciales, parcs et terrains de jeux ainsi qu'aux réseaux de transport scolaire ou de transport en commun.

La largeur minimale d'un sentier de piétons est de trois mètres (3 m).

La superficie engendrée par un sentier de piétons de trois mètres (3 m) et moins ne peut être considérée comme espace vert et, à cet effet, ne peut être incluse dans le calcul du dix pour cent (10%) à être cédé pour fins de parcs ou de terrains de jeux. Par contre, les superficies excédentaires à cette largeur de trois mètres (3 m) peuvent être considérées comme espaces verts et être incluses dans le calcul du dix pour cent (10%) à être cédé pour fins de parcs ou de terrains de jeux.

3.6 PISTE CYCLABLE HORS RUE

Le Conseil peut exiger que le plan soumis pour approbation prévoit des pistes cyclables hors rue.

Toutefois, lorsque la distance entre deux intersections, sur le même côté d'une rue, excède deux cent vingt-cinq mètres (225 m), ainsi que dans le cas de toute rue en impasse, une piste cyclable réunissant deux (2) rues est exigée lorsque nécessaire, pour faciliter l'accès aux édifices publics, écoles, églises, zones commerciales, parcs et terrains de jeux ainsi qu'aux réseaux de transport scolaire ou de transport en commun.

La largeur minimale d'une piste cyclable est de six mètres (6 m).

La superficie engendrée par une piste cyclable de six (6 m) et moins ne peut être considérée comme espace vert et, à cet effet, ne peut être incluse dans le calcul du dix pour cent (10%) à être cédé pour fins de parcs ou de terrains de jeux. Par contre, les superficies excédentaires à cette largeur de six mètres (6 m) peuvent être considérées comme espaces verts et être incluses dans le calcul du dix pour cent (10%) à être cédé pour fins de parcs ou de terrains de jeux.

3.7 DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE ET LA LIGNE NATURELLE DES HAUTES EAUX D'UN COURS D'EAU PROTÉGÉ

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la distance minimale entre une rue et la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau protégé est de trente mètres (30 m) en milieu desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire. Cette distance minimale est fixée à quarante mètres (40 m) pour un terrain desservi situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

La distance minimale entre une rue et la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau protégé est de soixante-quinze mètres (75 m) en milieu non desservi ou en milieu desservi soit par l'un ou l'autre de ces services.

Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants:

1. lorsque le tracé d'une rue projetée est déjà approuvé par la municipalité avant l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement de la M.R.C. de Desjardins;
2. pour l'élargissement et le redressement d'une rue existante;
3. pour le prolongement, sur une courte distance, d'une rue permettant le raccordement d'une rue dérogatoire à une rue conforme;
4. pour l'aménagement d'une rue ou autre voie de circulation conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée du cours d'eau;

5. lorsque la présence d'une contrainte naturelle majeure ne permet pas l'atteinte des normes prescrites sans toutefois empiéter sur la rive du cours d'eau protégé;
6. lorsque le tracé d'une rue doit éviter un milieu bâti et que les normes prescrites ne peuvent être atteintes.

3.8 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

1. Toute opération cadastrale relative aux rues, aux sentiers de piétons et pistes cyclables est interdite si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement. Cette interdiction n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue existante ou un sentier de piétons existant lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les normes de dimensions prescrites;
2. Toute opération cadastrale prévoyant une nouvelle rue ou voie de circulation dont le tracé n'est pas conforme à celui indiqué dans le Plan d'urbanisme est prohibée.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS

4.1 LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à quatre cent quatre-vingts mètres. (480 m). Cette longueur maximale peut toutefois être portée à six cents mètres (600 m) si un sentier public pour piétons d'une largeur minimale de cinq mètres (5 m) pouvant servir également de voie de secours est prévu dans le tiers central de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

4.2 LARGEUR DES ÎLOTS

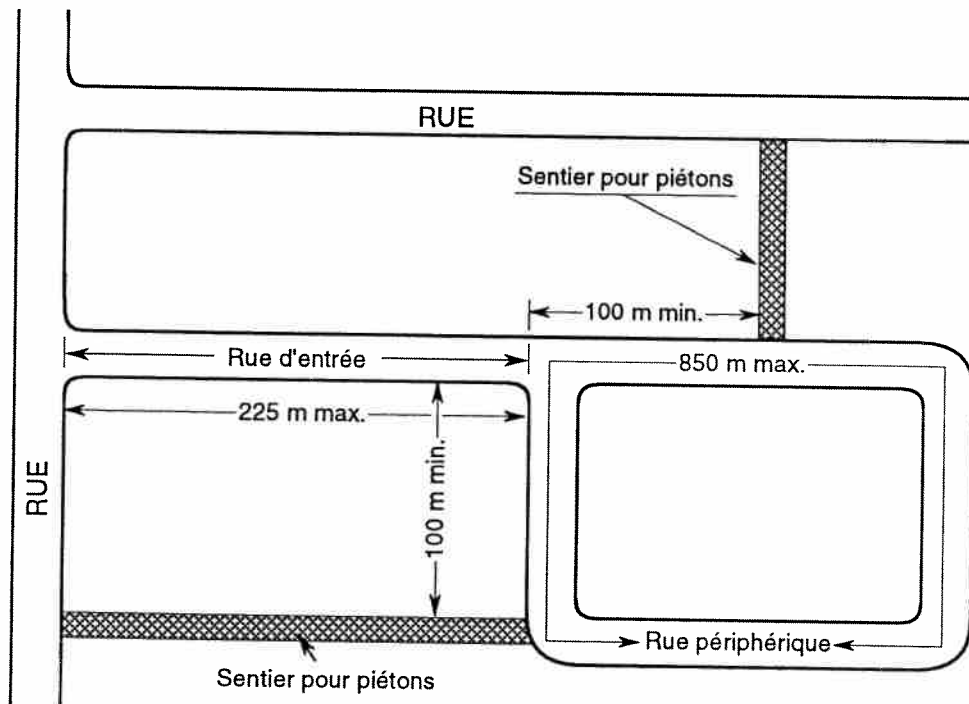
La largeur d'un îlot d'une longueur de plus de cent mètres (100 m), ceinturé par des rues et destiné à la construction d'habitations de faible et moyenne densité, doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des terrains, et ce afin de permettre l'adossment de deux rangées de terrains. La norme précédente ne s'applique pas au terrain en bordure du prolongement du boulevard Étienne-D'Allaire.

L'extrémité d'un îlot peut toutefois être constituée d'un seul lot et dont la profondeur peut être moindre que celle exigée en vertu du présent alinéa.

4.3 ÎLOTS EN TÊTE-DE-PIPE

La longueur maximale de la rue d'entrée est de deux cent vingt-cinq mètres (225 m). La longueur maximale de la rue périphérique est huit cent cinquante mètres (850 m). Dans le cas d'une rue en forme de tête-de-pipe, un sentier public pour piétons d'une largeur minimale de cinq mètres (5 m) conduisant à une rue et pouvant servir de voie de secours doit être prévu à une distance minimale de cent mètres (100 m) de l'intersection de la rue d'accès avec la rue périphérique (voir croquis 4.1).

Croquis 4.1



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

5.1 ANGLE DES TERRAINS

Dans la mesure du possible, les lignes latérales des terrains doivent tendre à former un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°) avec la ligne de rue. Cet angle ne doit jamais être moindre que soixante-cinq degrés (65°).

5.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS DESSERVIS PAR LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE

5.2.1 Normes générales

Sous réserve des articles 5.2.2, 5.2.3 et 5.2.4, les normes minimales relatives à la superficie ainsi qu'aux dimensions des terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont spécifiées dans le tableau ci-après par type de construction ou d'usages.

La superficie minimale est indiquée sous la lettre «S», la largeur minimale est indiquée sous la lettre «L» et la profondeur minimale sous la lettre «P». Toutes les mesures sont respectivement en mètres carrés et en mètres.

La lettre «Z» signifie que la superficie ou la dimension des terrains s'établissent suivant les spécifications contenues dans le règlement de zonage no 234, telles que la superficie ou la largeur minimale du bâtiment, son implantation, l'aménagement du terrain incluant le stationnement et toute autre spécification pertinente. À défaut d'être spécifiée, la superficie minimale exigée est le produit de la largeur minimale du bâtiment et des marges de recul latérales minimales, multiplié par la profondeur minimale exigée.

À l'exception des maisons mobiles, des habitations unifamiliales jumelées et des habitations en rangée, la longueur minimale des terrains en front de rue ne peut être inférieure à douze mètres (12 m). Pour ces cas d'exception, la longueur en front de rue ne peut toutefois pas être inférieure à la largeur minimale du bâtiment autorisé.

Ces normes s'appliquent dans chacune des zones prévues au règlement de zonage no 234, dans la mesure où peut s'y retrouver une catégorie prévue au tableau suivant.

TABLEAU 5.2.1

NORMES MINIMALES RELATIVES À LA SUPERFICIE AINSI QU'ÀUX DIMENSIONS DES TERRAINS DESSERVIS

CATÉGORIE DE CONSTRUCTION	LOT INTÉRIEUR			LOT D'ANGLE		
	S (m ²)	L (m)	P (m)	S (m ²)	L (m)	P (m)
Unifamiliale isolée						
1 étage et basse densité ⁽¹⁾	375	15	25	450	18	25
Unifamiliale isolée						
1 étage et moyenne densité ⁽²⁾	325	13	25	375	15	25
Unifamiliale isolée 2 étages	325	13	25	375	15	25
Unifamiliale jumelée 1 et 2 étages	210	8,25	25	275	11	25
Unifamiliale en rangée 1 étage	180	6	30	360	12	30
Unifamiliale en rangée 2 et 3 étages	125	4,25	30	330	11	30
Bifamiliale isolée, basse densité ⁽¹⁾	460	17	27	490	18	27
Bifamiliale isolée, moyenne densité ⁽²⁾	405	15	27	460	17	27
Bifamiliale jumelée	350	13	27	405	15	27
Bifamiliale en rangée	180	6	30	360	12	30
Trifamiliale isolée	540	20	27	600	22	27
Trifamiliale jumelée	480	16	30	510	17	30
Multifamiliale 3 étages et moins (8 log et moins) et habitation collective (9 chambres et moins)	Z	Z	30	Z	Z	30
Multifamiliale de plus de 3 étages (plus de 8 log) et habitation collective (9 chambres et plus)	Z	Z	40	Z	Z	40
Maison mobile (perpendiculaire à la rue)	325	13	25	400	16	25
Maison mobile (parallèle à la rue)	430	24	18	430	24	18
Commerce et service	630	21	30	690	23	30
- dans les zones						
Cb 57-50 Cc 44-85 Cc 46-28 Cc 54-06						
Cb 67-01 Cc 45-80 Cc 46-58 Cc 55-13						
Cc 44-35 Cc 45-83 Cc 46-88 Cc 56-03	Z	Z	60	Z	Z	60
- dans les zones						
Ai 92-51 Ai 01-23	Z	Z	Z	Z	Z	Z
Station-service ou poste d'essence	Z	Z	30	Z	Z	30
Industrie	630	21	30	690	23	30
Public et institutionnel	Z	Z	Z	Z	Z	Z
Autre usage	Z	Z	Z	Z	Z	Z

(1) Dans une aire d'affectation de basse densité résidentielle telle que délimitée sur la carte des affectations du sol du Plan d'urbanisme.

(2) Dans une aire d'affectation de moyenne densité résidentielle telle que délimitée sur la carte des affectations du sol du Plan d'urbanisme.

5.2.2 Normes particulières à certaines zones

1. Dans les zones particulières identifiées au tableau 5.2.2, les normes minimales relatives à la superficie ainsi qu'aux dimensions des terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire correspondent à l'application des dimensions du bâtiment principal autorisé et celles concernant l'implantation au sol dudit bâtiment (marges de recul avant, latérales et arrière). On retrouve au tableau précédent les normes de calcul desdites superficies et dimensions.
2. Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme empêchant une opération cadastrale ayant pour but de diminuer le caractère dérogatoire d'un lot ou d'un terrain, dans la mesure où elle ne rend pas un autre lot ou terrain dérogatoire ou n'aggrave pas leur caractère dérogatoire.
3. Le présent article ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application de l'article 3.7 relatif à la distance minimale entre une rue et la ligne naturelle des hautes eaux.

5.2.3 Profondeur additionnelle de certains terrains applicable dans chacune des zones du règlement de zonage

La dimension d'un terrain doit être augmentée de dix mètres (10 m) par rapport à la dimension minimale normalement exigée lorsque le terrain est contigu à l'emprise d'une voie ferrée, sauf dans une zone commerciale, une zone industrielle ou dans le cas de la voie ferrée située en bordure du fleuve Saint-Laurent.

La profondeur d'un terrain doit être augmentée de quinze mètres (15 m) par rapport à la profondeur minimale normalement exigée lorsqu'à l'intérieur de cette profondeur minimale la pente moyenne du terrain, mesurée perpendiculairement à la rue, excède quinze pour cent (15%).

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la profondeur d'un terrain contigu à un cours d'eau protégé doit être d'un minimum de trente mètres (30 m) mesurée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux. À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, cette profondeur minimale est fixée à quarante mètres (40 m).

5.2.4 Normes applicables dans les zones Hc 35-07 et Hc 35-19

Dans les zones Hc 35-07 et Hc 35-19, les normes minimales relatives à la superficie ainsi qu'aux dimensions des terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire qui seront détenus en copropriété sont établies à soixante mètres (60 m) minimum de largeur et cinquante mètres (50 m) minimum de profondeur. La superficie minimale est établie à trois mille mètres carrés (3 000 m²).

TABLEAU 5.2.2

Zones particulières

Ca 69-01	Hb 36-89	Hc 58-22	Hc 77-48
Cm 26-93	Hb 36-99	Hc 58-26	Hc 77-57
Cm 36-15	Hb 37-94	Hc 58-36	Hc 77-72
Cm 47-84	Hb 46-09	Hc 58-38	Hc 77-84
Cm 47-96	Hb 48-96	Hc 58-40	Hc 78-18
Cm 57-18	Hb 57-28	Hc 58-44	Hc 78-24
Cm 57-28	Hb 57-38	Hc 58-48	Hc 78-31
Cm 58-01	Hb 57-48	Hc 58-49	Hc 78-33
Cm 58-03	Hb 58-30	Hc 58-50	Hc 78-35
Cm 58-10	Hb 59-52	Hc 58-53	Hc 79-01
Cm 58-13	Hb 59-64	Hc 58-54	Hc 79-02
Cm 58-16	Hb 69-36	Hc 58-63	Hd 26-90
Cm 58-35	Hb 77-36	Hc 59-40	Hd 36-88
Cm 58-44	Hb 77-64	Hc 59-51	Hd 47-11
Cm 58-52	Hb 77-65	Hc 59-60	Hd 47-32
Cm 59-21	Hb 77-71	Hc 59-72	Hd 47-33
Cm 59-32	Hb 77-80	Hc 59-73	Hd 47-50
Cm 59-95	Hb 87-20	Hc 59-77	Hd 47-66
Cm 69-32	Hc 16-86	Hc 59-84	Hd 47-68
Cm 69-42	Hc 26-36	Hc 59-85	Hd 47-73
Cm 69-51	Hc 26-46	Hc 59-86	Hd 47-79
Cm 69-72	Hc 26-47	Hc 59-94	Hd 47-87
Cm 77-68	Hc 26-72	Hc 68-09	Hd 48-93
Cm 78-27	Hc 36-37	Hc 69-00	Hd 57-06
Cm 78-52	Hc 36-99	Hc 69-06	Hd 57-09
Cm 79-00	Hc 47-52	Hc 69-12	Hd 57-29
Hb 16-28	Hc 47-55	Hc 69-13	Hd 58-21
Hb 16-97	Hc 47-62	Hc 69-15	Hd 58-23
Hb 26-17	Hc 47-63	Hc 69-21	Hd 58-83
Hb 26-70	Hc 47-84	Hc 69-30	Hd 59-65
Hb 26-76	Hc 47-90	Hc 69-33	Hd 59-91
Hb 26-77	Hc 48-51	Hc 69-35	Hd 68-08
Hb 26-83	Hc 48-81	Hc 69-54	Hd 69-10
Hb 26-86	Hc 48-89	Hc 69-61	Hd 69-65
Hb 26-95	Hc 48-90	Hc 69-64	He 77-39
Hb 36-05	Hc 57-04	Hc 69-70	He 78-43
Hb 36-18	Hc 58-04	Hc 69-71	He 78-51
Hb 36-19	Hc 58-07	Hc 69-73	Hf 47-27
Hb 36-28	Hc 58-11	Hc 69-84	Hf 58-08
Hb 36-49	Hc 58-15	Hc 77-17	Hf 59-87
Hb 36-58	Hc 58-17	Hc 77-23	Pa 69-06
Hb 36-79	Hc 58-18	Hc 77-28	Pa 77-69
			Pa 78-61

5.3 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS PAR LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE

5.3.1 Normes générales

La superficie et les dimensions minimales des terrains à bâtir non desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire ou desservis par l'un ou l'autre de ces services, sont déterminées comme suit:

	Terrain non desservi	Terrain partiellement desservi
Superficie minimale	3 000 m ²	1 500 m ²
Largeur minimale mesurée à 15 mètres de la ligne avant	50 m	25 m
Profondeur minimale	60 m	60 m

5.3.2 Conditions spécifiques des terrains en bordure d'un cours d'eau

La superficie et les dimensions minimales des terrains à bâtir contigus à un cours d'eau protégé et non desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire ou seulement desservis par l'un ou l'autre de ces services, sont déterminées comme suit:

	Terrain non-desservi	Terrain partiellement desservi
Superficie minimale	4 000 m ²	2 000 m ²
Largeur minimale mesurée à 15 mètres de la ligne avant	50 m	25 m
Largeur minimale mesurée à 15 mètres en front du cours d'eau	---	30 m
Profondeur minimale mesurée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux	75 m	75 m

À l'intérieur d'une zone d'inondation, un lotissement peut être autorisé à la condition que le terrain issu de l'opération cadastrale respecte les conditions spécifiques du présent article et que soient exclues pour fins de calcul de la superficie ou de la profondeur minimale des lots les parties de terrain déterminées non constructibles en vertu du chapitre relatif à la protection de l'environnement du règlement de zonage (no 234).

Cas d'exception:

Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme empêchant une opération cadastrale ayant pour but de diminuer le caractère dérogoire d'un lot ou d'un terrain, dans la mesure où elle ne rend pas un autre lot ou terrain dérogoire ou n'aggrave pas leur caractère dérogoire.

5.4 TERRAIN DESTINÉ À UN OUVRAGE D'UTILITÉS PUBLIQUES

Est exempté des normes minimales de lotissement tout terrain pour des cimetières, des parcs, des espaces verts, des infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution ne nécessitant pas le raccord à un système d'évacuation des eaux usées et les installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égouts municipaux.

Cette exemption s'applique à chaque zone prévue au règlement de zonage, dans la mesure où une construction ou un usage mentionné au premier alinéa y est autorisé.

5.5 CONDITIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT LES TERRAINS À RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN

À l'intérieur d'une zone de mouvement de terrain identifiée au Plan de zonage, un lotissement peut être autorisé à la condition que le terrain issu de l'opération cadastrale respecte, en excluant pour fins de calcul de la superficie ou de la profondeur minimale de lots, les parties de terrain déterminées non constructibles en vertu du chapitre relatif à la protection de l'environnement du règlement du zonage (no 234), et aux conditions suivantes:

	Terrain non-desservi	Terrain partiellement desservi
Superficie minimale	4 000 m ²	2 000 m ²
Largeur minimale mesurée à 15 mètres de la ligne avant	50 m	25 m
Profondeur minimale mesurée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux	75 m	75 m

5.6 CONDITIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT LES TERRAINS À FORTE PENTE

À l'intérieur d'une zone de terrain à forte pente identifiée au Plan de zonage, un lotissement peut être autorisé à la condition que le terrain issu de l'opération cadastrale respecte, en excluant pour fins de calcul de la superficie ou de la profondeur minimale des lots, les parties de terrain déterminées non constructibles en vertu du chapitre relatif à la protection de l'environnement du règlement de zonage (no 234), et aux conditions suivantes:

	Terrain non-desservi	Terrain partiellement desservi
Superficie minimale	4 000 m ²	2 000 m ²
Largeur minimale mesurée à 15 mètres de la ligne avant	50 m	25 m
Profondeur minimale mesurée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux	75 m	75 m

5.7 CONDITIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT DES TERRAINS À RISQUE D'ÉBOULIS

À l'intérieur d'une zone de terrains à risque d'éboulis identifiée au Plan de zonage, un lotissement peut être autorisé à la condition que le terrain issu de l'opération cadastrale respecte, en excluant pour fins de calcul à la superficie ou de la profondeur minimale des lots des parties de terrain déterminées non constructibles en vertu du chapitre relatif à la protection de l'environnement du règlement de zonage (no 234), et aux conditions suivantes:

	Terrain non-desservi	Terrain partiellement desservi
Superficie minimale	4 000 m ²	2 000 m ²
Largeur minimale mesurée à 15 mètres de la ligne avant	50 m	25 m
Profondeur minimale mesurée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux	75 m	75 m

5.8 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

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

CHAPITRE VI

SANCTIONS ET RECOURS EN CAS DE CONTRAVENTION AU RÈGLEMENT

6.1 SANCTIONS

Toute contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue une infraction et le contrevenant est passible d'une amende de deux cent cinquante dollars (250,00\$) à mille dollars (1 000,00\$) et les frais, si le contrevenant est une personne physique et d'une amende de deux cent cinquante dollars (250,00\$) à deux mille dollars (2 000,00\$) s'il est une personne morale. Pour une récidive, l'amende minimale est la même et l'amende maximale est de deux mille dollars (2 000,00\$) si le contrevenant est une personne physique ou quatre mille dollars (4 000,00\$) s'il est une personne morale.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une infraction distincte.

L'amende est recouvrée selon la Loi.

6.2 RECOURS

L'article 6.1 n'empêche pas la municipalité d'intenter tout autre recours contre le contrevenant.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS FINALES

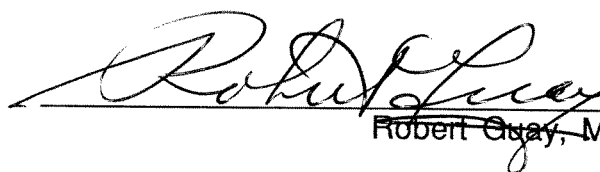
7.1 REMPLACEMENT

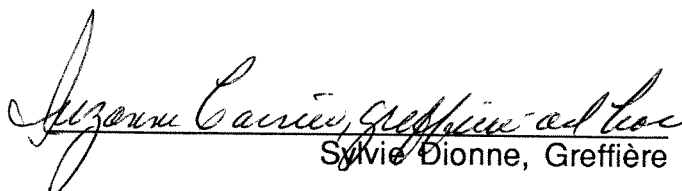
Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs relatifs au lotissement. Sans limiter ce qui précède, sont remplacés le règlement de lotissement no 1063 de l'ex-Ville de Lauzon et ses amendements, le règlement no 724 de l'ex-Ville de Lévis et ses amendements et le règlement no 379 de l'ex-Ville de Saint-David-de-l'Auberivière et ses amendements.

7.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

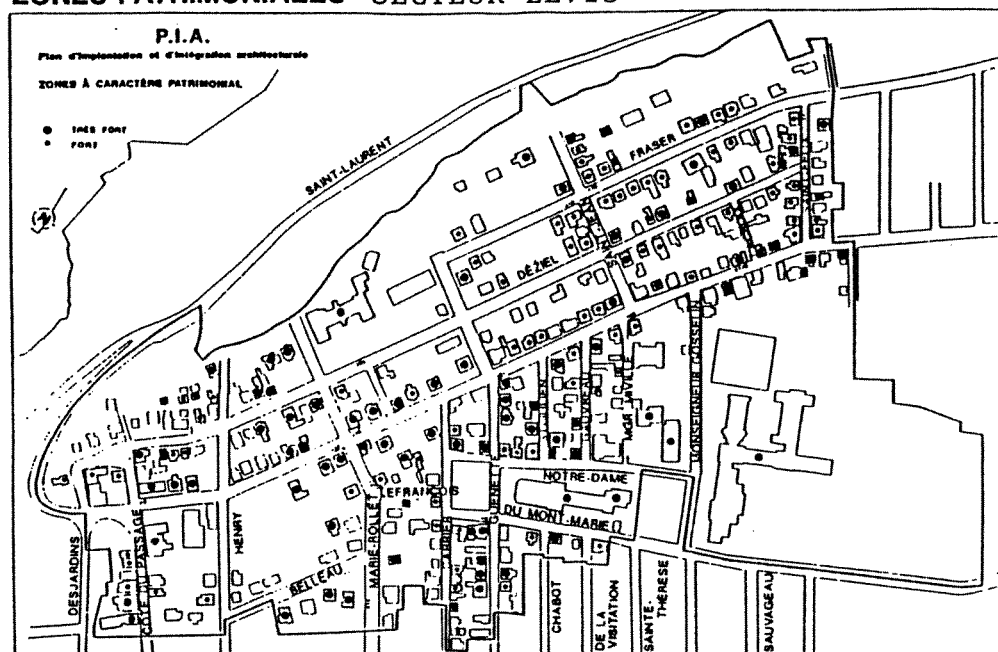
Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA VILLE DE LÉVIS, CE 9ième JOUR DU MOIS DE
NOVEMBRE 1992.


Robert Guay, Maire


Sylvie Dionne, Greffière

ZONES PATRIMONIALES SECTEUR LEVIS



Croquis numéro 1

Croquis numéro 2

