

# RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

## NO 402

**Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois**

**MRC du Haut-Richelieu**

Adoption du projet: 6 novembre 2006

Assemblée de consultation publique : 28 novembre 2006

Adoption du règlement : 2 janvier 2007

Approbation :

Entrée en vigueur :

Modifications :

402-01 : 2018

# TABLE DES MATIÈRES

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- 1.1 Titre du règlement
- 1.2 Règlements abrogés
- 1.3 Territoire assujetti
- 1.4 Validité
- 1.5 Domaine d'application

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

- 2.1 Application du règlement
- 2.2 Certificats et permis
- 2.3 Effets de l'approbation d'un permis ou d'un certificat
- 2.4 Interprétation du texte
- 2.5 Tableaux, plans, graphiques, symboles, grilles des usages et normes
- 2.6 Interprétation en cas de contradiction
- 2.7 Préséance
- 2.8 Dimensions et mesures
- 2.9 Terminologie
- 2.10 Infractions et peines
- 2.11 Poursuites pénales
- 2.12 Recours civil

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

- 3.1 Application
- 3.2 Définitions spécifiques
- 3.3 Dimensions des nouvelles subdivisions
- 3.4 Terrain adjacent à une rue courbe
- 3.5 Lots d'angle

## CHAPITRE 4 : DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES

- 4.1 Dispositions prévues à la loi
- 4.2 Agrandissement d'un lot dérogatoire
- 4.3 Lotissement de copropriété

## CHAPITRE 5 : VOIRIE ET UTILITÉS PUBLIQUES

- 5.1 Dispositions relatives aux tracés des rues et voies de circulation
- 5.2 Emprise de rue
- 5.3 Angles d'intersection et visibilité
- 5.4 Culs-de-sac
- 5.5 Ouverture d'une nouvelle voie de circulation
- 5.6 Localisation des voies de circulation par rapport au cours d'eau
- 5.7 Cadastre des réseaux

## CHAPITRE 6 : ENTRÉE EN VIGUEUR

- 6.1 Entrée en vigueur

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

## 1.6 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule Règlement de lotissement ou Règlement no 402.

## 1.7 Règlements abrogés

Le règlement numéro 171 et ses amendements sont abrogés.

## 1.8 Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique au territoire de la municipalité de Sainte-Anne-de-Sabrevois, y compris les immeubles localisés dans une aire retenue pour fins de contrôle dans une zone agricole établie suivant la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* (L.R.Q., c.P-41.1).

## 1.9 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous alinéa par sous alinéa de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous alinéa de celui-ci était ou devrait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

## 1.10 Domaine d'application

La délivrance d'un permis de lotissement doit se faire en conformité avec les dispositions du présent règlement.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES**

### **2.4 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'inspecteur en bâtiment est responsable de l'application du présent règlement. Il exerce les fonctions de Fonctionnaire désigné à l'application du règlement avec tous les pouvoirs conférés par la Loi et par le Règlement sur les permis et certificats no 404.

### **2.5 CERTIFICATS ET PERMIS**

Toute personne qui entend procéder à une opération cadastrale ou quelque opération régie par le présent règlement doit préalablement obtenir de l'inspecteur en bâtiment le permis ou le certificat requis par le Règlement sur les permis et certificats no 404.

La demande de certificat ou de permis doit être faite conformément au Règlement sur les permis et certificats no 404.

### **2.6 EFFETS DE L'APPROBATION D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT**

L'émission d'un permis de construction, de lotissement, d'un certificat d'autorisation ou d'un certificat d'occupation ne peut constituer d'aucune sorte une obligation quelconque pour la municipalité.

L'approbation par l'inspecteur en bâtiment d'un tel permis ou certificat ne peut constituer, notamment, pour la municipalité une obligation d'accepter la cession des rues et voies proposées paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues ou voies, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles, ni de fournir des services d'utilité publique.

### **2.4 INTERPRÉTATION DU TEXTE**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- 1) Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition du présent règlement, la disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer,
- 2) Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension. Le nombre pluriel peut ne s'appliquer qu'à une seule personne ou qu'à une seule chose si le contexte s'y prête,
- 3) Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire,

- 4) Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue ; mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut » être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

## **2.5 TABLEAUX, PLANS, GRAPHIQUES, SYMBOLES, GRILLES DES USAGES ET NORMES**

Font partie intégrante de ce règlement, les tableaux, plans, graphiques, symboles, et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y sont ou auxquels il réfère.

## **2.6 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION**

Dans le présent règlement, en cas de contradiction et à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) Entre le texte et un titre, le texte prévaut.
- 2) Entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.
- 3) Entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

## **2.7 PRÉSÉANCE**

Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

## **2.8 DIMENSIONS ET MESURES**

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système International (système métrique).

## **2.9 TERMINOLOGIE**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est donné à l'**ANNEXE A** du Règlement sur les permis et certificats no 403.

## **2.10 INFRACTIONS ET PEINES**

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible pour une première infraction, d'une amende de 300\$ à 1000\$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende de 300\$ à 2000\$ dans le cas d'une personne morale. En cas de récidive le montant de cette amende est de 600\$ à 2000\$ pour une personne physique et 4000\$ dans le cas d'une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Si une infraction dure plus d'un jour, elle constitue jour après jour une infraction séparée et la peine est appliquée pour chaque jour qu'a duré l'infraction.

## **2.11 POURSUITES PÉNALES**

Le Conseil autorise de façon générale l'inspecteur en bâtiment à entreprendre une poursuite pénale et à délivrer un constat d'infraction contre tout contrevenant à l'une quelconque des dispositions du présent règlement.

## **2.12 RECOURS CIVIL**

En plus de recours pénaux, la municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT**

### **3.1 APPLICATION**

Le présent règlement établit les normes de lotissement applicables.

Aucun permis de lotissement ne saurait être valablement émis à l'égard d'un projet qui aurait pour conséquence de rendre un lot non conforme quant à ses dimensions ou sa superficie.

### **3.2 DEFINITIONS SPECIFIQUES**

#### **Corridor riverain**

Le corridor riverain est une bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur du corridor se mesure horizontalement.

La largeur du corridor est de trois mètres (300 m) en bordure des lacs et cent mètres (100 m) en bordure des cours d'eau à débit régulier.

#### **Profondeur, lot riverain**

Dans le cas des lots riverains, la profondeur ou la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

#### **Réseau routier supérieur**

Voie de circulation sous la juridiction du ministère des Transports : la route 133

#### **Terrain desservi**

Terrain ou des services d'aqueduc et égout, publiques ou privés, sont installés ou le règlement décrétant leur installation est en vigueur, conformément à la Loi sur la qualité de l'Environnement.

### 3.3 DIMENSIONS DES NOUVELLES SUBDIVISIONS

(Modifié par le règlement 402-1)

Les normes minimales de lotissement varient selon les services disponibles, la localisation ou la proximité d'un cours d'eau. Les normes minimales sont spécifiées dans les tableaux suivants.

**Tableau 3.3.1 : Normes minimales de lotissement - Lots situés à l'extérieur du corridor riverain**

Type de service	Superficie min. (m <sup>2</sup> )	Frontage min. (m)	Profondeur min. (m)
Terrain desservi : Aqueduc <u>et</u> égout	500 <sup>[1]</sup>	18 <sup>[2]</sup>	---
Terrain partiellement desservi : Aqueduc <u>ou</u> égout	1500	25	---
Terrain non desservi	3000	50	---

[1] 400 pour les habitations unifamiliales jumelées

[2] 15 pour les habitations unifamiliales jumelées

**Tableau 3.3.2 : Normes minimales de lotissement - Lots situés à l'intérieur du corridor riverain**

#### A LOT RIVERAIN

Type de service	Superficie min. (m <sup>2</sup> )	Frontage min. (m)	Profondeur min. (m)
Terrain desservi : Aqueduc <u>et</u> égout	750 <sup>[1]</sup>	18 <sup>[2]</sup>	45
Terrain partiellement desservi : Aqueduc <u>ou</u> égout	2000	30	75
Terrain non desservi	4000	50	75

[1] 600 pour les habitations unifamiliales jumelées

[2] 15 pour les habitations unifamiliales jumelées

#### B LOT NON RIVERAIN

Type de service	Superficie min. (m <sup>2</sup> )	Frontage min. (m)	Profondeur min. (m)
Terrain desservi : Aqueduc <u>et</u> égout	750 <sup>[1]</sup>	18 <sup>[2]</sup>	---
Terrain partiellement desservi : Aqueduc <u>ou</u> égout	2000	25	---
Terrain non desservi	4000	50	---

[1] 600 pour les habitations unifamiliales jumelées

[2] 15 pour les habitations unifamiliales jumelées

**Tableau 3.3.3 : Normes minimales de lotissement - Lots situés dans la zone R-10**

Type de service	Superficie min. (m <sup>2</sup> )	Frontage min. (m)	Profondeur min. (m)
Terrain desservi : Aqueduc <u>et</u> égout	500 <sup>[1]</sup>	18 <sup>[2]</sup>	---
Terrain desservi : Aqueduc et égout 3 logements et plus	150 / log. 600 min.	20	---
Terrain partiellement desservi : Aqueduc <u>ou</u> égout	1500	25	---
Terrain non desservi	3000	50	---

[1] 400 pour les habitations unifamiliales jumelées

[2] 15 pour les habitations unifamiliales jumelées

### 3.4 TERRAIN ADJACENT A UNE RUE COURBE

Malgré toute autre disposition du présent règlement, il est possible de réduire la largeur d'un lot situé à l'extérieur d'une courbe jusqu'à 50% du frontage minimal exigé, en autant que la superficie du lot respecte le minimum imposé.

### 3.5 LOTS D'ANGLE

Malgré toute autre disposition du présent règlement, la largeur d'un lot d'angle ne peut pas être inférieure à vingt mètres (20 m).

## **CHAPITRE 4 : DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES**

### **4.1 DISPOSITIONS PREVUES A LA LOI**

Les dispositions des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) s'appliquent aux terrains bénéficiant de droits acquis et de privilège au lotissement.

La date de référence pour l'application des articles 256.1, 256.2 et 256.3 est le 12 janvier 1983.

### **4.2 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DEROGATOIRE**

Un permis autorisant une opération cadastrale peut être émis à l'égard d'un lot dérogatoire dont on augmente les dimensions ou la superficie.

### **4.3 LOTISSEMENT DE COPROPRIETE**

Un permis autorisant une opération cadastrale peut être émis à l'égard d'un immeuble faisant l'objet d'une déclaration de copropriété divise, sans égard aux dispositions du présent règlement, à condition que le fond de terre servant d'assiette au gros œuvre de cette copropriété respecte lui-même les dispositions de ce règlement.

Dans ce cas, les parties détachées de l'assiette du gros œuvre pour des fins accessoires à ce dernier ne sont pas tenues de respecter les dispositions du présent règlement tant et aussi longtemps qu'elles conservent leur utilisation accessoire.

## **CHAPITRE 5 : VOIRIE ET UTILITÉS PUBLIQUES**

### **5.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRACES DES RUES ET VOIES DE CIRCULATION**

Le tracé des voies de circulation doit permettre la création de lots, îlots et culs-de-sac conformes aux dispositions du présent règlement.

Toute opération cadastrale relative à une voie de circulation qui ne concorderait pas avec le tracé des voies de circulation projetée et prévue et illustrée au Plan d'urbanisme de la municipalité est prohibée.

### **5.2 EMPRISE DE RUE**

Toute opération cadastrale relative à une voie de circulation doit présenter une emprise conforme aux largeurs minimums suivantes :

1. Voie collective et voie industrielle : 20 mètres
2. Voie locale : 15 mètres
3. Sentier piéton : 5 mètres

Dans tous les cas, l'emprise doit comprendre tous les travaux et ouvrages de déblais, remblais, accotement et drainage de la voie de circulation.

### **5.3 ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITE**

Les voies de circulation doivent s'aboucher selon un angle variant de 75 à 105 degrés. Cependant, dans le cas du prolongement d'une voie de circulation existante vers une autre voie de circulation existante, un angle variant 65 à 115 degrés est admissible.

Une voie de circulation s'abouchant obliquement doit inscrire une courbe à au moins 45 mètres de l'embouchure pour former un angle à écart admissible avec la voie rejointe.

### **5.4 CULS-DE-SAC**

Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage d'un rayon non inférieur à la largeur de la voie de circulation. Les culs-de-sac ne sont permis que dans les cas où les voies de circulation ne peuvent être intercommunicantes.

## **5.5 OUVERTURE D'UNE NOUVELLE VOIE DE CIRCULATION**

Toutes les nouvelles rues, ruelles - publiques ou privées - devront être canalisées ~~principalement~~ vers le réseau routier local, ~~conformément aux dispositions de l'article 115, 2<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> alinéa de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1)~~

## **5.6 LOCALISATION DES VOIES DE CIRCULATION PAR RAPPORT AU COURS D'EAU**

Dans l'environnement d'un lac ou d'un cours d'eau, une voie de circulation ne peut être subdivisée ni construite que si les conditions énumérées ci-dessous sont respectées :

### **1 Secteurs desservis par aqueduc et égout**

Dans les secteurs desservis par aqueduc et égout et dans les secteurs où le règlement décrétant la construction de ces services est en vigueur, aucune emprise de voirie ne peut de situer à moins de 45 mètres du lac ou du cours d'eau.

### **2 Secteurs non desservis**

Dans les secteurs non desservis, cette distance minimum est portée à 75 mètres.

### **3 Voie de circulation existante**

Malgré de ce qui précède, toute nouvelle voie de circulation peut être subdivisée à une distance inférieure à ces normes, dans le cas d'un raccordement à une voie de circulation existante, aux conditions suivantes :

La longueur de la voie de circulation projetée n'excède pas trois cent mètres (300m).

La voie de circulation projetée ne doit pas empiéter dans la bande riveraine de quinze mètres (15m).

### **4 Terrains zonés parc public**

Malgré de ce qui précède, la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres, si une telle route passe sur des terrains zonés *parc public*.

### **5 Parachèvement d'un réseau**

Malgré de ce qui précède, la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres, dans le cas d'un parachèvement d'un réseau. Dans ce cas, aucune construction ne sera permise entre la route et le plan d'eau.

## 5.7 CADASTRE DES RESEAUX

Une opération cadastrale est autorisée à l'égard d'un terrain ne satisfaisant pas aux minimums de dimensions et de superficie prévus au présent règlement, s'il est destiné à l'une des utilisations suivantes :

- Réseau d'utilité publique, tel que aqueduc, égout, gaz, câblodistribution, communication et télécommunication, électricité.
- Réseau de pistes de randonnées.
- Voie de circulation existante au sens de l'article 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

Cette opération cadastrale est cependant soumise aux conditions suivantes :

- 1 Aucun bâtiment administratif, résidentiel, commercial, industriel ou de séjour n'est prévu ou aménagé sur le site.
- 2 Aucune installation septique n'est requise ou aménagée sur le site.
- 3 Si un bâtiment de service doit y être érigé, le lot ainsi créé doit avoir une superficie minimum de trois cent mètres carrés (300 m<sup>2</sup>).

## **CHAPITRE 6 : ENTRÉE EN VIGUEUR**

### **6.1 ENTREE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1).

---

Le maire, Denis Rolland

---

Le directeur général, Fredy Serreyn