

REGLEMENTATION
D'URBANISME

LE REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PARTIE III

MUNICIPALITE DE
SAINT-ALEXANDRE

REGLEMENT DE LOTISSEMENT NO **161-91**

PROJET DE REGLEMENT
ADOPTÉ PAR RÉOLUTION LE **4 JUIN 1990**
90-232

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE
CONSULTATION LE **4 JUILLET 1990**

AVIS DE MOTION LE **14 JANVIER 1991**

ADOPTION PAR REGLEMENT **20 FÉVRIER 1991**
91-79

ENTRÉE EN VIGUEUR LE **20 MARS 1991**

AUTHENTIFIÉ CE ____ JOUR DU MOIS
DE _____ 199__

Jacques Boucher, Maire

Lyne Dumont, Sec.-Trés.

TABLES DES MATIERES

PARTIE III LE REGLEMENT DE LOTISSEMENT

CHAPITRE 1 LES DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1.1	But du règlement	5
1.2	Territoire assujetti	5
1.3	Personnes touchées et domaine d'application	5
1.4	Application du règlement	5
1.5	Effet de l'émission du permis de lotissement	5
1.6	Validité du présent règlement	5
1.7	Amendement au règlement	6
1.8	Le règlement et les lois	6

CHAPITRE 2 LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1	Interprétation des textes	7
2.2	Interprétation des tableaux	7
2.3	Unité de mesure	7
2.4	Terminologie	7

CHAPITRE 3 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

3.1	Conditions exigées pour l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	8
3.1.1	Conformité au plan d'urbanisme et au présent règlement	8
3.1.2	Dépôt du projet à l'inspecteur	8
3.1.3	Obligation de céder l'assiette des rues	8
3.1.4	Paiement des taxes	8
3.1.5	Obligation de présenter un projet d'ensemble.....	8
3.2	Dispositions relatives à la construction et à l'implantation des voies de circulation	8
3.2.1	Orientation et largeur des rues	9
3.2.2	Les intersections	9
3.2.3	Cul-de-sac	9
3.3	Dispositions relatives aux terrains à construire	9
3.3.1	Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)	9
3.3.2	Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire)	9
3.3.3	Lot desservi (aqueduc et égout sanitaire)	10
3.3.3.1	Superficie et largeur minimales	10
3.3.3.2	Largeurs maximales en zones résidentielles "RA", "RB" et "RC"	10

3.3.4	Lotissement en zone agricole permanente	10
3.3.5	Lotissement en bordure de lacs ou de cours d'eau désignés	11
3.3.6	Dispositions particulières concernant les lots dérogatoires	11
3.3.7	Dispositions particulières concernant les terrains non conformes	11
3.3.8	Dispositions particulières concernant les terrains bâtis non conformes	12
3.3.9	Dispositions particulières concernant les résidus de terrains	12
3.3.10	Morcellement ou opération cadastrale prohibé	13

CHAPITRE 4 LES DISPOSITIONS FINALES

4.1	Sanctions et recours	14
4.2	Remplacement des règlements antérieurs	14
4.3	Entrée en vigueur	14

PARTIE III LE REGLEMENT DE LOTISSEMENT

CHAPITRE 1 LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 But du règlement

Le présent règlement a pour objet de contribuer à un développement rationnel et harmonieux de la municipalité. Sa mise en application favorisera une utilisation optimale des infrastructures et des services publics et garantira une certaine qualité au milieu de vie.

En outre, le présent règlement constitue un moyen de mise en oeuvre du plan d'urbanisme de la municipalité.

1.2 Territoire assujetti

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

1.3 Personnes touchées et domaine d'application

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier. Tout lot ou partie de lot devant être occupé, de même que tout bâtiment ou partie de bâtiment et toute construction ou partie de construction devant être érigé, doivent l'être conformément aux dispositions du présent règlement. Par ailleurs, toute construction ou tout terrain dont on envisage de modifier l'occupation ou l'utilisation doit se conformer aux exigences du présent règlement.

1.4 Application du règlement

La responsabilité de l'application de ce règlement est confiée au fonctionnaire responsable des permis et des certificats.

1.5 Effet de l'émission du permis de lotissement

L'émission d'un permis de lotissement par le fonctionnaire désigné ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession d'une rue proposée apparaissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni de la construire ou l'aménager, ni d'approuver l'installation des services d'aqueduc ou d'égout.

1.6 Validité du présent règlement

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa de manière à ce que si une partie, un

chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.7 Amendement au règlement

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté et le cas échéant, approuvé conformément aux dispositions des articles 123 à 137 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.8 Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application des lois du Canada et du Québec.

2.1 Interprétation des textes

- a) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit; en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.
- b) L'emploi du verbe au présent inclut le futur.
- c) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être question.
- d) L'emploi du mot "doit" réfère à une obligation absolue, tandis que le mot "peut" conserve un sens facultatif.
- e) Le mot "quiconque" désigne toute personne morale ou physique.

2.2 Interprétation des tableaux

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction avec le texte du règlement, le texte prévaut.

2.3 Unité de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en Système International (S.I.) et seules les unités métriques sont réputées valides pour fins du présent règlement. Les mesures anglaises sont données à titre indicatif.

2.4 Terminologie

Les définitions contenues au règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites, sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE 3 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

3.1 Conditions exigées pour l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

3.1.1 Conformité au plan d'urbanisme et au présent règlement

Toute opération cadastrale ou catégorie d'opérations cadastrales relatives aux rues, ruelles, sentiers de piétons et à leur emplacement qui ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement et le cas échéant, avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme, est prohibée.

3.1.2 Dépôt du projet à l'inspecteur

Tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues, doit être soumis au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné à cette fin.

3.1.3 Obligation de céder l'assiette des rues

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager par écrit à céder l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques.

3.1.4 Paiement de taxes

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

3.1.5 Obligation de présenter un projet d'ensemble

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, présenter le projet d'ensemble, lorsque le projet de morcellement porte sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

3.2 Dispositions relatives à la construction et à l'implantation de voies de circulation

3.2.1 Orientation et largeur des rues

La mise en place du réseau municipal des voies de circulation doit respecter le tracé projeté des rues prévues au plan d'urbanisme.

Toute rue publique doit avoir une largeur minimale de 15 mètres (49 pi.). Toute rue privée doit avoir une largeur minimale de 6 mètres (20 pieds).

De plus, toute nouvelle rue privée doit être cadastrée et doit avoir un accès direct à une rue publique. Les nouvelles rues privées sont permises uniquement dans la zone de villégiature VA2 ainsi que dans les zones forestières FA et FB.

3.2.2 Les intersections

Sur une même rue, la distance minimale entre deux (2) intersections est fixée à 60 mètres (197 pi.); cette distance étant mesurée à partir du centre des emprises.

L'angle des intersections doit se situer entre 80° et 100° sur une longueur minimale de 30 mètres (100 pi.).

3.2.3 Cul-de-sac

Toute rue publique en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon ne peut être inférieur à 17,5 mètres (57 pi.). Un îlot peut être aménagé au centre du cul-de-sac en autant que la largeur libre de l'emprise demeure supérieure à 10 mètres (33 pi.).

3.3 Dispositions relatives aux terrains à construire

3.3.1 Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)

La superficie minimale d'un lot non desservi par des infrastructures d'aqueduc et d'égout est fixée à 3000 mètres carrés (32 289 pi²). La largeur minimale d'un tel lot est fixée à 50 mètres (164 pi.).

3.3.2 Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire)

La superficie minimale d'un lot desservi uniquement par un réseau d'aqueduc ou uniquement par un réseau d'égout est fixée à 1500 mètres carrés (16 144 pi²). La largeur minimale d'un tel lot est fixée à 25 mètres (82 pi.), alors que la largeur maximale est fixée à 28 mètres (92 pi.).

3.3.3 Lot desservi (aqueduc et égout sanitaire)

3.3.3.1 Superficie et largeur minimales

La superficie minimale d'un lot desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire est fixée à 557 mètres² (6000 pi²) s'il s'agit d'un lot intérieur et à 650 mètres² (7000 pi²) s'il s'agit d'un lot d'angle.

La largeur minimale d'un lot desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire est fixée à 18 mètres (60 pi.) s'il s'agit d'un lot intérieur et à 21 mètres (70 pi.) s'il s'agit d'un lot d'angle. Les deux alinéas précédents sont inapplicables à la zone résidentielle "RC".

3.3.3.2 Largeurs maximales en zones résidentielles / "RA", "RB" et "RC"

A l'intérieur des zones résidentielles "RA", "RB" et "RC" identifiées au plan de zonage, la largeur maximale d'un lot desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire est fixée selon les catégories de constructions suivantes:

	<u>Largeur maximale</u>
· habitation unifamiliale isolée (sauf maison mobile):	30,5 mètres (100 pi.)
· habitation unifamiliale jumelée:	40 mètres (130 pi.)
· habitation bifamiliale isolée:	35 mètres (115 pi.)
· habitation bifamiliale jumelée:	46 mètres (150 pi.)
· habitation unifamiliale triplée:	42,5 mètres (140 pi.)
· habitation trifamiliale isolée:	60 mètres (195 pi.)
· habitation multifamiliale: par logement	18 mètres (60 pi.)
· maison mobile	20 mètres (65 pi.)

Ces largeurs maximales pourront cependant être augmentées jusqu'à concurrence de 50% dans le seul cas où cela aura pour effet de permettre la récupération de partie résiduelle de terrain ou d'emplacement.

D'autre part, la largeur maximale d'un lot où est construite une habitation unifamiliale isolée (sauf maison mobile) peut être augmentée à 52 mètres (170 pi.) lorsque la profondeur du terrain est inférieure à 26 mètres (85 pi.)

3.3.3.3 Superficie minimale dans les zones agricoles AD

Dans les zones agricoles AD, la superficie minimale pour un lot desservi par les deux réseaux est fixée à 1000 mètres carrés.

3.3.4 Autre norme applicable dans les zones agricoles AD

Dans les zones agricoles AD, lorsqu'un terrain a une superficie supérieure à 4 hectares ainsi qu'une profondeur supérieure à 60 mètres, un accès en front d'une rue publique, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne peut être détaché de la partie résiduelle.

3.3.5 Lotissement en bordure de lacs ou de cours d'eau désignés

Les dimensions et superficies minimales des lots non desservis par des infrastructures d'aqueduc et d'égout situés à proximité des lacs et des cours d'eau doivent respecter les prescriptions suivantes:

- . Superficie minimale du lot: 4000 mètres²
(43 057 pi²)
- . Largeur minimale du lot
mesurée sur la ligne avant: 50 mètres (164 pi.)
- . Profondeur moyenne minimale
du lot: 75 mètres (246 pi.)

Le présent article ne s'applique pas à l'égard d'un lot dont 40% et plus de la superficie se situe à une distance d'au moins 100 mètres du cours d'eau ou d'au moins 300 mètres du lac. Il ne s'applique pas non plus au lot séparé du cours d'eau ou du lac par une rue publique ou privée existante, située à une distance de 60 mètres ou plus du cours d'eau ou de 120 mètres ou plus du lac.

3.3.6 Dispositions particulières concernant les lots dérogatoires

Malgré les articles 3.3.1 et 3.3.2 précédents, tout propriétaire dont le lot ne respecte pas les dimensions prescrites par le présent règlement pourra, moyennant la délivrance d'un permis par le fonctionnaire désigné, ériger une construction dans la mesure où les deux (2) conditions suivantes sont réunies:

1. le "règlement relatif à l'évacuation et au traitement des eaux usées des résidences isolées" (Décret 1886-81, juillet 1981-L.R.Q.-c-Q-2) est respecté;
2. les autres prescriptions du présent règlement et de celles des règlements de zonage et de constructions sont observées.

3.3.7 Dispositions particulières concernant les terrains non conformes

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 13 décembre 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels de cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain

ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées:

- le 13 décembre 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et
- un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

3.3.8 Dispositions particulières concernant les terrains bâtis non conformes

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes:

- le 13 décembre 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- le 13 décembre 1983, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégée par droit acquis;

Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires auquel cas, un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 13 décembre 1983.

3.3.9 Dispositions particulières concernant les résidus de terrains

Un permis de lotissement ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:

- a) dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation;
- b) qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur, ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 3.3.7 et 3.3.8 du présent règlement.

Un seul lot doit résulter de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas, un seul lot par lot originaire doit résulter de l'opération.

3.3.10 Morcellement ou opération cadastrale prohibé

Un morcellement de lot ou une opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre non-conforme, ni d'aggraver le caractère dérogatoire d'un lot ou d'un terrain dérogatoire.

4.1 Sanctions et recours

Toute infraction au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende dont le montant sera fixé par un tribunal reconnu.

A défaut du non-paiement immédiat de l'amende, le contrevenant devient passible d'un emprisonnement dont la durée sera fixée par un tribunal reconnu. L'emprisonnement cesse dès que l'amende et les frais, s'il y a lieu, sont payés.

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

4.2 Remplacement des règlements antérieurs

Ce règlement remplace tout règlement de même nature ou portant sur le même objet en vigueur sur le territoire municipal, ainsi que tous ses amendements.

De ce fait, sont particulièrement remplacées par le présent règlement les parties du règlement no 108 relatif au lotissement et aux opérations cadastrales.

Est également remplacée toute autre disposition d'un règlement municipal antérieur et incompatible avec une disposition du présent règlement.

Ces remplacements n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité d'un règlement ou partie d'un règlement ainsi remplacé.

Ces remplacements n'affectent également pas les autorisations émises sous l'autorité d'un règlement ou d'une partie de règlement ainsi remplacé.

4.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.