

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

CORPORATION MUNICIPALE

DE SAINT-BARTHELEMY



Municipalité de la paroisse de St-Barthélemy

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

REGLEMENT MUNICIPAL NO 286-90

DATE D'ADOPTION : le 5 mars 1990

DATE D'ENTREE EN VIGUEUR : le 3 mai 1990

Bertrand Clément, maire

Jean Charland, sec.-trés.

AMENDEMENTS AU REGLEMENT DE LOTISSEMENT NO 286-90

Amendement règlement no 302-92
Amendement règlement no 311-93
Amendement règlement no 372-96
Amendement règlement no 443-04
Amendement règlement no 488-09
Amendement règlement no 577-14

Adopté le 1er juin 1992
Adopté le 1er février 1993
Adopté le 5 août 1996
Adopté le 7 juin 2004
Adopté le 6 juillet 2009
Adopté le 13 avril 2015

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

TABLE DES MATIÈRES

- Section 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES
 - 1.1 TITRE
 - 1.2 ABROGATION DES REGLEMENTS ANTERIEURS
 - 1.3 ENTREE EN VIGUEUR
 - 1.4 TERRITOIRE TOUCHE
 - 1.5 PERSONNES TOUCHEES
 - 1.6 AMENDEMENT
 - 1.7 INVALIDITE PARTIELLE DU REGLEMENT
 - 1.8 LE REGLEMENT ET LES LOIS
 - 1.9 ADMINISTRATION DU REGLEMENT

- Section 2 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES
 - 2.1 INTERPRETATION DU TEXTE ET DES MOTS
 - 2.2 INTERPRETATION DES TABLEAUX
 - 2.3 UNITE DE MESURE

- Section 3 : NORMES CONCERNANT LE TRACE DES VOIES DE CIRCULATION
 - 3.1 GENERALITES
 - 3.2 EMPRISE
 - 3.3 CHAMP DE VISIBILITE
 - 3.4 PLATE-FORME
 - 3.5 FONDATION
 - 3.6 CULS-DE-SAC
 - 3.7 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS
 - 3.8 SENTIERS DE PIETONS
 - 3.9 TRACE DES ROUTES EN FONCTION DE LA PROXIMITE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

- Section 4 : NORMES ET SPECIFICATIONS POUR LES OPERATIONS CADASTRALES
 - 4.1 SUPERFICIE ET DIMENSION MINIMALES DES LOTS
 - 4.2 TERRAINS DEROGATOIRES
 - 4.3 LES MESURES D'EXCEPTIONS ET DE PRIVILEGES RELATIVES AU MORCELLEMENT ET AU LOTISSEMENT
 - 4.3.1 PRIVILEGE DE LOTISSEMENT
 - 4.3.2 PRIVILEGE DE MORCELLEMENT

- Section 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ILOTS
 - 5.1 ORIENTATION DES TERRAINS
 - 5.2 LARGEUR DES ILOTS

Section 6 : CONDITIONS PREALABLES A L'APPROBATION D'UN PROJET RELATIF À
UNE OPERATION CADASTRALE

6.1 TRACE DES RUES

6.2

6.3 SERVITUDES EXISTANTES OU REQUISES

6.4 ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

6.5 TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES

6.6 OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

REGLEMENT DE LOTISSEMENT, REGLEMENT MUNICIPAL NO 286-90

Section 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1.1 TITRE

Le titre du présent règlement est "Règlement concernant le lotissement dans la municipalité" et peut être cité sous le nom de "Règlement de lotissement" ou "Règlement numéro 286-90".

1.2 ABROGATION DES REGLEMENTS ANTERIEURS

Le présent règlement abroge et remplace en entier à toute fin que de droit le règlement no 218-76 et ses amendements ainsi que tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait au lotissement.

1.3 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après la délivrance du certificat de conformité conformément aux dispositions de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.4 TERRITOIRE TOUCHE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Corporation Municipale de la Paroisse de Saint-Barthélemy.

1.5 PERSONNES TOUCHEES

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.6 AMENDEMENT

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la loi.

1.7 INVALIDITE PARTIELLE DU REGLEMENT

L'annulation par la Cour, en tout ou en partie, d'un ou de plusieurs des articles de ce règlement n'a pas pour effet d'annuler l'ensemble du règlement, le présent règlement étant adopté mot par mot, article par article.

Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition du présent règlement serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties, clauses ou dispositions ne saurait être mise en doute.

LE CONSEIL déclare par la présente qu'il décréterait ce qu'il reste de ce règlement même si l'invalidité d'une ou de plusieurs clauses venait à être déclarée.

1.8 LE REGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

1.9 ADMINISTRATION DU REGLEMENT

L'administration du présent règlement de lotissement est confiée à l'inspecteur désigné par une résolution du Conseil. Les dispositions du règlement administratif no 289-90 s'appliquent, en les adaptant, au présent règlement.

Section 2 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

2.1 INTERPRETATION DU TEXTE ET DES MOTS

Amendement
Règ. no 296-91

Exception faite des mots définis à l'article 2.4 du règlement de zonage et ses amendements, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

- L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question;
- Avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue; le mot "peut" conserve un sens facultatif.

2.2 INTERPRETATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que les textes dits, contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte dit, le texte prévaut.

2.3 UNITE DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures du système international (SI).

Section 3 : NORMES CONCERNANT LE TRACE DES VOIES DE CIRCULATION

3.1 GENERALITES

Le tracé des routes, chemins, rues ou voies doit éviter les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux éboulis et aux affaissements.

3.2 EMPRISE

Toute nouvelle route, rue, voie ou chemin doit avoir une emprise d'au moins quinze (15) mètres.

3.3 CHAMP DE VISIBILITE

Toute intersection doit bénéficier d'un champ de visibilité d'au moins quarante (40) mètres.

3.4 PLATE-FORME

La plate forme carrossable doit être d'une largeur d'au moins 7,50 mètres.

3.5 FONDATION

La plate-forme carrossable doit être constituée d'une couche de gravier d'au moins quinze (15) centimètres d'épaisseur.

3.6 CULS-DE-SAC

Une rue en "cul-de-sac" (impasse) peut être prévue pour une rue de desserte.

La longueur d'une rue en cul-de-sac ne doit pas dépasser deux cent vingt-cinq (225) mètres et l'emprise doit se terminer par un cercle de virage (ou l'équivalent) d'un diamètre de trente (30) mètres. Un îlot peut toutefois être prévu en son centre, en autant que la largeur libre de l'emprise n'y soit pas réduite à moins de huit (8) mètres.

3.7 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS

La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes d'emprise de rues les plus rapprochées.

Sur un même côté de rue, la distance minimale entre deux (2) intersections est fixée à cinquante (50) mètres.

La distance minimale entre deux (2) intersections situées de part et d'autre d'une même rue est fixée à cinquante (50) mètres.

3.8 SENTIERS DE PIETONS

Lorsqu'un sentier public pour piétons est requis ou prévu, sa largeur minimale doit être de 1,5 mètre.

3.9 TRACE DES ROUTES EN FONCTION DE LA PROXIMITE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

A moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau, ou à moins de trois cents (300) mètres d'un lac, la distance minimale, entre une route et un cours d'eau ou un lac (sauf pour les voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac), doit être de soixante-quinze (75) mètres pour un lot partiellement desservi ou non desservi et de quarante-cinq (45) mètres pour un lot desservi (aqueduc et égout).

Section 4 : NORMES ET SPECIFICATIONS POUR LES OPERATIONS CADASTRALES

Les normes et spécifications prescrites dans la présente section s'appliquent à toute opération cadastrale postérieure à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

4.1 SUPERFICIE ET DIMENSION MINIMALES DES LOTS

Les lots créés lors des opérations cadastrales devront être conformes aux normes prescrites dans le tableau 1.

TABLEAU 1**SUPERFICIE ET DIMENSION MINIMALES DES LOTS**

LOCALISATION	PRESCRIPTIONS	LOT NON DESSERVIS (ni aqueduc no égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVIS (aqueduc ou égout)	LOT TOTALEMENT DESSERVIS (aqueduc et égout)
A moins de 100m d'un cours d'eau ou à moins de 300m d'un lac ¹	Superficie minimale	4000 m ²	2000 m ²	750 m ²
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant applicable pour les lots riverains seulement	50 m	30 m pour les lots riverains	20 m pour les lots riverains
			25 m pour les autres	
Profondeur moyenne minimale mesurée perpendiculairement au cours d'eau ou au lac applicable pour les lots riverains seulement	75 m	75 m	45 m	
Ailleurs	Superficie minimale	3000 m ²	1500 m ²	750 m ²
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m	25 m	20 m
	Profondeur moyenne minimale	60	30 m	30 m

Amendements: 296-91, 311-93, 443-04, 488-09

¹ cours d'eau visés : Le fleuve Saint-Laurent et les cours d'eau illustrés sur la carte Z-1 accompagnant le règlement de modification numéro 311-93 au règlement de zonage numéro 288-90

Un lac est défini comme étant toute étendue d'eau naturelle

Un lot riverain est défini comme étant un terrain donnant accès directement au cours d'eau ou au lac.

Les terrains non-conformes aux dispositions du présent règlement quant à la superficie, la largeur et la profondeur, pourront faire l'objet d'une opération cadastrale à condition de respecter l'une des dispositions suivantes :

1- les tenants et aboutissants du terrain sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés avant le 13 avril 1983. En outre, la superficie et les dimensions terrain doivent respecter les dispositions relatives au lotissement applicables le 12 avril 1983 dans la municipalité;

2- le terrain ne formait pas le 12 avril 1983 un ou plusieurs lots distincts et à cette même date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis. Le présent privilège s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 12 avril 1983;

3- un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public qui, avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des autres privilèges accordés par le présent article.

Dans tous ces cas, l'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot, ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Le présent article ne confère pas de privilèges établis relativement aux normes du règlement de construction.

4.3 LES MESURES D'EXCEPTIONS ET DE PRIVILEGES RELATIVES AU MORCELLEMENT ET AU LOTISSEMENT

4.3.1 PRIVILEGE DE LOTISSEMENT

Nonobstant les dispositions du présent règlement, le privilège de lotissement sera accordé, pour un terrain dont la superficie et/ou les dimensions sont non-conformes avec les dispositions du présent règlement, dans les cas suivants :

1- Pour les opérations cadastrales effectuées sur un terrain en bordure d'une route construite avant le 13 avril 1983, la largeur avant d'un lot ou sa profondeur peuvent être réduites d'un maximum de 25% de la norme prescrite tout en respectant la superficie minimale.

2- La déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 441 du Code Civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé.

3- La transmission pour cause de décès.

4- La vente forcée au sens des articles 1585 à 1591 du Code Civil, y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation (L.R.Q. - chapitre E.24).

5- La dation en paiement dans la mesure où elle constitue une clause accessoire à un acte de vente ou à un acte d'hypothèque.

6- La cession, à une municipalité ou un ministère, d'un terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux, de chemins ou de rues.

7- Pour les lots situés sur la ligne extérieure d'un virage, la largeur desdits lots (mesurée à l'avant) peut être réduite d'un maximum de 40% de la norme prescrite tout en respectant la superficie minimale.

8- Un terrain en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau contigu à un chemin public et que les lignes latérales de ce terrain sont la confirmation en ligne droite du terrain appartenant au même propriétaire et situé de l'autre côté du chemin public et contigu à ce même chemin public.

9- Le 12 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et, à cette même date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Au même titre, ces dispositions s'appliquent dans le cas d'une construction détruite par un sinistre après le 12 avril 1983.

10- Un terrain qui constitue le résidu d'un terrain 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 et qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale

4.3.2 PRIVILEGE DE MORCELLEMENT

Amendement
Règ. no 302-92

Le privilège de morcellement s'applique dans les cas prévus à l'article 4.3.1 du règlement de lotissement 286-90.

- Un terrain non-conforme aux normes minimales de morcellement peut être morcellé, si ledit morcellement sert à l'agrandissement d'un terrain voisin et contigu et est destiné à former un seul nouveau terrain.

Nul ne peut réduire la superficie d'un terrain sur lequel est construit un seul bâtiment principal, si cette réduction a pour conséquence de le rendre non-conforme aux dispositions relatives au morcellement.

Toutefois un morcellement ne répondant pas aux prescriptions du présent règlement pourra être permis si ledit morcellement sert à l'agrandissement d'un terrain voisin et contigu et est destiné à former un seul nouveau terrain. Ce morcellement devra cependant être conforme aux dispositions du 3e paragraphe du présent article.

Section 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ILOTS

5.1 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives, ou dans le cas des parcs de maisons mobiles, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparant les lots subdivisés sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

5.2 LARGEUR DES ILOTS

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitation doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossés; cette largeur doit correspondre à au moins deux (2) fois la profondeur minimale des lots.

Section 6 : CONDITIONS PREALABLES A L'APPROBATION D'UN PROJET RELATIF À UNE OPERATION CADASTRALE

6.1 TRACE DES RUES

Le tracé projeté des rues, des ruelles et des sentiers piétonniers doit correspondre au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme. Dans les zones où le plan d'urbanisme ne prévoit aucun tracé de rues, ruelles ou sentiers, aucune restriction ne s'applique.

Amendement
Règ no 296-91

6.2

6.3 SERVITUDES EXISTANTES OU REQUISES

Les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmissions des communications doivent être indiquées sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet.

6.4 ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

Le propriétaire doit s'engager à céder l'assiette des voies de circulation (ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan) destinées à être publiques.

6.5 TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES

Le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

Amendement
Règ no 577-14

6.6 OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES :

Est prohibée toute opération cadastrale :

1. Ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction, d'un usage ou d'un terrain est prohibée.
2. Ayant pour effet de créer un terrain enclavé est prohibée