

Municipalité de Saint-André-Avellin
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

no. 30-00

entrée en vigueur : 27 septembre 2000

TABLE DES MATIÈRES

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

| | Page |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. DISPOSITIONS LÉGALES, DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES | 1 |
| 1.1 Objet du règlement..... | 1 |
| 1.2 Règlements remplacés..... | 1 |
| 1.3 Entrée en vigueur | 1 |
| 1.4 Territoire assujetti | 1 |
| 1.5 Lois et règlements du Canada et du Québec..... | 1 |
| 1.6 Application continue | 1 |
| 2. RÈGLES D'INTERPRÉTATION..... | 2 |
| 2.1 Interprétation du texte..... | 2 |
| 2.2 Interprétation des tableaux, graphiques et symboles | 2 |
| 2.3 Concordance réglementaire | 2 |
| 3. DÉFINITIONS..... | 4 |
| 4. CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS | 5 |
| 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS..... | 6 |
| 5.1 Dimensions des lots lors de l'opération cadastrale..... | 6 |
| 5.1.1 Superficie minimale et dimensions minimales dans le noyau villageois..... | 6 |
| 5.1.2 Superficie minimales et dimensions minimales des lots des zones agricoles, forestières et récréatives | 8 |
| 5.2 Règles d'exception | 8 |
| 5.2.1 Frontage des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe | 8 |
| 5.2.2 Opération cadastrale pour les rues et les services publics..... | 9 |
| 5.2.3 Opération cadastrale pour un terrain compris dans plusieurs lots originaires | 9 |
| 5.2.4 Opération cadastrale pour les copropriétés divisées..... | 9 |
| 5.2.5 Dispositions particulières pour les territoires où il y a risque de mouvements de terrains..... | 9 |
| 5.2.6 Dispositions particulières pour les tourbières et marécages | 9 |
| 5.2.7 Terrains résiduels suite à une opération cadastrale | 10 |
| 5.2.8 Lotissement et aliénation interdits sur les terrains originaux des sites architecturaux des zones de conservation..... | 10 |
| 6. LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES..... | 11 |
| 6.1 Lotissement de terrains dérogatoires non construits et définis par tenants et aboutissants | 11 |
| 6.2 Lotissement de terrains dérogatoires construits..... | 11 |
| 6.3 Lotissement de terrains dérogatoires par suite d'une acquisition pour fin d'utilité publique | 12 |
| 6.4 Droit au lotissement pour l'agrandissement des terrains dérogatoires..... | 12 |
| 7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES | 13 |
| 7.1 Tracé des rues en fonction du milieu physique | 13 |
| 7.2 Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac | 13 |
| 7.3 Emprise des rues..... | 13 |
| 7.4 Virages, angles d'intersection et visibilité | 13 |
| 7.5 Cul-de-sac | 14 |
| 7.6 Tête de pipe..... | 14 |
| 7.7 Raccordement de nouvelles rues | 14 |

1. DISPOSITIONS LÉGALES, DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Objet du règlement

Le règlement de lotissement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la municipalité. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme, du schéma d'aménagement révisé et des orientations gouvernementales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Il s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre du plan d'urbanisme.

Il constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est inter relié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.2 Règlements remplacés

Le présent règlement sur les permis et certificats remplace le règlement numéro 175-88 et ses amendements de la municipalité de la Paroisse de Saint-André-Avellin et le règlement numéro 281-88 et ses amendements de la municipalité du Village de Saint-André-Avellin.

1.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.4 Territoire assujetti

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

1.5 Lois et règlements du Canada et du Québec

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

1.6 Application continue

Les dispositions du présent règlement doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance du permis ou du certificat, mais en tout temps après la délivrance.

2. RÈGLES D'INTERPRÉTATION

2.1 Interprétation du texte

2.1.1 Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, la section de ce chapitre, le troisième, la sous-section, le quatrième, l'article de la sous-section en question. À titre d'exemple, ces subdivisions sont numérotées comme ci-après :

| | |
|---------|--------------|
| 1. | Chapitre |
| 1.5 | Section |
| 1.5.1 | Sous-section |
| 1.5.1.6 | Article |

2.1.2 Les titres contenus dans le présent 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.

2.1.3 Toute dimension, mesure et superficie mentionnées dans le présent règlement, sont exprimées en unités du système international (SI).

2.2 Interprétation des tableaux, graphiques et symboles

À moins d'indication contraire, les tableaux, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il est fait référence dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

2.3 Concordance réglementaire

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels règlements peuvent servir à l'interprétation des dispositions des présentes. Notamment, les dispositions du règlement relatif aux permis et certificats complètent le règlement de lotissement et servent à son application. L'utilisation des mots "présent règlement" vise à la fois le règlement de lotissement et le règlement relatif aux permis et certificats.

En cas d'incompatibilité entre l'un de ces règlements d'urbanisme et le présent règlement, les dispositions plus exigeantes ou restrictives s'appliquent.

De plus, lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un bâtiment, une construction ou un ouvrage régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- a) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale.
- b) La disposition la plus exigeante prévaut.
- c) Le texte a préséance sur un titre.

3 DÉFINITIONS

À moins d'une déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots dont la définition est donnée au règlement relatif aux permis et certificats et au règlement de zonage ont, dans le présent règlement, le sens ou l'application qui leur est attribué.

4. CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Quiconque contrevient à l'un ou l'autre des chapitres, sections, sous-sections ou articles du présent règlement commet une infraction et est passible, sur poursuite sommaire, d'une amende avec ou sans frais et est passible également, à défaut de paiement de ladite amende ou de ladite amende et ses frais dans les quinze (15) jours après le prononcé du jugement, d'un emprisonnement ou d'une saisie.

Le montant de cette amende et le terme de cet emprisonnement sont fixés, à sa discrétion, par la Cour en juridiction compétente qui entend la cause. Pour une première infraction, cette amende ne doit pas excéder mille (1 000) dollars si le contrevenant est une personne physique ou deux mille (2 000) dollars, s'il est une personne morale. En cas de récidive, le montant fixé ou maximal prescrit ne peut excéder deux mille (2 000) dollars si le contrevenant est une personne physique ou quatre mille (4 000) dollars, s'il est une personne morale.

Il y aura une infraction séparée chaque jour où l'infraction se continue et la pénalité édictée pour une infraction peut être infligée séparément pour chaque jour que dure l'infraction.

Toute action pénale en vertu du présent règlement sera intentée pour et au nom de la Municipalité, sur autorisation du conseil municipal.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et ce, sans limitation.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

5.1 Dimensions des lots lors de l'opération cadastrale

Aucun permis de lotissement ne peut être émis à moins que chacun des lots ne respectent les normes minimales suivantes, en fonction de la zone du règlement de zonage où est situé le ou les lots projetés, sauf pour les lots et terrains dérogatoires en vertu du chapitre 6 du présent règlement, et pour les lots rues en vertu du chapitre 7 du présent règlement.

5.1.1 Superficie minimale et dimensions minimales dans le noyau villageois

Les normes minimales de lotissement pour toutes les zones définies au règlement de zonage, à l'exception des zones agricoles, forestières et récréatives, sont établies aux articles suivants en fonction de la présence ou non des services d'aqueduc et d'égout.

5.1.1.1 Superficie minimale et dimensions minimales des lots non desservis

Les normes minimales de lotissement lorsqu'il y a absence d'un service d'aqueduc et d'égout, c'est-à-dire pour un lot non desservi, sont :

| | |
|---------------------|---------------------|
| Superficie minimale | 2 786 mètres carrés |
| Frontage minimal | 45 mètres |

Lorsque les nouveaux lots sont situés à moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou à moins de trois cents (300) mètres d'un lac, les normes minimales de lotissement, lorsqu'il y a absence d'un service d'aqueduc et d'égout, c'est-à-dire non desservis, sont :

| | |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| Superficie minimale | 3 715 mètres carrés |
| Frontage minimal | 45 mètres |
| Profondeur moyenne minimale si le lot est riverain seulement | 60 mètres |

5.1.1.2 Superficie minimale et dimensions minimales des lots partiellement desservis

Les normes minimales de lotissement lorsqu'il y a absence d'un service d'aqueduc ou d'égout, c'est-à-dire pour un lot partiellement desservi, sont :

| | |
|---------------------|---------------------|
| Superficie minimale | 1 393 mètres carrés |
| Frontage minimal | 22,5 mètres |

Lorsque les nouveaux lots sont situés à moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou à moins de trois cents (300) mètres d'un lac, les normes minimales de lotissement lorsqu'il y a absence d'un service d'aqueduc ou d'égout, c'est-à-dire partiellement desservis, sont :

| | |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| Superficie minimale | 1 857 mètres carrés |
| Frontage minimal : | |
| - pour un lot riverain | 30 mètres |
| - pour un lot non riverain | 25 mètres |
| Profondeur moyenne minimale si le lot est riverain seulement | 60 mètres |

5.1.1.3 Superficie minimale et dimensions minimales des lots desservis

Les normes minimales de lotissement pour les nouveaux lots bénéficiant des services d'aqueduc et d'égout, c'est-à-dire pour un lot desservi, sont :

| | |
|---------------------|---------------|
| Superficie minimale | 0 mètre carré |
| Frontage minimal | 0 mètre |

Lorsque les nouveaux lots bénéficiant des services d'aqueduc et d'égout, c'est-à-dire desservis, sont situés à moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou à moins de trois cents (300) mètres d'un lac, les normes minimales de lotissement sont :

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Superficie minimale | 0 mètre carré |
| Frontage minimal | 0 mètre |
| Profondeur moyenne minimale | 45 mètres |

5.1.2 Superficie minimales et dimensions minimales des lots des zones agricoles, forestières et récréatives

Les normes minimales de lotissement pour les zones agricoles, forestières et récréatives sont :

| | |
|---------------------|---------------------|
| Superficie minimale | 2 786 mètres carrés |
| Frontage minimal | 45 mètres |

Pour les mêmes zones, lorsque les nouveaux lots sont situés à moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou à moins de trois cents (300) mètres d'un lac, les normes minimales de lotissement, sont :

| | |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Superficie minimale | 3 715 mètres carrés |
| Frontage minimal | 45 mètres |
| Profondeur moyenne minimale, si le lot est riverain seulement | 60 mètres |

5.2 Règles d'exception

5.2.1 Frontage des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe

Le frontage des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe peut être diminué à la ligne de l'emprise de la rue jusqu'à cinquante pour cent (50%) du frontage minimal prévu, pourvu que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prévue.

5.2.2 Opération cadastrale pour les rues et les services publics

Les dimensions minimales des lots ne s'appliquent pas dans le cas d'une opération cadastrale pour des rues ou chemins privés ou publics, les réseaux d'électricité, de gaz, d'égout, d'aqueduc, les droits de passage identifiés comme tels sur le plan de cadastre et les voies de circulation.

Sauf s'ils sont reliés à l'exploitation d'un des réseaux mentionnés au paragraphe précédent, aucun bâtiment ne pourra être implanté sur les lots dont l'opération cadastrale aura été réalisée selon les dispositions de la présente sous-section.

5.2.3 Opération cadastrale pour un terrain compris dans plusieurs lots originaires

Les dimensions minimales des lots ne s'appliquent pas dans le cas d'une opération cadastrale à l'égard d'un terrain compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Un seul bâtiment principal pourra être implanté sur les lots dont l'opération cadastrale aura été réalisée selon les dimensions de la présente sous-section.

Nonobstant ce qui précède, la superficie totale de l'ensemble desdits lots devra permettre la conformité avec les normes minimales.

5.2.4 Opération cadastrale pour les copropriétés divisées

Dans le cas d'une opération cadastrale requise pour les fins de l'identification des copropriétés divisées, les superficies minimales prescrites à la section 5.1 ne s'appliquent pas pour la création des lots aux seules fins de déterminer les parties privatives ou communes.

5.2.5 Dispositions particulières pour les territoires où il y a risque de mouvements de terrains

Sur les terrains constitués de dépôts meubles de plus de vingt-cinq pour cent (25%) de pente moyenne, aucune opération cadastrale n'est autorisée, à moins qu'une étude géotechnique n'ait été effectuée et que le requérant ne s'engage à respecter les recommandations de ladite étude dans l'utilisation de son terrain.

5.2.6 Dispositions particulières pour les tourbières et marécages

Aucun lotissement n'est autorisé dans les tourbières et marécages.

5.2.7 Terrains résiduels suite à une opération cadastrale

Une opération cadastrale, de laquelle résulte un terrain résiduel non conforme ou qui ne permet pas l'obtention d'un permis de lotissement en vertu du présent règlement, ou qui occasionne, sur le terrain résiduel, la non conformité à toute réglementation applicable à une construction, une installation septique ou autre ouvrage, est interdite.

5.2.8 Lotissement et aliénation interdits sur les terrains originaux des sites architecturaux des zones de conservation

Sur les terrains originaux occupés par des sites architecturaux à l'intérieur des zones de Conservation du règlement de zonage, toute nouvelle opération cadastrale est interdite.

6. LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

6.1 Lotissement de terrains dérogatoires non construits et définis par tenants et aboutissants

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 25 janvier 1984, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du 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 :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu, les exigences en cette matière de réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans la municipalité.
2. 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. Toutefois, ces lots sont sujets à toutes autres dispositions du présent règlement et de tout autre règlement municipal.

6.2 Lotissement de terrains dérogatoires construits

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 :

1. Le 25 janvier 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.
2. À la date applicable en vertu du paragraphe 1^o, 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 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.

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

6.3 Lotissement de terrains dérogatoires par suite d'une acquisition pour fin d'utilité publique

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 constitue le résidu d'un terrain :

1. 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.
2. Et 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 de la section 6.1 ou 6.2.

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.

6.4 Droit au lotissement pour l'agrandissement des terrains dérogatoires

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'une opération cadastrale qui a pour effet d'augmenter la superficie d'un terrain visé à la section 6.1, 6.2 ou 6.3, en autant qu'un seul lot résulte de l'opération cadastrale.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES

Un permis de lotissement, selon les normes minimales du présent chapitre, est obligatoire pour toutes les nouvelles rues privées ou publiques.

7.1 Tracé des rues en fonction du milieu physique

La construction de toute nouvelle rue est interdite sur les talus de plus de vingt-cinq pour cent (25%) de pente moyenne. De plus, au sommet des talus touchés par la présente section, aucune nouvelle rue n'est autorisée sur une bande de terrain au sommet du talus, bande dont la largeur est égale à cinq (5) fois la hauteur du talus. De même, aucune nouvelle rue n'est autorisée sur une bande de terrain située au bas du talus, bande dont la largeur est égale à deux (2) fois la hauteur du talus.

Nonobstant ce qui précède, les nouvelles rues pourront être construites à l'intérieur des bandes de protection, de même que dans les talus, pourvu qu'une étude géotechnique effectuée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ait démontré que les travaux projetés ne créeront pas de risques à la sécurité des biens et des personnes. Dans les cas où l'étude géotechnique précisera que des mesures spéciales devront être prises lors de l'exécution des travaux, celles-ci devront être respectées intégralement et ce, dans les délais prévus par l'étude.

7.2 Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac

Une distance de soixante (60) mètres doit être conservée entre l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux de tout cours d'eau ou lac, à moins qu'un service public d'aqueduc et d'égout ne soit présent. Dans un tel cas, la distance minimale sera de quarante-cinq (45) mètres. Cette section ne s'applique pas pour les voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

7.3 Emprise des rues (Largeur d'une rue)

Les nouvelles rues doivent avoir une largeur minimale de quinze (15) mètres.

7.4 Virages, angles d'intersection et visibilité

L'angle d'intersection de deux rues doit être à quatre-vingt-dix degrés (90^0). Cependant, un angle d'intersection peut s'avérer moindre que quatre-vingt-dix (90^0), mais jamais inférieur à soixante-quinze degrés (75^0).

Sur une même rue, les axes de deux (2) intersections doivent être à une distance minimale de soixante-quinze (75) mètres.

7.5 Cul-de-sac

Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à quinze (15) mètres.

7.6 Raccordement de nouvelles rues

Toute nouvelle rue, privée ou publique, doit être rattachée à une rue publique existante.