

221

DB11

Parachèvement de l'autoroute 35 entre la
frontière américaine et Saint-Jean-sur-Richelieu

MRC Le Haut-Richelieu

6211-06-110

MUNICIPALITE DE SAINT-ALEXANDRE

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

24 MAI 1989

LOTISSEMENT

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ALEXANDRE**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

À une séance spéciale du Conseil de la Municipalité de Saint-Alexandre, tenue à l'hôtel de ville, le 28 mai 1990, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les Conseillers Mme Rita Corriveau, M. Alfred Cyr, M. Guy Roy, M. André Galipeau, M. Jacques Surprenant et Mme Lucette Messier formant le quorum sous la présidence de Monsieur le Maire Charlemagne Vaillancourt.

Règlement no 90-18

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Saint-Alexandre a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU' il est opportun de compléter la réglementation relative à l'urbanisme et d'adopter un règlement régissant le lotissement;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie :
À ces causes, il est proposé par M. Jacques Surprenant, appuyé par M. Alfred Cyr et résolu, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIERES

	PAGE
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES	
1.1 Dispositions déclaratoires	1
1.1.1 Titre	1
1.1.2 Territoire touché par ce règlement	1
1.1.3 Abrogation des règlements antérieurs	1
1.2 Dispositions interprétatives	1
1.2.1 Système de mesure	1
1.2.2 Définitions	1
 CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	
2.1 Application du règlement	4
2.2 Visite des lieux	4
2.3 Infraction et pénalité	4
 CHAPITRE 3 - CONDITIONS PREALABLES A L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF A UNE OPERATION CADASTRALE	
3.1 Plan de l'opération cadastrale	5
3.2 Taxe municipale	5
3.3 Engagement à céder l'assiette des voies publiques	5
3.4 Plan de morcellement	6
3.5 Parcs et terrains de jeux	6
3.5.1 Redevance pour fins de parcs ou ter- rains de jeux	6
3.5.2 Paielement	7

TABLE DES MATIERES (suite)

	PAGE
CHAPITRE 4 - NORMES DE LOTISSEMENT	
4.1 Voie de circulation	7
4.1.1 Largeur des rues	7
4.1.2 Rue sans issue	7
4.1.3 Accès à une rue existante	7
4.1.4 Intersection des rues	7
4.1.5 Pentes de rue	8
4.1.6 Sentier piétonnier	8
4.2 Superficie et dimensions des lots	8
4.2.1 Lots sur une rue sans services d'égout sanitaire et d'aqueduc	8
4.2.2 Lots sur une rue avec un des deux services (soit égout sanitaire ou aqueduc)	8
4.2.3 Lots desservis par les services d'a- queduc et d'égout sanitaire	8
4.2.4 Services publics	11

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

	DISPOSITIONS DECLARATOIRES	1.1
Le présent règlement est intitulé "Règlement de lotissement".	<u>Titre</u>	<u>1.1.1</u>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Corporation municipale.	<u>Territoire touché par ce règlement</u>	<u>1.1.2</u>
Toute disposition contraire au présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.	<u>Abrogation des règlements antérieurs</u>	<u>1.1.3</u>
	DISPOSITIONS INTERPRETA- TIVES	1.2
Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesure métrique du système international (SI). L'équivalent en mesure anglaise est donné à titre indicatif seulement.	<u>Système de mesure</u>	<u>1.2.1</u>
Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui suivent qui doivent être entendus comme subséquentement définis à moins que le contexte ne comporte un sens différent.	<u>Définitions</u>	<u>1.2.2</u>

Cours d'eau :

Terme général donné aux différents chenaux qui coulent de façon permanente (ruisseaux, rivières, canaux).

R. 91-31

En rangée (habitation) :

Habitation dont deux murs latéraux sont communs à des habitations adjacentes. L'habitation à chaque extrémité est aussi considérée comme une habitation en rangée aux fins du présent règlement.

Lac :

Nappe d'eau naturelle ou artificielle située à l'intérieur des terres.

R. 91-31

Largeur :

La distance entre les lignes latérales d'un lot ou terrain mesurée sur la ligne avant. Dans le cas de lots ou terrains situés le long du côté extérieur d'une courbe, la largeur se mesure entre les lignes latérales d'un lot ou terrain à la marge de recul avant minimale prévue au règlement de zonage.

Ligne avant :

Ligne de lot qui donne sur la rue.

Lot :

Fonds de terre identifié et délimité par un plan de cadastre fait et déposé, conformément au Code civil et à la Loi sur le cadastre.

Lot de coin :

Terrain situé à l'intersection de deux rues ou plus, lesquelles à leur oint de rencontre forment un angle ne dépassant pas cent trente-cinq (135) degrés.

Lot intérieur :

Terrain autre qu'un lot de coin.

Plan de l'opération cadastrale :

Plan donnant une représentation graphique du ou des lot (s) faisant l'objet de l'opération cadastrale, sur lequel y est indiqué un numéro spécifique pour chaque lot. Ce plan est préparé par un arpenteur-géomètre et est destiné à être déposé au Service du cadastre du ministère de l'Énergie des Ressources.

Profondeur moyenne :

Quotient obtenu en divisant par 2 la somme des longueurs des lignes latérales d'un lot.

Terrain :

Espace de terre d'un seul tenant formé d'un ou plusieurs lots ou parties de lots.

Usage :

Les fins pour lesquelles un lot ou terrain est employé, occupé ou destiné à être employé ou occupé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

L'inspecteur municipal est chargé d'appliquer le présent règlement.	<u>APPLICATION DU REGLEMENT</u>	<u>2.1</u>
L'inspecteur des bâtiments est autorisé à visiter et à examiner, entre 7:00 heures et 19:00 heures, toutes propriétés mobilières, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toutes maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement y est exécuté. Les propriétaires, locataires ou occupants des maisons, bâtiments et édifices, sont obligés de recevoir l'inspecteur des bâtiments et de répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution du présent règlement.	<u>VISITE DES LIEUX</u>	<u>2.2</u>
Toute personne qui agit en contravention du règlement de lotissement commet une infraction. Lorsqu'une infraction au présent règlement est constatée, l'inspecteur municipal peut envoyer à la personne concernée, tout avis écrit nécessaire pour l'en informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis dans les vingt-quatre heures qui suivent la signification, la personne est passible d'une amende n'excédant pas trois cents dollars et les frais pour chaque infraction.	<u>INFRACTION ET PENALITE</u>	<u>2.3</u>
Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des infractions distinctes.		
A défaut de paiement dans les quinze jours après le prononcé du jugement de ladite amende, le contrevenant est passible d'un emprisonnement n'excédant pas un mois, cet emprisonnement cessant dès que l'amende et les frais sont payés.		
Nonobstant les paragraphes qui précèdent, la Corporation municipale peut exercer tout autre recours pour faire observer les dispositions du présent règlement.		

CHAPITRE 3

CONDITIONS PREALABLES A L'APPROBATION D'UN PLAN

RELATIF A UNE OPERATION CADASTRALE

Le propriétaire de terrains doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur municipal un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au Service du cadastre du ministère de l'Energie et des Ressources.

PLAN DE L'OPERATION CADASTRALE

3.1

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

TAXE MUNICIPALE

3.2

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale montre et décrit des voies de circulation destinées à être publiques, le propriétaire comme condition préalable à l'approbation du plan relatif à l'opération cadastrale, doit s'engager à céder à la Municipalité l'assiette de ces voies de circulation.

ENGAGEMENT A CEDER L'ASSIETTE DES VOIES PUBLIQUES

3.3

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain situé dans une zone autre qu'agricole en vertu du règlement de zonage, doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

CHAPITRE 4

NORMES DE LOTISSEMENT

VOIE DE CIRCULATION 4.1

Largeur des rues 4.1.1

Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rues doivent avoir une largeur minimale de 20 m (66 pi).

Rue sans issue 4.1.2

Toute rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement, doit être pourvue d'un rond de virage d'au moins 35 m (115 pi) de diamètre.

La longueur maximale d'une rue sans issue, à l'exclusion du rond de virage, est de:

- 180 m (590 pi) pour lots desservis (aqueduc et égout sanitaire)
- 500 m (1640 pi) pour lots partiellement desservis (aqueduc ou égout sanitaire) ou pour lots non desservis.

Accès à une rue existante 4.1.3

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant cinquante (50) lots ou terrains à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux (2) accès à des rues existantes.

Intersection des rues 4.1.4

Toutes les intersections des rues doivent être à angle variant de 80 à 100°.

PENTES DE RUE
4.1.5

Les pentes de toute rue doivent être adaptées au terrain; Elles ne doivent pas être inférieures à ½ de 1%, ni supérieures à 8%. La pente d'une rue dans un rayon de 30m (98 pi) d'une intersection ne doit pas dépasser 5%.

SENTIER
PIÉTONNIER
4.1.6

Tout sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 4,5 m (15 pi).

RUE EN
BORDURE
D'UN LAC OU
COURS D'EAU
4.1.7

La distance minimale entre une voie de circulation et un lac ou cours d'eau est de 75 m en milieu non desservi ou partiellement desservi et de 45 m en milieu desservi (aqueduc et égout sanitaire). Cette norme ne s'applique pas toutefois aux sentiers piétonniers ni aux voies de circulation menant aux débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau.

R. 91-31

SUPERFICIE ET
DIMENSIONS DES
LOTS. 4.2

LOTS SUR UNE
RUE SANS
SERVICES D'ÉGOUT
SANITAIRE OU
AQUEDUC 4.2.1

La superficie minimale des lots sur les rues où il n'existe aucun service d'égout sanitaire et d'aqueduc est de 3 000 m² (32 292 pi²) et la largeur minimale est de 45 mètres. Lorsqu'un tel lot est situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300 m (984 pi) d'un lac, sa superficie minimale est de 4 000m² (43 040 pi²), sa largeur minimale est de 50 m (164 pi) et sa profondeur minimale est de 75 m (246 pi).

R. 91-31

**LOTS SUR UNE RUE
AVEC UN DES DEUX
SERVICES (SOIT
ÉGOUT SANITAIRE
OU AQUEDUC
4.2.2**

La superficie minimale des lots avec un service soit d'égout sanitaire, soit d'aqueduc est de 1 500 m² (16 140 pi²) et la largeur minimale est de 25 m (82 pi). Lorsqu'un tel lot est situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300 m (984 pi) d'un lac, sa superficie minimale est de 2 000 m² et sa profondeur minimale est de 75 m (246 pi). Sa largeur minimale demeure à 25 m (82 pi) sauf pour les lots riverains où elle est portée à 30 m (98 pi).

R. 91-31

**LOTS DESSERVIS
PAR LES SERVICES
D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT
SANITAIRE
4.2.3**

La superficie et les dimensions minimales du tableau qui suit s'appliquent sur les lots ou terrains desservis par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Dans le cas d'un double usage (usage mixte) sur le même lot ou terrain, la superficie minimale exigée est la somme des superficies se rapportant à chaque usage et les dimensions minimales sont celles des deux usages qui sont les plus élevés. Les usages mixtes résidentiel et agricole ne sont pas sujets à cette dernière disposition.

TABLEAU

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU TERRAINS

USAGE	TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE	LARGEUR	PROFONDEUR
		m ² (pi ²)	m (pi)	m (pi)
1. Résidentiel	Habitation uni- familiale isolée	400 (4300)	15 (49)	24 (79)
2. Résidentiel	Habitation uni- familiale jumelée	300/unité (3200)	10 (33)	24 (79)
3. Résidentiel	Habitation uni- familiale en rangée	150/unité (1600)	5 (16)	24 (79)
4. Résidentiel	Habitation bi- familiale isolée	600 (6500)	18 (59)	24 (79)
5. Résidentiel	Habitation bifa- miliale jumelée	400 (4300)	21 (69)	24 (79)
6. Résidentiel	Habitation iso- lée, maximum 4 logements	650 (7000)	21 (69)	24 (79)
7. Résidentiel	Habitation iso- lée de plus de 4 logements	139/logement (1500)	24 (79)	27 (89)
8. Résidentiel	Maison mobile	418 (4500)	12 (40)	24 (79)
9. Commercial	800 (8600)	25 (82)	30 (98)
10. Industriel	1000 (10800)	30 (98)	30 (98)
11. Public	Bâtiments publics	800 (8600)	30 (98)	30 (98)

Remarque:

Nonobstant ce qui précède, les lots ou terrains dans la zone Ra prévue au règlement de zonage devront avoir une largeur minimale de 26,7 m (87,5 pi), une profondeur minimale de 30 m (100 pi) et une superficie minimale de 900 m² (970 pi²).

Les terrains dans la zone Ra prévue au règlement de zonage devront avoir une largeur maximale de 35 m (115 pi) et une superficie maximale de 1 225 m² (13 180 pi²).

Les lots ou terrains dans la zone Rb prévue au règlement de zonage devront avoir une largeur minimale de 23 m (75 pi), une profondeur minimale de 27 m (90 pi) et une superficie minimale de 700 m² (7 530 pi²).

Nonobstant ce qui précède, la profondeur minimale d'un lot ou terrain desservi par l'aqueduc et l'égout domestique est de 45 m (148 pi).

R. 91-31

SERVICES
PUBLICS
4.2.4

Nonobstant les dispositions des articles 4.2.1 à 4.2.4 inclusivement, il est permis de réduire à 300 m² (3 200 pi²) la superficie d'un lot utilisé à des fins d'infrastructures publiques légères telles que définies à l'article 5.3-D.2 du règlement de zonage (stations de pompage, postes de surpression, bâtiment de service de réseaux de gaz, télécommunications, câblodistribution, etc.

ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le Conseil de la Corporation municipale au cours de la séance tenue le *28 mai*..... 19*98*.

Charles-Émile Vallée Maire

Maryse Boucher... *sec. trés.*

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

14-11-2005

Maryse Boucher d.g.

Certifiée copie conforme.