

221

DB22

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

MRC Le Haut-Richelieu

6211-06-110

MUNICIPALITE DE ST-ARMAND-OUEST

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

FEVRIER 1992

=====  
MUNICIPALITE DE ST-ARMAND-OUEST

REGLEMENTATION D'URBANISME  
=====

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

REGLEMENT NO. 1992-04

# T A B L E   D E S   M A T I E R E S

CHAPITRE 1:	<u>DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES</u>	
1.1	TITRE DU REGLEMENT . . . . .	1
1.2	TERRITOIRE ASSUJETTI . . . . .	1
1.3	VALIDITE . . . . .	1
1.4	DOMAINE D'APPLICATION . . . . .	1
1.5	REGLEMENTS ABROGES . . . . .	1
1.6	PRESCRIPTION D'AUTRES REGLEMENTS . . . . .	2
1.7	DOCUMENTS ANNEXES . . . . .	2
1.8	INTERPRETATION DU TEXTE . . . . .	2
1.9	INTERPRETATION DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES . . . . .	3
1.10	REGLES D'INTERPRETATION ENTRE LES DISPOSITIONS GENERALES ET LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES . . . . .	3
1.11	MESURE . . . . .	3
1.12	TERMINOLOGIE . . . . .	3
CHAPITRE 2	<u>ADMINISTRATION DU REGLEMENT</u>	
2.1	L'OFFICIER RESPONSABLE . . . . .	4
2.2	FONCTIONS ET POUVOIR DE L'INSPECTEUR EN BATIMENT . . . . .	4
2.3	CONTRAVENTIONS AU REGLEMENT . . . . .	5
2.4	PENALITE . . . . .	5

CHAPITRE 3 LOTISSEMENT

3.1	PRINCIPES RELATIFS A LA CONCEPTION D'OPERATION CADASTRALE . . . . .	6
3.2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACES DES RUES . . .	7
3.2.1	Tracé des rues en fonction de la nature du sol . . . . .	7
3.2.2	Tracé des rues en fonction de la topographie . . . . .	7
3.2.3	Tracé des rues en fonction de boisés et cours d'eau . . . . .	7
3.2.4	Emprise des rues . . . . .	8
3.2.5	Virages, angles d'intersection et visibilité . . . . .	8
3.2.6	Courbes de raccordement des intersections . . . . .	8
3.2.7	Culs-de-sacs . . . . .	8
3.2.8	Route régionale et artères à grande circulation à accès limité et profondeur des terrains . . . . .	9
3.2.9	Chemins de fer et profondeur des terrains . . . . .	9
3.2.10	Etagement des voies . . . . .	9
3.2.11	Cession de rues . . . . .	9
3.3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS, AUX LOTS ILOTS, SENTIERS POUR PIETONS ET SERVITUDES . . . .	10
3.3.1	Orientation des terrains . . . . .	10
3.3.2	Dimensions des îlots . . . . .	10
3.3.3	Dimension des lots . . . . .	11
3.4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS . . . . .	13

CHAPITRE 4 ENTREE EN VIGUEUR

# REGLEMENT RELATIF AU LOTISSEMENT

## CHAPITRE 1: DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

### 1.1 TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement est cité sous le titre "Règlement de lotissement" .

### 1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de St-Armand-Ouest.

### 1.3 VALIDITE

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

### 1.4 DOMAINE D'APPLICATION

Tout projet d'opération cadastrale, que ce projet comprenne des rues ou non et que les rues soient privées ou publiques et que le projet prévoit le lotissement d'un seul ou de plusieurs terrains, doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

### 1.5 REGLEMENTS ABROGES

Tous les règlements ou toute partie de règlement ainsi que toute résolution de la municipalité de St-Armand-Ouest incompatibles avec les dispositions de ce règlement sont abrogés à toutes fins que de droit et remplacé par le présent règlement.

## 1.6 PRESCRIPTION D'AUTRES REGLEMENTS

Une personne qui occupe ou utilise un lot, un terrain ou un bâtiment ou qui érige une construction doit respecter les dispositions législatives et réglementaires fédérales, provinciales et municipales et doit voir à ce que la construction soit érigée en conformité avec ces dispositions.

## 1.7 DOCUMENTS ANNEXES

Font parties intégrantes du présent règlement à toutes fins que de droit:

- a) Le plan de zonage préparé par le service d'aménagement de la MRC de Brome-Missisquoi, en date du \_\_\_\_\_ 1989, dûment authentifié par le maire et le secrétaire-trésorier, joint au présent règlement comme annexe " A-1";
- b) Le grilles des usages et normes de la municipalité de St-Armand-Ouest préparées par le service d'aménagement de la MRC de Brome-Missisquoi, en date du \_\_\_\_\_ 1989, jointes au présent règlement comme annexe "A-2".

## 1.8 INTERPRETATION DU TEXTE

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

- quel que soit le temps du verbe employé, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- l'emploi du verbe "DEVOIR" indique une obligation absolu;
- l'emploi du verbe "POUVOIR" indique un sens facultatif, sauf dans l'expression "NE PEUT" qui signifie "NE DOIT";
- l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;

- dans le cas d'une traduction, le texte français prévaut.

#### 1.9 INTERPRETATION DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

A moins d'indication contraire, les tableaux, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il est référé 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. En cas de contradiction entre la grille des usages et normes et le texte et le plan de zonage, la grille prévaut.

#### 1.10 REGLES D'INTERPRETATION ENTRE LES DISPOSITIONS GENERALES ET LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

#### 1.11 MESURE

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (S.I.).

#### 1.12 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qu'ils leur sont attribués dans le règlement de zonage en vigueur.

## CHAPITRE 2 ADMINISTRATION DU REGLEMENT

### 2.1 L'OFFICIER RESPONSABLE

L'inspecteur en bâtiment est chargé de l'application du présent règlement.

Avec l'autorisation du conseil, l'inspecteur en bâtiment peut déléguer une partie ou la totalité de ses pouvoirs à un ou des adjoints.

### 2.2 FONCTIONS ET POUVOIR DE L'INSPECTEUR EN BATIMENT

L'inspecteur en bâtiment exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:

- a) il émet les permis et certificats prévus au présent règlement;
- b) il inspecte ou fait inspecter tout terrain ou bâtiment pour constater si le présent règlement est respecté. A ce sujet, le propriétaire, locataire ou occupant de la propriété est obligé de recevoir l'inspecteur en bâtiment ou ses représentants, ainsi que de répondre aux questions qu'il leur pose relativement à l'application du présent règlement;
- c) il inscrit sur un ou des registre(s) l'essentiel des différents permis et certificats qui lui ont été soumis;
- d) il doit émettre un avis au propriétaire, à l'occupant ou à leur mandataire prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction au présent règlement;
- e) il recommande au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;
- f) il peut être autorisé à intenter une poursuite pénale au nom de la municipalité pour une contravention à ce règlement.



## 2.3

### CONTRAVENTIONS AU REGLEMENT

Quiconque effectue ou autorise une personne physique ou morale à effectuer une opération cadastrale en contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement ou empêche l'inspecteur en bâtiment de visiter l'immeuble dont il est le propriétaire ou l'occupant, commet une infraction.

## 2.4

### PENALITE

Toute personne ou corporation qui enfreint l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans les frais et, à défaut de paiement immédiat de cette amende et des frais selon le cas, d'un emprisonnement; le montant de cette amende et le terme de cet emprisonnement sont fixés, à sa discrétion, par la Cour de juridiction compétente qui entend la cause; cette amende ne doit pas être inférieure à cent dollars (100 \$) ni excéder trois cents dollars (300 \$), et le terme d'emprisonnement ne doit excéder deux (2) mois de calendrier; cependant, cet emprisonnement doit cesser en tout temps avant l'expiration du terme fixé par la Cour, sur paiement de cette amende ou de cette amende et des frais, selon le cas.

Lorsque l'infraction au présent règlement est continue, elle constitue, jour par jour, une infraction séparée et la pénalité édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

La corporation 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.

## CHAPITRE 3 LOTISSEMENT

### 3.1 PRINCIPES RELATIFS A LA CONCEPTION D'OPERATION CADASTRALE

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des règles suivantes:

- permettre la construction des usages autorisés sur les terrains situés dans les limites de la municipalité et ce, selon les prescriptions du règlement de zonage;
- assurer une continuité dans les lignes de divisions des terrains en relation avec les terrains adjacents existants ou prévus;
- assurer la mise en valeur de l'environnement autant bâti que naturel;
- assurer une rentabilité économique pour la municipalité;
- assurer une intégration des voies de circulation proposées et des autres services d'utilité publique aux différents réseaux existants;
- assurer l'affectation de certains espaces à des fins de récréation publique.

### 3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACES DES RUES

Le tracé des voies collectrices et des rues locales doit être conforme aux dispositions de la présente réglementation.

#### 3.2.1 Tracé des rues en fonction de la nature du sol

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

#### 3.2.2 Tracé des rues en fonction de la topographie

La pente de toute rue ne devra pas être inférieure à un demi pour cent (0,5 %).

La pente maximale ne devra pas être supérieure à :

- cinq pour cent (5%) pour toute collectrice;
- douze pour cent (12%) pour toute voie locale.

Toute rue d'utilisation industrielle ou sur laquelle la circulation lourde pourra être importante, ne devrait pas avoir une pente supérieure à cinq pour cent (5%).

#### 3.2.3 Tracé des rues en fonction de boisés et cours d'eau

Le tracé des rues doit respecter les boisés, bosquets, rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés.

Aucune rue ne doit être construite en bordure des cours d'eau et des lacs désignés à moins de quarante-cinq mètres (45m) de la ligne naturelle des hautes eaux dans les zones dotées des services d'aqueduc et d'égout et à moins de soixante-quinze mètres (75m) de la ligne naturelle des hautes eaux dans les zones non dotées ou partiellement dotées de services d'aqueduc ou d'égout sanitaires à l'exception des embranchements construits pour l'accès à une plage, une marina, un débarcadère, un quai et la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Nonobstant toute autre disposition du présent règlement la distance minimale de la ligne naturelle des hautes eaux pourrait être de 20 mètres, si cette bande de terrain est réservé à des fins de parc public et est ainsi identifié au plan de zonage de la municipalité.

#### 3.2.4 Emprise des rues

Les rues doivent avoir la largeur minimale indiquée ci-après:

- collectrice: vingt mètres (20 m);
- voie locale: quinze mètres (15 m);
- rue privée: douze mètres (12 m).

#### 3.2.5 Virages, angles d'intersection et visibilité

L'angle d'intersection doit être à quatre-vingt-dix degrés (90 ). Cependant, dans les cas où les caractéristiques physiques des intersections ne le permettraient, l'angle d'intersection pourra être inférieur à quatre-vingt-dix degrés (90 ), mais en aucun temps cet angle ne pourra être inférieur à soixante-quinze degré (75 ).

L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance de vingt mètres (20 m).

Sur une même rue, les axes de deux (2) intersections doivent être à une distance minimale de soixante mètres (60 m).

#### 3.2.6 Courbes de raccordement des intersections

Les rayons minimum des courbes de raccordement aux intersections doivent être comme suit:

- |  |           |
|--|-----------|
| - rencontre de deux (2) artères                                | 30 mètres |
| - rencontre d'une artère et d'une<br>collectrice               | 12 mètres |
| - rencontre de deux collectrices                               | 6 mètres  |
| - rencontre d'une voie locale ou privée<br>et d'une autre voie | 6 mètres  |

#### 3.2.7 Culs-de-sacs

Une rue cul-de-sac ne doit pas dépasser cent cinquante mètres (150 m), mesurée jusqu'au cercle de virage, et doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à quinze mètres (15 m).

3.2.8 Route régionale et artères à grande circulation à accès limité et profondeur des terrains

Dans les zones résidentielles et commerciales, s'il n'y a pas de rues parallèles et adjacentes à une route régionale et qu'il est prévu une rangée de terrains entre celles-ci et les premières rues, on doit donner à ces terrains une profondeur minimale de cinquante mètres (50 m).

3.2.9 Chemins de fer et profondeur des terrains

Dans les zones résidentielles et commerciales, s'il n'y a pas de rues parallèles et adjacentes à un chemin de fer et qu'il est prévu une rangée de terrains entre la voie ferrée et les premières rues, on doit donner à ces terrains une profondeur minimale de cinquante mètres (50 m).

3.2.10 Etagement des voies

Tout plan de lotissement doit tenir compte des espaces requis pour les étagements de voies ou les aménagements de routes et de carrefours prévus.

3.2.11 Cession de rues

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et à l'émission d'un permis de lotissement, les propriétaires sont tenus de céder à la municipalité les lots formant l'assiette des rues proposées ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques.

La municipalité peut aussi, si elle le juge à propos, exiger au même titre, la cession de toute pointe de terre formant l'encoignure de rue.

Cette assiette de rue doit être libre de toute hypothèque et/ou privilège.

La municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

### 3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS, AUX LOTS ILOTS, SENTIERS POUR PIETONS ET SERVITUDES

#### 3.3.1 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 de parcs de maisons mobiles ou de développement comportant une marge latérale nulle, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue.

#### 3.3.2 Dimensions des îlots

##### 3.3.2.1 Largeur des îlots

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions concernant les dimensions des terrains, contenues à l'intérieur de la grille des "usages et normes". Toutefois, dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitation, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés et ainsi éviter les terrains transversaux.

##### 3.3.2.2 Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à soixante-quinze mètres (75 m) ni supérieure à trois cents mètres (300 m).

La longueur maximale de l'îlot peut être portée à cinq cents mètres (500 m) si un sentier pour piétons d'une largeur minimale de trois mètres (3 m) est prévue vers le milieu pour permettre un accès direct à une rue voisine.

##### 3.3.2.3 Orientation des îlots

L'orientation des îlots adjacents à une route régionale doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces rues ou voies.

Les îlots doivent être orientés de manière à assurer une pénétration maximale du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible.

### 3.3.3 Dimension des lots

#### 3.3.3.1 Superficie, frontage et profondeur des lots

Les superficies, frontages et profondeurs des lots doivent être conforme à la grille des "usages et normes".

##### 3.3.3.1.1 LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (AQUEDUC OU EGOUT)

Tout lot qui est partiellement desservi par aqueduc ou égout sanitaire doit avoir une superficie minimale de mille cinq cent mètres carrés (1,500m<sup>2</sup>) et une largeur minimale de vingt-cinq mètres mesurée sur la ligne avant et une profondeur minimale de vingt-cinq mètres (25m).

#### 3.3.3.2 Lots situés à proximité d'un cours d'eau

Ces dispositions sont relatives au lotissement situé en tout ou en partie à moins de cent mètres (100 m) de la ligne de rivage d'un cours d'eau.

##### 3.3.3.2.1 LOT NON DESSERVI (NI AQUEDUC, NI EGOUT)

En milieu non desservi par les services d'aqueduc et d'égout, la superficie minimale exigée d'un lot est de quatre mille mètres carrés (4 000 m<sup>2</sup>). Celui-ci doit avoir un frontage double minimal de cent mètres (100 m), une profondeur moyenne minimale de soixante-quinze mètres (75 m), une profondeur minimale de quarante mètres (40 m) et une largeur minimale de vingt-cinq mètres (25 m).

##### 3.3.3.2.2 LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (AQUEDUC OU EGOUT)

En milieu partiellement desservi, par les services soit d'aqueduc ou soit d'égout, la superficie minimale exigée d'un lot est de deux mille mètres carrés (2 000 m<sup>2</sup>). Celui-ci doit avoir un frontage double minimal de soixante mètres (60 m) lorsque situé de façon adjacente au rivage et de cinquante mètres (50 m) pour les autres cas, et une profondeur moyenne minimale de soixante-quinze mètres (75 m). Le lot partiellement desservi ne peut avoir une profondeur inférieure à quarante mètres (40 m) et une largeur inférieure à vingt-cinq mètres (25 m).

### 3.3.3.2.3 LOT DESSERVI (AQUEDUC ET EGOUT)

La superficie et la largeur minimale d'un lot desservi par les services d'aqueduc et d'égout doivent être conformes à la grille des "usages et normes" et avoir une profondeur moyenne de quarante-cinq mètres (45 m).

### 3.3.3.3 Lots situés sur la ligne intérieure ou extérieure d'une courbe

Dans le cas des terrains situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe, le frontage est la dimension entre les lignes latérales d'un lot prise à la marge de recul avant, calculée le long des lignes latérales.

### 3.3.3.4 Sentier pour piétons, droits de passage et servitudes

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et à l'émission d'un permis de lotissement, les propriétaires sont tenus de céder à la municipalité par un acte notarié, aux frais du cédant, des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de trois mètres (3 m), pour favoriser la circulation des piétons et leur permettre l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

Doivent également être prévus les servitudes et les droits de passage qui s'avèrent nécessaires, du point de vue économique pour les fins publiques, tels que réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égouts, les installations de transport d'énergie, les réseaux de gazoduc et/ou oléoduc et de transmission des communications.



## DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard:

- a) d'un terrain qui le 19 juin 1984 ne formait 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 règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:
  1. à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettraient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation de lotissement;
  2. un seul lot résulte de l'opération cadastrale, ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire;
- b) d'un terrain qui, le 19 juin 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droit 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 (2) paragraphes précédents s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée;
- c) 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 morale possédant un pouvoir d'expropriation, et

2. qui, au moment de 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 paragraphes a) et b) du présent article.

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.

CHAPITRE 4 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).

---

Maire

---

Secrétaire-trésorier