

---

## **Règlement de lotissement n° 329-08**

**Adopté le : 3 mars 2008**

**En vigueur le : 21 mai 2008**

---

Municipalité de Sainte-Hénédine

# RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>4</b>
1.1 Titre .....	4
1.2 Territoire visé .....	4
1.3 Abrogation des règlements antérieurs .....	4
1.4 Invalidité partielle de la réglementation .....	4
1.5 Amendements du règlement .....	4
1.6 Terminologie .....	4
1.7 Système de mesures .....	5
1.8 Interprétation du texte .....	6
1.9 Entrée en vigueur.....	6
<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>7</b>
2.1 Conformité au règlement .....	7
2.2 Application du règlement .....	7
<b>CHAPITRE 3 : CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....</b>	<b>8</b>
3.1 Cession de rues .....	8
3.2 Identification des servitudes .....	8
3.3 Paiement de taxes .....	8
<b>CHAPITRE 4 : NORMES DE LOTISSEMENT .....</b>	<b>9</b>
4.1 Rues .....	9
4.1.1 À l'extérieur du périmètre urbain .....	9
4.1.2 À l'intérieur du périmètre urbain .....	9
4.1.3 À l'intérieur d'un corridor riverain .....	9
4.1.4 Largeur des rues.....	9
4.1.5 Rue sans issue .....	9
4.1.6 Tracé des rues en fonction de la nature du sol et de la topographie .....	9
4.1.7 Visibilité, virages, angles et intersections des rues.....	10
4.2 Superficie et dimensions minimales des emplacements .....	10

**CHAPITRE 5 : EXCEPTIONS AU LOTISSEMENT..... 11**

5.1 Opération cadastrale non conforme .....11

**CHAPITRE 6 : CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS ..... 12**

6.1 Contravention au règlement .....12

6.2 Recours judiciaires.....12

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **1.1 Titre**

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement » de la municipalité de Sainte-Hénédine et porte le n° 329-08.

### **1.2 Territoire visé**

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

### **1.3 Abrogation des règlements antérieurs**

Les dispositions du présent règlement remplacent celles du Règlement de lotissement n° 214-90 adopté en vertu de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par la municipalité de Sainte-Hénédine.

### **1.4 Invalidité partielle de la réglementation**

L'annulation par la cour, en tout ou en partie, d'un ou plusieurs articles de ce règlement, n'aura pas pour effet d'annuler l'ensemble du règlement; le présent règlement étant adopté mot par mot, article par article, alinéa par alinéa. Le conseil déclare par la présente qu'il aurait décrété ce qu'il reste de ce règlement même si l'invalidité d'une ou plusieurs clauses est déclarée.

### **1.5 Amendements du règlement**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

### **1.6 Terminologie**

Les définitions des termes et expressions utilisées au présent règlement sont celles spécifiées au Règlement de zonage de la municipalité, règlement n° 328-08, article 2.8 ou ont le sens et la signification qui suivent :

#### Chemin public

Une voie destinée à la circulation des véhicules automobiles, de propriété publique, et entretenue par la municipalité ou par le ministère des Transports.

#### Corridor riverain

Une bande de terrain située à moins de 100 mètres d'un cours d'eau.

### Emplacement

Un terrain constructible composé d'un ou plusieurs lots.

### Emplacement desservi

Emplacement desservi par les réseaux d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire de la municipalité.

### Frontage

Côté d'un emplacement adjacent à une rue publique ou privée. Pour un terrain dont la façade a la forme d'un arc de cercle, la largeur du lot correspond au segment d'une ligne droite rejoignant les extrémités de la marge de recul avant. Pour un lot d'angle, la largeur du lot égale la distance mesurée le long de la marge de recul avant entre chaque ligne avant et la ligne latérale ou arrière qui lui est parallèle.

### Lots transversaux

Lots ayant façade sur 2 rues, non situés à l'intersection de 2 rues.

### Opération cadastrale

Division, subdivision, redivision, resubdivision, correction, annulation, ajout, remplacement de numéro(s) de lot(s) fait en vertu de la Loi sur le cadastre (chapitre C-1) et de l'article 3043 du Code civil du Québec.

### Périmètre d'urbanisation d'une municipalité

La limite prévue de l'extension future de l'habitat de type urbain dans une municipalité, déterminée par le schéma d'aménagement et de développement, à l'exception de toute partie de ce périmètre qui serait comprise dans une zone agricole.

### Site

Terrain compris dans le plan relatif à une opération cadastrale.

### Terrain

Un fonds de terre décrit par un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur un plan de subdivision fait et déposé conformément aux articles 2174 b) et 2175 du Code civil du Bas-Canada ou l'équivalent en vertu du Code civil du Québec, ou dans un ou plusieurs actes translatifs de propriété, décrit par tenants et aboutissants, ou par la combinaison des deux et formant un ensemble foncier d'un seul bloc appartenant en partie ou en totalité à un même propriétaire.

## **1.7 Système de mesures**

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

## **1.8 Interprétation du texte**

Les sections IV et VIII de la Loi d'interprétation du Québec (1977, L.R.Q. C 1-16) et leurs amendements s'appliquent au présent règlement.

## **1.9 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **2.1 Conformité au règlement**

Quiconque désire procéder à une opération cadastrale, que cette opération comprenne ou non des rues, doit au préalable soumettre à l'inspecteur en bâtiment un plan relatif à cette opération cadastrale qui respecte les dispositions du présent règlement et du Règlement relatif à l'émission des permis et certificats.

### **2.2 Application du règlement**

L'inspecteur en bâtiment est responsable de l'application du présent règlement et de l'émission des permis de lotissement.

## **CHAPITRE 3 : CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

### **3.1 Cession de rues**

Le propriétaire doit, à titre de condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, céder gratuitement l'emprise de toute rue publique montrée sur le plan et destinée à être une rue publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise.

### **3.2 Identification des servitudes**

Le propriétaire doit, à titre de condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, identifier l'emplacement des servitudes existantes et/ou requises pour le passage des installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

### **3.3 Paiement de taxes**

Le propriétaire doit, à titre de 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.



## **CHAPITRE 4 : NORMES DE LOTISSEMENT**

### **4.1 Rues**

#### **4.1.1 À l'extérieur du périmètre urbain**

L'ouverture ou le prolongement de rues, publiques ou privées, sont interdits. Seul le raccordement de deux rues existantes ou l'aménagement d'un rond de virage, pour une rue sans issue, est autorisé.

#### **4.1.2 À l'intérieur du périmètre urbain**

Toute nouvelle rue ou tout prolongement de rue doivent être pourvus des réseaux d'aqueduc et d'égout

#### **4.1.3 À l'intérieur d'un corridor riverain**

À l'intérieur d'un corridor riverain, toute nouvelle rue ou tout prolongement de rue, non pourvu des réseaux d'aqueduc et d'égout, ou pourvu d'un seul de ces services, doit être localisé à une distance minimale de 60 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac. Cette distance est portée à 45 mètres s'il y a présence des réseaux d'aqueduc et d'égout.

#### **4.1.4 Largeur des rues**

- a) L'emprise minimale de toute nouvelle rue, de même que le prolongement et le raccordement d'une rue existante, publique ou privée, est de 15 mètres.
- b) Dans le cas d'une rue située en zone de villégiature, telle qu'apparaissant au plan de zonage de la municipalité, son emprise minimale est de 10 mètres.

#### **4.1.5 Rue sans issue**

Toute rue sans issue, publique ou privée, doit être pourvue d'un rond de virage d'un diamètre minimum de 30 mètres, sauf si elle est située dans une zone de villégiature, où le rond de virage peut être dispensé.

#### **4.1.6 Tracé des rues en fonction de la nature du sol et de la topographie**

Le tracé des rues évitera les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux éboulis et affaissements. Il évitera également les affleurements rocheux et en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

La pente ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 10 %.

#### 4.1.7 Visibilité, virages, angles et intersections des rues

Il faudra éviter autant que possible l'intersection de plus de 2 rues. De façon générale, les intersections doivent être en forme de (T). Tout carrefour devra être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de 10°.

À moins de conditions exceptionnelles, les intersections de rues devront être à une distance suffisante pour permettre le lotissement de deux rangées d'emplacements constructibles.

Afin de faciliter la circulation, les coins de rue devront être arrondis par une courbe ayant un rayon intérieur minimal de 6 mètres.

#### 4.2 Superficie et dimensions minimales des emplacements

Localisation et types de service d'aqueduc et d'égout	Superficie (m <sup>2</sup> ) Min/Max	Largeur sur la ligne avant (m) Min/Max	Profondeur (m) Min
<b>Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain</b>			
Sans aqueduc et sans égout (aucun service)	2 500	45/-	-
Avec aqueduc ou égout (1 service)	1 400	22,5/35	-
Avec aqueduc et égout (2 services)	600 <sup>1</sup>	20/30 <sup>1,2</sup>	-
<b>Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain</b>			
Lot sans aqueduc et égout (aucun service)	3 700	45/-	60
Lot avec aqueduc ou égout (1 service)	1 875	30/35	60
Lot avec aqueduc et égout (2 services)	900 <sup>1</sup>	20/30 <sup>1,2</sup>	45

Note1 : Pour les usages du groupe commerce, industrie, public et infrastructures, la superficie et le frontage correspondent à la superficie minimale nécessaire pour l'implantation du bâtiment principal et au respect de l'ensemble des dispositions du Règlement de zonage.

Note2 : Pour les maisons jumelées et en rangée, le frontage minimal est respectivement de 9 mètres et 6 mètres et la superficie minimale est de 200 m<sup>2</sup> par logement. Pour les habitations multifamiliales et les habitations en commun, le frontage maximal est celui nécessaire à l'implantation du bâtiment principal et au respect de l'ensemble des dispositions du Règlement de zonage.

## CHAPITRE 5 : EXCEPTIONS AU LOTISSEMENT

### 5.1 Opération cadastrale non conforme

Dans les cas suivants, une opération cadastrale non conforme aux dispositions du paragraphe 4.2 peut être autorisée si :

- a) L'emplacement visé est destiné à des fins d'utilité publique.
- b) Le terrain est décrit dans un titre de propriété enregistré antérieurement au 21 juin 1983 et respecte la réglementation en vigueur à la date d'enregistrement du titre.
- c) Le terrain visé a pour effet d'agrandir un lot déjà cadastré ou construit ou qui prétendrait au droit reconnu à l'alinéa précédent.
- d) L'opération cadastrale a pour objet le lotissement d'une servitude.
- e) L'opération cadastrale vise un emplacement construit avant le 21 juin 1983 ou détruit par un sinistre postérieurement à la date d'entrée en vigueur du Règlement de lotissement de la municipalité.
- f) Le terrain constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou quelqu'un possédant un pouvoir d'expropriation.
- g) En secteur non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout, une opération cadastrale non conforme aux articles 4.2 est autorisée pour permettre la création d'un lot supplémentaire moyennant le respect de toutes les conditions suivantes :
  - l'opération cadastrale doit couvrir tous les nouveaux lots créés non conformes aux articles 4.2;
  - la non-conformité portera soit sur la superficie ou soit sur le frontage des lots;
  - la non-conformité apportera la création d'un seul lot supplémentaire;
  - l'objet de la non-conformité (superficie ou frontage) sera partagé en parties égales;
  - le frontage minimal des nouveaux lots est de 30 mètres.

## **CHAPITRE 6 : CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS**

### **6.1 Contravention au règlement**

Quiconque procède à une opération cadastrale sans respecter les dispositions du présent règlement commet une infraction.

Lorsque quiconque contrevient au présent règlement, l'inspecteur en bâtiment doit aviser le propriétaire de la nature de la contravention et l'enjoindre de se conformer au règlement.

### **6.2 Recours judiciaires**

Tout dépôt ou enregistrement d'une opération cadastrale non conforme aux dispositions du présent règlement sera nul.

Le conseil pourra exercer tous les recours prévus par la loi pour faire annuler ou radier le dépôt ou l'enregistrement de l'opération cadastrale.