

Règlement de lotissement

No 084-2004

Codification administrative

Cette codification incorpore les règlements suivants

	Règlement d'amendement	Date d'entrée en vigueur
1	084-2004	23-09-2004
2	084-2004-1	25-11-2004
3	084-2005-2	14-03-2006
4	084-2006-3	29-05-2007
5	084-2006-4	12-04-2007
6	084-2007-5	29-11-2007
7	084-2007-6	14-02-2008
8	084-2008-7	15-01-2009
9	084-2009-8	15-10-2009
10	084-2010-9	25-11-2010
11	084-2011-10	13-06-2011
12	084-2012-11	10-01-2013
13	084-2013-12	15-08-2013
14	084-2014-13	09-04-2015
15	084-2015-14	14-10-2015

Table des matières

CHAPITRE I.....	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	4
1 Titres et application.....	4
2 Remplacement des règlements antérieurs.....	4
3 Entrée en vigueur.....	4
4 Territoire touché par ce règlement.....	5
5 Personnes assujetties à ce règlement.....	5
6 Invalidité partielle de ce règlement.....	5
7 Le règlement et les lois.....	5
8 Le règlement et les autres règlements municipaux.....	6
9 Du texte et des mots.....	6
10 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières.....	7
11 L'expression graphique.....	7
12 Terminologie.....	7
13 Unité de mesure.....	7
CHAPITRE II.....	8
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	8
SECTION I.....	8
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	8

14	<i>Constructions et terrains affectés</i>	8
15	<i>Certificat et permis</i>	8
16	<i>Demande de certificat ou permis</i>	8
17	<i>Administration du règlement</i>	9
18	<i>Sanctions</i>	9
SECTION II		10
DISPOSITIONS PRÉALABLES À L'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT		10
19	<i>Application</i>	10
20	<i>Cessions et paiement des taxes</i>	10
20.1	<i>Dispositions particulières au groupe 5 de la classe 1</i>	11
20.2	<i>Interdiction de morcellement dans les zones AR-17 et AR-18</i>	11
CHAPITRE III		12
DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT		12
SECTION I		12
DIMENSIONS DES NOUVELLES SUBDIVISIONS		12
21	<i>Application</i>	12
22	<i>Dimension des lots</i>	12
22.1	<i>Disposition d'exception pour un lot compris entre un cours d'eau ou un lac et une rue existante</i>	12
23	<i>Dispositions d'exception pour les terrains adjacents à une rue courbe</i>	13



SECTION II	14
DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES.....	14
24 <i>Les dispositions prévues à la loi</i>	<i>14</i>
25 <i>De certains terrains construits en zone agricole</i>	<i>14</i>
26 <i>Agrandissement d'un lot dérogatoire.....</i>	<i>15</i>
27 <i>Lotissement de copropriété</i>	<i>15</i>
SECTION III.....	16
VOIRIE ET UTILITÉS PUBLIQUES	16
28 <i>Dispositions relatives aux tracés des rues et voies de circulation.....</i>	<i>16</i>
29 <i>Emprise de rue</i>	<i>16</i>
30 <i>Angles d'intersection et visibilité</i>	<i>16</i>
31 <i>Intersections à axes déportés.....</i>	<i>17</i>
32 <i>Raccordement des voies de circulation avec les routes 203 et 209</i>	<i>18</i>
33 <i>Culs-de-sac</i>	<i>18</i>
34 <i>Localisation des voies de circulation par rapport aux cours d'eau</i>	<i>18</i>
35 <i>Cadastre des réseaux</i>	<i>19</i>
ANNEXE I.....	21
(Chapitre III)	21

MUNICIPALITÉ DE SAINT-CHRYSOSTOME

Règlement de lotissement

Le conseil municipal édicte ce qui suit:

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1 Titres et application

Le présent règlement s'intitule Règlement de lotissement et porte le numéro 084-2004.

Le présent règlement vise à déterminer les normes applicables aux opérations cadastrales et aux tracés des rues.

(084-2004 23-09-2004)

2 Remplacement des règlements antérieurs

Le présent règlement remplace à toute fin que de droit toutes les dispositions réglementaires relatives au lotissement de cette municipalité, dont inclusivement les règlements no 274 et no 89-155.

(084-2004 23-09-2004)

3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.,c.A-19.1).

(084-2004 23-09-2004)

4 Territoire touché par ce règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité et, notamment, aux immeubles compris dans une aire retenue pour fins de contrôle et dans une zone agricole établie suivant la Loi sur la protection du territoire agricole (L.R.Q.,c.P-41.1), ainsi que sur les terres du domaine public.

(084-2004 23-09-2004)

5 Personnes assujetties à ce règlement

Le présent règlement assujettit toute personne de droit public ou privé.

(084-2004 23-09-2004)

6 Invalidité partielle de ce règlement

Le Conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, de sorte que si l'une quelconque de ses parties devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continuent de s'appliquer.

(084-2004 23-09-2004)

7 Le règlement et les lois

Aucun article de ce règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire quelque personne que ce soit de l'application d'une loi du Canada ou de la province de Québec et des règlements qui en découlent.

(084-2004 23-09-2004)

8 Le règlement et les autres règlements municipaux

Aucun permis, certificat ou autorisation ne saurait être accordé en vertu de ce règlement pour quelque matière que ce soit qui contreviendrait à un autre règlement de la municipalité.

(084-2004 23-09-2004)

9 Du texte et des mots

Dans le présent règlement, les règles de lecture suivantes s'appliquent:

- 1° Le règlement parle toujours; et, quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer;
- 2° Nulle disposition du règlement n'a d'effet rétroactif pour la raison seule qu'elle est énoncée au présent du verbe;
- 3° Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose «pourra» ou «peut» être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- 4° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension. Le nombre pluriel peut ne s'appliquer qu'à une seule personne ou qu'à un seul objet si le contexte s'y prête.

(084-2004 23-09-2004)

10 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières, les dispositions particulières s'appliquent prioritairement.

En cas d'incompatibilité entre le texte et l'expression graphique ou les tableaux, le texte a priorité.

(084-2004 23-09-2004)

11 L'expression graphique

Les tableaux, diagrammes, graphiques, plans, formules mathématiques et toute forme d'expression autre que le texte contenus dans ce règlement en font partie intégrante.

(084-2004 23-09-2004)

12 Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le texte ne force un sens différent, les mots et les expressions ont le sens et la signification qui leur est ordinairement donné. Cependant, la terminologie établie au règlement sur le zonage s'applique à ce règlement comme si elle était ici récitée au long.

(084-2004 23-09-2004)

13 Unité de mesure

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont indiquées en Système International, ou tout autre système spécifiquement indiqué. L'unité de référence est le mètre.

(084-2004 23-09-2004)

CHAPITRE II
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES
SECTION I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

14 Constructions et terrains affectés

Un bâtiment, une partie de bâtiment et une construction, ainsi qu'un lot, une partie de lot ou un terrain, ne peut être édifié, construit, utilisé, modifié ou subir quelque modification de son occupation qu'en conformité aux dispositions de ce règlement.

(084-2004 23-09-2004)

15 Certificat et permis

Toute personne qui entend procéder à une opération cadastrale ou quelque opération régie par le présent règlement doit préalablement obtenir du Fonctionnaire désigné le permis ou le certificat requis par les règlements municipaux.

(084-2004 23-09-2004)

16 Demande de certificat ou permis

Toute demande de certificat ou permis doit être faite conformément au Règlement concernant l'émission des permis et certificats requis en vertu des règlements d'urbanisme.

(084-2004 23-09-2004)

17 Administration du règlement

Un fonctionnaire municipal, ou toute autre personne que le Conseil désigne à cette fin, exerce les fonctions de Fonctionnaire désigné à l'application du règlement avec tous les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et par le Règlement concernant l'émission des permis et certificats requis en vertu des règlements d'urbanisme.

(84-2004 23-09-2004)

18 Sanctions

Les dispositions de l'article [17](#) du Règlement concernant l'émission des permis et certificats requis en vertu des règlements d'urbanisme s'appliquent en faisant les adaptations nécessaires.

(084-2004 23-09-2004)

SECTION II

DISPOSITIONS PRÉALABLES À L'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT

19 Application

La présente section établit des conditions préalables à l'émission des permis relatifs aux opérations cadastrales qui s'ajoutent aux dispositions du Règlement concernant l'émission des permis et certificats requis en vertu des règlements d'urbanisme.

(084-2004 23-09-2004)

20 Cessions et paiement des taxes

Le cas échéant, aucune opération cadastrale ne peut être approuvée à moins que les conditions additionnelles suivantes ne soient préalablement rencontrées, à savoir:

- 1° Toutes les taxes municipales dues et exigibles à l'égard du terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale sont payées;
- 2° Le propriétaire s'engage par écrit à céder gratuitement à la municipalité, et libre de toute charge ou hypothèque, l'assiette des rues et voies de circulation illustrées, un tel engagement du propriétaire n'ayant pas pour effet d'engager immédiatement la municipalité à faire l'acquisition, à prendre à sa charge, à prendre la responsabilité, à se rendre responsable ou à construire telle rue ou voie de circulation;
- 3° Le cas échéant, la cession pour fin de parcs, terrains de jeux et espaces naturels a été acquittée.

(084-2004 23-09-2004)

20.1 Dispositions particulières au groupe 5 de la classe 1

Afin d'assurer qu'une construction du Groupe 5 de la Classe 1 Bâtiments de faible densité, n'engendre une destruction du milieu, elle ne pourra être détachée de la propriété ou la partie de la propriété conservée avec la construction ne devra être inférieure à 20 hectares.

De plus, lorsqu'une unité foncière admissible se trouve en partie dans un secteur agricole forestier et dans une affectation agricole, c'est la superficie totale de la propriété qui compte pour la superficie minimale requise.

(084-2015-14 14-10-2015)

20.2 Interdiction de morcellement dans les zones AR-17 et AR-18

Dans les zones AR-17 et AR-18, le morcellement visant à créer un lot à construire à l'usage d'une résidence est interdit. Une seule résidence peut être construite par unité foncière vacante au 10 avril 2013 et demeurée vacante depuis cette date.

(084-2015-14 14-10-2015)

CHAPITRE III
DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT
SECTION I
DIMENSIONS DES NOUVELLES SUBDIVISIONS

21 **Application**

Le présent chapitre établit les normes de lotissement applicables.

Aucun permis de lotissement ne saurait être valablement émis à l'égard d'un projet qui aurait pour conséquence de rendre un lot non conforme quant à ses dimensions ou à sa superficie.

(084-2004 23-09-2004)

22 **Dimension des lots**

Les normes minimales de lotissement sont spécifiées à la Grille des spécifications en annexe I du présent règlement pour tous les usages autorisés dans la zone concernée, selon que le terrain soit desservi ou non par les services d'aqueduc ou d'égout ou que le règlement décrétant leur construction est en vigueur.

(084-2004 23-09-2004) (084-2011-10, 13-06-2011) (084-2014-13, 09-04-2015)

22.1 **Disposition d'exception pour un lot compris entre un cours d'eau ou un lac et une rue existante**

Nonobstant les dispositions indiquées à la grille des spécifications, la profondeur moyenne minimale d'un lot est réduite à 30m lorsqu'il se localise entre un cours d'eau ou un lac et l'emprise d'une rue existante à la date d'entrée en vigueur du présent article.

Nonobstant les dispositions indiquées à la grille des spécifications, la profondeur moyenne minimale d'un lot est réduite à 28 mètres à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation si le lot est destiné à un

usage faisant partie du groupe 4 de la classe 1 relative aux usages publics et communautaires. Cet usage doit être autorisé dans la zone concernée.

(084-2009-8; 15-10-2009) (084-2013-12; 15-08-2013)

23 **Dispositions d'exception pour les terrains adjacents à une rue courbe**

Malgré les dispositions de l'article [22](#), il est possible de réduire la largeur d'un lot situé du côté extérieur d'une rue courbe jusqu'à 50% du frontage exigible en autant que la superficie du lot respecte le minimum imposé.

(084-2004 23-09-2004)

SECTION II

DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES

24 **Les dispositions prévues à la loi**

Les dispositions des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1) s'appliquent aux terrains bénéficiant de droits acquis et de privilèges au lotissement.

(084-2004 23-09-2004)

25 **De certains terrains construits en zone agricole**

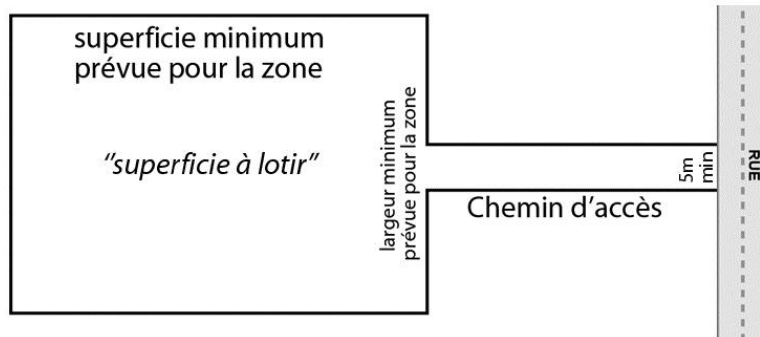
Le lotissement d'un terrain bénéficiant d'un droit acquis reconnu en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec (L.R.Q., c. P-41.1) peut être autorisé en utilisant les dispositions du présent article seulement si les constructions donnant naissance à ce droit sont à ce point éloignées de la rue que les normes usuelles contenues au présent règlement ne permettent pas de les inclure au lot à créer ou de respecter les marges de recul exigées au règlement de zonage.

Dans un tel cas, la largeur avant de l'emplacement peut ne pas correspondre à la ligne de rue et un chemin d'accès d'une largeur minimale de 5m reliant cet emplacement à la rue doit être prévu et inclus à la superficie à lotir.

La superficie totale de ce lot et ses autres dimensions doivent respecter les normes minimales édictées dans le présent règlement.

Un lot créé en vertu du présent article ne peut pas faire l'objet d'une resubdivision de lot.

Le croquis ici-bas illustre schématiquement une telle situation.



(084-2004 23-09-2004), (084-2007-6 14-02-2008)

26 Agrandissement d'un lot dérogatoire

Un permis autorisant une opération cadastrale pourra être émis à l'égard d'un lot dérogatoire dont on augmente les dimensions ou la superficie, à condition que le deuxième alinéa de l'article [22](#) du présent règlement soit respecté.

(084-2004 23-09-2004)

27 Lotissement de copropriété

Un permis d'opération cadastrale peut être émis à l'égard d'un immeuble faisant l'objet d'une déclaration de copropriété divisé sans égard aux dispositions des articles du présent règlement à condition que le fond de terre servant d'assiette au gros œuvre de cette copropriété respecte lui-même les dispositions de ce règlement.

Dans ce cas, les parties distinctes détachées de l'assiette du gros œuvre pour des fins accessoires à ce dernier ne sont pas tenues au respect des dispositions de ce règlement tant et aussi longtemps qu'elles conservent leur utilisation accessoire.

(084-2004 23-09-2004)

SECTION III

VOIRIE ET UTILITÉS PUBLIQUES

28 **Dispositions relatives aux tracés des rues et voies de circulation**

Le tracé des voies de circulation doit permettre la création de lots, îlots, culs-de-sac conformes aux dispositions de ce règlement.

Toute opération cadastrale relative à une voie de circulation qui ne concorderait pas avec le tracé des voies de circulation prévues et illustrées au Plan d'urbanisme de la municipalité est prohibée.

(084-2004 23-09-2004)

29 **Emprise de rue**

Toute opération cadastrale relative à une voie de circulation doit présenter une emprise conforme aux largeurs minimums suivantes, à savoir:

- 1° Les voies collectrices et les voies des zones industrielles:
20 mètres;
- 2° Les voies locales : 15 mètres.

Dans tous les cas, l'emprise doit comprendre tous les travaux et ouvrages de déblais, remblais, accotement et drainage de la voie de circulation.

(084-2004 23-09-2004)

30 **Angles d'intersection et visibilité**

Les voies de circulation doivent s'aboucher selon un angle variant de 75 à 105 degrés. Cependant, dans le cas du prolongement

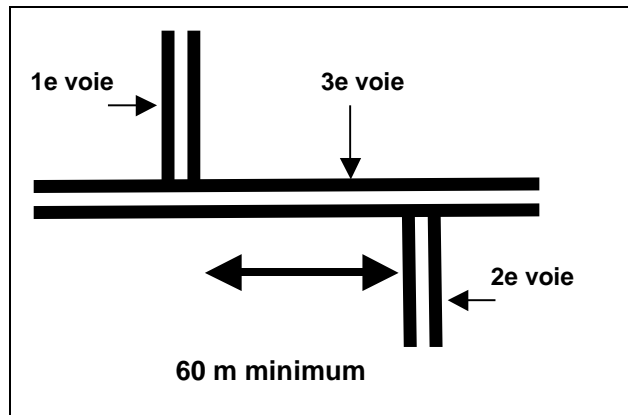
d'une voie de circulation existante vers une autre voie de circulation existante, un angle variant de 65 à 115 degrés est admissible.

Une voie de circulation s'abouchant obliquement doit inscrire une courbe à au moins 45 mètres de l'embouchure pour former un angle à écart admissible avec la voie rejointe.

(084-2004 23-09-2004)

31 Intersections à axes déportés

Une voie de circulation locale de direction opposée à une seconde et devant s'aboucher à une même troisième n'est autorisée que si elle se trouve dans le même axe que la seconde voie de circulation, ou sinon, elle doit être déportée d'au moins soixante (60) mètres, tel que l'illustre la figure ci-contre.



Dans le cas où l'une des voies de circulation est une voie collectrice ou une voie desservant des emplacements industriels, l'écart entre la première et la seconde voie de circulation ne doit pas être inférieure à cent (100) mètres.

(084-2004 23-09-2004)

32 Raccordement des voies de circulation avec les routes 203 et 209

Toute opération cadastrale visant une voie de circulation projetée se raccordant aux routes 203 et 209 ne peut faire l'objet d'un permis de lotissement à moins que la demande de permis ne soit accompagnée d'un avis du ministère des transports du Québec évaluant l'impact de la demande sur la circulation routière.

(084-2004 23-09-2004)

33 Culs-de-sac

Les culs-de-sac ne doivent être utilisés que dans les cas où les voies de circulation ne peuvent être intercommunicantes.

Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage d'un rayon non inférieur à la largeur de la voie de circulation.

(084-2004 23-09-2004)

34 Localisation des voies de circulation par rapport aux cours d'eau

Dans l'environnement d'un lac, d'un cours d'eau et d'un cours d'eau désigné, une voie de circulation ne peut être subdivisée ni construite que si les conditions énumérées ci-dessous sont respectées :

- 1° Dans les secteurs desservis par aqueduc et égout et dans les secteurs où le règlement décrétant la construction de ces services est en vigueur, aucune emprise de voirie ne peut se situer à moins de 45 mètres du lac ou du cours d'eau;
- 2° Dans les autres secteurs, cette distance minimum est portée à 60 mètres;
- 3° Malgré le paragraphe 1°, à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, la distance minimale entre une rue et la

ligne des hautes eaux est fixée à 28 mètres si une telle rue est adjacente à un ou des lots bordés par la ligne des hautes eaux où un seul ou plusieurs usages faisant partie du groupe 4 de la classe 1 relative aux usages publics et communautaires sont autorisés.

Malgré ce qui précède, toute nouvelle voie de circulation peut être subdivisée à une distance inférieure aux normes prescrites aux paragraphes 1 et 2 du second alinéa du présent article s'il s'agit de raccorder celle-ci à une voie de circulation qui existait au 11 avril 1983 aux conditions ci-après, à savoir :

- 1° La longueur de la voie de circulation projetée n'excède pas trois cent (300) mètres;
- 2° La voie de circulation projetée ne doit pas empiéter sur la bande de protection riveraine.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une voie de circulation conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau à la condition que la conception de cette voie de circulation soit réalisée de manière à ne pas empiéter sur la bande de protection riveraine et que son tracé soit le plus possible perpendiculaire par rapport au cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus à un chemin de ferme desservant les terrains détenus par une seule entité de propriétaires à la condition qu'ils soient d'un seul tenant.

(084-2004 23-09-2004)
(084-2013-12 15-08-2013)

35 Cadastre des réseaux

Une opération cadastrale est autorisée à l'égard d'un terrain ne satisfaisant pas aux minimums de dimensions et de superficie prévue au présent règlement s'il est destiné à l'une des utilisations suivantes, à savoir:

- 1° Un réseau d'utilité publique tel que aqueduc, égout, gaz, câblodistribution, communication et télécommunication, électricité;
- 2° Un réseau de pistes de randonnées;
- 3° Une voie de circulation existante au sens de l'article 1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Cette opération cadastrale est cependant soumise aux conditions suivantes, à savoir:

- 1° Aucun bâtiment administratif, résidentiel, commercial, industriel ou de séjour n'est prévu ou aménagé sur le site;
- 2° Aucune installation septique n'est requise ou aménagée sur le site;
- 3° Le lot ainsi créé doit avoir une superficie minimum de 300 mètres carrés si un bâtiment de service doit y être érigé.

(084-2004 23-09-2004)

ANNEXE I
(Chapitre III)

Les dispositions de la présente section s'appliquent par zone telles que montrées au plan de zonage, pour tous les usages autorisés dans la zone. Des dimensions particulières peuvent aussi être exigées pour certains usages spécifiques.

(084-2004 23-09-2004)

(084-2004-1 25-11-2004)

(084-2005-2 14-03-2006)

