
Municipalité de Sainte-Victoire-de-Sorel





Règlement de lotissement # 296-07

Avis de motion : 2 avril 2007

Adoption premier projet de règlement : 2 avril 2007

Assemblée publique de consultation : 30 avril 2007

Adoption second projet de règlement : 7 mai 2007

Adoption du règlement : 3 juillet 2007

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT # 296-07

CONCERNANT LE REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT # 206-91, AINSI QUE TOUS AUTRES RÈGLEMENTS NON COMPATIBLES AVEC CE RÈGLEMENT.

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Sainte-Victoire-de-Sorel 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 réviser la réglementation relative à l'urbanisme et plus précisément d'abroger le règlement de lotissement # 206-91 en vigueur présentement;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

CONSIDÉRANT QUE le gouvernement a révisé ces normes en matière de lotissement pour les propriétés desservies ou non par un réseau d'aqueduc;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité doit modifier son règlement de lotissement pour se conformer aux nouvelles normes gouvernementales édictées ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion relatif au présent règlement a régulièrement été donné à une séance antérieure de ce conseil tenue le 2 avril 2007 par le conseiller _____ ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par _____, appuyé par _____ et résolu que le second projet règlement portant le # 296-07 soit et est adopté et qu'il soit statué par ce règlement ce qui suit :



Table des matières

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	4
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	4
1.1.1 Titre	4
1.1.2 Territoire touché par ce règlement	4
1.1.3 Abrogation des règlements antérieurs	4
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
1.2.1 Système de mesures	4
1.2.2 Définitions	4
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	6
2.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT	6
2.2 INFRACTION ET PÉNALITÉ.....	6
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	7
3.1 RÈGLES D’EXCEPTION RELATIVES AUX NORMES MINIMALES	7
3.2 AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D’UN LOT OU D’UN TERRAIN DÉROGATOIRE	8
CHAPITRE 4 CONDITIONS D’APPROBATION D’UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	9
4.1 PLAN DE L’OPÉRATION CADASTRALE	9
4.2 CESSIION DE L’ASSIETTE DES VOIES PUBLIQUES	9
4.3 CESSIION OU VERSEMENT POUR DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D’ESPACES VERTS	9
4.3.1 Obligation de cession ou de versement	9
4.3.2 Modalités de cession ou de versement	10
4.3.3 Calcul de la valeur du versement	10
4.4 PLAN DE MORCELLEMENT	10
CHAPITRE 5 NORMES DE LOTISSEMENT.....	11
5.1 GÉNÉRALITÉ.....	11
5.2 VOIES DE CIRCULATION.....	11
5.2.1 Largeur des rues.....	11
5.2.2 Rue sans issue (cul-de-sac).....	11
5.2.3 Intersection des rues	11
5.2.4 Pente des rues.....	11
5.2.5 Sentier piétonnier.....	11
5.2.6 Rue située à proximité d’un cours d’eau.....	12
5.3 SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS.....	12
5.4 LOTISSEMENT DANS LES ZONES POTENTIELLEMENT EXPOSÉES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN DANS LES DÉPÔTS DE MEUBLES.....	13



CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».

1.1.2 Territoire touché par ce règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Sainte-Victoire-de-Sorel.

1.1.3 Abrogation des règlements antérieurs

Toutes dispositions incompatibles avec le présent règlement contenues dans tous les règlements municipaux antérieurs sont, par la présente, abrogées. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le présent règlement abroge le règlement de lotissement # 206-91.

1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 Système de mesures

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI). L'équivalent en mesure anglaise est donné à titre indicatif seulement.

1.2.2 Définitions

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui sont définis à l'article 1.2.4 « Définitions » au chapitre 1 du règlement de zonage # 290-06, ainsi que ceux du présent article.

Corridor riverain :

Bande de terre située le long d'un cours d'eau non intermittent qui s'étend sur 100 mètres (328 pieds) de profondeur à partir de la ligne des hautes eaux.

Largeur de lot :

Mesure entre les lignes latérales d'un lot longeant la ligne de rue d'un chemin public ou privé, existant ou projeté.

Dans le cas d'un terrain situé à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe de rue ou vis-à-vis un rond de virage d'une rue sans issue (cul-de-sac), la largeur minimale mesurée le long de la ligne de rue peut être réduite d'un maximum de 50 %, à condition que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prévue à l'article 5.3 du présent règlement.



Lotissement (Opération cadastrale) :

Division, subdivision, nouvelle subdivision, redivisions, annulation, correction, ajout ou remplacement de numéro(s) de lot(s) fait en vertu de la *Loi sur le cadastre (L.R.Q., chapitre C-1)* ou des articles appropriés du *Code civil*.

Opération cadastrale (relative au lotissement) :

Opération cadastrale impliquant la création d'un ou de plusieurs nouveaux lots destinés à recevoir un ou plusieurs nouveaux usages.

Plan d'opération cadastrale :

Plan préparé par un arpenteur-géomètre, donnant une représentation graphique du ou des lot (s) résultant d'une opération cadastrale, sur lequel y sont indiqués un numéro spécifique et les dimensions pour chaque lot et chaque rue.

Profondeur de lot :

Distance entre la ligne arrière et la ligne avant d'un terrain.

Profondeur moyenne de lot :

Mesure obtenue en divisant la superficie du lot par sa largeur. Pour un lot de coin, une des deux lignes avant est considérée comme une ligne latérale pour l'établissement de la profondeur seulement.



CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Application du règlement

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement et d'émettre tous les permis et les certificats. L'inspecteur en bâtiment est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 h et 19 h, toutes propriétés mobilières et immobilières, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toutes maisons, tous bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement y est respecté. Les propriétaires, locataires ou occupants des maisons, bâtiments et édifices, sont obligés de recevoir l'inspecteur en bâtiment et de répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution du présent règlement.

2.2 Infraction et pénalité

Toute personne qui agit en contravention du règlement de lotissement commet une infraction. Lorsqu'une infraction au présent règlement est constatée, l'inspecteur en bâtiment peut envoyer à la personne concernée tout avis écrit nécessaire pour l'informer. Si la personne n'a pas tenu compte de cet avis dans un délai de 24 heures suivant la signification de l'avis, la personne est passible d'une amende minimale de 500 \$, s'il s'agit d'une personne physique et de 1000 \$, s'il s'agit d'une personne morale. L'amende maximale est fixée à 1000 \$ pour une personne physique et à 2000 \$ pour une personne morale, s'ajoute au montant de l'amende les frais pour chaque infraction. Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour après jour, des contraventions distinctes.

Nonobstant les paragraphes qui précèdent, la Municipalité peut exercer tous les autres recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.



CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

3.1 Règles d'exception relatives aux normes minimales

- 1) Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, à l'égard d'un terrain qui, le 24 mai 1983 (date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC du Bas-Richelieu), 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 publiés 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 contrôle intérimaire ou du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :
 - a) à la date susmentionnée (24 mai 1983), la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain ;
 - b) 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.

- 2) 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 règlement de contrôle intérimaire de la MRC du Bas-Richelieu, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :
 - a) le 24 mai 1983 (date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC du Bas-Richelieu, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
 - b) à la date applicable en vertu du paragraphe a), 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;
 - c) 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;
 - d) les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.



- 3) 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 premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC du Bas-Richelieu, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:
- a) 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, et;
 - b) 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 des paragraphes 1) et 2) du présent article;
 - c) 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.

3.2 Agrandissement ou modification d'un lot ou d'un terrain dérogatoire

Un terrain formé d'un ou plusieurs lots distincts qui est dérogatoire et protégé par des droits acquis peut être agrandi ou modifié, à condition que l'agrandissement ou la modification se réalise de manière à ne pas rendre le lot ou le terrain plus dérogatoire qu'il ne l'est avant l'agrandissement ou la modification, et ce pour chacune de ses dimensions. Le résultat de l'opération devra inévitablement diminuer l'écart entre les dimensions existantes du lot ou du terrain et les normes applicables dans la réglementation alors en vigueur. Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre d'autres terrains ou lots dérogatoires ou plus dérogatoires.



CHAPITRE 4 CONDITIONS D'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

4.1 Plan de l'opération cadastrale

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère des Ressources naturelles et de la Faune.

4.2 Cession de l'assiette des voies publiques

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

4.3 Cession ou versement pour des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces verts

4.3.1 Obligation de cession ou de versement

Lorsqu'un propriétaire foncier dépose des plans relatifs à une opération cadastrale visant la création d'un ou plusieurs lots à bâtir, inclus des rues ou non. Il doit comme condition préalable à l'approbation des plans déposés relatifs à une opération cadastrale, s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à la création ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou à la conservation d'un espace vert ou verser un montant compensatoire à la Municipalité ou s'engager à effectuer tous les travaux d'infrastructure nécessaire : fossés de chemin ou réseau d'égout pluvial, réseaux d'aqueduc avec entrée de service pour chacun des lots à bâtir créés en incluant les bornes-fontaines et réseaux d'égout sanitaire. Le Conseil décide pour chacun des cas, laquelle des conditions devra s'appliquer et les modalités d'application de celle-ci.

Toutefois cette obligation de cession ou de versement ne s'applique pas dans les cas suivants ;

- 1) d'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots qui n'entraînent pas la création de nouveaux lots ;
- 2) d'un cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée ;
- 3) d'un terrain à l'égard duquel l'espace ou l'argent exigé aux fins de parcs et terrains de jeux a déjà été fourni lors d'une opération cadastrale antérieure ;
- 4) d'une nouvelle opération cadastrale d'un lot ou d'un terrain existant à la suite de la modification de ses limites sans créer de nouveaux lots à bâtir ;



- 5) d'un immeuble, déjà morcelé, mais décrit par tenants et aboutissants, à la condition qu'aucune modification dans les dimensions du terrain ne soit réalisée lors de l'opération cadastrale ;
- 6) d'une opération cadastrale sur des lots ou terrains utilisés à des fins publiques ;
- 7) d'une opération cadastrale nécessaire à la suite d'une expropriation ;
- 8) d'une opération cadastrale visant un lot, un terrain ou une partie de terrain qui est acquis par la Municipalité, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada.

4.3.2 Modalités de cession ou de versement

Le terrain ou le lot que le propriétaire s'engage à céder doivent faire partie du site visé par le plan d'opération cadastrale projetée.

Cependant, la Municipalité et le propriétaire peuvent s'entendre sur le choix d'un terrain ou d'un lot faisant partie du territoire de la Municipalité, mais qui ne fait pas partie du site visé.

La superficie du terrain ou du lot devant être cédée ou le montant compensatoire sont fixés à 10 % de la superficie ou de la valeur inscrite au rôle d'évaluation, respectivement, du site.

Pour l'application du présent article, on entend par site le terrain ou le lot compris dans le plan d'opération cadastrale projetée.

4.3.3 Calcul de la valeur du versement

La valeur du montant devant être octroyé dans le cas d'un versement pour des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces verts, est établie en fonction de la valeur du terrain inscrite au rôle d'évaluation de la Municipalité, soit à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation.

4.4 Plan de morcellement

Un plan relatif à une opération cadastrale déposé par le propriétaire d'un terrain situé dans une zone autre que la zone agricole désignée en vertu de la *Loi de la protection du territoire et des activités agricoles*, doit préalablement, à l'approbation dudit plan, présenter un plan de morcellement de son terrain illustrant le terrain visé, en plus de tous les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui visé par l'opération cadastrale.



CHAPITRE 5 NORMES DE LOTISSEMENT

5.1 Généralité

Tout terrain doit être conforme aux dispositions du présent règlement suivant les zones et les types de constructions. Le résidu résultant de la création d'un terrain doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin conforme ou dérogoatoire protégé par droits acquis. Tout terrain existant formé de plus d'un lot distinct est réputé conforme au règlement si les dimensions et la superficie du terrain respectent les normes minimales prescrites au présent règlement.

5.2 Voies de circulation

5.2.1 Largeur des rues

Dans toutes les zones de la Municipalité, les terrains utilisés comme rue doivent avoir une largeur minimale de 15 mètres (50 pieds).

5.2.2 Rue sans issue (cul-de-sac)

Une rue sans issue peut être réalisée à la condition que l'aménagement ne permette pas la création d'une rue continue à cause d'un lot dont la forme, la configuration la localisation ou son exploitation empêche la création d'une rue continue conforme au présent règlement.

Toute rue sans issue doit être pourvue d'un rond de virage, d'au moins 35 mètres (115 pieds) de diamètre. La longueur maximale d'une telle rue sans issue, excluant le rond de virage, est de :

1. 375 mètres pour des lots partiellement desservis par l'aqueduc ou l'égout sanitaire et pour des lots non desservis;
2. 250 mètres pour des lots desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire lorsqu'il y a présence ou non d'un sentier piétonnier qui relie à une autre rue;

5.2.3 Intersection des rues

Toutes les intersections des rues doivent se faire avec un angle minimal de 80 degrés et maximal de 100 degrés. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 mètres. Il est permis d'avoir une intersection entre deux rues dont l'une est courbé pourvu que le côté intérieur de la courbe ait un rayon intérieur d'au moins de 180 mètres et du côté extérieur pourvu que le rayon extérieur soit d'au moins de 120 mètres. Pour toute rue, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 60 mètres.

5.2.4 Pente des rues

Les pentes de toutes rues mesurées sur toute longueur de 10 mètres ne doivent pas être inférieures à ½ de 1%, ni supérieures à 10% sauf sur une longueur de 60 mètres où elles peuvent atteindre 12%. La pente d'une rue dans une distance de 18 mètres d'une intersection ne doit pas dépasser 3%. La combinaison des pentes et des courbes accentuées doit être évitée.

5.2.5 Sentier piétonnier

Tout sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale d'emprise de 3 mètres (10 pieds).



5.2.6 Rue située à proximité d'un cours d'eau

La distance minimale entre une emprise de rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou lac (sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou lac) est équivalente à la profondeur moyenne minimale exigée par les dispositions relatives au lotissement dans cette zone.

Malgré ce qui précède, la distance minimale est de 45 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau non intermittent, s'il y a présence d'aqueduc et d'égout et en l'absence d'un de ces réseaux ou des deux réseaux la distance minimale est de 75 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau non intermittent.

5.3 Superficie et dimension des lots

Dans toutes les zones de la Municipalité, identifiées au plan de zonage faisant partie du règlement de zonage # 290-06, les normes de lotissement suivantes s'appliquent :

Le tableau 1 spécifie les normes de lotissement pour des terrains qui sont situés complètement à l'intérieur du corridor riverain.

Tableau 1			
	Terrain non desservi (ni aqueduc ni égout)	Terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout)	Terrain desservi (aqueduc et égout)
Type d'usage	Tous types	Tous types	Tous types
Superficie minimale d'un terrain	4000 m ² (43 056 pi ²)	2000 m ² (21 528 pi ²)	990 m ² (10 656 pi ²)
Largeur minimale d'un terrain mesuré sur la ligne avant	50 m (164 pi)	30 m (99 pi)	22 m (72 pi)
Profondeur moyenne minimale d'un terrain	75 m (246 pi)	75 m (246 pi)	45 m (148 pi)
Distance minimale entre une route (rue ou chemin) et un cours d'eau	75 m (246 pi)	75 m (246 pi)	45 m (148 pi)



Le tableau 2 spécifie les normes de lotissement pour des terrains qui sont situés à l'extérieur du corridor riverain.

Tableau 2						
	Terrain non desservi (ni aqueduc ni égout)	Terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout)	Terrain desservi (aqueduc et égout)			
Type d'usage	Tous types	Tous types	Agricole Commercial Industriel Institutionnel	Résidentiel Habitation isolée	Résidentiel Habitation jumelée	Résidentiel Maison mobile
Superficie minimale d'un terrain	3000 m ² (32 292 pi ²)	1500 m ² (16 146 pi ²)	1400 m ² (15 069 pi ²)	540 m ² (5813 pi ²)	420 m ² (4521 pi ²)	375 m ² (4036 pi ²)
Largeur minimale d'un terrain mesuré sur la ligne avant	50 m (164 pi)	25 m (82 pi)	28 m (92 pi)	18 m (59 pi)	14 m (46 pi)	15 m (49 pi)

5.4 Lotissement dans les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain dans les dépôts de meubles

Ajout
Règ. 378-19
(2019-09-03)

À l'intérieur des zones potentiellement exposées aux glissements de terrain dans les dépôts de meubles, identifiées en annexe A-3 du règlement de zonage # 290-06 de la municipalité, tout lotissement doit respecter les normes identifiées à la section lotissement des articles 4.17.4 et 4.17.5 du règlement de zonage # 290-06 de la municipalité.



Entrée en vigueur

Le présent projet de règlement entrera en vigueur après avoir reçu les approbations requises par la loi.

Adopté à la séance du _____.

Solange Cournoyer

Mairesse

Michel Saint-Martin

Directeur général et secrétaire-trésorier

Copie certifiée conforme

Chapitre 2