

Municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
(Règlement numéro 278)

Le Groupe Accord

28 juin 2011

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Partie I Dispositions générales	
Section 1 : Dispositions déclaratoires	3
Section 2 : Dispositions interprétatives	4
Section 3 : Dispositions administratives	5
Partie II Conditions d'approbation de toute opération cadastrale	6
Partie III Dimension minimale des lots	
Section 1 : Dispositions générales	7
Section 2 : Dimension des lots - situations particulières	8
Partie IV Dispositions applicables aux lots, aux îlots et aux rues	11
Partie V Les parcs, terrains de jeux et espaces naturels	12
Partie VI Les droits acquis	14
Partie VII Dispositions finales	15

PARTIE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Section 1

Dispositions déclaratoires

1. **Titre.** Le présent règlement porte le titre de «Règlement de lotissement de la municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington» (*Règlement 278*).
2. **Objectif.** Le principal objectif du présent règlement est de régir l'ensemble des opérations cadastrales sur le territoire de la municipalité, conformément aux orientations et objectifs du plan d'urbanisme et selon les caractéristiques du milieu.
3. **Règlement omnibus.** L'actuel règlement de lotissement a été adopté en 1991. Depuis, il a fait l'objet de nombreux projets d'amendement. Conséquemment, et afin d'assurer un meilleur cadre d'analyse réglementaire de l'ensemble des projets sur le territoire de la municipalité, il devenait essentiel d'adopter le présent règlement. Le règlement numéro 278 constitue un règlement «omnibus». Il permet une mise à jour complète (maintenant, abrogeant, adoptant et modifiant de nombreuses dispositions, articles et zones) du règlement de lotissement 172 et de l'ensemble de ses amendements.
4. **Amendement.** Le règlement de lotissement peut être modifié ou abrogé, selon les procédures établies par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.
5. **Préséance.** Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.
6. **Procédure d'adoption.** Le présent règlement fut adopté conformément aux dispositions applicables de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Section 2

Dispositions interprétatives

- 7. Dispositions générales.** Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que:
- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
 - 2° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
 - 3° Le masculin comprend les deux genres;
 - 4° L'emploi du mot «doit» indique une obligation absolue, le mot «peut» indique un sens facultatif;
 - 5° Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.
- 8. Unités de mesure.** Les mesures apparaissant dans ce règlement sont indiquées en mesures métriques.
- 9. Validité.** Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa. Si une partie, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur.
- 10. Terminologie.** À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens qui leur est attribué au règlement de zonage de la municipalité.

Section 3

Dispositions administratives

- 11. Application du règlement.** L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné, nommé par résolution du conseil municipal.
- 12. Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné.** Les fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement relatif aux permis et certificats de la municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington.

PARTIE II

**CONDITIONS D'APPROBATION
DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE**

- 13. Conformité au règlement de lotissement.** Aucune opération cadastrale – c'est-à-dire une division, une subdivision, une redivision, une annulation, une correction, un ajout, un remplacement de numéro de lot, une identification de lot, fait en vertu de la Loi sur le cadastre ou du Code civil du Québec – ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du règlement de lotissement de la municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington.
- 14. Conformité au règlement de zonage.** Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient au plan d'urbanisme ou à une disposition du règlement de zonage de la municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington.
- 15. Parcs, terrains de jeux et espaces naturels.** Aucune opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction, une identification cadastrale d'un terrain déjà construit ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, avec ou sans rues, ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'engage pas à céder à la municipalité une superficie de terrain ou une somme conformément à la partie V.
- 16. Nouvelle rue.** Les projets de lotissement comprenant une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante seront analysés en considérant les critères suivants :
- 1° l'intégration de la rue proposée avec le réseau existant;
 - 2° le respect des orientations et des objectifs du plan d'urbanisme;
 - 3° le respect de la topographie, du boisé, des paysages;
 - 4° la protection des cours d'eau et des milieux humides;
 - 5° la réponse aux exigences des véhicules d'urgence;
 - 6° la rentabilité fiscale du projet.
- 17. Paiement des taxes municipales.** Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire ne paie pas les taxes municipales qui sont impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

PARTIE III

DIMENSION MINIMALE DES LOTS

Section 1

Dispositions générales

- 18. Dimension minimale des lots.** La dimension minimale des lots doit respecter les normes (superficie, largeur et profondeur minimales) indiquées aux tableaux 1 et 2.
- 19. Zone agricole permanente.** Les lots situés à l'intérieur de la zone agricole permanente sont assujettis à l'ensemble des dispositions applicables de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec.
- 20. Lot et partie de lot.** Aucune opération cadastrale ne peut être autorisée si son acceptation avait pour effet de rendre un lot ou une partie de lot non conforme aux normes minimales de lotissement, ou d'enclaver une partie du terrain.
- 21. Lot construit.** Aucune opération cadastrale ne peut être autorisée afin de subdiviser un lot construit sans que chacun des nouveaux lots créés ne soit conforme aux normes minimales de lotissement. De plus, après cette opération, le bâtiment existant doit être sur un lot distinct et respecter les normes prescrites au règlement de zonage.

Section 2

Dimension des lots – Situations particulières

- 22. Mesure d'exception.** Un permis de lotissement ne peut être émis afin d'autoriser une opération cadastrale sans respecter les normes minimales prescrites à la section 1 de la partie III, sauf dans les cas suivants :
- l'opération cadastrale est nécessaire afin d'élaborer une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1010 et 1088 du Code civil du Québec, ou par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
 - pour des fins d'implantation d'un service ou d'infrastructures publiques;
 - pour des fins d'identification de voies de circulation;
 - dans le cadre de la réforme cadastrale, ou encore, s'il s'agit simplement de l'identification au préalable d'un immeuble pour réaliser une transaction immobilière.
- 23. Projet de morcellement.** Aucune opération cadastrale ne visant qu'une partie des propriétés du requérant ne peut être approuvée si le requérant ne présente pas, au même moment, un projet de morcellement pour l'ensemble de ses propriétés, sauf en zone agricole désignée.
- 24. Règles particulières / cours d'eau.** Les règles suivantes sont applicables à toute opération cadastrale:

Tableau 1

NORMES DE LOTISSEMENT, COURS D'EAU		
Cours d'eau	Lot non desservi (mètres)	Lot partiellement desservi (mètres)
Superficie minimale d'un lot	6000	3000
Largeur minimale d'un lot (mesurée sur la ligne avant)	50	30
Largeur minimale d'un lot (mesurée sur la ligne face à d'un cours d'eau)	50	30
Profondeur moyenne minimale d'un lot riverain	75	75
Profondeur moyenne minimale d'un lot non riverain	50	50

25. **Normes, zones / plan de zonage.** Les dispositions suivantes s'appliquent spécifiquement pour certaines zones, en fonction du plan de zonage de la municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington.

Tableau 2

NORMES DE LOTISSEMENT, ZONES						
Zone	Lot non desservi ⁽³⁾			lot partiellement desservi ⁽⁵⁾		
	L (mètres)	P (mètres)	S (mètres ²)	L (mètres)	P (mètres)	S (mètres ²)
R-1	45	30	2787	22	20	1393
R-2	45	30	2787	22	20	1393
R-3	45	30	2787	22	20	1393
R-4	45	30	2787	22	20	1393
R-5	45	30	2787	22	20	1393
R-6	45	30	2787	22	20	1393
R-7	45	30	2787	22	20	1393
R-8	45	30	2787	22	20	1393
R-9	45	30	2787	22	20	1393
R-10	45	30	2787	22	20	1393
R-11	45	30	2787	22	20	1393
R-12	45	30	2787	22	20	1393
R-13	45	30	2787	22	20	1393
R-14	45	30	2787	22	20	1393
R-15	45	30	2787	22	20	1393
R-16	45	30	2787	22	20	1393
R-17	45	30	2787	22	20	1393
Cr-1	45	30	2787	22	20	1393
Cr-2	45	30	2787	22	20	1393
Cr-3	45	30	2787	22	20	1393
P-1 à P-7	45	30	2787	22	20	1393

L: Largeur minimale⁽¹⁾ (mètres) P: Profondeur minimale⁽²⁾ (mètres)
S: Superficie minimale⁽⁴⁾ (mètres²)

Tableau 2 (suite)

NORMES DE LOTISSEMENT, ZONES						
Zone	Lot non desservi ⁽³⁾			lot partiellement desservi ⁽⁵⁾		
	L (mètres)	P (mètres)	S (mètres ²)	L (mètres)	P (mètres)	S (mètres ²)
C-1	45	30	2787	22	20	1393
C-2	45	30	2787	22	20	1393
C-3	45	30	2787	22	20	1393
C-4	45	30	2787	22	20	1393
C-5	45	30	2787	22	20	1393
C-6	45	30	2787	22	20	1393
C-7	45	30	2787	22	20	1393
C-8	45	30	2787	22	20	1393
A-1	45	30	2787			
A-2	45	30	2787			
A-3	45	30	2787			
A-4	45	30	2787			
A-5	45	30	2787			
A-6	45	30	2787			
A-7	45	30	2787			
A-8	45	30	2787			
Ac-1	45	30	2787			
Ac-2	30	30	2300			

**L: Largeur minimale⁽¹⁾ (mètres) P: Profondeur minimale⁽²⁾ (mètres)
S: Superficie minimale⁽⁴⁾ (mètres²)**

(1) Pour les lots de formes régulières, la largeur d'un lot correspond au frontage du lot mesuré sur la ligne avant. Pour les lots de formes irrégulières, la largeur d'un lot est la distance entre les limites latérales du lot, mesurée à 7 mètres de l'emprise de la voie publique.

(2) Profondeur moyenne entre la limite avant du lot ou du terrain et la limite arrière du lot ou du terrain.

(3) *Lot non desservi*: lot non raccordé à un réseau d'aqueduc municipal et non raccordé à un réseau d'égout sanitaire municipal.

(4) *Lot desservi*: lot raccordé à un réseau d'aqueduc municipal et raccordé à un réseau d'égout sanitaire municipal.

(5) *Lot partiellement desservi*: lot raccordé au réseau d'égout sanitaire municipal.

PARTIE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX LOTS, AUX ÎLOTS ET AUX RUES**

- 26. Contraintes naturelles.** Le tracé des rues doit éviter les terrains instables, les affleurements rochers, et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations ou aux affaissements. La distance minimale entre l'emprise d'un chemin, d'une rue, d'une route et d'un cours d'eau est de 75 mètres pour les secteurs non desservis ou partiellement desservis.
- 27. Intersection.** Aux intersections, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par un rayon de courbure d'au moins 7 mètres. L'intersection d'une rue doit se faire à un angle compris entre 70 et 110 degrés. Règle générale, elle doit être en forme de "T", et la distance entre deux intersections doit être d'au moins 75 mètres.
- 28. Emprise des rues.** L'emprise minimale de toute nouvelle rue doit être de 15 mètres.
- 29. Tracé de rue et cul-de-sac.** Le tracé de rue doit respecter les orientations et les objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme. Le cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre ne doit pas être inférieur à 30 mètres. La longueur maximum d'un cul-de-sac est de 550 mètres et il ne peut en aucun temps desservir plus de 25 logements.
- 30. Sentier pour piétons et cyclistes.** La municipalité peut exiger des sentiers pour piétons et cyclistes, d'une largeur de 1,5 mètre ou plus, afin de favoriser la circulation.
- 31. Servitude.** La municipalité peut exiger des servitudes d'une largeur de 1,5 mètre ou plus, selon les caractéristiques du projet de lotissement, pour des fins d'infrastructures publiques.
- 32. Lot adjacent à une rue.** Dans le cadre d'un projet de lotissement, chaque lot doit être adjacent à une rue publique, existante ou projetée, approuvée par la municipalité.
- 33. Lot irrégulier.** Pour les lots desservis de forme irrégulière, la largeur du lot le long de l'emprise de la voie publique ne peut en aucun temps être inférieure à 15 mètres.

PARTIE V

**LES PARCS, TERRAINS DE JEUX
ET ESPACES NATURELS**

34. Conditions d'approbation. Comme condition d'approbation d'une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction, une identification cadastrale d'un terrain déjà construit ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, avec ou sans rues, le propriétaire doit respecter, selon la demande du conseil, l'une des conditions suivantes:

- 1° il s'engage à céder à la municipalité une superficie de terrain égale à 8% de la superficie du terrain développé comprise dans le plan proposé , et ce, aux fins d'établir ou d'agrandir un parc ou un terrain de jeux ou dans le but de maintenir un espace naturel;
- 2° il verse à la municipalité une somme de 8% de la valeur anticipée du site après lotissement. Cette valeur est établie aux frais du propriétaire par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité;
- 3° il s'engage à céder à la municipalité une partie de terrain et il verse une somme. Le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder 8% de la valeur du site, selon les dispositions prévues à l'alinéa 2.

Lorsque le propriétaire s'engage à céder une partie de terrain, le terrain ainsi cédé doit convenir, de l'avis du conseil, à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, ou à l'aménagement d'un espace naturel. La municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité qui n'est pas compris dans le site.

Les parcs, terrains de jeux et espaces naturels doivent être cédés dans les 30 jours suivant l'enregistrement du projet de subdivision, si le terrain à céder est compris à l'intérieur du projet. Si les terrains à céder sont situés à l'extérieur du site, ils doivent être cédés à la municipalité avant l'émission du permis de lotissement. Les actes notariés nécessaires sont aux frais du requérant.

35. Mesures d'exception. La condition d'approbation prévue à l'article 34 ne s'applique pas à un usage du groupe agricole et dans le cas de tout terrain construit situé en bordure d'une rue existante. Dans ce dernier cas, seuls les terrains vacants créés doivent respecter les dispositions de l'article 34.

36. Réforme cadastrale, permis de construction. Lorsqu'un permis de construction est demandé afin d'ériger un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'enregistrement à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement (considérant qu'il résulte de la rénovation cadastrale), le propriétaire doit respecter les obligations et les conditions de la présente partie, avant l'émission du permis de construction demandé.

37. Utilisation des terrains cédés et des sommes versées. Un terrain cédé en application d'une disposition du présent règlement doit, tant qu'il appartient à la municipalité, n'être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application d'une disposition du présent règlement doit être déposée dans un fonds spécial. Ce fonds ne doit être utilisé que pour acheter ou aménager des parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels, ou pour acheter des végétaux et des plantes pour les propriétés de la municipalité. L'aménagement d'un terrain peut comprendre la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est reliée aux activités du parc, du terrain de jeux ou de l'espace naturel.

PARTIE VI

LES DROITS ACQUIS

38. Droits acquis. Les lots non conformes aux normes minimales de lotissement qui ont été cadastrés et publiés avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont protégés par des droits acquis. Les lots ayant fait l'objet d'une opération cadastrale autorisée avant l'adoption du présent règlement et qui seront publiés au plus tard douze mois après la date d'entrée en vigueur du présent règlement sont protégés par des droits acquis.

Les lots non conformes aux normes minimales de lotissement dont l'enregistrement à titre de lot distinct fait suite à la réforme cadastrale ne possèdent aucun droit acquis. Ces lots ne peuvent pas être construits, sauf s'ils sont conformes aux normes de lotissement du présent règlement.

39. Droits acquis et privilèges au lotissement. Malgré les dispositions du présent règlement, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 29 novembre 1983, 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 titres de propriété 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 présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° à la date susmentionnée, 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;
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale.

40. Agrandissement d'un lot ou d'un terrain dérogatoire. Un lot ou un terrain dérogatoire, peut être agrandi sans respecter les normes minimales de lotissement du présent règlement. Toutefois, les conditions suivantes doivent être respectées:

- 1° Le lot ou le terrain doit posséder un droit acquis en vertu du présent règlement ou un privilège au lotissement;
- 2° La superficie du nouveau lot créé doit être supérieure à la superficie initiale du lot ou du terrain;
- 3° Un seul lot distinct résulte de l'opération cadastrale;
- 4° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot ou un terrain adjacent relativement à sa superficie;
- 5° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les lots ou les terrains adjacents non conformes au règlement de zonage la municipalité.

PARTIE VII

DISPOSITIONS FINALES

41. **Obligation d'un permis.** Quiconque désire effectuer une opération cadastrale doit soumettre une demande et obtenir un permis de lotissement. Le permis est émis lorsque la demande respecte le présent règlement et les dispositions applicables du règlement relatif aux permis et certificats.
42. **Interventions assujetties.** Sur l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington, une opération cadastrale ne peut être complétée qu'en conformité avec le présent règlement.
43. **Recours et sanctions.** Dans le cadre de l'application du présent règlement, le conseil municipal peut utiliser les recours et sanctions nécessaires, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, conformément aux dispositions applicables du règlement relatif aux permis et certificats, ou tout autre recours ou sanction qui lui est reconnu.
44. **Entrée en vigueur.** Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.


André Giroux
Maire


Francine Fleurent
Directrice générale et secrétaire-trésorière