

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu

Codification administrative

ASSEMBLÉE PUBLIQUE : 8 MARS 2011

AVIS DE MOTION : 7 FÉVRIER 2011

ADOPTION DU RÈGLEMENT N° : 2011-R-197

ENTRÉE EN VIGUEUR : 29 JUIN 2012

Modifications au règlement	
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur
2021-R-276	2021-08-20

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires et Interprétatives.....	1
Identification du document.....	1
But du règlement	1
Territoire touché.....	1
Titres,.....	1
tableaux et symboles.....	1
Unités de mesure	1
Du texte et des mots	1
Invalidité partielle du règlement.....	2
Préséance	2
Chapitre 2 : Conditions préalables à l’approbation d’une opération cadastrale	3
Cession des voies de circulation.....	3
Cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux.....	3
Mesures d’exception	4
Utilisation des terrains cédés et des sommes versées.....	4
Païement des taxes municipales	4
Voie de circulation privée.....	5
Opération cadastrale prohibée	5
Lot adjacent à une rue	5
Chapitre 3 : Tracé des rues publiques et privées.....	6
Disposition générale.....	6
Ouverture de nouvelles rues	6
Pente des rues.....	6
Emprise des rues.....	6
Intersection des rues	6
Intersection dans les courbes.....	8
Distance entre les intersections	8
Triangle de visibilité.....	9
Rue en cul-de- sac	9
Servitude et droit de passage.....	10
Îlot.....	10
Chapitre 4 : Superficie et dimensions des terrains	11
Dispositions générales.....	11
Superficie et dimensions des terrains desservis	11
Zones patrimoniales.....	12
Lots riverains desservis	12
Terrain d’angle desservi	12
Lot irrégulier desservi	12
Terrains non totalement desservis	12
Profondeur des terrains situés à l’intérieur d’un corridor riverain	13
Terrain destiné à des fins d’utilité publique	13
Chapitre 5 : Privilèges au lotissement.....	14
Terrain décrit par tenants et aboutissants (art. 256.1 L.A.U.)	14
Assiette d’une construction (art. 256.2 L.A.U.).....	14
Résidu d’un terrain à la suite d’une expropriation (art. 256.3 L.A.U.)	15
Agrandissement ou modification d’un lot dérogoaire.....	15
Chapitre 6 : Les sanctions et recours.....	16
Infraction au règlement.....	16
Constatation de l’infraction	16
Amendes.....	16
Application du Code de procédure et autres recours.....	17
Abrogation.....	17

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires et Interprétatives

- | | |
|-------------------------------------|---|
| Identification du document | 1. Le présent document est identifié sous le nom de « Règlement de lotissement pour la municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu ». |
| But du règlement | 2. Le Règlement de lotissement a pour objet de préciser les conditions préalables à l’approbation d’une opération cadastrale*, la manière de tracer les rues* publiques et privées, les superficies* et les dimensions des terrains ainsi que les privilèges au lotissement*. |
| Territoire touché | 3. Le règlement de lotissement s’applique sur tout le territoire de la municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu. |
| Titres, tableaux et symboles | 4. Le texte, les croquis, les titres, les plans, les symboles, les illustrations ainsi que toute autre forme d’expression font partie intégrante du Règlement de lotissement. Dans le cas où plusieurs formes d’expression sont utilisées pour définir une règle ou une norme, il faut interpréter cette règle ou norme en tenant compte de toutes ces formes d’expression.

En cas de contradiction entre deux normes s’appliquant à un usage*, un terrain* ou un bâtiment*, la norme la plus exigeante prévaut. |
| Unités de mesure | 5. Les unités de mesure mentionnées dans le Règlement de lotissement font référence au système métrique. |
| Du texte et des mots | 6. Pour l’interprétation et l’application du Règlement de lotissement, les mots ou expressions suivis d’un astérisque (*) sont définis et se retrouvent dans le chapitre 2 du Règlement de zonage en vigueur. Tous les autres mots ou expressions non définis conservent leur sens commun.

L’emploi du verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n’indique clairement qu’il ne peut logiquement en être |

ainsi. Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; les mots « peut » ou « devrait » conservent un sens facultatif.

**Invalidité
partielle du
règlement**

7. Dans le cas où une disposition du Règlement de lotissement est déclarée invalide par un tribunal, la légalité des autres dispositions n'est pas touchée et elles continuent à s'appliquer et à être en vigueur.

Préséance

8. Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

Chapitre 2 : **Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale**

(2021-R-276, 20-08-2021)

Conformité aux règlements d'urbanisme

9. En plus des dispositions du présent règlement, aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du règlement de zonage en vigueur sur le territoire municipal.
(Ajouté par 2021-R-276, 20-08-2021)

Cession des voies de circulation

- 9.1 Toute opération* cadastrale montrant une voie* de circulation destinée à être publique ne peut être approuvée avant que le propriétaire du terrain* visé par cette opération* cadastrale ne se soit engagé, par écrit, à céder pour 1 \$ à la municipalité* l'emprise* de cette voie* de circulation.

Cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux

10. 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 numéro de lots* n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots*, que des rues y soient prévues ou non, 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 10 % de la superficie nette de terrain* développé comprise dans le plan proposé, et ce, aux fins d'établir ou d'agrandir un parc*, un terrain de jeux ou à maintenir un espace naturel;
 - 2° il verse à la municipalité* une somme de 10 % 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 la somme versée ne doit pas excéder 10 % 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*, 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*, les terrains de jeux et les 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.

**Mesures
d'exception**

11. La condition d'approbation prévue à l'article 10 ne s'applique pas dans le cas de tout terrain* construit situé en bordure d'une rue existante. Dans ce cas, seuls les terrains* vacants créés doivent respecter les dispositions de l'article 10.

**Utilisation des
terrains cédés
et des
sommes
versées**

12. 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*, d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel. De même, la municipalité* peut vendre le terrain* ainsi acquis, mais le produit de cette vente doit être versé dans un fonds spécial.

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 terrains* à des fins d'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.

**Paiement des
taxes
municipales**

13. Pour toute opération* cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

Voie de circulation privée

14. Lorsque le plan d'une opération* cadastrale projetée montre une voie* de circulation privée, tout propriétaire doit indiquer son caractère privé par une affiche* posée à chacune des extrémités de cette voie* de circulation.

Opération cadastrale prohibée

15. Toute opération* cadastrale ne peut être permise si, pour créer un lot* conforme aux dispositions contenues dans le règlement, elle a pour effet de rendre dérogatoire un autre lot* ou terrain* déjà occupé par une construction* ou non.

Lot adjacent à une rue

16. Dans le cadre d'un projet de lotissement*, chaque lot* destiné à être occupé par une construction* autre qu'agricole doit être adjacent à une rue* publique, existante ou projetée, ou à une rue* privée cadastrée, conforme au présent règlement.

Chapitre 3 : Tracé des rues publiques et privées

Disposition générale

17. Les normes de ce chapitre s'appliquent tant aux rues* publiques que privées.

Ouverture de nouvelles rues

18. L'ouverture de nouvelles rues ne sera permise que dans les zones situées à l'intérieur du périmètre* d'urbanisation.

L'emprise* de la nouvelle rue doit avoir fait l'objet d'un piquetage par un arpenteur-géomètre.

Pente des rues

19. La pente de toute rue principale ou commerciale de 20 mètres de largeur d'emprise* ne peut être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 8 %.

Dans les rues locales résidentielles, la pente ne peut être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 10 %, sauf sur une longueur maximum de 60 mètres où elle peut atteindre 12 %.

Toute rue d'utilisation industrielle ou sur laquelle la circulation lourde pourra être importante ne doit pas avoir une pente inférieure à 0,5 % ni supérieure à 5 %.

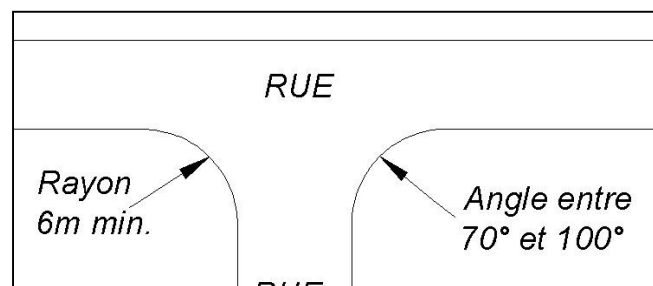
Dans un rayon de 30 mètres d'une intersection, la pente ne doit pas être supérieure 5 %.

Emprise des rues

20. L'emprise* minimale de toute nouvelle rue doit être de 15 mètres pour les rues locales et de 18 mètres pour les autres rues. Toutefois, à l'intérieur des zones patrimoniales (Rb-107, Rb-108, Ra-103, Cr-119, Cr-121, Cr-122, Cr-124, Cr-126 et P-131), l'emprise minimale d'une rue est de 9,5 mètres.

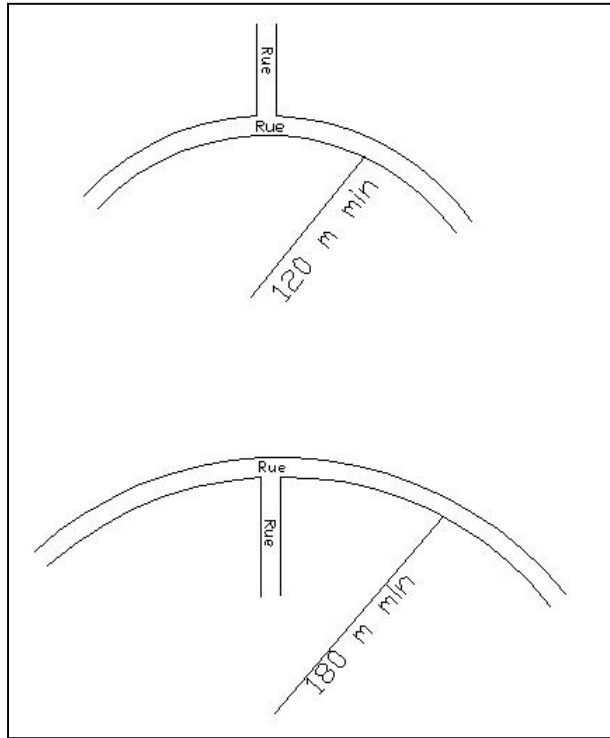
Intersection des rues

21. Les intersections doivent être à angles droits. Toutefois elles peuvent être à angles moindres, lorsque les conditions topographiques ne permettent pas les angles droits pourvu qu'elles ne soient pas moindres que 75°.

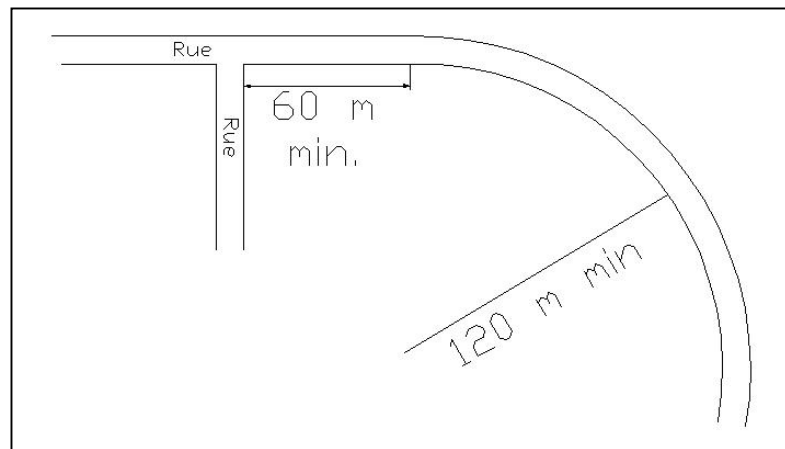


Intersection dans les courbes

22. Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon est de moins de 180 m, ni du côté extérieur de celles dont le rayon est de moins de 120 mètres.



Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 120 mètres à moins de 60 mètres d'une intersection.

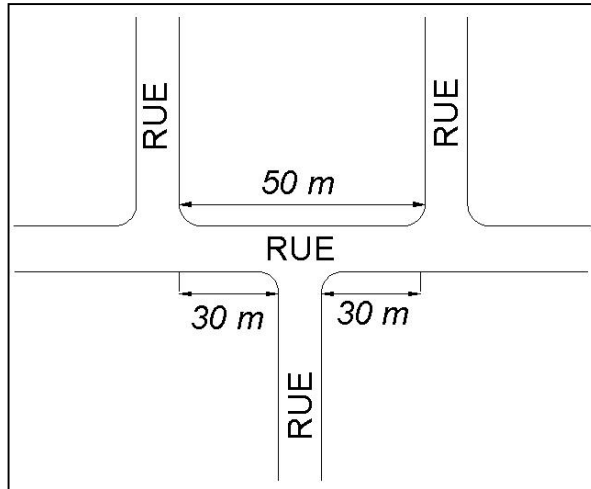


Distance entre les

23. La distance minimale entre 2 intersections de même côté d'une rue doit être de 50 mètres. Les intersections

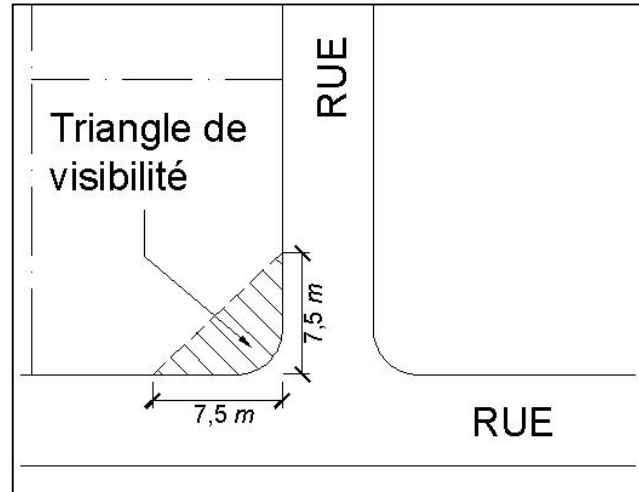
intersections

qui aboutissent sur la même rue, mais d'un côté différent de cette rue doivent être distantes d'au moins 30 mètres.



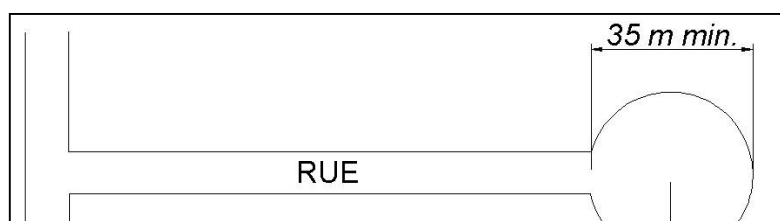
Triangle de visibilité

24. Sur tout terrain* d'angle, un triangle* de visibilité doit être aménagé dont les côtés ont 7,5 mètres mesurés à partir de l'intersection des lignes* d'emprise. Ce triangle doit être laissé libre de tout obstacle d'une hauteur supérieure à 60 centimètres du niveau de la rue.



Rue en cul-de-sac

25. La longueur d'une rue en cul-de-sac ne doit pas excéder 150 mètres de longueur et devra se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à 40 mètres. De plus, un aménagement d'une largeur d'au moins 10 mètres de largeur doit être réalisé au centre du rond-point pour contrôler la circulation autour de ce dernier.



Servitude et droit de passage

26. La municipalité* exige seule ou conjointement avec les compagnies de services publics, tous les droits de passage qu'elle juge avantageux tant au point de vue économique et esthétique ou pour des fins publiques, telles que les réseaux d'alimentation en eau et en électricité, les réseaux d'égouts et les réseaux téléphoniques.

Îlot

27. La longueur d'un îlot doit être comprise entre 150 et 400 mètres. Les îlots résidentiels de plus de 200 mètres de longueur doivent être traversés, par le centre ou approximativement par le centre, par au moins un sentier piétonnier d'une largeur d'au moins 1,5 mètre. Les îlots doivent être orientés afin de maximiser l'ensoleillement du plus grand nombre de lots* possible.

Chapitre 4 : Superficie et dimensions des terrains

(2023-R-296, 21-04-2023)

Dispositions générales

28. De façon générale, 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 et d'assurer un meilleur ensoleillement et une économie d'énergie, les lignes* latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes* de rues.

Superficie et dimensions des terrains desservis

(2023-R-296, 21-04-2023)

29. Toute opération cadastrale qui concerne un lot desservi doit respecter la superficie et les dimensions indiquées dans le tableau suivant en fonction du type d'usage, sauf pour les cas d'exceptions visés aux articles 30, 31, 32, 33, 35 et 36 :

Dimensions minimales des terrains* desservis ⁽¹⁾

Usages*	Largeur	Profondeur	Superficie
- Unifamiliale isolée	18.2	27.5	558
- Unifamiliale jumelée	13	27.5	390
- Unifamiliale en rangée	6	27.5	185
- Bifamiliale isolée	18.2	27.5	558
- Multifamiliale	21	27.5	650
- Groupes commerce et service	18.2	27.5	558
- Groupe industriel	30	30	900
- Autres	20	27.5	550

(1)La largeur peut diminuer de 5 % ou la profondeur de 10 % à condition que la norme de superficie soit respectée.

**Zones
patrimoniales**

30. À l'intérieur des zones patrimoniales (Rb-107, Rb-108, Ra-103, Cr-119, Cr-121, Cr-122, Cr-124, Cr-126 et P-131), nonobstant les dispositions de l'article 29, les normes minimales de lotissement* à respecter sont :

Largeur minimale : 11 mètres
Profondeur minimale : 27 mètres
Superficie minimale : 550 mètres carrés

**Lot de la
zone Br-110
et Rb-111
adossés à la
zone agricole**

(2023-R-296, 21-04-2023)

- 30.1 À l'intérieur des zones Rb-110 et Rb-111 délimitée au règlement de zonage en vigueur, la profondeur minimale à respecter pour les lots adossés à la zone agricole et dont la façade est située sur la rue Bousquet est de 27,40 mètres.

**Lots riverains
desservis**

31. Pour les lots* desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire situé dans un corridor* riverain, nonobstant les normes des articles 29 et 30, les normes de lotissement sont les suivantes :

Largeur minimale : 18 mètres
Profondeur minimale : 45 mètres
Superficie minimale : 550 mètres carrés

**Terrain
d'angle
desservi**

32. Pour tout terrain* d'angle desservi par les services d'aqueduc et d'égout, une addition de 4 mètres à la largeur minimale est exigée dans chaque cas.

**Lot irrégulier
desservi**

33. Pour les lots* desservis de forme irrégulière, la largeur du lot* le long de l'emprise de la voie publique ou privée ne peut en aucun temps être inférieure à 10 mètres.

**Superficie et
dimensions
des terrains
non
totalement
desservis**

(2023-R-296, 21-04-2023)

34. Toute opération cadastrale qui concerne un lot non desservi ou partiellement desservi doit respecter les normes minimales de lotissement suivantes :

SECTEUR	ZONE	SANS SERVICE		UN SERVICE ⁽¹⁾		
		Superficie (m ²)	Frontage (m)	Superficie (m ²)		Frontage (m)
				Ilot déstructuré	Ailleurs	
À l'intérieur d'un corridor* riverain ⁽²⁾	Périmètre d'urbanisation existant	3 716	46	s/o	1 858	30
	Périmètre d'urbanisation à développer	10 000	46	s/o	10 000	30
	Agricole	3 716	46	1 858	2 322	46
À l'extérieur d'un corridor riverain	Périmètre d'urbanisation existant	2 787	46	s/o	1 393	23
	Périmètre d'urbanisation à développer	10 000	46	s/o	10 000	46
	Agricole	2 787	46	1 393	2 322	23

(1) Un service correspond à un lot desservi par un système d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

(2) Un corridor riverain est une bande de terre qui borde un cours d'eau ou un plan d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux (LHE). La largeur du corridor est de cent (100) mètres pour un cours d'eau et de trois-cents (300) mètres pour un plan d'eau (lac). Un lot partiellement inclus dans un corridor riverain est considéré comme faisant partie intégrante de ce corridor. (Ajouté par 2023-R-296, 21-04-2023)

Profondeur des terrains situés à l'intérieur d'un corridor riverain

35. La profondeur minimale de tout terrain* situé à l'intérieur d'un corridor* riverain doit être d'au moins :

- a) Pour un lot* projeté non desservi ou desservi par un aqueduc ou un égout sanitaire situé aux abords d'un cours* d'eau, une profondeur* minimale de 60 mètres est exigée à partir de la ligne* des hautes eaux.
- b) Pour un lot* projeté desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire, une profondeur* minimale de 45 mètres est exigée à partir de la ligne des hautes eaux.

Dans le cas où les infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire sont déjà présentes lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, la profondeur* minimale peut être réduite à 30 mètres.

Terrain destiné à des fins d'utilité publique

36. Un terrain* destiné à être occupé par un bâtiment* ou une construction* servant à des fins d'utilité publique peut faire l'objet d'une opération* cadastrale sans être tenu de respecter les normes minimales exigées.

Chapitre 5 : Privilèges au lotissement

Terrain décrit par tenants et aboutissants (art. 256.1 L.A.U.)

37. Un permis autorisant une opération* cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain* qui, le 22 juin 1983, 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 enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie* ou les dimensions de ce terrain* ne lui permettent pas de respecter les dispositions du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :
- a) Le 22 juin 1983, la superficie* et les dimensions de ce terrain* lui permettent de respecter, les exigences relatives aux opérations* cadastrales applicables à cette date et;
 - b) Un seul lot* résulte de l'opération* cadastrale, sauf si le terrain* est compris sur plusieurs lots* originaires, auquel cas un seul lot* par lot* originaire résulte de l'opération* cadastrale.

Assiette d'une construction (art. 256.2 L.A.U.)

38. 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 dispositions du Règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain* qui respecte les conditions suivantes :
- a) Le 22 juin 1983, ce terrain* ne formait pas un ou plusieurs lots* distincts sur les plans officiels du cadastre;
 - b) Le 22 juin 1983, 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* originaire d'un seul lot* par lot* originaire.

Les paragraphes a) et b) s'appliquent même dans le cas où la construction* est détruite par un sinistre après le 22 juin 1983.

Résidu d'un terrain à la suite d'une expropriation (art. 256.3 L.A.U.)

39. 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 dispositions relatives au lotissement*, 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'un privilège au lotissement* décrit dans cette section.

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.

Agrandissement ou modification d'un lot dérogatoire

40. Un lot* dérogatoire peut être agrandi ou modifié sans respecter les normes minimales de lotissement* prévues au présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- a) Il est impossible de créer un lot conforme aux normes de lotissement* prévues;
- b) Le lot* est protégé par un privilège au lotissement tel que décrit aux articles 37, 38 ou 39;
- c) La superficie du nouveau lot* créé est égale ou supérieure à la superficie initiale du lot*;
- d) L'opération* cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot* adjacent;
- e) L'opération* cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les lots* non conformes à une autre disposition d'un Règlement de lotissement ou de zonage.

Chapitre 6 : Les sanctions et recours

Infraction au règlement

41. Toute personne qui agit en contravention au Règlement de lotissement commet une infraction :

Est coupable d'une infraction la personne qui :

- a) Omet de se conformer à l'une des dispositions du règlement de lotissement;
- b) Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis requis;
- c) Fait, falsifie ou modifie tout permis requis;
- d) Refuse de recevoir l'inspecteur* en urbanisme qui en fait la demande ou refuse de lui donner accès aux immeubles qu'il doit inspecter en vertu du règlement.

Constatation de l'infraction

42. L'inspecteur en urbanisme de la municipalité* est autorisé à délivrer, au nom de la municipalité*, un constat d'infraction pour toute infraction à l'une des dispositions du présent règlement.

Amendes

43. Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende de 100 \$ à 300 \$ avec frais.

Si l'infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

Application du Code de procédure et autres recours

44. Les poursuites entreprises, en vertu du présent règlement, sont intentées et jugées, conformément aux dispositions du Code de procédure pénale (L.R.Q.c.C-25-1); les jugements rendus sont exécutés conformément aux dispositions de ce Code.

En plus des recours prévus dans ce chapitre, le conseil municipal peut exercer tout autre recours nécessaire à l'application du règlement, dont les recours prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

Abrogation

45. Ce règlement abroge le Règlement n° 2001-P-057 de la municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu.