

Règlement no. 523



# Règlement de lotissement

---

Municipalité de Saint-Sébastien

MRC du Haut-Richelieu

Réalisé par Jules Brunelle-Marineau, Urbaniste

**Gestim**

539, Rue Principale, Saint-Sébastien, Québec, J0J 2C0



## DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

### SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

#### 1.1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule Règlement de lotissement portant le numéro **523**

#### 1.2 Règlements abrogés

Le règlement numéro 397 et ses amendements sont abrogés.

#### 1.3 Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique au territoire de la municipalité de Saint-Sébastien.

#### 1.4 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous alinéa par sous alinéa de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous alinéa de celui-ci était ou devrait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

#### 1.5 Domaine d'application

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement, à l'exception :

- 1) D'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1) ;
- 2) D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'une immeuble faite en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec ; 3) D'une opération d'annulation ou de correction.

## **SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **2.1 Application du règlement et pouvoir d'inspection**

L'inspecteur municipal est responsable de l'application du présent règlement.

Il est, à cette fin, autorisé à visiter et examiner, entre 7h et 19h, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de toute maison, bâtiment, édifice ou construction quelconque pour constater si le présent règlement ou tout autre règlement dont il est chargé d'appliquer y est respecté.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'une telle propriété est tenu de recevoir l'inspecteur municipal et de répondre à toutes les questions qui lui sont posées relativement à l'exécution de ces règlements.

### **2.2 Infractions et peines**

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible pour une première infraction, d'une amende de 100\$ à 1000\$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende de 200\$ à 2000\$ dans le cas d'une personne morale. En cas de récidive le montant de cette amende est de 200\$ à 2000\$ pour une personne physique et de 1000\$ à 4000\$ dans le cas d'une personne morale.

Dans tous les cas les frais de la poursuite sont en sus.

Si une infraction dure plus d'un jour, elle constitue jour après jour une infraction séparée et la peine est appliquée pour chaque jour qu'a duré l'infraction.

### **2.3 Poursuites pénales**

Le Conseil autorise de façon générale l'inspecteur municipal à entreprendre une poursuite pénale et à délivrer un constat d'infraction contre tout contrevenant à l'une quelconque des dispositions du présent règlement.

### **2.4 Recours civil**

En plus de recours pénaux, la municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

## **SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### **3.1 Interprétation du texte**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- 1) Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition du présent règlement, la disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer ;
- 2) Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou 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 une seule chose si le contexte s'y prête ;
- 3) Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- 4) 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 ;

### **3.2 Tableaux, plans, graphiques, symboles, grilles des usages et normes**

Font partie intégrante de ce règlement, les tableaux, plans, graphiques, symboles, et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y sont ou auxquels il réfère.

### **3.3 Interprétation en cas de contradiction**

Dans le présent règlement, en cas de contradiction et à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) Entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
- 2) Entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ;
- 3) Entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

### **3.4 Préséance**

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition d'un autre règlement, la disposition la plus spécifique prévaut. Il en est de même lors d'une restriction ou une interdiction, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

### **3.5 Renvois**

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

### **3.6 Dimensions et mesures**

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système International (système métrique).

### **3.7 Terminologie**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est donné à l'annexe B du règlement de zonage.

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES**

### **SECTION 4 CONDITIONS PRÉALABLES À 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 municipal un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministre responsable. Ce plan doit identifier toute servitude existante ou requise pour le passage d'installation de distribution d'énergie et de télécommunication.

#### **4.2 Conformité au règlement**

Un plan relatif à une opération cadastrale ne peut être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du présent règlement.

#### **4.3 Cession de rues**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement ou s'engager à le faire 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.

#### **4.4 Rues cadastrées**

Toute nouvelle rue publique ou privée doit être cadastrée.

#### **4.5 Sentier pour piétons, droits de passage et servitudes**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et à l'émission d'un permis de lotissement, les propriétaires sont tenus de céder à la municipalité par un acte notarié, aux frais du cédant, des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de trois mètres (3m), pour

favoriser la circulation des piétons et leur permettre l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

Doivent également être prévus les servitudes et les droits de passage qui s'avèrent nécessaires du point de vue économique pour les fins publiques, tels que réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égouts, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications. Ces superficies ne font pas partie du 10% prévu pour fins de parcs.

#### **4.6 Effet de l'approbation d'une opération cadastrale**

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale ne peut constituer d'aucune sorte un obligation quelconque pour la municipalité.

L'approbation par l'inspecteur municipal d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession de toute rue et voie de circulation proposée paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de toute rue ou voie de circulation, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

#### **4.7 Restrictions aux opérations cadastrales**

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1) Elle rend un terrain dérogatoire ;
  - 2) Elle aggrave la non-conformité d'un terrain dérogatoire ;
  - 3) Elle rend une construction ou un usage dérogatoire ;
- Elle aggrave la non-conformité d'une construction ou d'un usage dérogatoire.

## **SECTION 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES**

### **5.1 Tracé de rue et voie de circulation**

Le tracé des rues et des voies de circulation doit permettre la création de lots, ilots, cul-de-sacs conformes aux dispositions de ce règlement.

### **5.2 Largeur des rues**

Dans toutes les zones de la municipalité, un terrain utilisé ou destiné à être utilisé comme rue publique ou privée doit respecter les largeurs minimales suivantes :

- 1) Rue collectrice 15,0 m
- 2) Rue locale 12,0 m

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

### **5.3 Angle d'intersection et visibilité**

L'intersection de deux rues doit respecter un angle variant entre 80 et 100 degrés.

### **5.4 Courbes de raccordement des intersections**

Les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon minimum de six mètres (6m).

### **5.5 Cul-de-sac**

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

Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage d'une emprise minimale de 30 mètres.

La longueur maximale d'un cul-de-sac mesurée entre l'intersection et le début du cercle de virage est de 115mètres.

### **5.6 Localisation des rues par rapport aux cours d'eau et aux lacs**

La distance minimale à respecter entre une rue et un cours d'eau ou un lac est de 45 mètres dans les secteurs desservis par les services d'aqueduc et d'égout et de 75 mètres dans les autres secteurs.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue publique conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

## SECTION 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

### 6.1 Normes relatives aux terrains entièrement desservis

Toute opération cadastrale relative à un terrain entièrement desservi doit respecter, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions minimales suivantes :

Zone	largeur minimale	profondeur minimale	superficie minimale
Ra			
Unifamilial isolé	20 m	27 m	600 m <sup>2</sup>
Unifamilial jumelé	14 m	27 m	390 m <sup>2</sup>
Rb			
Unifamilial & bifamilial isolés	20 m	27 m	600 m <sup>2</sup>
Unifamilial & bifamilial jumelés	14 m	27 m	390 m <sup>2</sup>
Trifamilial isolé	23 m	27 m	630 m <sup>2</sup>
Trifamilial jumelé	17 m	27 m	450 m <sup>2</sup>
Multifamilial	26 m	27 m	790 m <sup>2</sup>
Autres zones	25 m	27 m	700 m <sup>2</sup>

Si ce terrain est situé à moins de cent mètres (100m) d'un cours d'eau ou à moins de trois cents mètres (300m) d'un lac, la profondeur minimale exigée est de quarante-cinq mètres (45m). Dans le cas d'un lot riverain entièrement desservi où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place au moment de l'entrée en vigueur du RCI de la MRC, la profondeur minimale du lot peut être réduite à 30m.

Dans le cas d'un lot riverain entièrement desservi, la distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce jusqu'à une distance de 20 mètres. La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'une construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.



## 6.2 Normes relatives aux terrains partiellement desservis

Toute opération cadastrale relative à un terrain partiellement desservi doit respecter la superficie et les dimensions minimales suivantes :

	largeur minimale	profondeur minimale	superficie minimale
terrain partiellement desservi	25 m	30 m	1500 m <sup>2</sup>
terrain partiellement desservi situé à moins de 100m d'un cours d'eau ou à moins de 300m d'un lac	75 m	75 m	2000 m <sup>2</sup>

## 6.3 Normes relatives aux terrains non desservis

Toute opération cadastrale relative à un terrain non desservi doit respecter la superficie et les dimensions minimales suivantes :

	largeur minimale	profondeur minimale	superficie minimale
terrain non desservi	50 m	50 m	3000 m <sup>2</sup>
terrain non desservi situé à moins de 100m d'un cours d'eau ou à moins de 300m d'un lac	50 m	75 m	4000 m <sup>2</sup>

## 6.4 Terrain situé sur le côté extérieur d'une rue courbe

Malgré les dispositions énumérées précédemment, il est possible de réduire la largeur d'un terrain situé sur le côté extérieur d'une rue courbe jusqu'à 50% de la largeur exigible en autant que sa superficie respecte le minimum imposé.

## 6.5 Disposition d'exception

Une opération cadastrale est autorisée à l'égard d'un terrain ne satisfaisant pas aux dimensions et superficies minimales prévues 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 piste cyclable ou de randonnée ;
- 3) Une voie de circulation existante au sens de l'article 1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;
- 4) Un stationnement pour des fins municipales ;

- 5) Un réseau d'aqueduc ou d'égout ;
- 6) Un kiosque postal ou un site de distribution du courrier ;
- 7) Un parc, un terrain de jeux ou un espace naturel destiné à l'usage du public.

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

- 1) Aucun bâtiment administratif, résidentiel, commercial, industriel ou de séjour n'est prévu sur le site ;
- 2) Aucune installation septique n'est requise ou aménagée sur le site ;
- 3) Le lot ainsi créé doit avoir une superficie minimale de trois cents mètres carrés (300 m<sup>2</sup>) si un bâtiment de service doit y être érigé.

## **SECTION 7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES**

### **7.1 Privilège accordé à certains terrains existants le 13 juin 1983.**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard :

- 1) D'un terrain qui, le 13 juin 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 actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permet pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées ;
  - a) À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences du règlement de lotissement alors en vigueur dans la zone où est situé le terrain, et ;
  - 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) D'un terrain qui, le 13 juin 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément au règlement de lotissement alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis ;

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 ;

L'alinéa 2) s'applique même dans le cas où la construction est détruite par, un sinistre après la date précitée ;

- 3) 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 personne morale possédant un pouvoir d'expropriation et qui, au moment de cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des paragraphes 1) et 2) du présent article.

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.

## **7.2 Agrandissement ou modification d'un terrain dérogatoire protégé par droits acquis**

Un terrain dérogatoire protégé par des droits acquis peut être agrandi ou modifié si cette modification ou cet agrandissement n'a pas pour effet de le rendre plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions prises distinctement.

## SECTION 8 ENTRÉE EN VIGUEUR

### 8.1 Entrée en vigueur

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

---

M. Martin Thibert  
Maire

---

Mme Laurie Verreault  
Directrice générale et Greffière-Trésorière

Avis de motion et présentation le 5 décembre 2023

Adoption du règlement le 6 février 2024

Avis de promulgation le 23 juillet 2024