

VILLE DE LAC-BRÔME

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

8 septembre 1986

LOTISSEMENT

PROVINCE DE QUEBEC
VILLE DE LAC-BROME

REGLEMENT NO. 98

A une séance régulière du conseil de la ville de Lac-Brome, tenue à l'hôtel de ville, le 8 septembre 1986 conformément à la Loi à laquelle étaient présentes Son Honneur le Maire Homer Blackwood et Messieurs les Conseillers Gilles Decelles, Peter Flynn, Eric Foster, Rejean Lehoux, Deborah Rotherham et Gordon Swift, tous formant quorum sous la présidence du Maire.

REGLEMENT NO. 98

(concernant le lotissement dans la ville de Lac-Brome)

CONSIDERANT QUE la Ville de Lac-Brome a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter un règlement pour déterminer de quelle façon on procédera au lotissement des terrains pour fin de construction sur son territoire (ch. 51, loi 125, 1979);

CONSIDERANT QU'il est opportun de compléter la réglementation relative à l'urbanisme et d'adopter un règlement régissant le lotissement des terrains;

CONSIDERANT QU'il y a lieu, pour permettre un aménagement rationnel du territoire de la municipalité, de réglementer le lotissement des terrains pour fin de construction;

CONSIDERANT QU'un tel règlement permettra à la Corporation d'économiser de fortes sommes d'argent dans l'avenir tout en coordonnant son développement et l'établissement des services publics aux contribuables;

CONSIDERANT QU'avis de motion du présent règlement a régulièrement été donné à une séance antérieure du conseil, tenue le 11 août 1986 et qu'une consultation publique a eu lieu le 29 août 1986;

A CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit:

LOTISSEMENT

TABLE DES MATIERES

	PAGE
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES	
1.1 Dispositions déclaratoires	1
1.1.1 Titre	1
1.1.2 Objectifs	1
1.1.3 Territoire touché par ce règlement	1
1.1.4 Abrogation de règlements antérieurs	1
1.1.5 Amendement du règlement	2
1.1.6 Préambule	2
1.1.7 Invalidité partielle de la réglementation	2
1.2 Dispositions interprétatives	2
1.2.1 Système de mesure	2
1.2.2 Définitions	2
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	
2.1 Application du règlement	6
2.2 Infractions et pénalités	6
CHAPITRE 3 CONDITIONS PREALABLES A L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPERATION CADASTRALE	7
3.1 Plan de l'opération cadastrale	7
3.2 Taxes municipales	7
3.3 Parc et terrain de jeux	7
3.3.1 Paiements	8
3.4 Engagement à céder l'assiette des voies publiques	8
3.5 Plan de morcellement	8

TABLE DES MATIERES (suite)

	PAGE
CHAPITRE 4	
NORMES DE LOTISSEMENT	
4.1 Normes de lotissement concernant les voies de circulation	9
4.1.1 Emprise des rues	9
4.1.2 Rue sans issue	9
4.1.3 Intersection des rues	9
4.1.4 Accès à des rues existantes	9
4.1.5 Rue à proximité d'un cours d'eau ou lac	10
4.1.6 Sentier piétonnier	10
4.2 Superficie et dimensions des lots ou terrains	10
4.2.1 Lots ou terrains sur une rue sans service d'égout sanitaire et d'aqueduc	10
4.2.2 Lots sur une rue avec un des deux services (soit égout ou aqueduc)	11
4.2.3 Dimensions et superficie des terrains desservis par des services d'aqueduc et d'égout ou situés à moins de 100 m (328 pi) de ceux-ci	12
4.2.4 Terrains desservis à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac	13
4.2.5 Dimensions et superficies des terrains dans les zones mixtes	14
4.2.6 Dimensions et superficies minimales pour les zones Ra	14

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

	DISPOSITIONS DECLARATOIRES	<u>1.1</u>
	<u>Titre</u>	<u>1.1.1</u>
Le présent règlement portant le numéro 98 est intitulé "Règlement de lotissement" de la ville de Lac-Brome.		
	<u>Objectifs</u>	<u>1.1.2</u>
Ce règlement vise le développement harmonieux du territoire de la municipalité, en assurant que les terres soient morcelées d'une façon rationnelle.		
Il assure également que chaque construction ou usage principal occupe un lot distinct afin d'assurer la bonne administration de la municipalité en ce qui a trait au règlement de zonage et de construction et à la confection du rôle d'évaluation pour fins de taxation.		
	Territoire touché par ce règlement	<u>1.1.3</u>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Lac-Brome.		
	<u>Abrogation de règlements antérieurs</u>	<u>1.1.4</u>
Toute disposition contraire au règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.		

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que conformément aux dispositions de la loi.

**Amendement
du règle-
ment** **1.1.5**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Préambule **1.1.6**

Dans le cas où une partie ou une clause du présent règlement serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties ou clauses ne saurait être mise en doute.

**Invalidité
partielle
de la règle-
mentation** **1.1.7**

Le conseil municipal déclare, par la présente, qu'il aurait décrété ce qu'il reste de ce règlement même si l'invalidité d'une ou de plusieurs clauses est déclarée.

**DISPOSITIONS
INTERPRETATI-
VES** **1.2**

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en unités métriques du système international (SI). L'équivalent en mesures anglaises est donné à titre indicatif seulement.

**Systeme de
mesure** **1.2.1**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur est attribué dans le présent règlement.

Définitions **1.2.2**

Cours d'eau:

Sont des cours d'eau: Rivière Yamaska,
Ruisseau Cold;

Conseil:

Le conseil de la ville de Lac-Brome.

Corporation municipale:

La corporation municipale de la ville de
Lac-Brome.

En rangée:

Habitation dont deux murs latéraux sont
communs à des habitations adjacentes.
L'habitation de chaque bout est aussi
considérée comme une habitation en rangée
aux fins du présent règlement.

Habitation:

Bâtiment ou partie de bâtiment où des
personnes peuvent pour se loger sans y
être hébergées ou en vue de recevoir des
soins médicaux, et sans y être détenues.

Isolée:

Se dit d'une habitation pouvant avoir de
l'éclairage sur les quatres (4) côtés et
sans aucun mur mitoyen.

Jumelée:

Se dit d'une habitation ayant un mur
mitoyen avec une seule habitation.

Lac:

Le lac Brome.

Largeur:

La distance entre les lignes latérales
d'un lot ou terrain mesuré sur la ligne
avant.

Lot:

Fonds de terre identifié et délimité par un plan de cadastre fait et déposé, conformément au Code civil et à la Loi du Cadastre.

Opération cadastrale:

Une division, une subdivision, une nouvelle subdivision, une redivision, une annulation, une correction, un ajouté ou un remplacement de numéros de lots, fait en vertu de la loi sur le cadastre (L.R.Q., Chapitre C-1) ou des articles 2174, 2174a, 2174b ou 2175 du Code civil.

Plan de l'opération cadastrale:

Plan donnant une représentation graphique du ou des lot(s) faisant l'objet de l'opération cadastrale, sur lequel y est indiqué un numéro spécifique pour chaque lot. Ce plan est préparé par un arpenteur-géomètre et est destiné à être déposé au Service du cadastre.

Profondeur:

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

Rue privée:

Voie de circulation non publique.

Rue publique:

Voie de circulation publique.

Terrain:

Un ou plusieurs lots ou parties de lots servant ou pouvant servir à un usage principal.

Usage:

Les fins pour lesquelles un lot ou terrain est employé, occupé ou destiné à être employé ou occupé.

Voies de circulation:

Toute endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclables, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU REGLEMENT 2.1

L'inspecteur municipal est chargé d'appliquer le présent règlement.

INFRACTIONS ET PENALITES 2.2

Toute personne qui agit en contravention du règlement de lotissement, commet une infraction. Lorsqu'une infraction au présent règlement est constatée, l'inspecteur municipal envoie au propriétaire concerné, tout avis ou ordre écrit nécessaire pour l'en informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou ordre dans les vingt-quatre (24) heures qui suivent sa signification, le propriétaire est passible d'une amende n'excédant pas trois cents dollars (300,00\$) et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

A défaut du paiement dans les quinze (15) jours après le prononcé du jugement de ladite amende, le contrevenant est passible d'un emprisonnement n'excédant pas un (1) mois, cet emprisonnement cessant dès que l'amende et les frais sont payés.

Nonobstant les paragraphes qui précèdent, la corporation municipale peut exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement et ce, devant les tribunaux appropriés.

CHAPITRE 3

CONDITIONS PREALABLES A L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPERATION CADASTRALE

PLAN DE L'OPERATION CADASTRALE 3.1

Tout propriétaire de terrain doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur municipal ce plan de l'opération cadastrale, projeté, que ce plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au Ministère de l'Energie et des Ressources.

TAXES MUNICIPALES 3.2

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

PARC ET TERRAIN DE JEUX 3.3

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation ou une correction, ou un remplacement de numéros de lots que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit céder à la municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de 5% du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de parcs et de terrains de jeux, ou si le conseil l'exige, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme de 5% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan malgré l'application de l'articles 214 ou 217 de la loi sur la fiscalité municipale,

multiplié par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi jusqu'à un montant maximal de 350 \$ par lot, ou encore, si le conseil le préfère, céder une partie en terrain et une partie en argent. Le montant, s'il y a lieu, doit être déposé au bureau du trésorier.

Paielements 3.3.1

Le produit des paiements effectués en vertu des dispositions de l'article 3.3 doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux et les terrains cédés à la municipalité en vertu de ces articles ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux.

La municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu des présentes s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et le produit doit en être versé dans ce fonds spécial.

ENGAGEMENT A CEDER
L'ASSIETTE DES VOIES
PUBLIQUES 3.4

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale montre et décrit des rues ou des sentiers pour piétons destinés à être publics, le propriétaire, comme condition préalable à l'approbation du plan relatif à l'opération cadastrale, doit s'engager à céder à la municipalité l'assiette de ces voies de circulation.

PLAN DE
MORCELLEMENT 3.5

Comme condition préalable à l'approbation à un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

CHAPITRE 4

NORMES DE LOTISSEMENT

NORMES DE LOTISSEMENT CONCERNANT LES VOIES DE CIRCULATION 4.1

Emprise des rues 4.1.1

Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rue doivent avoir une emprise minimale de 15,2 m (50 pi).

Rue sans issue 4.1.2

Toute rue sans issue, prévue au plan-projet de lotissement, doit être pourvue d'un rond de virage d'au moins 33 m (108 pi) de diamètre, comportant un îlot de verdure au centre de 7,3 m (29 pi) de rayon intérieur.

La longueur maximale d'une telle rue sans issue est de 230 m (755 pi).

Intersection des rues 4.1.3

Toutes les jonctions doivent être à angle droit.

Accès à des rues exis- tantes 4.1.4

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant cinquante (50) lots et terrains à bâtir ou davantage, doit comprendre au moins deux (2) accès à des rues existantes.

Rue à proximité d'un cours d'eau ou lac 4.1.5

La distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou lac est de 45 m (147.6 pi) s'il y a présence de services d'aqueduc et d'égouts sanitaires.

La distance minimale est de 75 m (246 pi) s'il n'y a qu'un service, soit aqueduc ou égout sanitaire, ou s'il y en existe aucun.

Sentier piétonnier 4.1.6

Tout sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 5 m (16.4 pi).

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS OU TERRAINS 4.2

Lots ou terrains sur une rue sans service d'égout sanitaire et d'aqueduc 4.2.1

Dans toutes les zones, la dimension minimale des lots sur les rues où il n'existe aucun service d'égout sanitaire et d'aqueduc est de 3 000 m² (32 292 pi²) et la largeur minimale d'un lot est de 50 m (164 pi), lors d'une opération cadastrale.

Si un tel lot est situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300 m (984 pi) d'un lac, il doit avoir une superficie minimale de 4 000 m² (43,057 pi²), la largeur minimale d'un lot est de 50 m (164 pi) et une profondeur moyenne minimale de 75 m (246 pi), lors d'une opération cadastrale.

- Dans les zones rurales RS et de villégiature VS, la superficie minimale des terrains est de 20 232 m² (217 800 pi²).

- Dans la zone rurale R, pour les usages suivants; institutions liées directement aux activités agricoles ou forestières, les vacances familles à la ferme, les établissements Bed et Breakfast, les écoles d'équitation, les activités agricoles et forestières, les industries d'extraction et autres usages de même nature, la superficie minimale de terrains est de 20 232 m² (817 800 pi²).
- Dans la zone rurale RR, en plus des usages mentionnés dans le paragraphe précédent pour la zone R, les centres d'activités de plein air, les écoles, institutions et cliniques pour santé ou repos nécessite un terrain dont la superficie minimale est de 20 232 m² (217 800 pi²).
- Dans les zones où il est permis des industries, les dimensions et superficies minimales pour ces usages sont 4 180 m² (45 000 pi²), largeur 60 m (196 pi) et profondeur 60 m (196 pi).
- Dans les zones où il est permis des commerces, les dimensions et superficies minimales pour ces usages sont 3 716 m² (40 000 pi²), largeur 54 m (177 pi) et profondeur 45 m (149.6 pi).

Lots sur une
rue avec un
des deux ser-
vices (soit
égout ou aque-
duc) 4.2.2

La dimension minimale des lots avec un service, soit d'égout, sanitaire, ou d'aqueduc, est de 1 500 m² (16 146 pi²) de superficie minimale et la largeur minimale est de 25 m (82 pi).

Si le lot est situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300 m (984 pi) du lac, la superficie minimale est de 2 000 m² (21 528 pi²), la largeur minimale est de 30 m (98 pi) pour les lots riverains du cours d'eau ou lac et 25 m (82 pi) pour les autres et une profondeur moyenne minimale de 75 m (246 pi).

Dimensions
et superfi-
cies des
terrains
desservis par
des services
d'aqueduc et
d'égout ou
situés à moins
de 100 m (328
pi) de
ceux-ci 4.2.3

TABLEAU: DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

USAGE	TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE m ² (pi ²)	LARGEUR mètre (pi)	PROFONDEUR mètre (pi)
Résidentiel (terrain intérieur)	Habitation isolée, max. 2 logements	415 (4 470)	13,7 (45)	24 (79)
Résidentiel (terrain de coin)	Habitation isolée, max. 2 logements	557 (6 000)	18 (59)	24 (79)
Résidentiel	Habitation jumelée uni- familiale	381 (4 100)	12,5 (41)	24 (79)
Résidentiel	Habitation en rangée	222 (2 390)	7,3 (24)	24 (79)
Résidentiel	Habitation isolée, max. 3 logements	557 (6 000)	18 (59)	24 (79)

USAGE	TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE m ² (pi ²)	LARGEUR mètre (pi)	PROFONDEUR mètre (pi)
Résidentiel	Habitation isolée, 4 logements	650 (7 000)	21 (69)	24 (79)
Résidentiel	Habitation bifamiliale jumelée	650 (7 000)	21 (69)	24 (79)
Résidentiel	Habitation isolée de plus de 4 logements	139/ logement (1,500)	21 (69)	24 (79)
Résidentiel	Résidence mobile	418 (4 500)	12 (39)	27 (88)
Industriel	---	2 322 (25 000)	38 (125)	38 (125)
Commercial	---	900 (9 690)	30 (98)	30 (98)
Commercial dans la zone C.V.	---	415 (4 470)	13,7 (45)	24 (79)

Terrains desservis à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac 4.2.4

Si un terrain est situé à moins de 100 m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300 m (984 pi) d'un lac, la profondeur moyenne minimale d'un lot riverain est portée à 45 m (147.6 pi) et d'une largeur minimale de 15 m (50 pi) pour tous les lots.

**Dimensions et
superficies des
terrains dans les
zones mixtes 4.2.5**

Dans les zones mixtes (commerciales et résidentielles ou commerciales et industrielles), les superficies minimales des terrains sont celles prescrites au tableau de l'article 4.2.3 selon l'usage.

Dans le cas d'un usage mixte sur le même terrain, la superficie minimale exigée est l'addition des superficies se rapportant à chaque usage et les dimensions minimales sont celles des deux (2) usages qui sont les plus élevées.

**Dimensions et
superficies
minimales pour
les zones
Ra 4.2.6**

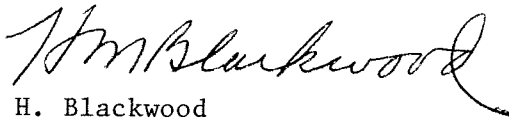
Pour les zones Ra suivantes, il est exigé malgré les articles précédents les dimensions et superficies minimales suivantes:

ZONE Ra Secteurs	SUPERFICIE m ² (pi ²)	LARGEUR mètre (pi)	PROFONDEUR mètre (pi)
2-3-4-22	1 858 (20 000)	30 (98)	45 (1 496)
8 et 12	743 (8 000)	21 (68)	30 (98)
10	743 (8 000)	18 (60)	30 (98)
13	929 (10 000)	21 (68)	30 (98)
15-17-18-19	929 (10 000)	21 (68)	30 (98)
16	1 393 (14 964)	24 (78)	30 (98)

ENTREE EN VIGUEUR:


Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et passé à Lac-Brome, ce .8. jour du mois de
..... septembre 1986.



H. Blackwood

.....
HOMER BLACKWOOD, MAIRE



.....
LUCIE VIAU, GREFFIER

Certifiée vraie copie.

Greffier