

MUNICIPALITE
SAINT-BERNARD-DE-LACOLLE
REGLEMENT DE LOTISSEMENT

REGLEMENT 87, 87-1, 87-2, 87-3, 87-4, 87-5

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	
Article 1.1	Titre	1-1
Article 1.2	Entrée en vigueur	1-1
Article 1.3	Abrogation de règlements	1-1
Article 1.4	Territoire assujetti	1-1
Article 1.5	Personnes touchées	1-1
Article 1.6	Invalidité partielle	1-2
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS INTERPRETATIVES	
Article 2.1	Interprétation du texte	2-1
Article 2.2	Incompatibilité des normes	2-1
Article 2.3	Dimensions et mesures	2-2
CHAPITRE 3	TERMINOLOGIE	
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	
Article 4.1	Administration du règlement	4-1
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS ET AUX ILOTS	
Article 5.1	Plan des lots	5-1
Article 5.2	Accès à la voie publique	5-1
Article 5.3	Privilège au lotissement	5-1
Article 5.4	Superficie et dimensions des lots	5-2
Article 5.5	Emplacements non assujettis aux normes minimales de lotissement	5-3
CHAPITRE 6	RUES	
Article 6.1	Agencement	6-1
Article 6.2	Emprise et rayon	6-1
Article 6.3	Cul-de-sac	6-1
Article 6.4	Intersection des rues	6-1

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A UNE OPERATION CADASTRALE

Article 7.1	Domaine d'application	7-1
Article 7.2	Conditions relatives à l'approbation d'une opération cadastrale	7-1

CHAPITRE 8

SANCTIONS, RECOURS, PENALITES

Article 8.1	Fausse déclaration	8-1
Article 8.2	Pénalités	8-1
Article 8.3	Infractions continues	8-1
Article 8.4	Actions pénales	8-1
Article 8.5	Recours de droit civil	8-2

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DECLARATOIRES

Article 1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé "Règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle

Article 1.2 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Article 1.3 ABROGATION DE REGLEMENTS

Le présent règlement abroge et remplace tous les règlements de lotissement ou parties de règlement de lotissement adoptés ou déjà en vigueur dans le territoire assujetti au présent règlement.

Telles abrogations n'affectent pas cependant les procédures intentées sous l'autorité des règlements ou parties de règlement ainsi abrogés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements abrogés ou parties de règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Article 1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la Municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle

Article 1.5 PERSONNES TOUCHEES

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

Article 1.6 INVALIDITE PARTIELLE

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa de sorte que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

Article 2.1 INTERPRETATION DU TEXTE

Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Chaque fois qu'il est, aux termes du présent règlement, prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; cependant, s'il est dit qu'une chose pourra ou peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

Dans le présent règlement, le masculin comprend le féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Dans le présent règlement, le singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Article 2.2 INCOMPATIBILITE DES NORMES

A moins d'une spécification expresse à ce contraire, en cas de conflit entre les dispositions du présent règlement et celles contenues dans les codes et règlements auxquels le présent règlement réfère, les dispositions du présent règlement ont préséance.

De plus, lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:

- a) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale.
- b) La disposition la plus exigeante prévaut.

Article 2.3 **DIMENSIONS ET MESURES**

Toutes les dimensions et mesures données dans le présent règlement sont du système international d'unités (SI).

CHAPITRE 3 TERMINOLOGIE

A moins d'une spécification expresse à ce contraire ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots qui suivent ont, dans le présent règlement, le sens et l'application qui leur est ci-après attribué. Si une expression, un terme ou un mot n'est pas spécifiquement défini, il s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot. De plus, les définitions du règlement de zonage s'appliquent également au présent règlement.

Bâtiment

Toute construction employée ou destinée à appuyer ou à abriter toute affectation ou destination

Conseil

Le conseil municipal de la Municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle

Cours d'eau

Le ruisseau Savage

Immeuble

Tout terrain ou bâtiment ou tout ce qui est considéré comme tel au Code Civil

Municipalité

La Municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle

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 ou des articles 2174, 2174a, 2174b ou 2175 du Code Civil.

Voie privée

Voie dont un particulier, un groupe de particuliers, une société, corporation ou association privée a la propriété.

Voie publique

Voie qui appartient à une municipalité ou au gouvernement du Québec ou au gouvernement du Canada et sur laquelle est autorisée la libre circulation des biens et des personnes.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**Article 4.1 ADMINISTRATION DU REGLEMENT**

Les dispositions applicables en l'espèce du règlement relatif aux permis et certificats s'appliquent mutatis mutandis.

CHAPITRE 5 DISPOSITION APPLICABLES AUX LOTS ET AUX ILOTS

Article 5.1 PLAN DES LOTS

Les lots devront être conçus et agencés de façon à éviter les difficultés prévisibles a cause de la topographie ou d'autres conditions naturelles et de façon à permettre la construction de bâtiments selon les prescriptions du règlement de zonage

Article 5.2 ACCES A LA VOIE PUBLIQUE

5.2.1 Tout lot doit être adjacent à une voie publique et doit comprendre un accès direct à la voie publique à l'exception de lot (terrain) qui jouisse de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles sur lequel une construction principale est érigée et dans le cas ou la création d'un lot irrégulier est inévitable compte tenu de la localisation éloignée du bâtiment principal par rapport à l'emprise de la voie publique

Les dispositions du premier alinéa de cet article n'ont pas d'application à l'égard de la zone AFT-09

5.2.2 Cependant dans les parcs de maisons mobiles et/ou modulaires, tout lot doit être adjacent à une voie publique et/ou privée et comprendre un accès direct à ladite voie publique et/ou privée.

Article 5.3 PRIVILEGES AU LOTISSEMENT

Les dispositions applicables en l'espèce de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquent concernant les privilèges au lotissement.

Article 5.4 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

5.4.1 Lot partiellement desservi

Tout lot desservi par un seul service, soit d'aqueduc soit d'égouts sanitaires, doit avoir une superficie minimale de 1393 mètres carrés et une largeur minimale de 22 mètres le long de la ligne avant.

Toutefois, si un système d'égout sanitaire est installé conformément aux lois et règlements applicables en l'espèce la superficie minimale pourra être de 750 mètres carrés et la largeur le long de la ligne avant de 15 mètres dans la mesure où les réserves souterraines sont suffisantes. Dans un tel cas, il devra être démontré que les réserves d'eau souterraines assurent un débit d'environ 455 litres par jour; telle capacité devra s'appuyer sur des données hydrogéologiques. De plus, un dégagement minimal de 30 mètres devra être maintenu entre les puits.

5.4.2 Lot non desservi

Tout lot qui n'est pas desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égouts sanitaires doit avoir une superficie minimale de 2300 mètres carrés et une largeur minimale de 30 mètres le long de la ligne avant. Cependant, à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, la superficie minimale est de 2787 mètres carrés et la largeur minimale le long de la ligne avant est de 45 mètres.

5.4.3 Maisons mobiles et modulaires

Les dimensions et la superficie d'un lot pour maison mobiles ou maison modulaire située dans un parc de maisons mobiles et/ou modulaires (desservi par égout et aqueduc) sont les suivantes :

Largeur minimale	11 mètres
Profondeur minimale	25 mètres
Superficie minimale	275 mètres carrés

Cependant, la largeur d'un lot situé sur le côté extérieur d'une courbe peut être réduite de 50%.

5.4.4 EXEMPTION AU 5.4.2

Que les lots bénéficiant d'une exemption à l'article 5.2.1 soient également exemptés de la norme de façade à l'article 5.4.2 qui ne s'applique pas à l'égard de la portion de terrain constituant l'accès au site.

Cependant, les normes de lotissement s'appliquent à la portion de terrain visant à identifier l'excédent du site auquel se rattache le bâtiment principal

Article 5.5 EMPLACEMENTS NON ASSUJETTIS AUX NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Les normes relatives à la superficie et la dimension des lots ne s'appliquent pas aux emplacements destinés aux usages suivants:

- réseau d'aqueduc ou d'égout
- réseau de piste de randonnée
- réseau de distribution de gaz
- réseau de télécommunication
- réseau de câblodistribution
- réseau d'électricité

et ce en autant qu'aucun bâtiment administratif, résidentiel, commercial ou industriel, à l'exclusion des bâtiments requis pour assurer le fonctionnement ou l'entretien de ces réseaux, ne soient prévus.

CHAPITRE 6 RUES

Article 6.1 AGENCEMENT

L'agencement des rues doit permettre l'accès aux rues principales adjacentes actuelles ou projetées même si elles sont situées dans une autre municipalité. Cet agencement devra faciliter la protection contre l'incendie, les mouvements de la circulation, la construction et l'extension des infrastructures tels que les égouts, les aqueduc et les conduites de drainage.

Article 6.2 EMPRISE ET RAYON

Toute rue doit avoir une emprise de 15,0 mètres.

Les intersections de rue doivent avoir un rayon intérieur de 6,0 mètres dans les zones résidentielles et de 15 mètres dans les zones autres que résidentielles.

Article 6.3 CUL-DE-SAC

Tout cul-de-sac doit se terminer par une superficie de terrain de dimension suffisante pour permettre la circulation des véhicules.

Article 6.4 INTERSECTION DES RUES

L'intersection des rues doit se faire à environ 90 degrés mais en aucun cas 2 rues ne doivent se rencontrer à un angle inférieur à 75 degrés. Une rue oblique doit décrire une courbe à l'approche d'une autre rue pour la rencontrer à 90 degrés.

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

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A UNE OPÉRATION CADASTRALE

Article 7.1 DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale, que cette opération comprenne ou non des rues, privées ou publiques, doit se faire en conformité avec les dispositions du présent règlement

Article 7.2 CONDITIONS PREALABLES A L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

- a) Le propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale visant à créer un ou plusieurs nouveaux lots, s'engager à céder gratuitement à la Municipalité l'assiette des voies de circulation indiquées au plan qui sont destinées par le conseil municipal à être des voies publiques
- b) Le propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan
- c) Comme condition préalable à l'approbation d'une opération cadastrale, le propriétaire doit effectuer une contribution, selon les modalités indiquées au règlement sur la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels en vigueur.

Cette contribution est exigible préalablement à la délivrance d'un permis de lotissement. Elle correspond à un pourcentage s'établissant à **7%** de la superficie ou de la

L'exigence de contribution s'applique dans le cas d'une demande de permis de lotissement pour un terrain destiné à : un usage de la classe d'usages « Industriel », « Récréation » ou « Commerce » de la zone para-urbaine (zone douanière) de la municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle qui sont situés dans les zones : CS-14, CI-11, I-15, CR-18, CR-19, P-26, CI-21, C-22, RT-25, CR-28, CS-23, R-24, PR-27, AFT-32 ;

CHAPITRE 8 SANCTIONS, RECOURS, PENALITES

Article 8.1 FAUSSE DECLARATION

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés en égard à l'une quelconque des dispositions du présent règlement, commet une infraction au présent règlement et est passible des pénalités qui y sont prévues.

Article 8.2 PENALITES

Quiconque contrevient à l'une des dispositions contenues au présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans les frais ou d'un emprisonnement, et à défaut du paiement de l'amende avec ou sans frais selon le cas, d'un emprisonnement sans préjudice aux autres recours qui peuvent être exercés contre lui. Le montant de ladite amende et le terme d'emprisonnement doivent être fixés par tout juge, Cour ou Tribunal compétent. Cette amende ne doit pas être inférieure à cinquante dollars (50\$) et ne doit pas excéder mille dollars (1000 \$). Cet emprisonnement ne doit pas être de plus de deux (2) mois.

Article 8.3 INFRACTIONS CONTINUES

De plus, dans les cas où le fonctionnaire désigné constate une infraction au présent règlement et à ses amendements, il peut donner avis écrit, de main à main ou par la poste, au contrevenant de se conformer dans un délai de 5 jours;

Si l'infraction perdure au-delà du délai ci-dessus et si elle est continue, cette continuité constitue, jour par jour une infraction séparée.

Article 8.4 ACTIONS PENALES

Les actions pénales seront intentées pour et au nom de la Municipalité par le fonctionnaire désigné ou la procédure pour le recouvrement des amendes sera celle de la première partie de la "Loi sur les Poursuites Sommaires, Loi du Québec, P.15".

Article 8.5 RECOURS DE DROIT CIVIL

Outre les recours par action pénale, la Municipalité ou son représentant pourra exercer devant les Juges, Tribunaux ou Cours de juridiction civile, tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi

RENÉ DUPUIS
Maire

DANIEL STRILETSKY
Secrétaire-trésorier

Règlement 87 :

Date d'adoption du projet de règlement: 19 août 1993
Avis public: 23 août 1993
Date de l'assemblée de consultation: 09 septembre 1993
Date d'adoption du règlement: 15 septembre 1993
Date de promulgation: 24 septembre 1993

Règlement 87-1 :

Projet adopté le 6 juin 1994
Assemblée publique de consultation tenue le 30 juin 1994
Règlement adopté le 4 juillet 1994
Promulgation le 13 juin 1994

Règlement 87-2 :

Projet adopté le 5 juin 1995
Assemblée publique tenue le 3 juillet 1995
Adopté le 3 juillet 1995
Promulgué le 12 juin 1995

Règlement 87-3 :

Date de l'avis de motion : 6 mai 1996
Date d'adoption : 3 juin 1996
Date de promulgation : 13 mai 1996

Règlement 87-4 :

Date de l'avis de motion : 1^{er} juin 1998
Date d'adoption du projet de règlement : 1^{er} juin 1998
Date de l'assemblée publique : 6 juillet 1998
Date de promulgation : 15 octobre 1998

Règlement 87-5 :

Date de l'avis de motion : 5 février 2007
Date d'adoption du projet de règlement : 5 février 2007
Date de l'assemblée publique : 5 mars 2007
Date d'adoption du second projet : 5 mars 2007
Date d'adoption du règlement : 2 avril 2007
Date de promulgation : 26 avril 2007