

PROVINCE DE QUEBEC
COMTE DE NELLIGAN
VILLAGE DE SENNEVILLE

RÈGLEMENT NUMERO 309

RÈGLEMENT SUR LE
LOTISSEMENT

Avis de motion	:	1990-10-18 & 1990-11-26
Adopté	:	1990-12-17
Publication/registre	:	1991-01-06
Registre	:	1991-01-14
Publication	:	1991-01-20

A une séance spéciale du Conseil municipal du Village de Senneville, tenue au 35 chemin Senneville, lundi le 17 décembre 1990 à 21 heures sous la présidence de son honneur le maire monsieur Ovila Crevier ;

Suite aux avis de motion donnés par le conseiller Pierre Lesage lors de l'assemblée spéciale du 18 octobre 1990 et de l'assemblée spéciale du 26 novembre 1990 ;

90-180

il est proposé par le conseiller Pierre Lesage
appuyé par le conseiller Warwick Bartle
ET RESOLU UNANIMEMENT :

QUE soit et est adopté par les présentes le règlement no. 309 sur le lotissement ci-après décrit :

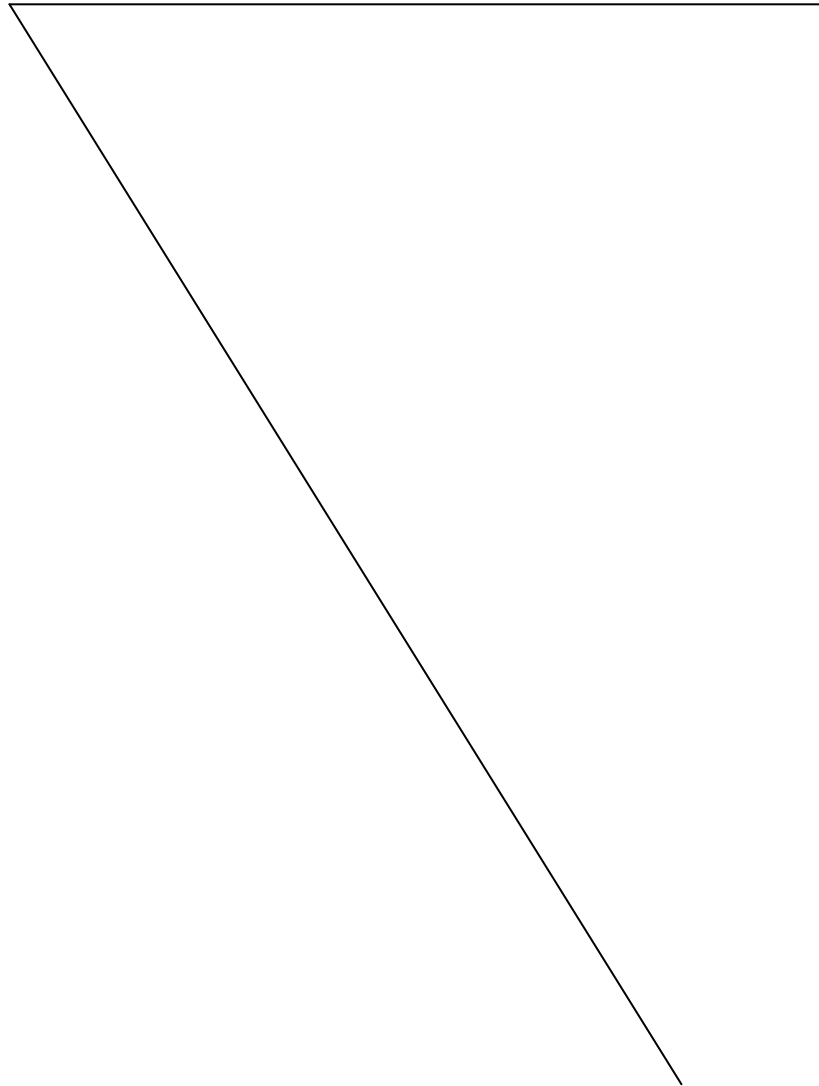


Table des matières

Chapitre 1	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	4
1.1 TITRE ET ENTRÉE EN VIGEUR	4
1.2 ADOPTION PAR PARTIES	4
1.3 ABROGATIONS	4
1.4 PORTÉE DU RÈGLEMENT	4
1.5 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS	5
1.6 INTERPRÉTATION	5
1.7 INTERVENTIONS ASSUJETTIES	6
1.8 INSPECTEUR DES BÂTIMENTS	6
1.9 NÉCESSITÉ D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT ET CONDITIONS DE DÉLIVRANCE ...	6
1.10 PLAN DE ZONAGE	7
Chapitre 2	8
CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE	8
2.1 CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS ET AU PLAN D'URBANISME	8
2.2 CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION	8
2.3 CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX	8
2.4 SERVITUDES POUR LE PASSAGE D'INSTALLATIONS DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ET DE TRANSMISSION DES COMMUNICATIONS	8
2.5 PLAN D'ENSEMBLE	9
2.6 ARRÉRAGES DE TAXES	9
Chapitre 3	10
DISPOSITIONS TECHNIQUES	10
3.1 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	10
3.2 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS À PROXIMITÉ DU LAC DES DEUX- MONTAGNES	10
3.3 DROITS ACQUIS À LA SUBDIVISION	11
Annexe 1	15
DEFINITIONS	15

Chapitre 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 TITRE ET ENTRÉE EN VIGEUR

- a) Le présent règlement peut être cité sous le titre de « RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT DE LA MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE SENNEVILLE ».
- b) Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

1.2 ADOPTION PAR PARTIES

Le Conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement partie par partie, de façon à ce que si une partie quelconque venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.3 ABROGATIONS

Sont abrogés, par le présent règlement,

- le règlement numéro 171 « CONCERNANT LA SUBDIVISION OU LA RESUBDIVISION DES TERRAINS À L'INTÉRIEUR DES LIMITES DU VILLAGE DE SENNEVILLE »,

- toutes les dispositions du règlement numéro 114 et de ses amendements ayant trait à la subdivision des terrains,

- la partie de la réglementation d'urbanisme no. 290 intitulée « RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT DE LA MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE SENNEVILLE,

de même que tous leurs amendements; cependant, ces règlements continuent d'être en vigueur et ont leur pleine et entière application dans tous les cas où toute personne, société ou corporation contrevient, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, à une ou plusieurs de ces dispositions ; de plus, ces abrogations n'affectent pas les permis légalement émis sous l'autorité des dispositions ainsi abrogées, non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur de présent règlement.

1.4 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes les personnes, physiques ou morales, s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité du Village de Senneville.

1.5 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS

- a) Sans préjudice aux autres recours de la municipalité, quiconque contrevient à quelque'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, et à défaut du paiement immédiat de ladite amende ou de ladite amende et des frais selon le cas, d'un emprisonnement devant être fixé par la Cour de juridiction compétente et à sa discrétion ; mais ladite amende ne peut être supérieure à trois cents dollars (300\$) et l'emprisonnement ne peut être pour une période de plus de deux (2) mois, ledit emprisonnement devant cependant cesser en tout temps avant l'expiration du terme fixé par ladite Cour, sur paiement de ladite amende ou de ladite amende et des frais selon le cas.
- b) Outre les recours par action pénale, la municipalité peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, entre autres pour faire annuler toute opération cadastrale exécutée en contravention avec le présent règlement.

1.6 INTERPRÉTATION

- a) A moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots dont une définition est donnée à l'Annexe « 1 » du présent règlement ont le sens et l'application que leur attribue la dite Annexe « 1 »
- b) 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
- c) Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- d) Dans le présent règlement, le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.
- e) Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont du système international (métrique) avec, dans certains cas, équivalence, entre parenthèses, en dimensions et mesures anglaises ; l'équivalence en dimensions et mesures anglaises n'est donnée qu'à titre indicatif ; en cas de contradiction, la dimension du système international prévaut.

- f) Les plans, annexes, tableaux, grilles, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans le présent règlement, à l'exception de la table des matières, en font partie intégrante.
- g) En cas de contradiction entre la version française et la version anglaise du présent règlement, la version française prévaut.

1.7 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Sur l'ensemble du territoire de la municipalité du Village de Senneville, on ne peut procéder à une opération cadastrale qu'en conformité avec le présent règlement.

1.8 INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

Le Conseil de la municipalité du Village de Senneville est représenté dans l'application du présent règlement par un fonctionnaire municipal désigné sous le nom d'Inspecteur des bâtiments, dont les devoirs et attributions sont définis au RÈGLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS DE LA MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE SENNEVILLE.

1.9 NÉCESSITÉ D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT ET CONDITIONS DE DÉLIVRANCE

- a) Sur l'ensemble du territoire de la municipalité du Village de Senneville, on ne peut procéder à une opération cadastrale, que cette opération prévoie ou non des rues, sans soumettre au préalable à l'approbation de l'Inspecteur des bâtiments le plan de l'opération cadastrale projetée et obtenir de ce dernier un permis de lotissement.
- b) Les conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au RÈGLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS DE LA MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE SENNEVILLE.

1.10 PLAN DE ZONAGE

Le PLAN DE ZONAGE, tel que décrit à l'article 1.10 du RÈGLEMENT DE ZONAGE DE LA MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE SENNEVILLE et annexé audit règlement comme Annexe « 2 » pour en faire partie intégrante, fait aussi partie intégrante du présent règlement.

Chapitre 2

CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE

2.1 CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS ET AU PLAN D'URBANISME

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du présent règlement ou de tout autre règlement pertinent ou n'est pas conforme au PLAN d'URBANISME de la municipalité du Village de Senneville,

2.2 CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles voies de circulation ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'est engagé à céder à la municipalité l'assiette desdites voies de circulation.

2.3 CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX

Aucune opération cadastrale relative à un lotissement autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots, que des rues y soient prévues ou non, ne peut être approuvée à moins que le propriétaire ne cède à la municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain égale à dix pourcent (10%) du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou terrains de jeux, ou, si le Conseil le juge à propos, que le propriétaire ne paie une somme égale à dix pourcent (10%) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale et modifiant certaines dispositions législatives (1979, L. Q., chapitre 72), multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette Loi, ou encore, si le Conseil le juge à propos, que le propriétaire ne cède une partie du terrain et ne paie l'autre partie en argent.

2.4 SERVITUDES POUR LE PASSAGE D'INSTALLATIONS DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ET DE TRANSMISSION DES COMMUNICATIONS

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne soumet pas, avec le plan de l'opération cadastrale

projetée, un plan annexe montrant, le cas échéant, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.5 PLAN D'ENSEMBLE

Aucune opération cadastrale relative à un lotissement ne visant qu'une partie des terrains du requérant ne peut être approuvée si le requérant ne présente, avec sa demande, un projet de morcellement pour la totalité de ses propriétés contiguës à la partie visée par l'opération cadastrale indiquant le tracé des rues projetées, les dimensions approximatives de chacun des lots et le type d'usage auquel chacun est destiné.

2.6 ARRÉRAGES DE TAXES

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire n'a pas payé les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée.

Chapitre 3

DISPOSITIONS TECHNIQUES

3.1 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

Sauf pour les postes de pompage, de mesurage et de distribution des réseaux d'aqueduc, d'égout, de gaz ou de téléphone ne desservant que le seul territoire de la municipalité, et sauf pour les usages autorisés dans les zones Pa, sous réserve de la note 1 au bas du tableau A, aucune opération cadastrale ne peut être approuvée, sous réserve, le cas échéant, de l'article 3.3 si elle crée, directement ou par résidu, un ou des lots ou terrains non-conformes aux dispositions du tableau A.

3.2 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS À PROXIMITÉ DU LAC DES DEUX-MONTAGNES

Nonobstant les dispositions de l'article 3.1, dans le cas des lots ou des terrains riverains du – ou adjacents au –lac des Deux-Montagnes, aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si elle crée, directement ou par résidu, un ou des lots ou terrains non-conformes aux dispositions du tableau B, lesquelles, lorsqu'elles sont plus restrictives, prévalent sur celles du tableau A.

Tableau B

Dimensions minimales des lots riverains du lac des Deux-Montagnes

Desservis par un aqueduc

- superficie : 2 000 m²
- largeur frontale : 30 m
- profondeur : 75 m

Non-desservis

- superficie : 4 000 m²
- largeur frontale : 40 m
- profondeur : 75 m

Aucun espace créé par remplissage du lac des Deux-Montagnes ne peut compter dans le calcul de la superficie ou des dimensions d'un lot ou d'un terrain pour les fins du présent règlement.

Tableau A

Dimension minimales des lots - Règles générales

Zone	Caractéristiques du lot	Superficie	Largeur Frontale	Largeur	Profondeur
Pa	Tous les lots*	-	-	-	-
Pb	Desservis par un aqueduc	2 000 m ²	30,34 m	30 m	-
	Non Desservis	3 000	40	40	-
Pc	Tous les lots	10 000	50	50	75 m
Pd	Tous les lots	5 000	30,34	30	-
Pe	Tous les lots	7 500	30,34	30	-
Ra	Desservis par un aqueduc	8 000	30,34	30	75
	Non Desservis	10 000	40	30	75
Rb	Desservis par un aqueduc	2 000	30,34	30	-**
	Non Desservis	3 000	40	30	-
Rc	Tous les lots	8 000	40	30	-
Rec	Desservis par un aqueduc	2 000	30,34	30	-
	Non Desservis	3 000	40	30	-
R/D	Tous les lots	150 000	100	100	-
Ru	Tous les lots	400 000	30.34	30	-

En autant qu'ils ne nécessitent pas des services autonomes d'approvisionnement en eau ou d'épuration des eaux usées ; si c'est le cas, les dimensions minimales sont celles exigées dans les zones Rb.

** Dans la zone Rb2, la profondeur minimale de tout lot adjacent à la limite entre la zone Rb2 et la zone Rb1 est de 60 mètres (196,85')

3.3 DROITS ACQUIS À LA SUBDIVISION

- a) Nonobstant les dispositions des articles 3.1 et 3.2, on ne peut refuser l'approbation d'une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 20 décembre 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 permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

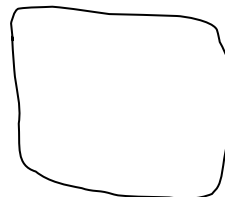
- i) au 20 décembre 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences en cette matière du règlement no. 114 intitulé « RÈGLEMENT CONCERNANT LE ZONAGE ET LA CONSTRUCTION DANS LE BILLAGE DE SENNEVILLE », et ce nonobstant le fait que ledit règlement soit maintenant abrogé ;
 - ii) 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.
- b) Pour les fins du sous-alinéa i de l'alinéa a qui précède, est considéré comme jouissant de droits acquis et est, de ce fait, réputé conforme au règlement no. 114 du 20 décembre 1983,
 - i) tout terrain sur lequel était construite une résidence le 20 décembre 1983 et qui ne respecte pas toutes les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions minimales des lots,
 - ii) tout terrain sur lequel n'était pas construite une résidence le 20 décembre 1983 et qui ne respecte pas les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions minimales des lots du seul fait qu'il ne dispose pas d'une largeur frontale minimale suffisante.

Malgré une autre disposition du présent règlement, une dimension ou une ligne non dérogatoire d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être modifiée et une opération cadastrale ne peut être refusée à cet égard, si la dimension ou la ligne modifiée ainsi que la superficie du lot ainsi modifié le cas échéant demeurent conformes aux dispositions du présent règlement.

3.4 OPÉRATIONS CADASTRALES RELATIVES À UN LOTISSEMENT

- a) Toute opération cadastrale relative à un lotissement doit se conformer au PLAN D'URBANISME en vigueur pour l'ensemble de la municipalité ou pour la partie du territoire municipal concernée.

- b) Sauf dans la zone Rb2, où la largeur minimale d'emprise est de 15,0 mètres (49,2'), aucune rue ne peut avoir moins de 20,0 mètres (65,6') de largeur d'emprise.
- c) Les rues en cul-de-sac ou sans issues, même avec une aire de virage à leur extrémité, sont prohibées ; les rues en cul-de-sac existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent cependant être prolongées.
- d) Les rues en « tête de pipe » sont prohibées ; pour les fins des présentes, une rue en « tête de pipe » est une rue qui n'a pas deux extrémités distinctes ou qui revient sur elle-même.



- e) Aucune rue ne peut avoir une pente supérieure à huit pourcent (8%).
- f) Toute intersection de rues doit être à angle droit avec un écart de l'ordre de dix (10) degrés.
- g) Les intersections de rues doivent être à une distance minimale de 61 mètres (200,1') les unes des autres ; cette distance doit être calculée entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues.
- h) Toute intersection de deux lignes d'emprise de rues doit se faire avec un rayon de courbure d'au moins 6 mètres (19,7').
- i) La municipalité peut exiger des sentiers pour piétons ou cyclistes partout où elle le juge à propos, notamment pour favoriser l'accès aux écoles ou aux équipements communautaires.
- j) La municipalité peut exiger des servitudes partout où elle le juge à propos pour fins d'utilité publique (drainage, égout, aqueduc, installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou autre).

- k) Dans la zone Rb2, aucune emprise de rue ne peut s'approcher à moins de 40,0 mètres (131,2') de la limite entre la zone Rb2 et la zone Rb1.

Annexe 1

DEFINITIONS

A moins que le contexte ne leur impose un sens différent, les mots ou expressions dont une définition est donnée ci-dessous ont le sens que leur attribue ladite définition.

EMPRISE OU ASSIETTE (d'une voie de circulation) :

Aire de terrain qui est, ou destinée à être, la propriété de la municipalité ou d'un autre corps public et destiné à l'établissement d'une rue ou autre voie de circulation ; signifie aussi les limites ou le périmètre de ce terrain.

INSPECTEUR (ou INSPECTEUR DES BÂTIMENTS) :

Officier nommé par le conseil de la municipalité du Village de Senneville pour le représenter dans l'application du présent règlement, ou son représentant autorisé.

LARGEUR D'UN LOT (ou D'UN TERRAIN) :

Distance entre les deux points d'intersection de la ligne de largeur du lot ou du terrain avec les deux limites latérales du lot ou du terrain.

LARGEUR D'UNE VOIE DE CIRCULATION ;

Largeur de l'emprise ou de l'assiette de la voie de circulation.

LARGEUR FRONTALE D'UN LOT (ou D'UN TERRAIN) :

Longueur de la ligne continue (droite, brisée ou courbée) qui délimite le lot ou le terrain de la voie de circulation à laquelle il est adjacent ; lorsqu'un lot ou un terrain est adjacent à plus d'une voie de circulation, une seule des limites frontales doit être considérée pour les fins des dispositions relatives à la largeur frontale minimale ; de plus, c'est la même limite frontale qui doit être utilisée pour établir la ligne de profondeur ; il est alors requis que dans le cas d'un lot adjacent à deux voies de circulation ne faisant pas intersection (lot dit « transversal »), une autre limite frontale peut devoir être utilisée comme limite arrière pour les fins de l'établissement de la ligne de profondeur.

LIGNE DE LARGEUR D'UN LOT (ou D'UN TERRAIN) :

Ligne droite perpendiculaire à la ligne de profondeur du lot ou du terrain et faisant intersection avec cette dernière à 12,19 m (40') de son intersection avec la limite frontale du lot ou du terrain.

LIGNE DE PROFONDEUR D'UN LOT (ou D'UN TERRAIN) :

Ligne droite reliant le point central de la limite avant du lot ou du terrain avec le point central de la limite arrière du lot ou du terrain ou, s'il n'y a pas de limite arrière, avec le point d'intersection des limites latérales du lot ou du terrain.

LIMITE FRONTALE :

Ligne continue (droite, brisée ou courbe) qui délimite un lot ou un terrain d'une voie de circulation à laquelle il est adjacent.

LOT (ou LOT CADASTRÉ) :

Fonds de terre identifié par un numéro distinct et délimité sur un plan de cadastre fait et déposé conformément au Code civil. Lorsque le texte se prête à cette extension, le mot « lot » doit être interprété comme « terrain ».

MUNICIPALITÉ :

Municipalité du Village de Senneville. Lorsque le texte se prête à l'une ou l'autre extensions, le mot « municipalité » doit être interprété comme « corporation municipale » ou comme « territoire municipal ».

OPÉRATION CADASTRALE :

Une division, une subdivision, une nouvelle subdivision, une redivision, une annulation, une correction (incluant un remplacement de numéro de lot), un ajouté, un regroupement cadastral fait en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., c. C-1) ou des articles 2174 et 2174a du Code civil.

OPÉRATION CADASTRALE RELATIVE À UN LOTISSEMENT :

Opération cadastrale impliquant la création d'un ou de plusieurs nouveaux lots destinés à recevoir un ou plusieurs nouveaux usages.

PROFONDEUR D'UN LOT (ou D'UN TERRAIN) :

Longueur de la ligne de profondeur dudit lot ou terrain.

RUE :

Une rue ou un chemin ouvert en vertu d'un règlement, d'une résolution ou d'un procès-verbal municipal, une route entretenue par le Ministère des Transports en vertu de la Loi de la Voirie (Statuts refondus, 1964, ch. 133) ou par l'Office des autoroutes, pourvu que les riverains aient un droit d'accès à cette route.

SUPERFICIE (D'UN LOT) :

Superficie nette du lot, excluant tout parc ou emprise de voie de circulation.

TERRAIN :

Un lot ou un ensemble de lots contigus ou encore une ou des parties d'un ou de plusieurs lots contigus dans chaque cas dont le propriétaire enregistré est une seule personne ou plus d'une personne le ou les détenant en propriété indivise.

USAGE :

Fin à laquelle un bâtiment, une construction, un local, un lot ou une de leurs parties est utilisé, occupé, ou destiné ou traité pour être utilisé ou occupé, et, par extension, ledit bâtiment, construction, local, lot ou partie de lot.

VOIE DE CIRCULATION :

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

ADOPTE

Greffier

Maire