Municipalité de L'ANSE-SAINT-JEAN

RÈGLEMENT NUMÉRO 19-355

LOTISSEMENT

EN VIGUEUR LE 15 AOÛT 2019

Amendement	Entré en vigueur	Mis à jour	Amendement	Entré en vigueur	Mis à jour
25-436	8 juillet	9 sept. 2025			

Julie Simard, urb. mgp, mba - Services conseils ● 243 Dubuc, Saguenay Qué. CAN. G7J 1W7 ©
(418) 698-2749 ● julie.4.simard@hec.ca

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 11

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 11

1.1. Préambule 11
1.2. Numéro et titre du règlement 11
1.3. Territoire et personnes assujettis 11
1.4. Emplacements et terrains affectés 11
1.5. Validité 11
1.6. Le règlement et les lois 11
1.7. Amendements 12
1.8. Application du règlement de lotissement 12
1.8.1. Inspecteur en bâtiments 12
1.8.2. Conditions d'émission des permis et certificats 12

CHAPITRE II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 13

2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 13

2.1. Interprétation du texte 13
2.1.1. Numérotation 13
2.1.2. Titres 13
2.1.3. Temps du verbe 13
2.1.4. Usage du singulier 13
2.1.5. Genre 13
2.1.6. Usage du «Doit» et du «Peut» 13
2.1.7. Usage du «Quiconque» 14
2.1.8. Unité de mesure 14
2.1.9. Pouvoirs ancillaires 14
2.2. Interprétation des tableaux, graphiques et symboles 14
2.3. Document de renvoi 14
2.3.1. Le renvoi à un article 14
2.3.2. Le renvoi à une série d'articles 14
2.3.3. Les renvois à un autre règlement d'urbanisme 14
2.3.4. Les renvois abrégés à une Loi 15
2.4. Le délai expirant un jour férié 15
2.5. Plan de zonage 15
2.6. Normes générales, particulières et spéciales 15
2.7. Terminologie 15

CHAPITRE III : OPÉRATION CADASTRALE 17

3. OPÉRATION CADASTRALE 17

3.1. Champs d'application 17
3.2. Nécessité de l'approbation 17
3.2.1. dispositions particulière pour les emplacements situés dans un canton ne comportant pas de

cadastre (livre de renvoi) 17
3.3. Conditions préalables à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale 17
3.3.1. Cession de terrain à des fins de voies de circulation 17
3.3.2. Cession de terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux. 18
3.3.3. Servitudes requises 18
3.3.4. Plan-projet montrant un territoire plus large que le terrain visé 19
3.3.5. Paiement des taxes municipales 19
3.3.6. Zone agricole permanente 19
3.4. Règles de calcul pour l'établissement de la valeur du terrain devant être cédé 19
3.5. Causes d'invalidité de l'approbation 20
3.6. Dispositions applicables aux zones à risques de mouvement de sol 20
3.6.1. Champ d'application 20
3.6.2. Lotissement en vue de la construction d'un bâtiment ou d'un terrain de camping 20
3.6.3. Exigences quant au contenu de l'étude géotechnique applicable au lotissement en vue de la construction d'un bâtiment ou d'un terrain de camping 21
3.7. Dispositions applicables à une opération cadastrale touchant une aire extractive 22

CHAPITRE IV : RÉSEAU D'UTILITÉ PUBLIQUE, VOIE DE CIRCULATION, VOIE D'ACCÈS ET ÎLOTS 23

4. RÉSEAU D'UTILITÉ PUBLIQUE, VOIE DE CIRCULATION, VOIE D'ACCÈS ET ÎLOTS 23

4.1. Réseau d'utilité publique relatif à l'aqueduc et l'égout hors périmètre urbain 23
4.1.1. Territoire assujetti 23
4.1.2. Règles d'implantation 23
4.2. Classification des rues 23
4.3. Tracé des rues 24
4.3.1. Conformité avec le plan d'urbanisme 24
4.3.2. Prise en compte de la présence des services d'utilité publique en place 24
4.3.3. Prise en compte des usages autorisés 24
4.3.4. Prise en compte de la nature du sol et de la végétation 24
4.3.5. Zones à risque de mouvement de sol 24
4.3.6. Distance par rapport à un lac ou cours d'eau 25
4.3.7. Secteur à risque d'inondation 25
4.4. Pente longitudinale 25
4.5. Linéarité des rues 26
4.6. Orientation des rues 26
4.7. Emprise 26
4.7.1. Disposition particulière à une opération cadastrale affectant une rue existante 26
4.8. Intersection 26
4.8.1. Aménagement des intersections 26
4.8.2. Courbes de raccordement 27
4.8.3. Intersection donnant sur une courbe 28
4.9. Cul-de-sac 29
4.9.1. Application 29
4.9.2. Normes minimales 29
4.10. Îlots 30
4.10.1. Longueur et largeur d'un îlot 30
4.10.2. Orientation des îlots 31
4.10.3. Ilot en tête-de-pipe 32
4.11. Voie piétonne ou cyclable 32

4.11.1. Exigences de voies cyclables ou piétonnes 32
4.11.2. Largeur minimale 32

CHAPITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS 33

5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS 33

5.1. Emplacement et zonage 33
5.2. Orientation des terrains 33
5.3. Dimension des terrains 33
5.3.1. Application 33
5.3.2. Dispositions générales 33
5.3.3. Lot ou terrain non desservi 34
5.3.4. Lot ou terrain partiellement desservi 34
5.3.5. Lot ou terrain desservi 35
5.3.6. Dispositions particulières applicables à un usage de villégiature 37
5.3.7. Dispositions particulières applicables aux ensembles de villégiature collective et aux ensembles résidentiels intégrés 38
5.3.8. Dispositions particulières applicables aux terrains subordonnés 39
5.4. Normes particulières 39
5.4.1. Terrain d'utilité public sans service 39
5.4.2. Terrains situés du côté extérieur d'une courbe 40

CHAPITRE VI : TERRAINS DÉROGATOIRES, DROITS ACQUIS ET DISPOSITIONS FINALES 41

6. TERRAINS DÉROGATOIRES, DROITS ACQUIS ET DISPOSITIONS FINALES 41

6.1. Terrains dérogatoires et droits acquis 41
6.1.1. Droits acquis 41
6.1.2. Droit au cadastre 41
6.1.3. Agrandissement ou modification d'un terrain dérogatoire 42
6.2. Procédures, sanctions et recours 42
6.3. Abrogation et remplacement 42
6.4. Dispositions transitoires 43
6.5. Entrée en vigueur 43

TABLE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

Croquis 1 : Courbe de raccordement selon les catégories de rue 27
Croquis 2 : Distance entre les intersections 28
Croquis 3 : Intersection du côté intérieur et extérieur d'une courbe 28
Croquis 4 : Rue locale en forme de cul-de-sac ..... **Erreur ! Signet non défini.**
Croquis 5 : Longueur et largeur d'un îlot 31
Croquis 6 : Dimension d'un îlot en tête-de-pipe 32
Tableau 1 : Dimensions minimales pour les terrains desservis par l'égout et l'aqueduc, inclus ou non à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation et situé dans le corridor riverain 35
Tableau 2 : Dimensions minimales pour les terrains desservis par l'égout et l'aqueduc, inclus ou non à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation et non situé dans le corridor riverain 36
Tableau 3 : Superficies minimales pour les postes d'essence et les usages liés à la vente ou la location de véhicules ou d'équipements mobiles sur un terrain desservi 37
Croquis 7 : Terrains situés du côté extérieur d'une courbe 40

L'ANSE-SAINT-JEAN
-1838-

PROVINCE DE QUÉBEC

M.R.C. DU FJORD-DU-SAGUENAY

MUNICIPALE DE L'ANSE-SAINT-JEAN

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL de la séance extraordinaire des membres du conseil de la municipalité de L'Anse-Saint-Jean tenue le 23 avril 2019 à 19h00.

Étaient présents à cette réunion :

M. Anicet Gagné	conseiller
M. Richard Perron	conseiller
M. Yvan Côté,	conseiller
M. Victor Boudreault	conseiller
M. Éric Thibeault	conseiller
Mme Chloé Bonnette	conseillère

174-2019
ADOPTION DU RÈGLEMENT 19-355 - LOTISSEMENT

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité doit adopter pour l'ensemble de son territoire un règlement de lotissement conformément à l'article 102 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.A.U.);

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement abroge le règlement de lotissement en vigueur et tout autre règlement portant sur le même objet en vue de le remplacer par le présent règlement;

CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement 19-355 de lotissement a été donné à la séance extraordinaire du conseil le 25 février 2019;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 28 mars 2019 conformément à la Loi;

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion a été donné à la séance extraordinaire du conseil le 15 avril 2019;

CONSIDÉRANT QUE les membres du Conseil présents déclarent avoir reçu le règlement numéro 19-355 au moins deux jours juridiques avant la présente séance, l'avoir lu et renoncer à sa lecture;

Il est proposé par Monsieur Richard Perron, appuyé par Madame Chloé Bonnette et résolu à l'unanimité des conseillers que le règlement 19-355 de lotissement soit adopté et transmis à la MRC du Fjord-du-Saguenay en vue de vérifier sa conformité avec le schéma d'aménagement et déposé au Livre des annexes sous la cote 204.

Adopté à la séance extraordinaire du 23 avril 2019

Copie certifiée conforme.

Donné à L'Anse-Saint-Jean ce 8 mai 2019

_____

Annick Boudreault, secrétaire trésorière adjointe

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. PREAMBULE

Le préambule de ce règlement en fait partie intégrante et sert à en expliquer l'objet et la portée.

1.2. NUMERO ET TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement est identifié par le numéro 19-355 et porte le titre de «Règlement de lotissement».

1.3. TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de L'Anse-Saint-Jean.

1.4. EMPLACEMENTS ET TERRAINS AFFECTES

Tous les emplacements ou parties d'emplacements doivent être lotis en conformité des dispositions de ce règlement, sauf lorsqu'un permis de lotissement a été émis avant son entrée en vigueur et qu'une opération cadastrale est réalisée dans les six mois de ladite entrée en vigueur, auquel cas le règlement en vigueur au moment de l'émission du permis de lotissement s'applique.

1.5. VALIDITE

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 devait être en ce jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.6. LE REGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une Loi du Canada ou du Québec ou règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

1.7. AMENDEMENTS

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur.

1.8. APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

1.8.1. Inspecteur en bâtiments

L'application du règlement de lotissement est confiée à l'inspecteur en bâtiments. Il est nommé au sein du règlement sur les permis et certificats et le Conseil peut nommer un ou plusieurs inspecteurs des bâtiments adjoints, chargés de l'assister ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir. Ce dernier peut être le secrétaire-trésorier.

1.8.2. Conditions d'émission des permis et certificats

Les conditions d'émission du permis de lotissement en vertu du présent règlement sont prévues au règlement sur les permis et certificats.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1. INTERPRÉTATION DU TEXTE

2.1.1. Numérotation

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour tout le présent règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième chiffre, la section de ce chapitre, le troisième chiffre, l'article de la section en question.

2.0 chapitre;

2.4 section;

2.4.1 article.

2.1.2. Titres

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction, entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

2.1.3. Temps du verbe

Quelque soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

2.1.4. Usage du singulier

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique qu'il ne peut en être ainsi.

2.1.5. Genre

Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

2.1.6. Usage du «Doit» et du «Peut»

Avec l'emploi du "Doit", l'obligation est absolue; le mot "Peut" conserve un sens facultatif.

2.1.7. Usage du «Quiconque»

Le mot "Quiconque" inclut toute personne morale ou physique.

2.1.8. Unité de mesure

Toute dimension, mesure et superficie mentionnées dans le présent règlement, est exprimée en unités du système international (S.I.). Comme indice de conversion, on pourra se servir des équivalences suivantes : 0,3048 m = 1 pi et 0,0929 m^2 = 1 pi^2.

2.1.9. Pouvoirs ancillaires

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

2.2. INTERPRETATION DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

À moins d'indication contraire, les tableaux, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il est référé dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

2.3. DOCUMENT DE RENVOI

2.3.1. Le renvoi à un article

Tout renvoi à un article, sans mention du règlement dont cet article fait partie, est un renvoi à un article du présent règlement de Lotissement.

2.3.2. Le renvoi à une série d'articles

Toute série d'articles à laquelle une disposition réglementaire se réfère comprend les articles dont les numéros servent à déterminer le commencement et la fin de cette série.

2.3.3. Les renvois à un autre règlement d'urbanisme

À moins d'indications contraires, tout renvoi au règlement de zonage, au règlement de zonage, au règlement de construction, au règlement sur les permis et certificats, au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales ou au règlement sur les usages conditionnels :

- au règlement de zonage numéro 19-353;
- au règlement de construction numéro 19-354;

- au règlement sur les permis et certificats numéro 19-356;
- au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble 19-358;
- au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales 15-336;
- au règlement sur les usages conditionnels 15-335.

2.3.4. Les renvois abrégés à une Loi

Toute formule abrégée de renvoi à une Loi ou à un règlement est suffisante si elle est intelligible et nulle formule particulière n'est de rigueur.

2.4. LE DELAI EXPIRANT UN JOUR FERIE

Si un délai fixé pour une procédure ou pour l'accomplissement d'une chose expire un jour férié, ce délai est prolongé jusqu'au jour non férié suivant.

2.5. PLAN DE ZONAGE

Les plans de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage font également partie intégrante du présent règlement. Ces plans sont, par le présent règlement, décrétés obligatoires et deviennent les plans de zonage de la Municipalité de L'Anse-Saint-Jean.

2.6. NORMES GENERALES, PARTICULIERES ET SPECIALES

Dans le présent règlement, les normes générales, particulières et spéciales s'appliquant à une zone, un emplacement, un bâtiment ou un usage, sont cumulatives. Dans le cas où il ne peut logiquement en être ainsi, les dispositions particulières et spéciales prévalent sur les dispositions générales.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions particulières ou spéciales se révèle incompatible ou en désaccord avec une autre disposition particulière ou spéciale, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait une indication contraire.

2.7. TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent. Exception faite des mots, termes ou expressions définis au chapitre 2 du règlement de zonage, tous les mots, termes ou expressions utilisés conservent leur signification habituelle.

CHAPITRE III : OPÉRATION CADASTRALE

3. OPÉRATION CADASTRALE

3.1. CHAMPS D'APPLICATION

Sous réserve de l'article 6.1.2, toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

3.2. NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Le propriétaire de tout terrain qui désire procéder à une opération cadastrale, autres que celles relatives à une annulation, une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, doit soumettre au préalable à l'approbation de l'inspecteur des bâtiments un plan-projet de lotissement, que ce plan prévoie ou non des rues.

3.2.1. dispositions particulière pour les emplacements situés dans un canton ne comportant pas de cadastre (livre de renvoi)

Lorsqu'un emplacement est situé dans un canton où une partie de canton pour lequel il n'existe pas de lots originaires décrits au livre de renvoi, un permis de construction peut être émis sans qu'une opération cadastrale ne soit prescrite.

Toutefois, un plan de localisation réalisé à une échelle la plus exacte possible et suffisamment précis pour une bonne identification de l'emplacement, de même qu'une copie de l'acte notarié ou de l'acte de publicité foncière lié à l'emplacement en cause, doivent être produits avec la demande de permis de construction.

3.3. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

3.3.1. Cession de terrain à des fins de voies de circulation

Comme conditions préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la Municipalité, au moment où celle-ci l'exigera, l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

3.3.2. Cession de terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux.

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale autre que celle relative à une annulation, à une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire et promoteur doit, à la discrétion du conseil:

1. soit, céder gratuitement à la Municipalité un terrain faisant partie du site, qui de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ce terrain ne devant pas excéder dix pour cent (10%) de la superficie du site.

2. nonobstant l'alinéa précédent, le propriétaire et le conseil peuvent convenir que cet engagement porte sur un autre terrain, faisant partie de la municipalité, mais qui n'est pas compris dans le site faisant l'objet de l'opération cadastrale. Dans ce cas, une telle entente prime sur toute règle de calcul prévu à la section 3.4 et sur tout maximum prévu dans cet article.

3. soit, verser une somme à la Municipalité, somme ne devant pas excéder dix pour cent (10%) de la valeur du site;

4. soit, une combinaison des deux engagements précédents. Cependant, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder dix pour cent (10%) de la valeur du site.

3.3.3. Servitudes requises

Le propriétaire doit indiquer sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

Pour le réseau d'alimentation en électricité et les lignes téléphoniques, il doit être prévu des espaces d'au moins 1,5 mètre de largeur de chaque côté des lignes arrières et des lignes latérales des emplacements, où la chose est jugée nécessaire. Le passage aérien des fils, câbles, poteaux et autres services publics doit se faire à l'arrière des lots et le long des lignes latérales.

En outre, le Conseil peut, lors de l'approbation d'une opération cadastrale, déterminer la localisation des servitudes et des droits de passage qui doivent être consentis, notamment à l'égard des services d'utilité publique d'aqueduc, d'égout, d'électricité ou autres et devant faire l'objet d'un contrat dûment enregistré.

3.3.4. Plan-projet montrant un territoire plus large que le terrain visé

Le propriétaire doit présenter un plan-projet de lotissement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé par l'opération cadastrale.

3.3.5. Paiement des taxes municipales

Le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

3.3.6. Zone agricole permanente

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain situé à l'intérieur de la zone agricole permanente, le cas échéant, le plan doit faire l'objet d'une autorisation ou d'un avis de conformité délivré par la Commission de protection du territoire agricole du Québec, lorsque la délivrance d'une telle autorisation ou d'un tel avis est exigé par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1) ou les règlements édictés sous son empire.

3.4. RÈGLES DE CALCUL POUR L'ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN DEVANT ÊTRE CÉDÉ

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la valeur du site ou du terrain devant être cédé visé à la section 3.3 :

1. est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la Municipalité en vertu d'une disposition du présent règlement;
2. est exclue du calcul, toute partie du site qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure;
3. sauf dans les cas visés à l'alinéa 4, la valeur du terrain à être cédé est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale;
4. la valeur du terrain à être considérée est la valeur inscrite au rôle d'évaluation en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de lotissement ; par contre, si l'opération cadastrale n'est pas complétée dans les 3 années qui suivent le dépôt de la demande de permis de lotissement, la valeur du terrain à être considérée devra être celle inscrite au rôle d'évaluation en vigueur le jour du dépôt de la demande au ministère de l'Énergie et des Ressources ;
5. le rôle d'évaluation foncière de la Municipalité est utilisé pour établir la valeur du site ou du terrain à être cédé lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du terrain ou du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1) ;

6. dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du site ou du terrain à être cédé est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors payés par le propriétaire.

3.5. CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par la Municipalité devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente :

1. le plan de cadastre déposé pour enregistrement au Ministère de l'Énergie et des ressources naturelles du Québec (MERNQ) n'est pas conforme au plan approuvé;
2. le plan de cadastre n'est dûment déposé pour enregistrement au Ministère de l'Énergie et des ressources naturelles du Québec (MERNQ) dans les 45 jours de la date de son approbation.

3.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À RISQUES DE MOUVEMENT DE SOL

Modifié : Règl. no 25-436 (8 juillet 2025)

3.6.1. Champ d'application

Dans les zones à risques de mouvement de sol tels que décrits au chapitre 17 du règlement de zonage, aucun permis de lotissement en vue de la construction d'un bâtiment ou d'un terrain de camping ne pourra être délivré, à moins de respecter les dispositions minimales de lotissement de la présente section.

Dans les zones à risques de mouvement de sol identifiées par le Ministère de la Sécurité publique, une opération cadastrale ne peut être approuvée que lorsqu'une étude géotechnique atteste de la sécurité du lotissement proposé et prescrit les conditions qui devront prévaloir, le cas échéant, pour assurer cette sécurité en regard de la construction de la rue, de la préparation des terrains à construire et de la construction de bâtiments. Une telle étude doit être réalisée et scellée par un ingénieur compétent selon la matière exigée en respect des dispositions des articles 17.6.1 et suivants du règlement de zonage.

3.6.2. Lotissement en vue de la construction d'un bâtiment ou d'un terrain de camping

Le lotissement en vue de la construction d'un bâtiment est interdit.

Toutefois, le lotissement pourrait être envisageable sur la présentation d'une étude géotechnique qui démontre que la construction d'un bâtiment ou d'un terrain de camping sur le lot ou le terrain est sécuritaire. Cette première étude, dont les exigences sont décrites ci-dessous, n'exclut en rien celle qui devra être exigée, le cas échéant (chapitre 17 du règlement de zonage) si, subséquemment, une intervention envisagée sur le terrain loti s'effectue dans une zone de contraintes. Dans cette éventualité, le but de l'étude sera de s'assurer que la construction du bâtiment et les travaux nécessaires à son implantation

n'auront pas d'impacts négatifs sur la stabilité du talus et, le cas échéant, sur les moyens à prendre pour maintenir cette dernière.

De plus, le tableau suivant indique les bandes de protection et les marges de précaution à respecter pour chacune des zones, selon le cas.

Tableau des Bandes de protection et marges de précaution pour le lotissement (subdivision de lot) en vue de la construction d'un bâtiment ou d'un terrain de camping		
Zone	**Sommet de talus**	**Base de talus**
NA1	Bande de protection sur la carte	Bande de protection sur la carte
NA2	Sans objet	Sans objet
NS1	Bande de protection sur la carte	Bande de protection sur la carte
NS2	Bande de protection sur la carte	Bande de protection sur la carte
NH	Bande de protection sur la carte	Bande de protection sur la carte
$RA1_{Sommet}$	Bande de protection sur la carte	-
$RA1_{Base}$	-	Bande de protection sur la carte

3.6.3. Exigences quant au contenu de l'étude géotechnique applicable au lotissement en vue de la construction d'un bâtiment ou d'un terrain de camping

L'étude géotechnique doit évaluer les conditions actuelles de stabilité du site afin de statuer sur son degré de stabilité et, le cas échéant, sur les mesures préventives à prendre pour maintenir sa stabilité afin de le rendre sécuritaire. L'étude doit confirmer que la construction d'un bâtiment ou d'un terrain de camping sur le lot est sécuritaire.

À cette fin, le propriétaire ou le promoteur devra fournir un plan d'ensemble du projet de lotissement (lots et rues) en vue de l'étude géotechnique à faire réaliser. Cette première étude géotechnique n'exclut en rien celle qui devra être exigée si la construction envisagée sur le terrain loti est située dans une zone de contraintes, le cas échéant (chapitre 17 du règlement de zonage). Cette fois-ci, le but de l'étude sera de s'assurer que la construction du bâtiment et les travaux nécessaires à son implantation n'auront pas d'impacts négatifs sur la stabilité du talus et, le cas échéant, sur les moyens à prendre pour maintenir cette dernière.

L'étude doit préciser des recommandations quant aux précautions à prendre et, le cas échéant, les travaux requis pour maintenir en tout temps la stabilité du site et la sécurité de la zone d'étude.

3.7. DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE TOUCHANT UNE AIRE EXTRACTIVE

Une opération cadastrale en vue d'exercer une activité extractive, lorsqu'elle est requise, devra faire en sorte que l'aire en cause de même que le chemin y donnant accès soient situés à une distance minimale de 60 mètres de tout lac ou cours d'eau.

CHAPITRE IV : RÉSEAU D'UTILITÉ PUBLIQUE, VOIE DE CIRCULATION, VOIE D'ACCÈS ET ÎLOTS

4. RÉSEAU D'UTILITÉ PUBLIQUE, VOIE DE CIRCULATION, VOIE D'ACCÈS ET ÎLOTS

4.1. RÉSEAU D'UTILITÉ PUBLIQUE RELATIF À L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT HORS PÉRIMÈTRE URBAIN

4.1.1. Territoire assujetti

les présentes dispositions s'appliquent à tout réseau d'utilité publique relatifs à l'aqueduc et l'égout situé à l'extérieur d'un périmètre urbain.

4.1.2. Règles d'implantation

La construction d'un réseau d'utilité publique est permise pour l'ouverture d'une nouvelle rue hors d'un périmètre urbain lorsque le secteur visé pour cette construction est sous une affectation récréotouristique ou industrielle du plan d'urbanisme.

Nonobstant l'alinéa précédent, leur implantation demeurera permise sur l'ensemble du territoire lorsque des problématiques liées à la santé et à la salubrité publique l'obligeront.

4.2. CLASSIFICATION DES RUES

Le réseau de voies destiné à la circulation des véhicules automobiles est constitué de quatre catégories de rues, à savoir : rue principale, rue collectrice, rue locale, voie d'accès.

- rues principales : correspondent aux routes régionales ou nationales telles qu'identifiées sur les plans de zonage et décrites au plan d'urbanisme (partie V);
- rues collectrices : correspondent aux routes identifiées sur les plans de zonage et décrites au plan d'urbanisme (partie V), le cas échéant;
- rues locales : toutes routes n'appartenant pas aux catégories de rue collectrice ou rue principale;
- voies d'accès : correspondent aux voies telles que définies au chapitre 2 du règlement de zonage.

Lorsqu'une rue appartient au réseau routier supérieur, les normes applicables du Ministère des Transports du Québec (MTQ) prévalent en cas de contradiction avec les présentes dispositions, le cas échéant.

4.3. TRACÉ DES RUES

4.3.1. Conformité avec le plan d'urbanisme

Lorsque le tracé d'une section de rue est montré au plan d'urbanisme, toute opération cadastrale visant cette section ou ce tronçon doit être compatible avec le tracé général correspondant sans nécessairement être parfaitement concordant.

4.3.2. Prise en compte de la présence des services d'utilité publique en place

Dans le cas où une infrastructure liée à un service d'utilité publique d'aqueduc ou d'égout est en place sur un terrain visé par une opération cadastrale, le tracé des rues doit emprunter une semblable emprise, à moins qu'il n'en soit démontré une impossibilité ou le caractère défavorable au projet.

4.3.3. Prise en compte des usages autorisés

Le tracé des rues doit être adapté aux usages autorisés au règlement de zonage, afin d'en permettre l'exercice. Ce tracé doit tenir compte des dispositions de ce règlement de zonage ayant trait aux normes d'implantation prescrite en regard des usages desservis par les rues et aux dispositions particulières applicables en certaines circonstances.

4.3.4. Prise en compte de la nature du sol et de la végétation

En autant que cela est possible, le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements, et leur tracé doit respecter les boisés, bosquets et rangées d'arbres pour emprunter les espaces déboisés.

En autant que cela est possible, le tracé des rues doit éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables, pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des canalisations de services d'utilité publique.

4.3.5. Zones à risque de mouvement de sol

Dans les zones à risque de mouvements de sol tels qu'identifiés au chapitre 17 du règlement de zonage, toute subdivision de lot à des fins de voies de circulation est interdite :

1. au sommet du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 mètres ;

2. à la base d'un talus d'une hauteur égale ou inférieure à 40 mètres, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 mètres ;

3. à la base d'un talus d'une hauteur supérieure à 40 mètres, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 60 mètres.

Toutefois, les distances entre une nouvelle voie de circulation et le sommet du talus ou la base du talus peuvent être moindres, si une étude géotechnique réalisée conformément aux conditions édictées à la section 17.6 du règlement de zonage par un ingénieur en géotechnique certifie l'absence de risque. Si des travaux de stabilisation du terrain sont nécessaires, ces ouvrages sont prescrits et ledit ingénieur devra remettre un rapport certifiant l'exécution des travaux de stabilisation.

Nonobstant ce qui précède, la subdivision de lot à des fins de voies de circulation est autorisée pour le raccord aux voies de circulation existantes.

4.3.6. Distance par rapport à un lac ou cours d'eau

Outre pour les voies de circulation existantes, le lotissement à des fins d'implantation de voies de circulation aux abords d'un lac ou d'un cours d'eau doit être conforme en y apportant les adaptations nécessaires aux dispositions prévues à la section 18.1 du règlement de zonage.

4.3.7. Secteur à risque d'inondation

Dans une zone où le plan d'urbanisme a identifié un risque d'inondation élevé (crue de 20 ans) ou à défaut de l'identification de la récurrence de crue, dans toute zone où un risque d'inondation est identifié au plan d'urbanisme, aucune nouvelle rue ne peut faire l'objet d'un permis de lotissement.

4.4. PENTE LONGITUDINALE

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à un demi pourcent (0,5 %), ni supérieure à dix pourcent (10 %), sauf sur une longueur maximale de soixante mètres (60 m), où elle pourra atteindre douze pourcent (12 %).

À moins de conditions exceptionnelles sur le site, la pente d'une rue dans un rayon de trente mètres (30 mètres) d'une intersection ne doit pas dépasser cinq pour cent (5 %).

4.5. LINÉARITÉ DES RUES

Modifié : Règl. no 25-436 (8 juillet 2025)

Dans les secteurs résidentiels, les segments rectilignes des rues ne doivent pas excéder 400 mètres de longueur.

Les courbes renversées (en forme de « S ») d'une rue doivent être séparées par un segment rectiligne d'au moins 60 mètres.

4.6. ORIENTATION DES RUES

De façon générale, l'orientation dominante des rues doit privilégier l'axe des vents dominants (est-ouest).

4.7. EMPRISE

Modifié : Règl. no 25-436 (8 juillet 2025)

L'emprise de toute nouvelle rue privée ou publique doit avoir la largeur minimum indiquée ci-après:

1. rue principale : 30 mètres;
2. rue collectrice : 20 mètres dont, 12 mètres minimum pour la chaussée ;
3. rue locale : 15 mètres et 10 mètres lorsque la rue est à sens unique. La chaussée doit être de 9 mètres minimum;
4. voie d'accès : 15 mètres, dont 9 mètres minimum pour la chaussée, à l'exception des voies privées donnant accès à un seul usage où une emprise de 10 mètres de largeur peut être autorisée.

Nonobstant ce qui précède, lors de réaménagements routiers amorcés par la Municipalité ou par un palier supérieur de gouvernement, la largeur de l'emprise pourra être moindre que celle exigée.

4.7.1. Disposition particulière à une opération cadastrale affectant une rue existante

Dans le cas où une rue est existante à l'entrée en vigueur du présent règlement, une opération cadastrale ne peut faire en sorte de restreindre à moins de 15 mètres la largeur d'une rue desservant une ou plusieurs résidences y compris les résidences de villégiature, sauf lorsque cet état de fait ne permettrait pas le respect de la marge avant prescrite; nonobstant ce qui précède, une opération cadastrale ne peut faire en sorte de réduire la largeur d'une telle rue à moins de 11 mètres.

4.8. INTERSECTION

4.8.1. Aménagement des intersections

D'une façon générale, les intersections doivent être en forme de T et tout carrefour (intersection de deux rues en croisée) devrait être à angle droit. Toutefois, dans des cas exceptionnels ou lorsque la trame de rues existantes d'un secteur est généralement

configuré selon un patron d'ensemble particulier (concentrique, grappe, orientation à angles, etc.), les intersections peuvent être à un angle moindre, pourvu que cet angle soit entre 75 degrés et 90 degrés.

Le nombre et l'emplacement des rues aboutissant sur une rue principale ou une rue collectrice doit être réduit au minimum.

Il faut éviter, autant que possible, l'intersection de plus de deux rues.

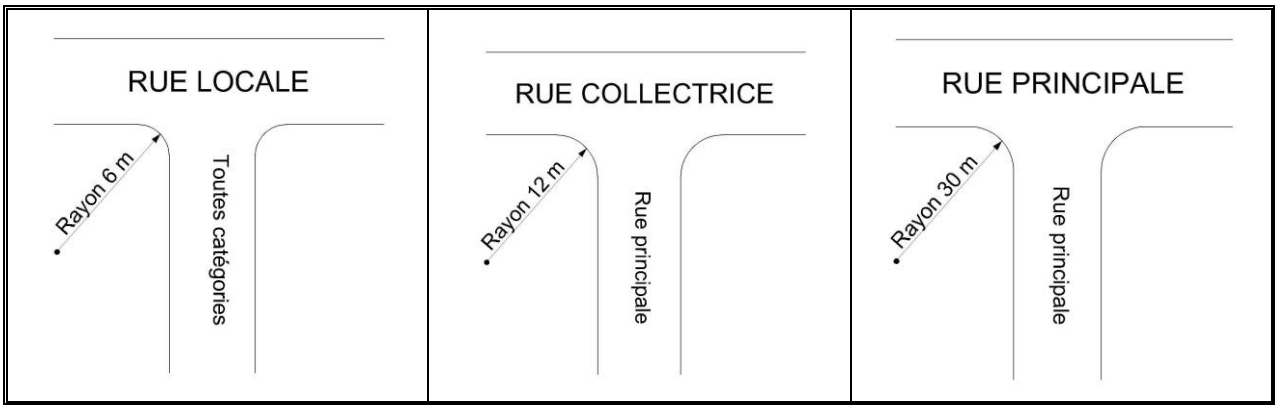
4.8.2. Courbes de raccordement

Rayon minimal à l'intersection

À l'intersection de deux rues, les lignes d'emprise (de rues) doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit (voir croquis ci-dessous) :

1. lorsqu'il s'agit de la rencontre de deux rues locales ou d'une rue locale avec toute autre catégorie de rue : 6 mètres;
2. lorsqu'il s'agit de la rencontre d'une rue collectrice et d'une rue principale : 12 mètres;
3. lorsqu'il s'agit de la rencontre de deux rues principales: 30 mètres.

CROQUIS 1 : COURBE DE RACCORDEMENT SELON LES CATÉGORIES DE RUE

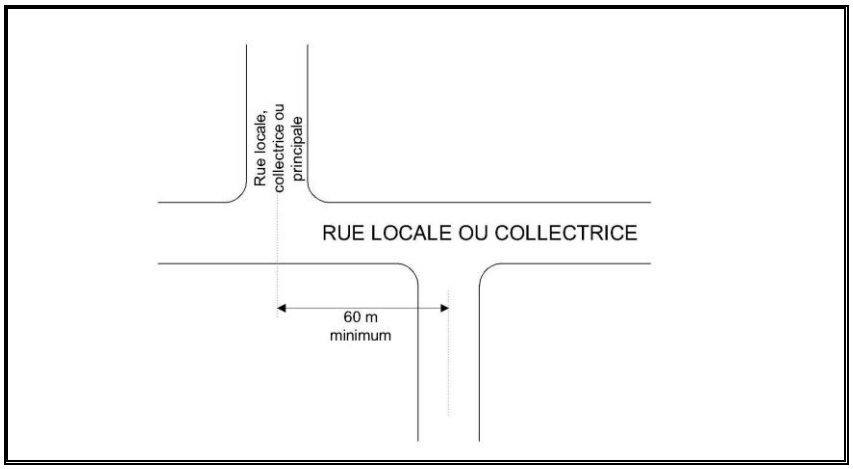


Distance entre les intersections

Les intersections sur les rues locales et collectrices doivent être distantes d'au moins 60 mètres (voir croquis ci-dessous).

Les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres.

CROQUIS 2 : DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS

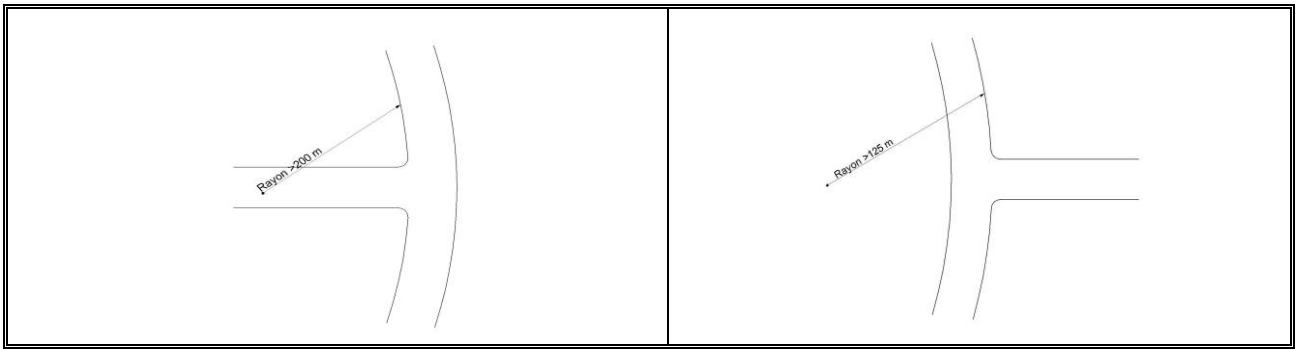


4.8.3. Intersection donnant sur une courbe

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est moindre que 200 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 125 mètres (voir croquis ci-dessous).

Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 92 mètres à moins de 35 mètres d'une intersection.

CROQUIS 3 : INTERSECTION DU CÔTÉ INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR D'UNE COURBE



4.9. CUL-DE-SAC

La section 4.9 est remplacée : Règl. no 25-436 (8 juillet 2025)

4.9.1. Application

Les rues en cul-de-sac (ou en impasse) sont interdites sauf pour les rues locales ou les voies d'accès. Dans ces cas, elles sont toutefois à éviter. Leur autorisation doit être uniquement motivé lorsque la forme, le relief ou la localisation d'un site, ne se prêtent pas avec avantage à l'ouverture de rues avec issue pour des raisons économiques ou de mise en valeur panoramique et leur aménagement doit respecter toutes les dispositions de la présente section.

Examen en comité des cas d'exception quant à la longueur d'une rue en cul-de-sac (impasse)

Malgré ce qui précède, les normes maximales relatives à la longueur d'un cul-de-sac édictées à l'article 4.9.2 peuvent exceptionnellement être dépassées à la condition que le projet de lotissement soit examiné suite au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble et discuté en comité, afin d'évaluer les facteurs de risque suivants :

- Les difficultés d'accès pour les véhicules d'incendie ;
- Les difficultés d'accès pour tout autre véhicule d'urgence ;
- Tous risques possibles reliés à la sécurité du public, au bien être en général ainsi qu'aux impacts environnementaux (par exemple, rue coupée ou effondrement de la chaussée suite à une catastrophe naturelle, etc.) ;
- Les coûts reliés à l'enlèvement des ordures et au déneigement ;
- Les coûts reliés à l'entretien de la rue ou de la voie d'accès ;
- Les coûts reliés aux prolongements des infrastructures (sans débouchés) tels que l'aqueduc, l'égout et autres infrastructures ;
- Tout autre risque potentiel pouvant être engendré par le prolongement d'une rue en cul-de-sac (avec impasse) au-delà du maximum prescrit.

Le comité doit être composé des personnes habilitées à poser une analyse et émettre des recommandations sur chacun des facteurs de risque précités.

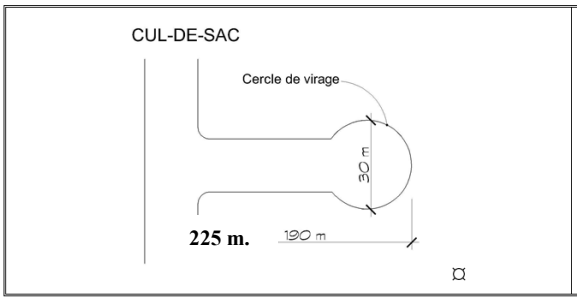
Le cul-de-sac dont la longueur excède les normes prescrites à l'article 4.9.2 ne peut être permis que si une autorisation du conseil est obtenue suite aux recommandations du comité.

4.9.2. Normes minimales

Longueur de la rue d'entrée

La longueur maximale du cul-de-sac (mesurée aux emprises) est de 225 m (voir le croquis 4 ci-après).

CROQUIS 4 : RUE EN FORME DE CUL-DE-SAC



Rayon de cercle de virage

Il est recommandé que le cul-de-sac se termine par un cercle de virage. En cas d'impossibilité, d'autres options pourront être présentées et validées par le Service technique (exemple : concept en Y, en T, en L, etc.).

Un rayon minimal de 15 m (mesuré à l'emprise) est requis pour le cercle de virage.

Aire permettant de faire demi-tour

Dans tous les cas, pour tout chemin, rue ou voie d'accès se terminant en cul-de-sac (impasse ou voie sans issue), une aire permettant de faire demi-tour pour chaque partie en impasse de plus de 90 mètres de longueur doit être aménagée.

Cul-de-sac temporaire

Un cul-de-sac temporaire possédant un diamètre minimal de 26 mètres doit être prévu en fin de phase.

4.10. ÎLOTS

4.10.1. Longueur et largeur d'un îlot

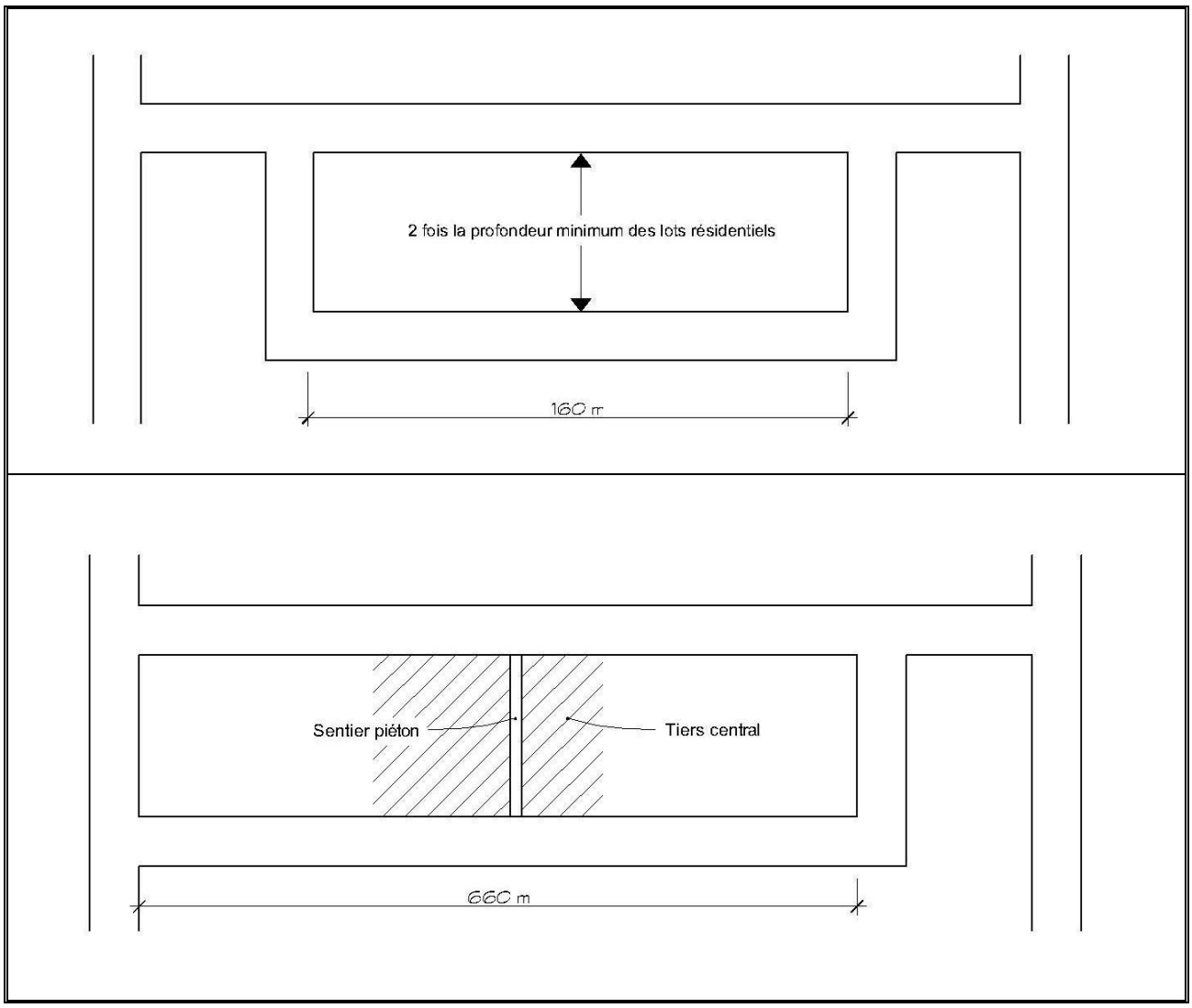
Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 160 mètres ni supérieure à 400 mètres. Cette distance peut toutefois être portée à 660 mètres, si un sentier pour piétons ou une piste cyclable est prévu dans le tiers centrale de l'îlot afin de permettre un accès direct à une rue voisine (voir croquis ci-dessous).

Largeur d'un îlot

À moins que les caractéristiques du site ne le permettent pas, l'implantation des rues doit faire en sorte qu'en zone résidentielle, la profondeur des îlots soit suffisante pour permettre deux rangées de terrains adossés (voir croquis ci-dessous).

CROQUIS 5 : LONGUEUR ET LARGEUR D'UN ÎLOT



4.10.2. Orientation des îlots

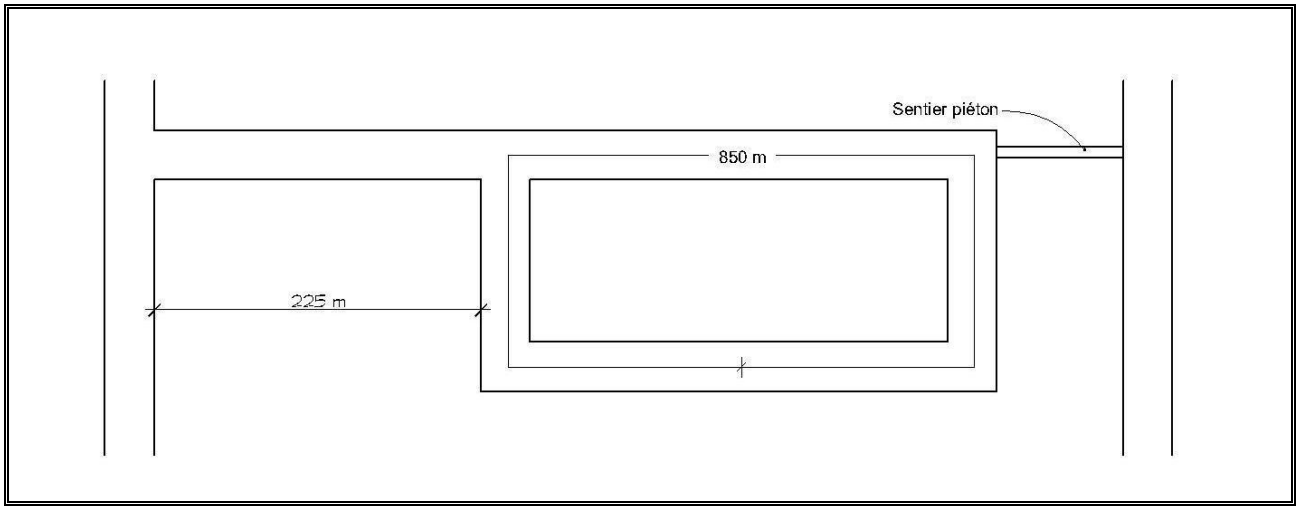
Les îlots doivent être orientés de telle sorte que les prescriptions de présent règlement soient respectées, notamment en ce qui concerne les pentes des rues et les intersections.

La longueur des îlots adjacents à une rue principale ou à une rue collectrice devrait être parallèle à celles-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces rues.

4.10.3. Ilot en tête-de-pipe

Un îlot en tête-de-pipe est celui dont l'accès ou la sortie ne peut s'effectuer que par une seule rue. La longueur maximum de la rue d'entrée doit être de 225 mètres et la longueur maximum des rues périphériques de l'aménagement doit être de 850 mètres. Un sentier pour piétons ou une piste cyclable conduisant à une rue et situé dans le tiers médian de la longueur de la rue périphérique doit être aménagé afin de permettre un accès direct à une rue voisine (voir croquis ci-dessous).

CROQUIS 6 : DIMENSION D'UN ÎLOT EN TÊTE-DE-PIPE



4.11. VOIE PIÉTONNE OU CYCLABLE

4.11.1. Exigences de voies cyclables ou piétonnes

Lorsqu'il résulte d'une opération cadastrale plus de dix emplacements, une voie piétonne ou cyclable peut être exigée par le conseil, là où il le juge opportun, afin de favoriser la circulation des piétons et cyclistes. Dans cette éventualité, les espaces concernés doivent être assimilés à ceux requis pour fins de parcs, en conformité des dispositions de l'article 3.3.2 de ce règlement. L'aménagement de ces voies est à la charge de la municipalité.

4.11.2. Largeur minimale

Modifié : Règl. no 25-436 (8 juillet 2025)

La largeur minimale de la chaussée pour une voie piétonne ou cyclable est établie à 3 mètres et l'emprise minimale est de 5 mètres.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

5.1. EMPLACEMENT ET ZONAGE

Lors d'une opération cadastrale, la superficie et les dimensions d'un emplacement doivent être conformes aux dispositions du présent chapitre compte tenu des usages concernés. En outre, elles doivent permettre le respect des dispositions du règlement de zonage.

5.2. ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des emplacements doivent être, de façon générale, perpendiculaires à la rue en formant un angle variant de 80 à 90 degrés avec la ligne d'emprise de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser les superficies des emplacements, de dégager des perspectives, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues.

Malgré ce qui précède, dans le cas de la continuité d'un quartier résidentiel existant ou d'un parc de maisons mobiles où la trame urbaine est généralement configurée selon un patron d'ensemble particulier de terrains déjà orientés à angles de 45 degrés à 90 degrés par rapport à la rue, les lignes latérales des nouveaux terrains peuvent former un angle variant de 45 degrés à 90 degrés avec la ligne d'emprise de rue lorsqu'il est plus avantageux esthétiquement et économiquement de le faire ainsi.

5.3. DIMENSION DES TERRAINS

5.3.1. Application

Les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions minimales des emplacements s'appliquent à tous les usages principaux identifiés au règlement de zonage. Nonobstant ce qui précède, elles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages liés à un réseau de gaz ou d'électricité, de téléphonie ou autre semblable infrastructure ou équipement, sauf les postes de relais ou de transformation.

5.3.2. Dispositions générales

Aucun permis de lotissement ne pourra être délivré à moins de respecter les normes de lotissement de la présente section. Les normes sont établies selon que le lot ou le terrain est riverain ou non et si le terrain est desservi par un réseau d'aqueduc et/ou d'égout. La largeur d'un terrain est mesurée selon les prescriptions indiquées au règlement de zonage.

5.3.3. Lot ou terrain non desservi

Terrain dans le corridor riverain (100 mètres d'un cours d'eau et 300 mètres d'un lac)

La superficie et les dimensions minimales de tout lot ou terrain non desservi situé en tout ou en partie dans le corridor riverain d'un cours d'eau ou d'un lac, c'est-à-dire à 100 mètres ou moins d'un cours d'eau ou à 300 mètres ou moins d'un lac sont les suivantes :

1. superficie minimale : 4 000 mètres carrés;
2. largeur minimale : 50 mètres;
3. profondeur minimale et (moyenne) : 80 mètres (et profondeur moyenne de 75 mètres).

Terrain situé à l'extérieur d'un corridor riverain

La superficie et les dimensions minimales de tout lot ou terrain non desservi situé à l'extérieur d'un corridor riverain d'un cours d'eau ou d'un lac, c'est-à-dire à plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou à plus de 300 mètres d'un lac sont les suivantes :

1. superficie minimale : 3 000 mètres carrés;
2. largeur minimale : 50 mètres.

5.3.4. Lot ou terrain partiellement desservi

Terrain dans le corridor riverain (100 mètres d'un cours d'eau et 300 mètres d'un lac)

La superficie et les dimensions minimales de tout lot ou terrain partiellement desservi situé en tout ou en partie dans le corridor riverain d'un cours d'eau ou d'un lac, c'est-à-dire à 100 mètres ou moins d'un cours d'eau ou à 300 mètres ou moins d'un lac sont les suivantes:

1. superficie minimale : 2 000 mètres carrés;
2. largeur minimale : 30 mètres;
3. profondeur minimale moyenne : 75 mètres.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'un lot ou d'un terrain enregistré aux plans et au livre de renvoi, ou décrit par tenant et aboutissant dans un acte notarié enregistré avant l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la MRC (soit le 14 septembre 1989), la superficie minimale doit être de 1 800 mètres carrés et la largeur minimale de 25 mètres.

Nonobstant ce qui précède, la superficie minimale pour un poste d'essence avec lave-auto sur un emplacement partiellement desservi dans un corridor riverain est de 2 800 mètres carrés.

Terrain situé à l'extérieur d'un corridor riverain

La superficie et les dimensions minimales de tout lot ou terrain partiellement desservi situé à l'extérieur d'un corridor riverain d'un cours d'eau ou d'un lac, c'est-à-dire à plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou à plus de 300 mètres d'un lac sont les suivantes :

1. superficie minimale : 1 500 mètres carrés;
2. largeur minimale : 25 mètres.

Nonobstant ce qui précède, la superficie minimale pour un poste d'essence avec lave-auto sur un terrain partiellement desservi à l'extérieur d'un corridor riverain est de 2 800 m^2.

5.3.5. Lot ou terrain desservi

Terrain inclut ou non dans le périmètre urbain et situé dans le corridor riverain

Les dimensions minimales de tout lot ou terrain desservi situé dans un périmètre urbain ou non et localisé en tout ou en partie dans le corridor riverain d'un cours d'eau ou d'un lac, c'est-à-dire à 100 mètres ou moins d'un cours d'eau ou à 300 mètres ou moins d'un lac sont:

1. profondeur minimale moyenne : 45 mètres;
2. dans le cas où une route est déjà en place et ne permet pas que l'emplacement atteigne cette profondeur, la profondeur d'un emplacement peut-être moindre que 45 mètres sans toutefois être moindre que 30 mètres.

La largeur et superficie minimale des terrains desservis sont indiquées ci-dessous :

TABLEAU 1 : DIMENSIONS MINIMALES POUR LES TERRAINS DESSERVIS PAR L'ÉGOUT ET L'AQUEDUC, INCLUS OU NON À L'INTÉRIEUR D'UN PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET SITUÉ DANS LE CORRIDOR RIVERAIN

Lot ou terrain desservi inclus ou non dans un périmètre urbain et situé dans le corridor riverain		
Usage résidentiel selon le type de construction	**Terrain intérieur[1]**	
	Largeur (mètre)[1]	**Superficie (mètre carré)**
Unifamiliale isolée	14,0	420,0
Unifamiliale jumelée	14,0	420,0
Unifamiliale contiguë	5,0	
Bifamiliale isolée	17,0	500,0
Maison mobile	14,0	450,0
Note 1 : la largeur d'un terrain d'angle résidentiel doit être augmentée de 4 mètres par rapport à la largeur prescrite.		
Usages autres que résidentiel	La largeur et la superficie doivent permettre de respecter les dispositions du règlement de zonage.	

Lorsque la superficie ou les dimensions minimales ne sont pas identifiées au tableau 1 (ex: trifamilial, bifamilial ou trifamilial contigüe ou multifamilial), la superficie et les dimensions de l'emplacement doivent permettre de respecter les dispositions du règlement de zonage.

Terrain inclus ou non dans le périmètre urbain et non situé dans le corridor riverain

Les dimensions minimales de tout lot ou terrain desservi inclus ou non à l'intérieur des limites d'un périmètre urbain et non situé dans le corridor riverain d'un cours d'eau ou d'un lac, sont celles indiquées dans le tableau ci-dessous :

TABLEAU 2 : DIMENSIONS MINIMALES POUR LES TERRAINS DESSERVIS PAR L'ÉGOUT ET L'AQUEDUC, INCLUS OU NON À L'INTÉRIEUR D'UN PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET NON SITUÉ DANS LE CORRIDOR RIVERAIN

Lot ou terraindesservi inclus ou non dans un périmètre urbain et non situé dans un corridor riverain			
Usage résidentiel selon le type de construction	**Terrain intérieur[1]**		
	Largeur (mètre)[2]	**Profondeur (mètre)**	**Superficie (mètre carré)[2]**
Unifamiliale isolée	14,0	28,0	420,0
Unifamiliale jumelée	14,0	28,0	420,0
Unifamiliale contiguë	5,0	28,0	
Bifamiliale isolée	16,0	28,0	500,0
Bifamiliale et trifamiliale contigüe		28,0	
Multifamiliale		28,0	
Maison mobile	14,0	28,0	400,0
Note 1 : La largeur d'un terrain d'angle doit être augmentée de 4 mètres par rapport à la largeur prescrite.			
Note 2 : Lorsque la superficie ou les dimensions minimales ne sont pas identifiées pour un type de construction résidentielle (ex: trifamilial, bifamilial ou trifamilial contigüe ou multifamilial), la superficie et les dimensions de l'emplacement doivent permettre de respecter les dispositions du règlement de zonage.			
Usages autres que résidentiel	La largeur et la superficie doivent permettre de respecter les dispositions du règlement de zonage. Toutefois, la profondeur ne doit jamais être moindre que 30 mètres.		

Normes particulières pour un poste d'essence et un usage lié à la vente ou la location de véhicules ou d'équipements mobiles sur un terrain desservi

Tout poste d'essence ou établissement lié à la vente ou la location de véhicules ou d'équipements mobiles localisé sur un terrain desservi (par l'aqueduc et l'égout) doit satisfaire, selon le type auquel il appartient, aux normes minimales prescrites par le tableau ci-dessous :

TABLEAU 3 : SUPERFICIES MINIMALES POUR LES POSTES D'ESSENCE ET LES USAGES LIÉS À LA VENTE OU LA LOCATION DE VÉHICULES OU D'ÉQUIPEMENTS MOBILES SUR UN TERRAIN DESSERVI

Superficie minimale pour un poste d'essence et un établissement de vente ou de location de véhicules ou équipements mobiles sur un terrain desservi	
Type d'établissement	**Superficie (mètre carré)[1]**
Poste d'essence	1 400,0
Poste d'essence avec lave-auto	2 800,0
Établissement de vente ou de location de véhicules ou équipements mobiles	1 000,0
Note 1 : Dans le cas où il s'agit d'un emplacement non riverain, la profondeur minimale est de 30 mètres.	

5.3.6. Dispositions particulières applicables à un usage de villégiature

Lorsqu'un usage de villégiature est autorisé à l'extérieur d'un périmètre urbain, la superficie et les dimensions d'un emplacement, qu'il soit riverain ou non, sont les suivantes :

1. superficie minimale : 4 000 mètres carrés;
2. largeur minimale : 50 mètres;
3. profondeur minimale : 80 mètres et profondeur moyenne de 75 mètres.

5.3.7. Dispositions particulières applicables aux ensembles de villégiature collective et aux ensembles résidentiels intégrés

Obligation d'un plan d'aménagement d'ensemble dans le cas d'une opération cadastrale comportant plus de cinq terrains

Un plan d'aménagement d'ensemble préparé en vertu de l'application du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble est exigé lorsqu'une opération cadastrale réalisée dans une zone de villégiature au sens du règlement de zonage résulte plus de cinq (5) terrains. Un tel plan d'aménagement doit comporter des aires d'accès publics au plan d'eau dans une proportion de vingt pourcent (20 %) des espaces couverts par ce plan, y incluant les accès dédiés au public.

Dispositions applicables aux ensembles de villégiature collective et aux ensembles résidentiels intégrés

Le terrain supportant un ensemble de villégiature collective ou un ensemble résidentiel intégré peut comporter un seul numéro distinct de lot, à l'exception des numéros alloués à l'assiette des bâtiments principaux ou aux terrains servant de parties exclusives (copropriété horizontale ou verticale).

Un ensemble de villégiature collective ou un ensemble résidentiel intégré doit également être réalisé dans le respect des dispositions suivantes :

1. La superficie minimale du terrain est établie en fonction du nombre de bâtiments principaux projetés et des dispositions du règlement de lotissement inhérent au type de terrain (desservi, partiellement desservi ou non desservi) correspondant. Sur un terrain non desservi en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau, si le nombre de résidences projeté est de dix (10), la superficie minimale du terrain doit être de 40 000 mètres carrés (10 X 4 000 mètres carré);
2. Un seul numéro de lot distinct doit être déposé pour l'ensemble de la propriété à l'exception des numéros alloués à l'assiette des bâtiments principaux ou aux terrains servant de parties exclusives (copropriété horizontale ou verticale). Dans le cas où le lotissement est réalisé sur deux lots originaires, les lots pourront être formulés pour tenir compte de la situation;
3. Une proportion de 40 % de la superficie totale de la propriété lotie assujettie aux présentes dispositions doit être réservée à des fins collectives (repos, sentier et voie de circulation, piscine, plage, terrain de sport, station de pompage, équipements pour la cueillette des ordures, bâtiments accessoires, etc.) en conformité des dispositions des règlements d'urbanisme;

4. Les voies de circulation doivent demeurer privées et avoir un minimum de six mètres soixante-dix (6,7 m) d'emprise.

5.3.8. Dispositions particulières applicables aux terrains subordonnés

Généralités

Dans le cas d'un terrain subordonné, une opération cadastrale peut faire en sorte qu'un tel terrain ne soit pas d'un seul tenant, dans le cas en particulier où une rue existante sépare une propriété, comme c'est parfois le cas dans les milieux de villégiature.

Un tel terrain subordonné ne peut faire l'objet d'une telle opération cadastrale si des usages résidentiels autres que de villégiature, commerciaux, de service, industriels ou communautaires y sont autorisés.

Conditions applicables

Un terrain subordonné peut faire l'objet d'une opération cadastrale aux conditions suivantes :

1. Le terrain subordonné est indissociable du terrain principal et forme au sens de ce règlement un même terrain. Il ne peut donc être cédé, vendu, détaché du terrain principal;
2. Le plan résultant de l'opération cadastrale et son éventuelle description cadastrale doivent faire état de la subordination d'une partie du terrain à sa partie principale.

5.4. NORMES PARTICULIÈRES

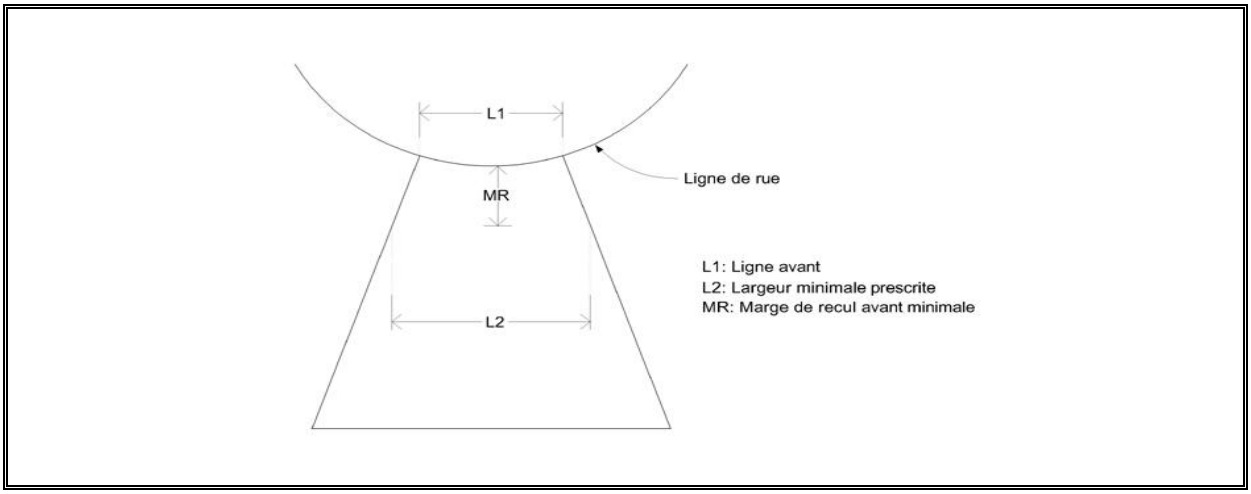
5.4.1. Terrain d'utilité public sans service

Malgré les normes édictées à la section 5.3, la superficie, la largeur et la profondeur d'un terrain utilisé à des fins d'utilité publique (équipements et infrastructures d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution, station de pompage, etc.) peuvent être réduites si aucun service d'alimentation en eau potable ou d'épuration des eaux usées n'est prévu sur ledit terrain.

5.4.2. Terrains situés du côté extérieur d'une courbe

Pour un terrain situé du côté extérieur d'une courbe, la largeur du terrain mesurée le long de ligne avant peut être réduite jusqu'à 15 % de la largeur minimale prescrite, sans être inférieure à 12,75 mètres. Cependant, la largeur du lot mesurée à la marge avant minimale prescrite par le règlement de zonage, doit être conforme à la largeur minimale prescrite (voir croquis ci-dessous).

CROQUIS 7 : TERRAINS SITUÉS DU CÔTÉ EXTÉRIEUR D'UNE COURBE



CHAPITRE VI : TERRAINS DÉROGATOIRES, DROITS ACQUIS ET DISPOSITIONS FINALES

6. TERRAINS DÉROGATOIRES, DROITS ACQUIS ET DISPOSITIONS FINALES

6.1. TERRAINS DÉROGATOIRES ET DROITS ACQUIS

6.1.1. Droits acquis

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur. Toutefois, l'usage d'un tel lot est sujet à toute autre disposition du présent règlement ou des autres règlements d'urbanisme.

6.1.2. Droit au cadastre

En vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé :

1. à l'égard d'un terrain qui, avant le 30 novembre 1982, 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 publiés 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 d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :
   - à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et ;
   - 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. pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :
   - avant le 30 novembre 1982, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;

- avant le 30 novembre 1982, 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.

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.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre à partir du 30 novembre 1982.

3. pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

   - 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 ;
   - 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'une opération cadastrale en vertu des alinéas 1 et 2 de cet 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.

6.1.3. Agrandissement ou modification d'un terrain dérogatoire

Un terrain dérogatoire peut être agrandi ou modifié pourvu que les conditions édictées à la section 3.13 du règlement de zonage soient respectées.

6.2. PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions sur les procédures, sanctions et recours du règlement sur les permis et certificat s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

6.3. ABROGATION ET REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace et abroge toute disposition incompatible avec ce règlement de lotissement et qui pourrait se retrouver dans d'autres règlements antérieurs de la Municipalité.

6.4. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

L'abrogation de règlement n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées. Les droits acquis peuvent être exercés, les infractions commises peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées et ce malgré l'abrogation.

Ainsi, le remplacement ou la modification par le présent règlement de dispositions réglementaires n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des dispositions remplacées, non plus que les infractions pour lesquelles des procédures n'auraient pas encore été intentées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdites dispositions réglementaires remplacées ou modifiées jusqu'à jugement final et exécution.

6.5. ENTRÉE EN VIGUEUR

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

FAIT et adopté par le Conseil de la Municipalité de L'Anse-Saint-Jean au cours de la séance tenue le 23 avril 2019.



Lucien Martel, Maire



Jonathan Desbiens, Secrétaire-trésorier