

3.2.4.3	Intersection donnant sur une courbe	9
3.2.5	<i>Dispositions applicables aux culs-de-sac</i>	9
3.3	EMPRISE DES RUES	9
3.3.1	<i>Disposition générale</i>	9
3.3.2	<i>Disposition particulière à une opération cadastrale affectant une rue existante</i>	9
3.4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES PIETONNES OU CYCLABLES	10
3.4.1	<i>Exigences de voies cyclables ou piétonnes</i>	10
3.4.2	<i>Largeur minimale</i>	10
	CHAPITRE 4	11
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMBLEMES	11
4.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	11
4.1.1	<i>Emplacements et zonage</i>	11
4.1.2	<i>Orientation des emplacements</i>	11
4.1.3	<i>Emplacement et usages</i>	11
4.2	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES EMBLEMES.....	11
4.2.1	<i>Dispositions applicables aux emplacements desservis</i>	11
4.2.1.1	Emplacement en vue d'un usage résidentiel	11
4.2.1.2	Emplacement utilisé aux fins d'un usage autre que résidentiel	12
4.2.1.3	Emplacements desservis dans le périmètre urbain et situés en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau	12
4.2.2	<i>Dispositions applicables aux emplacements partiellement desservis</i>	12
4.2.2.1	Emplacement situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau	12
4.2.2.2	Emplacement non situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau	12
4.2.3	<i>Dispositions relatives aux emplacements non desservis</i>	12
4.2.3.1	Emplacement situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau	12
4.2.3.2	Emplacement non situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau	13
4.2.3.3	Emplacement situé à l'intérieur d'une zone institutionnelle et communautaire reconnue sous affectation récréotouristique et de récréation extensive au schéma d'aménagement	13
4.2.4	<i>Dispositions particulières associées à la géographie</i>	13
4.2.5	<i>Dispositions particulières aux postes d'essence, stations-service et aux usages liés à la vente ou la location de véhicules ou équipements mobiles</i>	13
4.2.5.1	Superficie de l'emplacement	13
4.2.5.2	Superficie de l'emplacement d'un établissement de vente ou de location de véhicules ou équipements mobiles	13
4.2.6	<i>Dispositions particulières aux ensembles de villégiature collective</i>	13
4.2.7	<i>Dispositions particulières en bordure d'une route du réseau supérieur</i>	14
4.2.8	<i>Dispositions particulières en bordure d'une rue courbe</i>	14
4.2.9	<i>Emplacement d'un complément d'emplacement non contigu, séparé par un terrain public occupé par des infrastructures d'utilités publiques</i>	14
	CHAPITRE 5	15
	AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	15
5.1	CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION	15
5.2	CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX	15
5.2.1	<i>Exemptions de cession de terrain et de paiement des sommes d'argent à des fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels</i>	15
5.2.2	<i>Superficie de terrain à céder et somme d'argent à verser</i>	15
5.2.3	<i>Valeur de la cession</i>	16
5.2.4	<i>Terrain hors site</i>	16
5.2.5	<i>Fonds spécial</i>	16
5.3	PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES	17
5.4	SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE	17
5.5	EFFET DEROGATOIRE	17
5.6	OPÉRATION CADASTRALE DANS UNE ZONE DE CONTRAINTES NATURELLES	17
5.7	TERRAIN INSCRIT SUR LA LISTE DES TERRAINS CONTAMINÉS	17
	CHAPITRE 6	18
	DISPOSITIONS FINALES	18
6.1	EMPLACEMENT DEROGATOIRE ET DROIT ACQUIS À UNE OPÉRATION CADASTRALE	18

6.1.1	<i>Emplacement décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré</i>	18
6.1.2	<i>Emplacement formant l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé.....</i>	18
6.1.3	<i>Emplacement réduit par une expropriation.....</i>	18
6.2	DEROGATION ET SANCTION	19
6.2.1	<i>Dispositions générales</i>	19
6.2.2	<i>Pénalité et continuité de la contravention.....</i>	19
6.2.3	<i>Sanctions.....</i>	19
6.2.4	<i>Recours de droit civil</i>	19

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

VILLE DE BAIE-COMEAU RÈGLEMENT NUMÉRO 2003-645

Objet:

Régir le lotissement dans la Ville de Baie-Comeau, en conformité des objectifs du plan d'urbanisme adopté par la municipalité sous le règlement 2003-643, de même qu'en conformité des objectifs du schéma d'aménagement de la M.R.C. de Manicouagan et des dispositions de son document complémentaire.

Préambule

Attendu qu'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil municipal a adopté un plan d'urbanisme sous le 2003-643;

Attendu qu'un schéma d'aménagement est en vigueur à l'intérieur de la M.R.C. de Manicouagan et que la loi prescrit la conformité du règlement de zonage aux objectifs de ce schéma et aux dispositions de son document complémentaire;

Attendu que des règlements de zonage et de construction sont aussi adoptés par la municipalité sous les numéros 2003-644 et 2003-646;

Attendu que le présent règlement remplace le règlement de lotissement adopté en vigueur et tout autre règlement portant sur le même objet en particulier le règlement 91-302;

Attendu qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance régulière du conseil municipal tenue le 18 novembre 2002;

À ces causes:

Monsieur le conseiller Gérard Aubin propose, appuyé par monsieur le conseiller Gérald Carrier d'adopter le Règlement 2003-645 concernant le lotissement.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1.1 PREAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante à toute fins que de droit.

1.2 TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement est intitulé : "Règlement de lotissement de la Ville de Baie-Comeau".

1.3 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.4 REVISION DES REGLEMENTS ANTERIEURS

Le présent règlement remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur, adopté par la Ville de Baie-Comeau, et portant sur le même objet que le présent règlement, en particulier le règlement 91-302 et ses amendements en vigueur. Cette révision n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements remplacés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements jusqu'à jugement final et exécution.

1.5 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHES PAR LE PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Baie-Comeau et touche tout citoyen, soit toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.6 EMBLEMENTS ET TERRAINS AFFECTES

À compter de la date de l'entrée en vigueur du présent règlement, 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 (6) mois de ladite entrée en vigueur, auquel cas le règlement en vigueur au moment de l'émission du permis de lotissement s'applique.

1.7 ANNULATION

L'annulation par le tribunal d'un quelconque des chapitres, articles ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres, articles ou paragraphes de ce règlement.

1.8 INCOMPATIBILITE DE DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Au cas d'incompatibilité des dispositions générales et des dispositions particulières applicables à toutes les zones ou à une zone en particulier, à tous les usages ou à un usage en particulier, à tous les terrains et emplacements ou à un terrain ou un emplacement en particulier, les dispositions particulières prévalent sur les dispositions générales.

1.9 AMENDEMENTS

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

1.10 REGLEMENTS ET LOIS

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

1.11 APPLICATION DU REGLEMENT DE LOTISSEMENT

L'application du règlement de lotissement est confiée à l'inspecteur en bâtiments, nommé par résolution du conseil. Ses pouvoirs et attributions sont énoncés au règlement sur les permis et certificats, sous le numéro 2015-880. *(Remplacé par le Règlement 2024-1109, art. 53)*

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 NUMEROTATION DU REGLEMENT

La numérotation du règlement réfère aux articles qui sont numérotés (jusqu'à trois décimales). Un article peut comporter des paragraphes aussi numérotés (jusqu'à deux décimales) et leurs alinéas.

2.2 PLAN DE ZONAGE ET GRILLE DES SPECIFICATIONS

Le plan de zonage, composé de 5 planches portant les numéros 35-3-258 à 35-3-261 et 35-3-340, et une grille des spécifications, composée de 16 feuillets portant les numéros 1 à 12 et annexe 1, adoptés en vertu du règlement de zonage et authentifiés par le maire et le greffier, font partie intégrante de ce règlement de lotissement à toutes fins que de droit. *(Modifié par le Règlement 2024-1109, art. 54) (Modifié par le Règlement 2025-1129, art. 11)*

2.3 PLAN DE ZONAGE

2.3.1 Découpage du territoire en zones

Pour les fins de réglementation des usages, le territoire de la Ville de Baie-Comeau est réparti en zones apparaissant au plan de zonage.

2.3.2 Zone et secteur

Une zone se confond à un secteur, montrant les mêmes limites, de sorte que chaque secteur serve d'unité de votation aux fins de l'application des articles 131 à 145 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A.19.1).

2.3.3 Identification des zones

Pour les fins d'identification et de référence au plan de zonage et à la grille des spécifications, les zones sont désignées par un numéro et par une lettre qui réfère à l'usage dominant autorisé. Cet usage dominant est identifié comme suit :

Usage dominant autorisé	
R	Résidence
C	Commerce et services
I	Industrie
P	Communautaire et de récréation, sports et loisirs
A	Agriculture
F	Forêt et sylviculture
V	Villégiature
CO	Conservation

Une zone peut se prêter à deux ou plusieurs usages ci-haut mentionnés, sans que l'un de ceux-ci ne domine. On identifiera alors une telle zone par son numéro suivi de la lettre "M" faisant valoir le caractère mixte des usages qui y prévalent ou CV lorsque la zone est associée au centre-ville.

On pourra référer aux zones comme "zone résidentielle", "zone commerciale", ou autre, ou comme "zone à dominante résidentielle", "zone à dominante commerciale", ou autre. On pourra aussi y référer comme "zone mixte" ou zone "centre-ville".

2.3.4 Interprétation des limites de zones

Sauf indication contraire, les limites de toutes les zones coïncident avec la ligne médiane des rues, ruelles, chemin de fer, lignes de transport d'énergie, lacs ou cours d'eau, avec les limites des rangs et lots cadastrés, les limites de propriété, la limite de la zone agricole permanente ou celle de la municipalité. Une limite de zone peut être une ligne parallèle à une limite telle que ci-dessus désignée ; dans ce cas, une cote indiquant la distance séparant les deux limites parallèles est indiquée au plan de zonage. Une limite de zone peut aussi se situer dans le prolongement d'une limite ci-dessus désignée.

Si une limite de zone correspond approximativement à une ligne de lot, elle sera réputée coïncider avec cette ligne de lot.

Si une limite de zone est approximativement parallèle à la ligne médiane d'une rue ou d'une emprise, elle est réputée parallèle à cette ligne médiane de rue à la distance indiquée au plan de zonage.

Si une limite de zone coïncide avec la ligne médiane d'une rue, ruelle, chemin de fer ou d'une ligne de transport d'énergie projeté, la limite de zone, une fois l'infrastructure en cause mise en place, est la ligne médiane de cette dernière effectivement cadastrée ou construite.

2.4 GRILLE DES SPECIFICATIONS

2.4.1 Généralités

La grille des spécifications identifie les usages autorisés, de même que, lorsqu'opportun, les normes d'implantation, d'aménagement, de lotissement et de construction prescrites pour chacune des zones. Au cas de non-correspondance entre la grille des spécifications et le texte, les dispositions portées à la grille des spécifications prévalent.

2.5 INTERPRETATION DU TEXTE

Exception faite des mots, termes ou expressions ci-après définis, tous les mots, termes ou expressions utilisés dans ces règlements conservent leur signification habituelle.

L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Les termes "doit" ou "est" et leur conjugaison impliquent une obligation absolue ; le terme "peut" et sa conjugaison conserve un sens facultatif.

2.6 INTERPRETATION DES TABLEAUX

Les tableaux, graphiques ou schémas illustrant certaines définitions font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit.

2.7 UNITE DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en système international (S.I.).

2.8 INTERPRETATION DES MOTS, TERMES OU EXPRESSIONS

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre portant sur les dispositions interprétatives du règlement de zonage en vigueur de la Ville de Baie-Comeau.

Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans le chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage ont un sens usuel.

Par ailleurs, dans le présent règlement, les mots, termes et expressions qui suivent signifient :

Chaussée

Partie d'une rue comprise entre les accotements, les bordures, les trottoirs, les terre-pleins ou une combinaison de ceux-ci et composée de voies destinées à la circulation de véhicules routiers.

Îlot

Un ou plusieurs emplacements bornés en tout ou en partie par des emprises de rues, de voies ferrées, une ligne de transport d'énergie électrique, par un lac ou cours d'eau ou d'autres barrières physiques.

Règlement

Règlement de lotissement de la Ville de Baie-Comeau.

(Remplacé par le Règlement 2025-1129, art. 12)

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'IMPLANTATION DES RUES

3.1.1 Conformité au plan d'urbanisme

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme de la municipalité, en regard des voies de circulation qui y sont identifiées, soit existantes, soit projetées. Lorsque des plans de lotissement lui sont présentés, le Conseil peut prescrire la manière dont les voies publiques et privées peuvent être tracées, selon la topographie des lieux et l'usage auquel elles sont destinées.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'une rue projetée, la conformité dont il est fait mention au paragraphe précédent n'empêche pas que les plans définitifs d'une rue puissent permettre des ajustements de détail.

3.1.2 Tracé des rues et dispositions du règlement de zonage

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 (ex. proximité d'une voie ferrée).

3.1.3 Tracé des rues en fonction de la nature du milieu

3.1.3.1 Dispositions applicables aux voies de circulation à l'intérieur des aires à risque de mouvement de sol

Toute nouvelle voie de circulation prévue au sommet d'un talus dont la pente moyenne est supérieure à 25 % doit être éloignée dudit talus par une bande de terrain large de 2 fois la hauteur du talus.

Toute nouvelle voie de circulation prévue au pied d'un talus dont la pente moyenne est supérieure à 25% doit être éloignée dudit talus par une bande de terrain large de 2 fois la hauteur du talus.

Toutefois, les distances entre une nouvelle voie de circulation et le sommet du talus ou le pied du talus peuvent être moindres, si une étude réalisée par un "ingénieur en géotechnique", réalisée en conformité du devis soumis à l'annexe 1, 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.

3.1.3.2 Autres dispositions applicables

Le tracé des rues doit, dans la mesure du possible, éviter les tourbières, les terrains marécageux, 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.

En général, le tracé des rues doit contourner les boisés, bosquets, et rangées d'arbres pour emprunter les espaces déboisés.

3.1.4 Dispositions relatives aux voies publiques ou privées en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

La distance minimale entre toute nouvelle voie publique ou privée et un cours d'eau ou un lac, doit être au minimum de :

1. 60 mètres dans le cas d'un territoire partiellement ou non desservi par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
2. 45 mètres dans le cas d'un territoire desservi par des services d'aqueduc et d'égout sanitaire;

Toutefois, lorsque la morphologie du terrain ou un obstacle majeur ne permettent pas de rencontrer ces exigences et dans ce strict cas, ces distances pourront être réduites à 50 % sans jamais être inférieur à 15 m. Nonobstant ce qui précède la construction des chemins forestiers doit être réalisée en conformité de la Loi sur les forêts et des règlements édictés sous son empire.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent toutefois pas aux voies de circulation :

1. conduisant à des débarcadères ou des rampes de mise à l'eau;
2. permettant la traversée d'un lac ou d'un cours d'eau.

3.1.5 Dispositions applicables au tracé des rues lorsque des services d'utilité publique sont 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.

3.1.6 Orientation du tracé

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

3.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À L'AMÉNAGEMENT DES RUES

3.2.1 Pente des rues

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à un demi pour cent (0.5%), ni supérieure à 10 %, sauf sur une longueur maximale de 60 m, où elle pourra atteindre 12 %.

A moins de conditions exceptionnelles sur le site, la pente d'une rue dans un rayon de 30 m d'une intersection ne doit pas dépasser 5 %.

3.2.2 Linéarité des rues

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

3.2.3 Dispositions applicables aux îlots

3.2.3.1 Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à 400 m. Cette distance peut toutefois être portée à 660 m si un sentier piéton ou une piste cyclable de 3 m de largeur minimale, pouvant servir également de voie de secours, est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

3.2.3.2 Profondeur des îlots résidentiels

A moins que les caractéristiques du terrain 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 (2) rangées d'emplacements adossés.

3.2.4 Dispositions applicables aux intersections

3.2.4.1 Angles des intersections

1. Disposition générale

De façon générale, les intersections doivent être à angle droit; toutefois dans des cas exceptionnels, les intersections peuvent être à un angle moindre, pourvu que cet angle soit entre 75 et 90 degrés.

2. Dispositions particulières applicables aux collectrices et aux dessertes résidentielles.

Les intersections des dessertes résidentielles entre elles et de ces dernières avec les voies collectrices doivent être en " T ".

3.2.4.2 Distance minimale entre deux intersections

Sur une même rue, la distance de centre à centre entre deux (2) intersections doit être d'un minimum de 60 m.

3.2.4.3 Intersection donnant sur une courbe

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est moindre que 185 m, ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 120 m.

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

3.2.5 Dispositions applicables aux culs-de-sac

Le cul-de-sac pourra être employé lorsqu'il s'avère une solution esthétique ou économique pour l'exploitation d'un site dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

La longueur d'un cul-de-sac, mesurée jusqu'au cercle de virage, ne devrait pas être supérieure à 125 m et devrait se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à 30 m. Toutefois, cette longueur peut être augmentée à 200 m, lorsqu'il est prévu et aménagé, à l'extrémité, une voie piétonne d'une largeur minimale de 3 m.

3.3 EMPRISE DES RUES

3.3.1 Disposition générale

La largeur minimale de l'emprise des rues est prescrite en fonction de l'identification de ces rues au plan d'urbanisme. Elle s'établit comme suit :

- | | |
|----------------------------------|------|
| 1. Voie nationale : | 30 m |
| 2. Artère ou collectrice majeure | 20 m |
| 3. Desserte : | 15 m |

3.3.2 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 m 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 peut confirmer une emprise existante, s'il est démontré que le terrain est nécessaire pour assurer le respect de la norme présente à ce paragraphe ne peut être acquis.

3.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES PIETONNES OU CYCLABLES

3.4.1 Exigences de voies cyclables ou piétonnes

Lorsqu'il résulte d'une opération cadastrale plus de 10 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 5.2 de ce règlement. L'aménagement de ces voies est à la charge de la municipalité.

3.4.2 Largeur minimale

La largeur minimale d'une voie piétonne ou cyclable est établie à 3 m.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPLACEMENTS

4.1 DISPOSITIONS GENERALES

4.1.1 Emplacements 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.

4.1.2 Orientation des emplacements

Les lignes latérales des emplacements doivent être, de façon générale, perpendiculaires à la ligne de rue. Nonobstant ce qui précède, elles peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue, lorsqu'il est justifié de le faire pour des motifs liés aux aspects techniques du lotissement (adoucissement des pentes, homogénéité de la superficie des emplacements, ...), ou au dégagement de perspectives. Une telle exception ne peut toutefois se justifier que par la géométrie des lots originaires. L'orientation des emplacements visera aussi à les mettre à l'abri des vents dominants et à y favoriser un ensoleillement optimal.

4.1.3 Emplacement et usages

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.

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES EMPLACEMENTS

4.2.1 Dispositions applicables aux emplacements desservis

Dans le cas de terrains desservis par des services d'aqueducs et d'égout, la superficie et les dimensions minimales prescrites à l'égard des emplacements sont énoncés au présent article et chacune des normes de dimension et de superficie est prescrite en vertu du présent règlement.

4.2.1.1 Emplacement en vue d'un usage résidentiel

1. Dispositions générales

Dans le cas des emplacements lotis en vue d'un usage résidentiel, la superficie et les dimensions minimales de ces emplacements s'énoncent comme suit :

Tableau 1

Superficie et dimensions minimales des emplacements à usage principal résidentiel

Usage résidentiel	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale (m)
- unifamilial isolé	550	16	30
- unifamilial jumelé	300	14	30
- bifamilial isolé	600	20	30
- bifamilial jumelé	560	18	30
- unifamiliale contigu	180	6	30
- bifamilial et trifamilial contigu			30
- multifamilia			30
- maison mobile simple	400	14	30

Lorsque la superficie ou les dimensions minimales ne sont pas identifiées au tableau 1, la superficie et les dimensions de l'emplacement doivent permettre de respecter les dispositions du règlement de zonage.

2. Dispositions particulières aux emplacements d'angle et transversaux

La largeur minimale d'un emplacement d'angle destiné à un usage résidentiel doit être augmentée de 4 m par rapport à la largeur prescrite.

4.2.1.2 Emplacement utilisé aux fins d'un usage autre que résidentiel

Dans le cas des emplacements utilisés à des fins autres que résidentielles, leur superficie et leurs dimensions doivent permettre de respecter les dispositions du règlement de zonage. La profondeur de tels emplacements ne doit toutefois pas être inférieure à 30 m.

4.2.1.3 Emplacements desservis dans le périmètre urbain et situés en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

(Modifié par le Règlement 2015-872, art. 2)

Dans le cas d'un emplacement desservi en tout ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac, la profondeur minimale d'un tel emplacement doit être de 45 m. Dans le cas où une route est déjà en place et ne permet pas que l'emplacement n'atteigne cette profondeur, la profondeur d'un emplacement peut être moindre que 45 m, sans toutefois être moindre que 30 m.

4.2.2 Dispositions applicables aux emplacements partiellement desservis

4.2.2.1 Emplacement situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Dans le cas d'un emplacement riverain situé en tout ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac, les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions d'un tel emplacement s'énoncent comme suit :

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Superficie minimale : | 2 000 m ² |
| 2. Largeur minimale (en front d'un plan d'eau) | |
| • Si l'emplacement est riverain : | 30 m |
| • Si l'emplacement est non riverain : | 25 m |
| 3. Profondeur moyenne : | 75 m |

4.2.2.2 Emplacement non situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Dans le cas d'un emplacement situé à plus de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac, les dispositions applicables à la superficie et à la largeur minimale de l'emplacement sont les suivantes :

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 1. Superficie minimale : | 1 500 m ² |
| 2. Largeur minimale | 30 m |
| 3. Profondeur minimale : | 50 m |

4.2.3 Dispositions relatives aux emplacements non desservis

4.2.3.1 Emplacement situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Dans le cas d'un emplacement situé en tout ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac, les dispositions applicables à la superficie et aux dimensions d'un tel emplacement sont les suivantes :

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 1. Superficie minimale : | 4 000 m ² |
| 2. Largeur minimale | 50 m |
| 3. Profondeur moyenne : | 75 m |

4.2.3.2 Emplacement non situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Dans le cas d'un emplacement situé à plus de cent mètres (100 m) d'un cours d'eau ou trois cent mètres (300 m) d'un lac, les dispositions applicables à la superficie et à la largeur d'un tel emplacement sont les suivantes :

1. Superficie minimale : 3 000 m²
2. Largeur minimale 50 m
3. Profondeur moyenne : 60 m

4.2.3.3 Emplacement situé à l'intérieur d'une zone institutionnelle et communautaire reconnue sous affectation récréotouristique et de récréation extensive au schéma d'aménagement

La superficie minimale d'un tel emplacement doit être de 6 000 m².

4.2.4 Dispositions particulières associées à la géographie

Lorsqu'il est impossible de faire autrement compte tenu de la géographie (profil de la route, présence d'un plan d'eau, etc.), les normes prévues aux dispositions précédentes de l'article 4.2, peuvent faire l'objet d'une réduction :

1. jusqu'à 15% dans le cas de la largeur minimale;
2. de 25% dans le cas de la profondeur moyenne.

4.2.5 Dispositions particulières aux postes d'essence, stations-service et aux usages liés à la vente ou la location de véhicules ou équipements mobiles

4.2.5.1 Superficie de l'emplacement

La superficie de l'emplacement doit être d'au moins mille quatre cents mètres carrés (1,400 m²) dans le cas d'un emplacement desservi; dans le cas où un lave-auto est exploité, la superficie minimale de l'emplacement doit être de deux mille huit cents mètres carrés (2 800 m²). Lorsqu'un emplacement est partiellement ou non desservi, si la superficie minimale exigée aux dispositions précédentes de l'article 4.2 est supérieure elles prévalent.

4.2.5.2 Superficie de l'emplacement d'un établissement de vente ou de location de véhicules ou équipements mobiles

La superficie minimale de l'emplacement d'un établissement de vente ou de location de véhicules ou équipements mobiles doit être d'au moins mille mètres carrés (1 000 m²) dans le cas d'un emplacement desservi. Lorsqu'un emplacement est partiellement ou non desservi, si la superficie minimale exigée aux dispositions précédentes de l'article 4.2 est supérieure à celle exigée au présent article, elles prévalent.

4.2.6 Dispositions particulières aux ensembles de villégiature collective.

Aux fins de présent règlement, l'appellation d'ensemble de villégiature collective signifie un ensemble de résidences de villégiature comportant trois (3) unités et plus et faisant l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, en conformité du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.

Le terrain ou l'emplacement supportant un ensemble de villégiature collective doit 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). Toutefois, la superficie globale d'un ensemble doit être un multiple du nombre d'unités résidentielles d'un logement par la superficie d'un emplacement prévu à ce règlement selon ses modalités (ex. 10 x 4 000 m² dans le cas de 10 logements en bordure d'un lac).

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

1. La superficie minimale de terrain supportant l'ensemble de villégiature collective est établie en fonction du nombre de bâtiments principaux projetés (nombre d'unité de villégiature) et des dispositions du règlement de lotissement inhérent aux emplacements partiellement ou non desservis correspondantes. Sur un emplacement non desservi en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau, si le nombre de résidences de villégiature projetés est de dix (10), la superficie minimale du terrain devra être de 40 000 mètres carrés.
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 communautaires (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 6,7 m d'emprise.

4.2.7 Dispositions particulières en bordure d'une route du réseau supérieur

Nonobstant ce qui précède, lorsque l'opération cadastrale vise un terrain situé à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation et contigu à l'emprise d'une route du réseau supérieur, la largeur minimale de ce terrain à bâtir doit être de cent cinquante mètres (150 m) en milieu rural et de cinquante (50) à cent mètres (100 m) en milieu périurbain.

(Ajouté par le Règlement 2015-872, art. 3)

4.2.8 Dispositions particulières en bordure d'une rue courbe

Nonobstant ce qui précède, la largeur minimale du terrain à la ligne avant doit être augmentée de 40 % lorsque l'opération cadastrale vise un terrain situé sur la ligne extérieure d'un cercle de virage ou sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 30 m.

(Ajouté par le Règlement 2015-872, art. 4)

4.2.9 Emplacement d'un complément d'emplacement non contigu, séparé par un terrain public occupé par des infrastructures d'utilités publiques

Aux fins du présent règlement, l'appellation complément d'emplacement non contigu signifie un lot servant ou pouvant servir à un usage principal, mais séparé par un terrain public sur lequel est implanté des infrastructures d'utilité publique (deux lots séparés par un chemin public, un chemin de fer ou une emprise d'utilité publique). Dans ce cas, le complément d'emplacement non contigu est réputé contigu aux fins du présent règlement, mais non constructible.

(Ajouté par le Règlement 2018-960, art. 2)

CHAPITRE 5 AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

5.1 CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la municipalité à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

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

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement à la Ville, une superficie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, en regard du plan de l'opération cadastrale déposé. Au lieu d'une superficie de terrain, le conseil peut exiger du propriétaire de ce terrain le paiement d'une somme d'argent à la Ville. Le conseil peut aussi décider que le propriétaire du terrain cède une partie en argent et une partie en terrain.

La Ville peut également exiger une contribution sous forme de servitude perpétuelle. L'acquisition d'une servitude à titre de contribution implique le droit d'en aménager l'assiette, notamment pour la construction d'équipements et d'infrastructures dont l'utilisation est inhérente aux finalités de la contribution (ex.: aménagement d'un sentier, installation de bancs).

5.2.1 Exemptions de cession de terrain et de paiement des sommes d'argent à des fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

L'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne s'applique pas dans les cas suivants :

1. une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
2. une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure;
3. une opération cadastrale qui vise à identifier par un lot distinct, un terrain déjà construit et occupé par un bâtiment principal ;
4. une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
5. la nouvelle identification cadastrale, à la suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au Code civil du Québec;
6. la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant, construit ou non, à la suite de la modification de ses limites, sans créer de nouveaux lots à bâtir;
7. en territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale;
8. l'approbation d'une opération cadastrale concernant toute propriété municipale;
9. tout terrain voué à un usage agricole situé en zone agricole permanente.

5.2.2 Superficie de terrain à céder et somme d'argent à verser

1. La superficie du terrain à céder ou la somme à verser doit correspondre à 10 % de la superficie du terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, le tout excluant la superficie de la voie de circulation et/ou du parc projeté.

2. La somme à verser doit correspondre à 10 % de la valeur du terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, le tout excluant la superficie de la voie de circulation et/ou du parc projeté.
3. Si le propriétaire doit céder une partie en terrain et une partie en argent, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme devant être versée ne doit pas excéder 10 % de la valeur du terrain visé par la cession ou le versement.
4. Les règles générales de calcul de la contribution sont les mêmes pour une servitude que pour une cession de terrain :
 - a. ne pas excéder 10 % de la superficie du site visé;
 - b. dans le cas d'une contribution sous forme de servitude et de versement d'une somme d'argent, la combinaison ne doit pas excéder 10 % de la valeur du terrain.

5.2.3 Valeur de la cession

1. Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de lotissement.
2. Pour le cas où le terrain dont la valeur doit être établie constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, cette valeur, aux fins de l'application du présent chapitre, est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle, de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, par le facteur du rôle établi conformément à la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1).
3. Dans le cas où le terrain dont la valeur doit être établie ne constitue pas une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou une partie d'une telle unité dont la valeur n'est pas distinctement inscrite au rôle, cette valeur est établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. Les frais relatifs à cette évaluation de la valeur sont à la charge du propriétaire.
4. Dans le cas d'une contribution sous forme de servitude, les règles d'évaluation de la valeur sont les mêmes que pour la cession d'un terrain, à l'exception que le rôle d'évaluation ne peut pas être utilisé et qu'il est donc requis de recourir à un évaluateur agréé mandaté par la Ville.

5.2.4 Terrain hors site

Dans le cas où une superficie de terrain doit être cédée par le propriétaire, celle-ci doit faire partie du site. Toutefois, le propriétaire et la Ville peuvent convenir d'un engagement portant sur un terrain qui n'est pas compris dans le site, mais faisant partie du territoire de la Ville.

Lorsqu'il y a entente conclue entre la Ville et le propriétaire sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, celle-ci prime sur toute règle de calcul et toute valeur de terrain ou somme établies au présent règlement.

5.2.5 Fonds spécial

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux, sentier piéton ou piste cyclable ou d'espace naturel, et les terrains ainsi cédés à la Ville ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux, sentiers piétons, pistes cyclables et espaces naturels.

La Ville peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumissions publiques ou de toute façon approuvée par la Commission municipale de Québec, des terrains qu'elle a ainsi acquis s'ils ne sont plus requis pour fins d'établissement de parcs ou terrains de jeux et le produit doit être versé dans ce fonds spécial.

(Remplacé par le Règlement 2024-1109, art. 55)

5.3 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

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

5.4 SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE

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.

5.5 EFFET DEROGATOIRE

Une opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre un emplacement existant non conforme aux dimensions et à la superficie exigée en vertu du présent règlement, d'aggraver la situation dérogatoire d'un emplacement dérogatoire existant, ou de rendre une construction dérogatoire au règlement de zonage.

5.6 OPERATION CADASTRALE DANS UNE ZONE DE CONTRAINTES NATURELLES

Dans les zones exposées aux glissements de terrain et à l'érosion des berges, une opération cadastrale est assujettie aux interdictions et aux normes prévues aux tableaux qui figurent aux annexes 15, 16, 17 et 18 du Règlement 2003-644 concernant le zonage.

L'opération cadastrale prohibée dans les précédents tableaux peut être levée dans la mesure où elle a été autorisée par le conseil municipal en application du « Règlement relatif aux restrictions à la délivrance de permis ou de certificats dans les zones exposées aux glissements de terrain et à l'érosion des berges » en vigueur ».

(Remplacé par le Règlement 2023-1092, art. 25)

5.7 TERRAIN INSCRIT SUR LA LISTE DES TERRAINS CONTAMINES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, dans le cas où le terrain visé est inscrit sur la liste des terrains contaminés et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs ou d'une déclaration de conformité en vertu de l'article 2.4 du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (chapitre Q-2, r. 37), la demande doit être accompagnée d'un rapport signé par un professionnel établissant que l'opération projetée est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation ou de la déclaration de conformité.

(Ajouté par le Règlement 2025-1129, art. 13)

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

6.1 EMBLACEMENT DEROGATOIRE ET DROIT ACQUIS A UNE OPERATION CADASTRALE

6.1.1 Emplacement décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré

Dans le cas d'un emplacement qui ne forme pas, au 12 avril 1983, 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, un tel emplacement peut faire l'objet d'une opération cadastrale aux conditions suivantes :

1. à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de cet emplacement ne lui permettent pas de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date ;
2. un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si l'emplacement est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;

6.1.2 Emplacement formant l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé

Dans le cas d'un emplacement qui, au 12 avril 1983, était l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé conformément aux règlements d'urbanisme alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis, un tel emplacement peut faire l'objet d'une opération cadastrale à la condition suivante :

- un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si l'emplacement est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Les dispositions du présent article valent aussi à l'égard d'un emplacement supportant un bâtiment principal détruit par un sinistre après la date susmentionnée.

6.1.3 Emplacement réduit par une expropriation

Dans le cas d'un emplacement qui constitue le résidu d'un emplacement 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, un tel emplacement peut faire l'objet d'une opération cadastrale aux conditions suivantes :

1. avant l'acquisition en cause, la superficie et les dimensions de cet emplacement 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 la municipalité ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'application des paragraphes 6.1.1 et 6.1.2;
2. un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si l'emplacement est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

6.2 DEROGATION ET SANCTION

6.2.1 Dispositions générales

Dans le cas où une dérogation au présent règlement est signifiée à une personne, en conformité de l'application du présent règlement, à défaut par la personne visée de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la municipalité peut prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité ou pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction ou contravention au présent règlement.

6.2.2 Pénalité et continuité de la contravention

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible, dans le cas d'une première infraction, d'une amende minimale de 100 \$, mais n'excédant pas 1 000 \$ et les frais. Pour toute infraction subséquente, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 200 \$ et maximale de 2 000 \$ et les frais.

Si l'infraction ou la contravention est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

6.2.3 Sanctions

A défaut par la personne visée par un avis de contravention au présent règlement de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la municipalité peut prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité ou pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction au présent règlement.

6.2.4 Recours de droit civil

Le Conseil peut aussi, sans préjudice aux recours ci-dessus mentionnés et en plus, exercer tout recours de droit civil prévu à la loi, dont ceux prévus au titre III de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19-1), aux frais du propriétaire, pour que cesse toute utilisation du sol ou construction incompatible avec ce règlement ou pour faire annuler toute opération cadastrale faite à l'encontre de ce règlement.

Adopté à la réunion du Conseil tenue le _____ 2003.

Monsieur Claude Martel,
maire

Madame Lorna Pineault,
greffière