



# Ville de Dolbeau-Mistassini

---

## Règlement de lotissement

Numéro 1934-24

RÈGLEMENT RÉALISÉ PAR :

**La Ville de Dolbeau-Mistassini**

Alain Mailloux, directeur de l'urbanisme

Raphaël Blackburn, inspecteur en bâtiment

Kim Pelletier, inspectrice en bâtiment



**La Boîte d'urbanisme**

Isabelle Laterreur, urbaniste

Maryse Gaudreault, urbaniste



RÈGLEMENT NUMÉRO 1934-24  
VILLE DE DOLBEAU-MISTASSINI

AVIS DE MOTION : 2024-11-18

ADOPTION : 2025-01-20

ENTRÉE EN VIGUEUR :

MODIFICATIONS		
Règlement	Date de l'avis de motion	Date de l'entrée en vigueur

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 Dispositions déclaratoires .....</b>	<b>7</b>
1.1.1 Titre du règlement.....	7
1.1.2 But du règlement.....	7
1.1.3 Annulation .....	7
1.1.4 Territoire assujetti .....	7
1.1.5 Abrogation.....	7
1.1.6 Terrains affectés .....	7
1.1.7 Unité de mesure.....	7
1.1.8 Renvoi .....	8
<b>1.2 Dispositions interprétatives .....</b>	<b>8</b>
1.2.1 Interprétation du texte .....	8
1.2.2 Interprétation des tableaux et figures .....	8
1.2.3 Terminologie .....	8
<b>1.3 Dispositions administratives .....</b>	<b>9</b>
1.3.1 Pouvoirs de l'officier responsable .....	9
<b>CHAPITRE 2- CONDITIONS REQUISES .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Conditions requises pour un lotissement .....</b>	<b>10</b>
2.1.1 Conformité du lotissement des terrains .....	10
2.1.2 Conformité aux dispositions du <i>Règlement sur les permis et certificats</i> .....	10
2.1.3 Contribution aux fins de parcs ♦ .....	10
2.1.4 Cession de voie de circulation .....	10
2.1.5 Lot enclavé ♦.....	11
<b>2.2 Zones à risque de mouvement de sol .....</b>	<b>11</b>
2.2.1 Général ♦ .....	11
2.2.2 Dispositions spécifiques relatives à une opération cadastrale dans les zones à risque de mouvement de sol ♦.....	11
<b>CHAPITRE 3- SUPERFICIES ET DIMENSIONS DES TERRAINS .....</b>	<b>13</b>
<b>3.1 Superficies et dimensions des terrains .....</b>	<b>13</b>
3.1.1 Superficies et dimensions des terrains .....	13
3.1.2 Dispositions particulières relatives à la superficie de terrains de la zone REC-106.....	15
3.1.3 Dispositions particulières relatives à la superficie et aux dimensions de terrains selon la géographie ♦ .....	15
<b>3.2 Dispositions particulières aux ensembles de villégiature collectifs .....</b>	<b>15</b>
3.2.1 Obligation d'un plan d'aménagement d'ensemble dans le cas d'une opération cadastrale comportant 5 terrains et plus ♦ .....	15

<b>3.3 Dispositions particulières aux îlots déstructurés</b> .....	<b>15</b>
3.3.1 Dispositions particulières aux îlots déstructurés de type 1 ♦ .....	15
3.3.2 Dispositions particulières aux îlots déstructurés de type 3 ♦ .....	15
<b>CHAPITRE 4- DÉGROUPEMENT ET REGROUPEMENT</b> .....	<b>16</b>
<b>4.1 Dégrouperment et regroupement de lots ou de terrains</b> .....	<b>16</b>
4.1.1 Dégrouperment et regroupement de lots d'un terrain .....	16
4.1.2 Regroupement de terrains non adjacents en zone villégiature .....	16
<b>CHAPITRE 5- ÎLOTS</b> .....	<b>18</b>
<b>5.1 Dispositions relatives à un îlot</b> .....	<b>18</b>
5.1.1 Longueur d'un îlot .....	18
5.1.2 Profondeur d'un îlot.....	18
<b>CHAPITRE 6- VOIES DE CIRCULATION</b> .....	<b>19</b>
<b>6.1 Dispositions relatives aux voies de circulation</b> .....	<b>19</b>
6.1.1 Largeur d'une voie de circulation ♦ .....	19
6.1.2 Implantation d'une voie de circulation en conformité au <i>Plan d'urbanisme</i> ♦ .....	19
6.1.3 Dispositions relatives au tracé d'une voie de circulation et les services d'utilités publiques ♦ .....	19
6.1.4 Tracé d'une voie de circulation près d'un lac ou d'un cours d'eau ♦ .....	20
6.1.5 Tracé d'une voie de circulation en fonction des contraintes naturelles ♦ .....	20
6.1.6 Voie de circulation sans issue .....	20
<b>6.2 Dispositions relatives aux intersections</b> .....	<b>21</b>
6.2.1 Angle d'intersection maximal ♦ .....	21
6.2.2 Distance minimale entre deux intersections ♦ .....	21
6.2.3 Intersection dans une courbe ♦ .....	22
<b>CHAPITRE 7- DROITS ACQUIS</b> .....	<b>23</b>
<b>7.1 Droits acquis</b> .....	<b>23</b>
7.1.1 Généralités.....	23
7.1.2 Terrain décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré .....	23
7.1.3 Terrain formant l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé .....	23
7.1.4 Résidu d'un terrain non conforme.....	24
7.1.5 Agrandissement ou modification d'un terrain dérogatoire .....	24
<b>CHAPITRE 8- DISPOSITIONS FINALES</b> .....	<b>25</b>
<b>8.1 Dispositions finales</b> .....	<b>25</b>
8.1.1 Amendes minimales et maximales .....	25
8.1.2 Ordonnances .....	25
8.1.3 Autres recours.....	25
8.1.4 Entrée en vigueur.....	26

## TABLE DES TABLEAUX

<i>Tableau 1 - Interventions dans les zones à risque de mouvement de sol</i> .....	12
<i>Tableau 2 - Terrain desservi par le service d'aqueduc et d'égout</i> .....	13
<i>Tableau 3 - Terrain riverain desservi par le service d'aqueduc et d'égout ♦</i> .....	14
<i>Tableau 4 - Terrain partiellement desservi par le service d'aqueduc et d'égout ♦</i> .....	14
<i>Tableau 5 - Terrain riverain partiellement desservi par le service d'aqueduc et d'égout ♦</i> .....	14
<i>Tableau 6 - Terrain non desservi par le service d'aqueduc et d'égout ♦</i> .....	14
<i>Tableau 7 - Terrain riverain non desservi par le service d'aqueduc et d'égout ♦</i> .....	14
<i>Tableau 8 - Largeurs des voies de circulation</i> .....	19

## TABLE DES FIGURES

<i>Figure 1 - Alignement minimal d'un terrain principal à un terrain subordonné</i> .....	17
<i>Figure 2 - Dimensions d'un îlot</i> .....	18
<i>Figure 3 - Voie de circulation sans issue</i> .....	21
<i>Figure 4 - Angle d'intersection maximal</i> .....	21
<i>Figure 5 - Distance minimale entre deux intersections</i> .....	22
<i>Figure 6 - Intersections et rayons de courbure</i> .....	22
<i>Figure 7 - Distance d'une intersection dans une courbe</i> .....	22

## CHAPITRE 1- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

---

### 1.1 **Dispositions déclaratoires**

#### 1.1.1 **Titre du règlement**

Le présent règlement numéro 1934-24 est désigné sous le nom de *Règlement de lotissement*.

#### 1.1.2 **But du règlement**

Ce règlement vise à établir les modalités de lotissement.

#### 1.1.3 **Annulation**

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

#### 1.1.4 **Territoire assujetti**

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Dolbeau-Mistassini et touche toute personne.

#### 1.1.5 **Abrogation**

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur portant sur le même objet, plus particulièrement le *Règlement de lotissement numéro 1427-10* entré en vigueur le 15 juillet 2010 ainsi que ses modifications.

#### 1.1.6 **Terrains affectés**

À compter de la date de l'entrée en vigueur du présent règlement, toute opération cadastrale doit créer des terrains conformes aux dispositions de ce règlement.

Nonobstant ce qui précède, lorsqu'un permis de lotissement a été délivré avant l'entrée en vigueur du présent règlement et que l'opération cadastrale est réalisée dans les 6 mois suivant l'émission du permis, c'est le règlement en vigueur au moment de l'émission du permis de lotissement qui s'applique.

#### 1.1.7 **Unité de mesure**

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du système international (système métrique).

### 1.1.8 Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

## 1.2 Dispositions interprétatives

### 1.2.1 Interprétation du texte

En cas d'incompatibilité entre certaines dispositions contenues dans le présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique à moins d'indications contraires et les dispositions particulières prévalent sur les dispositions générales. De plus, à l'intérieur du présent règlement :

- 1° Les titres en sont partie intégrante à toutes fins que de droit; en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- 2° L'emploi de verbes au présent inclut le futur;
- 3° Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le sens de la phrase n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi;
- 4° Avec l'emploi du mot « DOIT » ou « SERA », l'obligation est absolue; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif sauf pour l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- 5° Le mot « PERSONNE » désigne toute personne physique ou morale, de droit privé ou public;
- 6° Le mot « CONSEIL » désigne le conseil municipal de la Ville de Dolbeau-Mistassini;
- 7° Le genre masculin comprend les deux sexes à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 8° Les articles où cette icône ♦ apparaît ne peuvent pas être assujettis à une demande de dérogation mineure; voir le *Règlement de dérogation mineure*.

### 1.2.2 Interprétation des tableaux et figures

Les tableaux et figures font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ceux-ci et le texte du règlement, le texte du règlement prévaut.

### 1.2.3 Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens contraire, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 1 sur la terminologie du *Règlement de zonage*.

Une expression ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au *Règlement de zonage* s'emploie selon le sens, l'expression, le terme ou le mot tel que défini dans le *Grand dictionnaire terminologique* de l'Office québécois de la langue française.

## **1.3 Dispositions administratives**

### **1.3.1 Pouvoirs de l'officier responsable**

Nommé par le conseil, l'officier responsable dispose des pouvoirs suivants :

- 1° L'officier responsable veille à l'application des règlements d'urbanisme ainsi que tous autres lois, règlements et codes applicables pour lesquels les pouvoirs ont été délégués aux municipalités. Il reçoit et analyse toute demande de permis ou de certificat d'autorisation, vérifie leur conformité et délivre tout permis ou certificat d'autorisation conformes;
- 2° L'officier responsable peut visiter et examiner toute propriété mobilière ou immobilière, tout terrain ainsi que l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment pour constater si les dispositions du présent règlement sont respectées. Les propriétaires, locataires ou occupants des lieux visités sont obligés de recevoir l'officier responsable, pouvant être assisté par un professionnel ou un autre employé de la Ville, le cas échéant, et de répondre aux questions qu'ils peuvent leur poser relativement à l'application des règlements;
- 3° L'officier responsable peut émettre un avis d'infraction, selon les circonstances, au propriétaire impliqué, à son représentant, à l'occupant ou à la personne qui commet une infraction au présent règlement, en exposant les faits de l'infraction et en lui ordonnant de prendre les moyens nécessaires pour corriger la situation, dans un délai donné. Il peut aussi délivrer des constats d'infraction en conformité de la loi.

## CHAPITRE 2- CONDITIONS REQUISES

---

### 2.1 **Conditions requises pour un lotissement**

#### 2.1.1 **Conformité du lotissement des terrains**

Tout lotissement de terrains doit respecter les normes du présent règlement. Ces normes minimales de lotissement ne s'appliquent pas dans le cas d'un terrain pour fins d'utilité publique ne disposant pas d'équipement sanitaire.

#### 2.1.2 **Conformité aux dispositions du *Règlement sur les permis et certificats***

Toute demande de lotissement doit respecter les conditions d'émission de permis de lotissement, la démarche administrative et toutes autres dispositions prévues au *Règlement sur les permis et certificats*.

#### 2.1.3 **Contribution aux fins de parcs ♦**

Une opération cadastrale créant 5 terrains et plus, sur lesquels il est possible de construire des bâtiments principaux selon les normes prescrites au *Règlement de zonage* et au présent règlement, doit prévoir, à des fins de parcs, une superficie de 10 % de la superficie totale du terrain faisant l'objet du morcellement qui sera cédé à la Ville. Cela s'applique également pour une opération cadastrale créant moins de 5 terrains à l'intérieur d'un développement accepté par la Ville.

Toutefois, la Ville peut exiger, au lieu de la superficie prescrite au premier alinéa, un montant d'argent équivalant à 10 % de la valeur marchande déterminée par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, aux frais du propriétaire.

Également, la Ville peut exiger de combiner la superficie du terrain et un montant d'argent à condition de respecter l'équivalent du 10 %.

Le montant d'argent exigé, pour l'ensemble des terrains inclus dans une phase selon le protocole d'entente, doit être versé dans les 30 jours suivant l'émission du permis de lotissement subdivisant un premier terrain.

Lorsque l'opération cadastrale touche une zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1), seules la superficie et la valeur marchande de la partie des terrains qui sont destinés à des fins non agricoles doivent être considérées dans le calcul de la contribution aux fins de parcs.

#### 2.1.4 **Cession de voie de circulation**

Lorsque le plan cadastral identifie une voie de circulation à vocation publique conforme au présent règlement, l'emprise de cette voie de circulation doit être cédée gratuitement à la Ville selon le protocole d'entente.

Malgré le premier alinéa, l'acceptation du plan d'opération cadastrale ne crée aucune obligation à la Ville d'accepter la cession d'une assiette d'une voie de circulation ni d'en assurer l'entretien.

### **2.1.5 Lot enclavé ♦**

L'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer de lot enclavé. À défaut, le propriétaire ou son mandataire doit déposer un engagement signé indiquant que le lot enclavé créé sera rattaché à un terrain adjacent à une rue.

## **2.2 Zones à risque de mouvement de sol**

### **2.2.1 Général ♦**

À l'intérieur des zones à risque de mouvements de sol identifiées au plan des contraintes à l'annexe 6 du *Règlement de zonage*, une opération cadastrale en vue de la construction d'un bâtiment est assujettie aux dispositions de la présente section.

### **2.2.2 Dispositions spécifiques relatives à une opération cadastrale dans les zones à risque de mouvement de sol ♦**

Les dispositions relatives à une opération cadastrale dans les zones à risque de mouvements de sol prescrites au tableau 1 s'appliquent distinctement dans les types de talus suivants :

- 1° Type 1 :  
Un talus d'une hauteur égale ou supérieure à 5 m et ayant une pente dont l'inclinaison est supérieure à 20° (36 %);
- 2° Type 2 :  
Un talus d'une hauteur égale ou supérieure à 5 m et ayant une pente dont l'inclinaison est égale ou supérieure à 14° (25 %) et inférieure à 20° (36 %).

Tous bâtiments, constructions, ouvrages et travaux sont interdits dans le talus. De plus, les interventions suivantes sont interdites dans les bandes de protection.

**Tableau 1 - Interventions dans les zones à risque de mouvement de sol**

Intervention	Type 1	Type 2
- Lotissement en vue de la construction d'un bâtiment (subdivision de lot)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 m;</li> <li>- À la base d'un talus d'une hauteur égale ou inférieure à 40 m, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 m;</li> <li>- À la base d'un talus d'une hauteur égale ou inférieure à 40 m, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 60 m.</li> </ul>	Aucune norme
- Infrastructure (voie de circulation)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 m;</li> <li>- À la base du talus, dans une bande de protection dont la largeur est de 15 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au sommet du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 20 m;</li> <li>- À la base du talus, dans une bande de protection dont la largeur est de 10 m.</li> </ul>

Nonobstant ce qui précède, une opération cadastrale ou une infrastructure peuvent être permises sur production d'une expertise géotechnique, conforme au devis de l'expertise géotechnique pour les interventions dans les zones à risque de mouvements de sol de l'annexe 9 du *Règlement de zonage*.

## CHAPITRE 3- SUPERFICIES ET DIMENSIONS DES TERRAINS

### 3.1 Superficies et dimensions des terrains

#### 3.1.1 Superficies et dimensions des terrains

Les tableaux ci-dessous précisent les superficies et dimensions minimales des terrains pour chaque situation et/ou usage :

**Tableau 2 - Terrain desservi par le service d'aqueduc et d'égout**

Type de construction	Superficie minimale	Largeur minimale <sup>(1)</sup>	Profondeur minimale
Usage résidentiel			
Résidence unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale isolée	540 m <sup>2</sup>	18 m	30 m
Résidence unifamiliale jumelée	360 m <sup>2</sup>	12 m	30 m
Résidence bifamiliale jumelée	450 m <sup>2</sup>	15 m	30 m
Résidence contiguë	240 m <sup>2</sup>	8 m	30 m
Résidence multifamiliale isolée	540 m <sup>2</sup>	18 m	30 m
Maison mobile <sup>(2)</sup>	450 m <sup>2</sup>	15 m	30 m
Résidence communautaire	540 m <sup>2</sup>	18 m	30 m
Maison de chambres	540 m <sup>2</sup>	18 m	30 m
Petite habitation	450 m <sup>2</sup>	15 m	30 m
Usage commercial	750 m <sup>2</sup>	25 m	30 m
Usage industriel	1 050 m <sup>2</sup>	30 m	35 m
Usage public et institutionnel	600 m <sup>2</sup>	20 m	30 m
Tout autre usage	600 m <sup>2</sup>	20 m	30 m

- (1) La largeur minimale d'un terrain d'angle doit être augmentée de 4 m par rapport à la largeur prescrite.  
(2) Pour une maison mobile, la largeur maximale autorisée est de 17 m, à l'exception d'un terrain d'angle où la largeur maximale autorisée est de 21 m.

**Tableau 3 - Terrain riverain desservi par le service d'aqueduc et d'égout ♦**

Normes minimales	
Superficie minimale	675 m <sup>2</sup>
Largeur minimale	15 m
Profondeur minimale	45 m

**Tableau 4 - Terrain partiellement desservi par le service d'aqueduc et d'égout ♦**

Normes minimales	
Superficie minimale	1 500 m <sup>2</sup>
Largeur minimale	25 m
Profondeur minimale	60 m

**Tableau 5 - Terrain riverain partiellement desservi par le service d'aqueduc et d'égout ♦**

Normes minimales	
Superficie minimale	2 000 m <sup>2</sup>
Largeur minimale	30 m
Profondeur minimale	75 m

**Tableau 6 - Terrain non desservi par le service d'aqueduc et d'égout ♦**

Normes minimales	
Superficie minimale	3 000 m <sup>2</sup>
Largeur minimale	50 m
Profondeur minimale	60 m

**Tableau 7 - Terrain riverain non desservi par le service d'aqueduc et d'égout ♦**

Normes minimales	
Superficie minimale	4 000 m <sup>2</sup>
Largeur minimale	50 m
Profondeur minimale	75 m

### **3.1.2 Dispositions particulières relatives à la superficie de terrains de la zone REC-106**

À l'intérieur de la zone REC-106, la superficie d'un terrain doit être de 7 000 m<sup>2</sup> minimum. La largeur et la profondeur d'un terrain doivent respecter les normes minimales prescrites à l'article 3.1.1.

### **3.1.3 Dispositions particulières relatives à la superficie et aux dimensions de terrains selon la géographie ♦**

Lorsque les infrastructures routières sont déjà en place et qu'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 à l'article 3.1.1 peuvent faire l'objet d'une réduction :

- 1° Jusqu'à 15 % dans le cas de la largeur minimale;
- 2° Jusqu'à 25 % dans le cas de la profondeur minimale.

Toutefois, la superficie minimale devra être respectée en tout temps sauf à la suite du dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble ou d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour les projets de construction à moyenne ou à forte densité.

## **3.2 Dispositions particulières aux ensembles de villégiature collectifs**

### **3.2.1 Obligation d'un plan d'aménagement d'ensemble dans le cas d'une opération cadastrale comportant 5 terrains et plus ♦**

Un plan d'aménagement d'ensemble préparé en vertu du *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble* est exigé lorsqu'une opération cadastrale réalisée dans une zone villégiature au sens du *Règlement de zonage* crée 5 terrains et plus. Un tel plan d'aménagement doit comporter des aires d'accès publics au plan d'eau dans une proportion de 10 % des espaces couverts par ce plan.

## **3.3 Dispositions particulières aux îlots déstructurés**

### **3.3.1 Dispositions particulières aux îlots déstructurés de type 1 ♦**

Dans les îlots déstructurés de type 1, le morcellement de lots à des fins résidentielles est autorisé en conformité avec les dispositions prévues à l'article 3.1.1 du présent règlement.

### **3.3.2 Dispositions particulières aux îlots déstructurés de type 3 ♦**

Dans les îlots déstructurés de type 3, le morcellement de lots sans ajout de résidence est autorisé pour utilisation à des fins résidentielles accessoires seulement.

## CHAPITRE 4- DÉGROUPEMENT ET REGROUPEMENT

---

### 4.1 Dégrouperement et regroupement de lots ou de terrains

#### 4.1.1 Dégrouperement et regroupement de lots d'un terrain

Lorsqu'un terrain est formé de plus d'un lot, un dégroupement de lots pour former plus d'un terrain peut être autorisé seulement si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :

- 1° Les terrains résultants sont conformes au présent règlement;
- 2° Les bâtiments, constructions, ouvrages et équipements existants sur les terrains doivent demeurer conformes après le dégroupement.

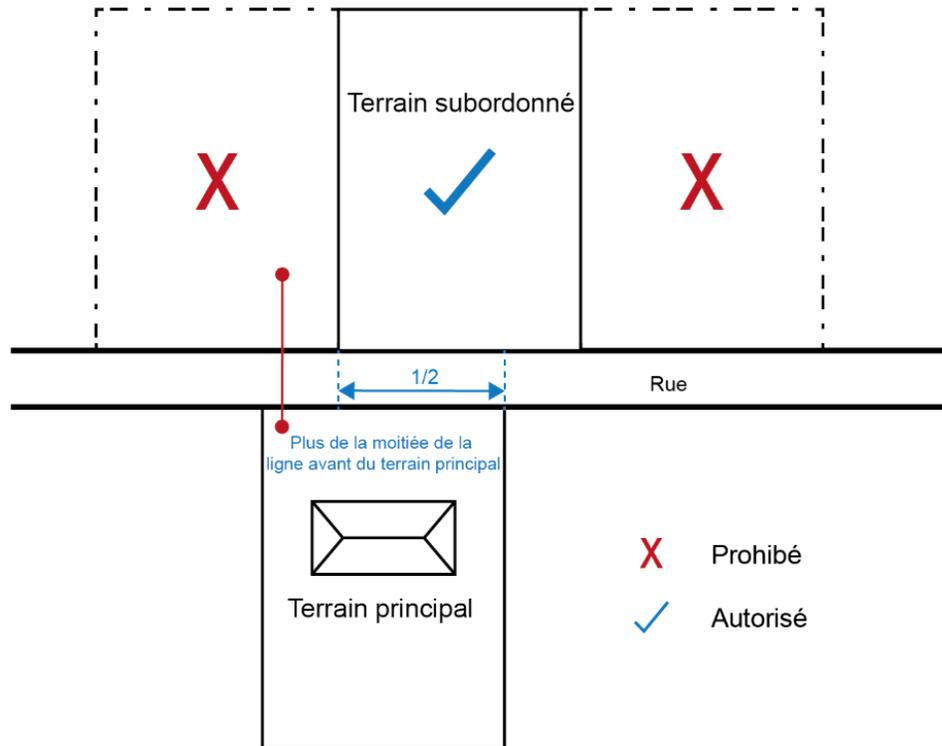
Toute demande de regroupement de lots adjacents à des fins d'agrandissement d'un terrain, à l'intérieur du périmètre urbain, doit être présentée par écrit à l'officier responsable en utilisant le formulaire prévu à cette fin, être dûment signée et comprendre les raisons motivant le regroupement demandé. Dans les 30 jours suivant la réception de la demande, la Ville étudie et accepte ou refuse la demande. Une copie de la décision est transmise par le Service de l'urbanisme au requérant.

#### 4.1.2 Regroupement de terrains non adjacents en zone villégiature

À l'intérieur d'une zone villégiature, un regroupement de terrains non adjacents en une seule propriété foncière peut être réalisé si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées (voir figure 1) :

- 1° Le terrain principal et le terrain subordonné sont dérogoires au présent règlement quant à leur superficie;
- 2° Le terrain principal et le terrain subordonné sont séparés par une voie de circulation;
- 3° Le terrain principal est riverain et comporte une résidence de villégiature;
- 4° La moitié ou plus de la ligne avant du terrain principal est alignée à celle du terrain subordonné;
- 5° Les bâtiments, constructions, ouvrages et équipements existants sur les terrains doivent demeurer conformes après le regroupement;
- 6° Les terrains appartiennent au(x) même(s) propriétaire(s);
- 7° Les lots sont existants à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement et aucun nouveau morcellement n'est autorisé.

**Figure 1 - Alignement minimal d'un terrain principal à un terrain subordonné**



À la suite d'un regroupement en vertu du présent article, le terrain subordonné est indissociable du terrain principal. Il ne peut pas être cédé ou vendu individuellement ni détaché du terrain principal; donc, cette opération de regroupement est irréversible.

Toute demande de regroupement de terrains non adjacents en une seule propriété foncière doit être présentée par écrit à l'officier responsable en utilisant le formulaire prévu à cette fin, être dûment signée et accompagnée d'une déclaration sous serment confirmant l'acceptation de l'indissociabilité des terrains et de l'engagement d'en informer toute personne intéressée.

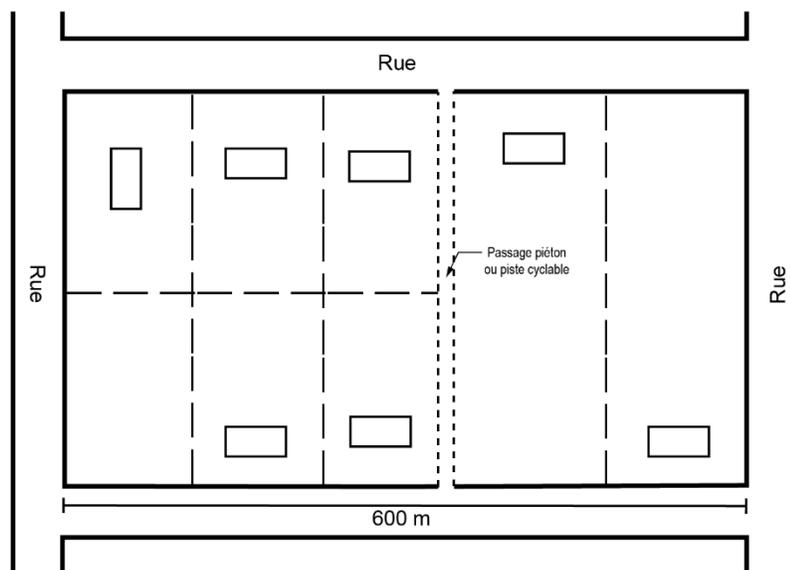
## CHAPITRE 5- ÎLOTS

### 5.1 Dispositions relatives à un îlot

#### 5.1.1 Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à 400 m. Cette distance peut toutefois être portée à 600 m si un passage piéton ou une piste cyclable pouvant servir également de voie de secours est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine (voir figure 2).

**Figure 2 - Dimensions d'un îlot**



#### 5.1.2 Profondeur d'un îlot

À moins que les caractéristiques du terrain ne le permettent pas, l'implantation des voies de circulation doit faire en sorte qu'en zone résidentielle, la profondeur des îlots soit suffisante pour permettre 2 rangées de terrains adossés.

## CHAPITRE 6- VOIES DE CIRCULATION

### 6.1 **Dispositions relatives aux voies de circulation**

#### 6.1.1 **Largeur d'une voie de circulation** ♦

Le tableau suivant indique les largeurs d'emprise minimales de toute voie de circulation.

**Tableau 8 - Largeurs des voies de circulation**

Type de voie de circulation	Largeur d'emprise minimale
Route nationale	30 m
Route régionale ou collectrice	20 m
Rue	10 m, lorsque la rue dessert un terrain 15 m, lorsque la rue dessert plus d'un terrain
Ruelle	3 m
Voie cyclable et passage piéton	3 m
Servitude de passage <sup>(1)</sup>	5 m

(1) S'applique seulement au terrain possédant une construction existante avant le 15 juillet 2010.

#### 6.1.2 **Implantation d'une voie de circulation en conformité au *Plan d'urbanisme*** ♦

Le tracé d'une voie de circulation doit être conforme au *Plan d'urbanisme*, en regard des orientations et objectifs de développement.

Lorsque des plans de lotissement lui sont présentés, le conseil peut prescrire, dans le protocole d'entente, 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 voie de circulation projetée, la conformité dont il est fait mention à l'alinéa précédent n'empêche pas que les plans définitifs d'une voie puissent permettre des ajustements de détail.

#### 6.1.3 **Dispositions relatives au tracé d'une voie de circulation et les services d'utilités publiques** ♦

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 voies doit emprunter une emprise semblable, à moins qu'il n'en soit démontré une impossibilité ou le caractère défavorable au projet.

#### **6.1.4 Tracé d'une voie de circulation près d'un lac ou d'un cours d'eau ♦**

La distance minimale entre toute nouvelle voie publique ou privée d'un cours d'eau ou un lac doit être de 60 m.

Nonobstant l'alinéa précédent, lorsque la morphologie du terrain ne permet pas la construction des voies de circulation en dehors de la distance minimale requise, ces distances peuvent être réduites jusqu'à concurrence de 45 m à la condition qu'aucun bâtiment, construction ou ouvrage non desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout ne soit situé dans la bande de 45 m.

Dans tous les cas d'exception, avant que ne soient autorisés des travaux de construction, le promoteur devra démontrer grâce à une étude réalisée par un professionnel (exemple : ingénieur civil) qu'il est impossible d'obtenir les mêmes résultats ou l'équivalent en respectant la distance minimale.

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° En milieux forestiers qui sont assujettis aux normes de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* (RLRQ, c. A-18.1) et de ses règlements d'application.

#### **6.1.5 Tracé d'une voie de circulation en fonction des contraintes naturelles ♦**

Le tracé d'une voie de circulation doit éviter les terrains ou milieux suivants :

- 1° Marécageux ou humides;
- 2° Instables;
- 3° Non drainés;
- 4° Exposés aux inondations;
- 5° Exposés aux mouvements de sol;
- 6° Rocheux;
- 7° 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 plus de l'alinéa précédent, les voies de circulation doivent contourner les boisés, les bosquets et les rangées d'arbres pour emprunter les espaces déboisés.

#### **6.1.6 Voie de circulation sans issue**

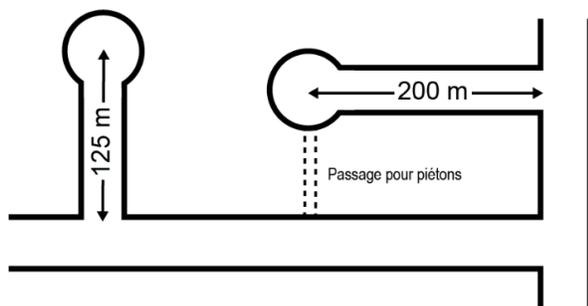
Toute voie de circulation sans issue (cul-de-sac) doit être terminée par un cercle de virage de 15 m de rayon.

Un îlot de verdure central peut être aménagé à même ce cercle, pourvu que la largeur libre de l'emprise soit minimalement de 8 m.

La longueur de la voie de circulation sans issue mesurée de l'intersection de la voie jusqu'au centre du cercle de virage doit être de 125 m maximum.

Cependant, la longueur peut être augmentée jusqu'à 200 m maximum seulement si un passage piéton est disposé au centre du cercle de virage reliant celui-ci à la voie la plus près (voir figure 3).

**Figure 3 - Voie de circulation sans issue**

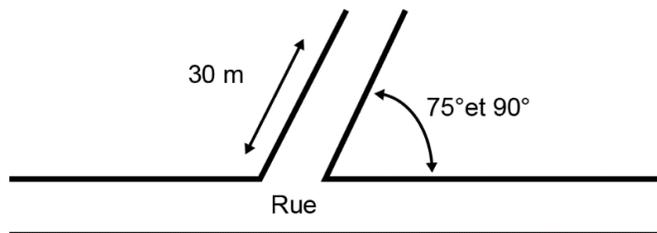


## 6.2 Dispositions relatives aux intersections

### 6.2.1 Angle d'intersection maximal ♦

L'angle d'intersection ne doit pas être inférieur à 75° et supérieur à 90°. En règle générale, les intersections à angle droit sont préférables. L'alignement doit être maintenu sur une distance de 30 m (voir figure 4).

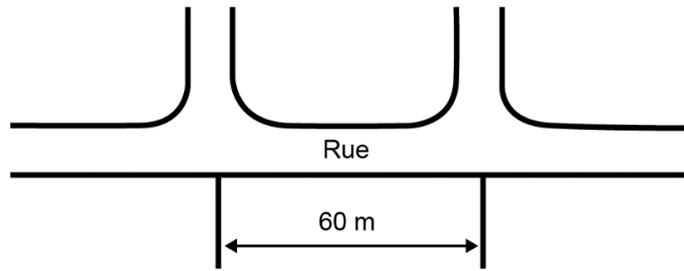
**Figure 4 - Angle d'intersection maximal**



### 6.2.2 Distance minimale entre deux intersections ♦

Sur une même voie de circulation, la distance de centre à centre entre 2 intersections doit être de 60 m minimum (voir figure 5).

**Figure 5 - Distance minimale entre deux intersections**



**6.2.3 Intersection dans une courbe ♦**

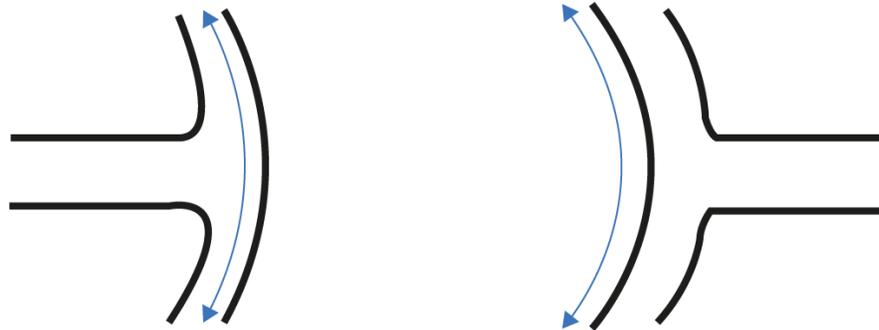
Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est moindre que 185 m ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 120 m (voir figure 6).

Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 92 m à moins de 35 m d'une intersection (voir figure 7).

**Figure 6 - Intersections et rayons de courbure**

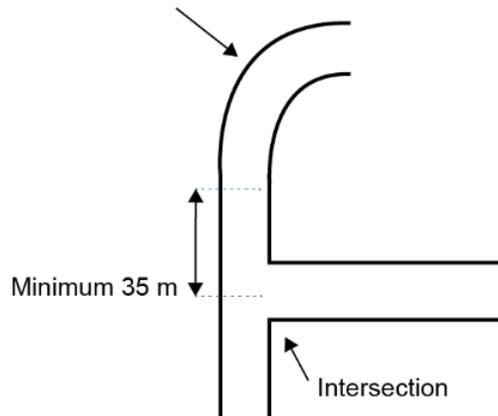
Rayon de courbure de 185 m min.

Rayon de courbure de 120 m min.



**Figure 7 - Distance d'une intersection dans une courbe**

Rayon de courbure inférieur à 92 m



## CHAPITRE 7- DROITS ACQUIS

---

### 7.1 **Droits acquis**

#### 7.1.1 **Généralités**

Aux termes du présent règlement, un terrain est réputé bénéficier de droits acquis quant à sa superficie et ses dimensions dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1° Si le terrain est desservi par le service d'aqueduc et d'égout, s'il est situé à l'intérieur du périmètre urbain et s'il existait avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 2° Si le terrain résulte d'une opération cadastrale effectuée conformément au règlement alors en vigueur ou à tout règlement antérieur au présent règlement;
- 3° Si le terrain existait avant l'entrée en vigueur de tout règlement susceptible de le régir.

#### 7.1.2 **Terrain décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 21 novembre 1983, 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 toutes les conditions suivantes sont respectées:

- 1° 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 applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain;
- 2° 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.

#### 7.1.3 **Terrain formant l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé 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 :

- 1° Le 21 novembre 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2° À la date applicable en vertu du paragraphe 1°, 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 après la date applicable.

#### **7.1.4 Résidu d'un terrain non conforme**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé 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 :

- 1° 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;
- 2° 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 articles 7.1.2 et 7.1.3.

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.

#### **7.1.5 Agrandissement ou modification d'un terrain dérogatoire**

Un terrain dérogatoire quant à sa superficie et ses dimensions, existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement, peut être agrandi ou modifié sans respecter les superficies et dimensions minimales si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :

- 1° Un seul lot distinct par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- 2° L'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre davantage dérogatoire le terrain ou de rendre un terrain adjacent dérogatoire;
- 3° L'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre dérogatoire un bâtiment, une construction, un ouvrage ou un équipement existant sur le terrain ou un terrain adjacent.

## CHAPITRE 8- DISPOSITIONS FINALES

---

### 8.1 Dispositions finales

#### 8.1.1 Amendes minimales et maximales

Toute personne qui agit en contravention du *Règlement de lotissement* commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 400 \$ et maximale de 1 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 750 \$ et maximale de 2 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 2 000 \$ et maximale de 4 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

#### 8.1.2 Ordonnances

Lors du prononcé d'un jugement, le tribunal compétent peut, outre condamner le contrevenant au paiement de l'amende susmentionnée, ordonner que celui-ci prenne les dispositions nécessaires pour se conformer au présent règlement et qu'à défaut d'exécution dans le délai prescrit, de telles dispositions soient prises par la Ville aux frais de ce contrevenant.

#### 8.1.3 Autres recours

En plus des recours de nature pénale, le conseil peut entreprendre tout recours de droit civil prévu par la loi, dont les procédures nécessaires prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), pour ordonner la cessation de toute utilisation du sol ou de toute construction incompatible avec le présent règlement. Il peut également obtenir un jugement ordonnant l'exécution de travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conformes et, le cas échéant, exiger la démolition de la construction ou la remise en état du terrain, le tout aux frais du propriétaire.

#### 8.1.4 Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

Adopté par le conseil municipal, le 20 janvier 2025.



---

André Guy, maire



---

M<sup>e</sup> André Côté, greffier