



RÈGLEMENT NO 466

1^{ER} PROJET DE RÈGLEMENT : 11 mars 2024

2^{IÈME} PROJET DE RÈGLEMENT: 8 avril 2024

LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-JEAN-DE-DIEU

2^E PROJET DE RÈGLEMENT NO : 466

RÈGLEMENT NUMÉRO 466 RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

À une séance ordinaire du Conseil municipal de Saint-Jean-de-Dieu, tenue le 8 avril 2024 à 19 h 30 à la salle du Conseil conformément aux dispositions du code municipal sous la présidence de Monsieur Jean-Claude Malenfant, maire.

Sont présents :

Monsieur le maire,

MALENFANT JEAN-CLAUDE

Les conseillères :

APRIL COLOMBE

LÉVESQUE-LAUZIER ANNIE

Les conseillers

RIOUX STÉPHANE

PARÉ GASTON

BÉLISLE JEAN-PIERRE

GAMACHE BRUNO

Lu et adopté le 8 avril 2024

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ SAINT-JEAN-DE-DIEU
M.R.C. DES BASQUES**

RÈGLEMENT NO : 466

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 466

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1), le Conseil municipal de Saint-Jean-de-Dieu peut adopter un règlement de lotissement pour l'ensemble du territoire de la municipalité ;

ATTENDU QUE le règlement de lotissement jusqu'ici en vigueur doit être mis à jour ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné le 11 mars 2024 par M. le conseiller Stéphane Rioux ;

ATTENDU QUE le 1^{er} projet de règlement numéro 466 a été adopté à la séance ordinaire du 11 mars 2024 ;

ATTENDU QU'un avis public a été publié au bureau municipal et sur le site internet de la municipalité le 28 mars 2024 ;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 8 avril 2024 ;

Il est proposé par Mme la conseillère Colombe April ;

Et résolu à l'unanimité que le Conseil adopte ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES	5
SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES	5
1. Titre du règlement	5
2. Abrogation	5
3. Portée du règlement et territoire assujetti	5
4. Coexistence avec d'autres règlements ou des lois	5
5. Adoption partie par partie	5
6. Modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement	5
SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	6
7. Interprétation des dispositions	6
8. Terminologie	7
CHAPITRE 2 CONDITIONS RELATIVES À TOUTE OPÉRATION CADASTRALE	8
9. Cession de rues publiques	8
10. Servitudes	8
SECTION 1 DISPOSITIONS POUR PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	8
11. Conditions préalables	8
12. Opérations cadastrales non assujetties	9
13. Règles de calcul	10
14. Contestation	10
15. Frais de contrat notarié	10
16. Usage des terrains cédés	10
17. Registre	10
18. Fonds spécial	11
19. Usage du fonds spécial à des fins scolaires	11
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ET AUX LOTS	12
SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	12
20. Conception d'une opération cadastrale	12
21. Lotissement et construction	13
SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ET AUX SENTIERS PIÉTONNIERS	13
22. Dispositions générales	13
23. Agencement et tracé des rues	13
24. Largeur de l'emprise des rues	13
25. Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac	14
26. Tracé des rues en fonction de la nature du sol	14
27. Pente des rues	15
28. Intersections	15
29. Courbes de raccordement	16
30. Rue en cul-de-sac	16
31. Largeur d'un sentier piétonnier	16
SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS	16

32.	Calcul de la largeur, la profondeur et la superficie du lot	16
33.	Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement	17
34.	Orientation des lots	17
35.	Dimensions des lots situés à l'extérieur d'un corridor riverain	17
36.	Dimensions des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain	18
37.	Lotissement en bordure d'une route du réseau supérieur	19
38.	Lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe	19
39.	Encadrement des rues privées	19
40.	Critères généraux d'aménagement d'un lotissement résidentiel	19
41.	Lots irréguliers	20
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES	21
42.	Dispositions générales	21
43.	Opérations cadastrales visant des lots dérogatoires	21
44.	Création de lots dérogatoires pour certaines situations particulières	21
45.	Opération cadastrale à l'égard d'un terrain non subdivisé ou décrit par tenant et aboutissant	22
46.	Opération cadastrale sur un terrain non conforme à la réglementation	22
47.	Opération cadastrale touchant un terrain qui constitue le résidu d'un terrain	23
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS FINALES	24
48.	Infractions et peines	24
49.	Entrée en vigueur	24

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1 Dispositions déclaratoires et administratives

1. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement no. 466 de la municipalité de Saint-Jean-de-Dieu ».

2. Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace le *Règlement de lotissement no. 231* ainsi que toutes ses modifications.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité de tous règlements antérieurs abrogés par le présent règlement et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

3. Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité. Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droits publics que privés.

4. Coexistence avec d'autres règlements ou des lois

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi dûment adoptée par le gouvernement du Canada ou le gouvernement du Québec ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable.

5. Adoption partie par partie

Le Conseil de la municipalité de Saint-Jean-de-Dieu décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe.

Dans le cas où une partie ou une clause du présent règlement serait déclarée nulle, les autres parties ou dispositions du règlement demeurent en vigueur.

6. Modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au *Règlement sur les permis et certificats*.

Section 2 Dispositions interprétatives

7. Interprétation des dispositions

L'interprétation du présent règlement doit respecter les règles suivantes :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
- 2° L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
- 3° L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif;
- 4° Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:
- 5° La disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
- 6° La disposition la plus exigeante prévaut.
- 7° Toute référence à un autre règlement ou à une loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou loi à la suite de l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 8° Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système international d'unités (SI);
- 9° La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;
- 10° Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
- 11° L'expression « Conseil » signifie le Conseil de la municipalité de Saint-Jean-de-Dieu.

8. Terminologie

À moins que le contexte ne leur attribue spécifiquement un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage* numéro 232 et à tout autre règlement qui, de temps à autre, pourra être adopté par le Conseil pour modifier ou remplacer ce règlement 232.

Aux fins du présent règlement, le Règlement sur les permis et certificats réfère au Règlement no 233 relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage de lotissement et de construction et à tout autre règlement qui, de temps à autre, pourra être adopté par le Conseil pour modifier ou remplacer ce règlement 233.

CHAPITRE 2 CONDITIONS RELATIVES À TOUTE OPÉRATION CADASTRALE

9. Cession de rues publiques

Pour qu'un permis de lotissement soit délivré, le propriétaire doit céder gratuitement à la municipalité, ou il doit s'engager à céder, tout terrain formant l'ensemble ou une partie de l'emprise de toute rue publique projetée montrée sur le plan du projet de lotissement ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise.

10. Servitudes

Lors d'une opération cadastrale, le propriétaire de tout terrain ou partie de terrain concerné par l'opération doit s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de voies de circulation ou pour toute autre infrastructure de services publics, y compris les infrastructures aériennes ou souterraines.

Section 1 Dispositions pour parcs, terrains de jeux et espaces naturels

11. Conditions préalables

Aux fins de la présente section, le terme « Site » fait référence au lot ou à l'ensemble des lots compris dans un plan d'un projet de lotissement.

L'approbation d'une opération cadastrale par la municipalité peut être assujettie à l'une des trois conditions suivantes:

- 1° Le propriétaire cède gratuitement à la municipalité un terrain dont la superficie équivaut à un maximum de 10 % de la superficie totale du site. Le terrain cédé doit être identifié par résolution du Conseil comme convenant à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, au maintien d'un espace naturel ou encore constitué une servitude ou un espace destiné à permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau;
- 2° Le propriétaire verse à la municipalité une somme équivalente à un maximum de 10 % de la valeur du site;
- 3° Le propriétaire cède gratuitement à la municipalité un terrain et verse une somme à la municipalité. La somme de la valeur du terrain cédé et de la somme versée doit équivaloir à un maximum de 10 % de la valeur du site. Le terrain cédé doit avoir été identifié par résolution du Conseil comme convenant à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, au maintien

d'un espace naturel ou encore constitué une servitude ou un espace destiné à permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau.

Malgré les conditions ci-dessous, la municipalité peut exiger la cession d'un terrain ou d'une servitude dont la superficie excède 10 % de la superficie du site, lorsque le terrain à l'égard duquel est demandé le permis de lotissement est situé dans l'un des secteurs centraux de la municipalité et constitue, en tout ou en partie, un espace vert.

Par ailleurs, la municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain ou une servitude, faisant partie du territoire de la municipalité, qui n'est pas compris dans le site.

Le choix d'appliquer ou non l'une de ces conditions est fait par le Conseil, à sa discrétion, selon le cas.

12. Opérations cadastrales non assujetties

Les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relativement à la contribution pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels:

- 1° Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre des terrains déjà construits;
- 3° L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale;
- 4° L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
- 5° Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 6° La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir;
- 7° L'identification cadastrale d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé, mais décrit par les tenants et aboutissants;
- 8° L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;
- 9° Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espace naturel ou tout autre usage sous l'égide de la municipalité.

13. Règles de calcul

La valeur du site est déterminée par les règles suivantes:

- 1° La valeur totale du site ou de la servitude est considérée à la date de la réception par la municipalité du plan du projet de lotissement jugé conforme aux règlements d'urbanisme et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité; ou,
- 2° Si le site constitue, à la date visée au paragraphe 1, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent règlement 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, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1);

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 est exclue du calcul.

14. Contestation

La municipalité ou le propriétaire peut contester, devant le Tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur agréé. Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain ou de servitude exigées par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur. La décision du Tribunal est exécutoire.

15. Frais de contrat notarié

Les frais de contrat notarié de cession pour fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du cédant incluant la description technique préparée par un arpenteur-géomètre.

16. Usage des terrains cédés

Tout terrain cédé à la municipalité en vertu de la présente section ne peut être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

17. Registre

La municipalité doit tenir un registre de comptabilité des versements perçus en vertu de la présente section.

18. Fonds spécial

Toute somme versée en vertu de la présente section, ainsi que toute somme reçue par la municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain ou d'une servitude, sont destinées à un fonds spécial.

Ce fonds spécial ne peut être utilisé que pour acquérir ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, ou d'accès public à l'eau, pour acquérir des terrains ou des servitudes à des fins d'espaces naturels ou pour acquérir des végétaux et les planter sur les immeubles dont la municipalité est propriétaire ou sur l'assiette d'une servitude dont la municipalité est propriétaire. Il peut également servir au paiement des dépenses d'une municipalité régionale de comté qui sont relatives à un parc régional. L'aménagement d'un terrain ou de l'assiette d'une servitude comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment ou d'une autre infrastructure ou d'un autre équipement dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou d'un espace naturel.

19. Usage du fonds spécial à des fins scolaires

Malgré l'article 19 du présent règlement, une municipalité peut, afin de se conformer aux obligations qui lui incombent en vertu des articles 272.10 et 272.12 de la *Loi sur l'instruction publique* (chapitre I-13.3) :

- 1° céder à un centre de services scolaire tout terrain obtenu à des fins de parcs ou de terrains de jeux;
- 2° utiliser les sommes versées dans le fonds spécial pour faire l'acquisition d'un immeuble en vue de le céder à un centre de services scolaire, ou pour payer le montant dû au centre de services scolaire qui a acquis un immeuble à sa place.

Afin d'acquérir un terrain permettant de répondre aux besoins d'espace d'un centre de services scolaire, la municipalité peut exiger la cession d'un terrain dont la superficie excède 10 % de la superficie du site. Toutefois, elle doit dans ce cas verser au propriétaire une somme équivalente à la valeur de la portion du terrain qui excède ce pourcentage, calculée conformément aux règles du présent règlement.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES ET AUX LOTS

Section 1 Dispositions Générales

20. Conception d'une opération cadastrale

Sous réserve des autres dispositions du présent règlement, la conception d'une opération cadastrale doit respecter les dispositions suivantes :

- 1° Elle doit créer uniquement des lots conformes au présent règlement;
- 2° Elle doit permettre, sur chacun des terrains créés, les constructions et les usages auxquels ces terrains sont destinés, en tenant compte des dispositions auxquelles sont soumises ces constructions et usages selon les règlements d'urbanisme applicables;
- 3° Elle doit prévoir une continuité dans les lignes de division des lots par rapport aux lots adjacents existants ou prévus;
- 4° Les voies de circulation proposées doivent être intégrées au réseau existant et retenu pour l'ensemble du territoire, tel qu'identifié au Plan d'urbanisme;
- 5° Les servitudes et droits de passage pour les services d'utilités publiques requis sont présents et intégrés aux divers réseaux en place;
- 6° Le tracé des nouvelles subdivisions doit tenir compte des divisions existantes, de façon à ne pas laisser de résidu de terrain, sauf s'il s'agit d'un lot issu de la rénovation cadastrale qui ne peut être loti qu'en transgressant les normes de superficie et de dimensions applicables;
- 7° Tous les lots créés par l'opération cadastrale doivent être adjacents à une emprise de rue publique ou privée;
- 8° Une opération cadastrale ne peut pas modifier un lot bâti de manière à ce qu'une construction ou un usage situé sur ce lot devienne dérogatoire à une loi ou aux règlements applicables;
- 9° Une opération cadastrale sur un lot bâti ne peut pas avoir pour effet de scinder un bâtiment en plusieurs parties si l'une ou l'autre de ses parties est dérogatoire à la loi ou aux règlements applicables.

Le paragraphe 7 du précédent alinéa ne s'applique pas à une opération cadastrale effectuée dans le cadre de la création d'une copropriété divise assujettie à la publication d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 du *Code civil du Québec*.

21. Lotissement et construction

Une construction ne peut être érigée que sur une superficie formant un ou plusieurs lots distincts inscrits au cadastre officiel et répondant à l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- 1° Les dimensions du lot ou des lots sont conformes au présent règlement;
- 2° Le lot ou les lots bénéficient de droits acquis et leurs dimensions sont suffisantes pour permettre l'implantation de la construction projetée tout en respectant toutes les dispositions réglementaires applicables à la construction.

Section 2 Dispositions relatives aux rues et aux sentiers piétonniers

22. Dispositions générales

La présente section s'applique aux rues publiques et privées. Aux fins du présent règlement, une allée d'accès de plus de 150 m de longueur est considérée comme une rue.

23. Agencement et tracé des rues

L'agencement et le tracé des rues doivent permettre l'accès aux rues adjacentes actuelles ou projetées. L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter la circulation des services d'urgence et d'incendie, les mouvements de circulation, la construction et l'extension des infrastructures, tels que les égouts, les conduites d'eau et le drainage. L'agencement et le tracé des rues doivent être en continuité des lignes de lots adjacents, existants ou prévus.

24. Largeur de l'emprise des rues

L'emprise de toute nouvelle rue, à l'exception des chemins forestiers, des chemins de ferme et des rues situées sur les terres du domaine public, doit être lotie en respectant les exigences suivantes :

- 1° Pour une rue locale, la largeur minimale de l'emprise est de 13 m, avec une chaussée minimale de 6m;
- 2° Pour une rue principale, une artère ou une rue collectrice, la largeur minimale de l'emprise est de 20 m;

Ces normes générales ne s'appliquent pas dans les cas d'exception suivants :

- 1° Dans le cas où, étant donné l'é étroitesse des lots autour de l'emprise de rue projetée, le lotissement d'une emprise de rue de 15 m aurait pour effet de créer un ou des lots dont la superficie serait inférieure à celle prescrite par les dispositions du présent règlement. La largeur minimale d'une telle emprise de rue est de 12 m;
- 2° Dans le cas du lotissement de l'emprise d'une rue construite, afin de permettre le raccordement de deux rues construites avant le 26 mai 1988 et dont l'emprise actuelle est inférieure à 15 m.

Lorsqu'un espace destiné à l'aménagement d'une piste cyclable est réservé à même l'emprise d'une rue, la largeur minimale de l'emprise de la rue est augmentée de trois mètres.

Les normes de lotissement prévues à la section 3 du présent chapitre ne s'appliquent pas à l'emprise des rues.

25. Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac

Les distances minimales inscrites au Tableau 1 doivent être respectées entre l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac. Ces distances varient selon la desserte des lots adjacents par les services d'aqueduc et d'égout:

Tableau 1 : Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac	
	Distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac
Lot non desservi	75 m
Lot partiellement desservi	75 m
Lot desservi	45 m ⁽¹⁾

(1) : La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 m, si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne soit pas l'objet d'une construction. La route ne devra en aucun cas empiéter sur la rive.

Les distances minimales applicables en vertu de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour les éléments suivants :

- 1° La section d'une rue corrigeant le tracé d'une rue existante au 26 mai 1988, afin de le rendre conforme à de nouvelles normes;
- 2° Une rue conduisant à un débarcadère, à un pont ou à un autre ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

26. Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues ne doit pas être établi sur une tourbière, un terrain contaminé, un terrain marécageux, un terrain instable ou tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulements ou aux affaissements.

27. Pente des rues

La pente des rues ne doit pas excéder :

- 1° Un maximum de 12 % pour une rue privée;
- 2° Un maximum de 10 % pour une rue publique;
- 3° Un maximum de 8 % pour une rue principale;

Dans un rayon de 30 m de toute intersection, la pente maximale autorisée est de 5 %.

Dans des cas exceptionnels, dus à la topographie très accidentée d'un site ou à d'autres contraintes, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de 2 % sur une longueur n'excédant pas 100 m. Cette disposition ne s'applique toutefois pas dans un rayon de 30 m d'une intersection.

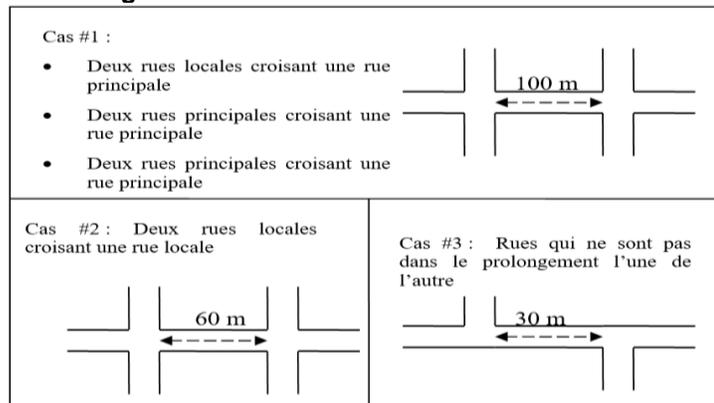
28. Intersections

L'angle d'intersection entre deux rues doit mesurer entre 75° et 105°. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90°).

Dans le cas de deux rues principales ou collectrices se raccordant sur une même rue principale ou collectrice (voir figure 1), les intersections doivent être situées à une distance minimale de 100 m l'une de l'autre. Cette distance est calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées.

Par ailleurs, deux rues locales se raccordant sur une même rue locale peuvent être à une distance minimale de 60 m les unes des autres, calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées. Lorsque les deux rues locales sont de part et d'autre de la rue locale intersectée, et qu'elles ne sont pas dans le prolongement direct l'une de l'autre, la distance minimale entre les axes des deux rues est de 30 m et celle-ci est calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées.

Figure 1 : Distances entre les intersections



29. Courbes de raccordement

Les rayons des courbes de raccordement doivent avoir la longueur minimale suivante, selon leur localisation :

- 1° À l'intersection de deux rues principales : 20 m;
- 2° À l'intersection d'une rue locale et d'une rue principale: 8 m;
- 3° À l'intersection de deux rues locales : 6 m.

Malgré l'alinéa précédent, lorsque l'intersection n'est pas à angle droit (90°), les rayons des courbes de raccordement doivent être de 9 m.

30. Rue en cul-de-sac

Le lotissement d'une rue en cul-de-sac est autorisé uniquement si la topographie et les caractéristiques du terrain ne permettent pas la construction d'une rue continue. Toute rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage, dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à 35 m.

La longueur maximale d'une rue en cul-de-sac peut atteindre un maximum de 350 m, sauf si cette rue dispose, dans son dernier tiers, d'un sentier piétonnier ou d'un espace public qui permet de rejoindre une voie de circulation ou un espace communautaire.

31. Largeur d'un sentier piétonnier

La largeur minimale de l'emprise d'un sentier piétonnier est de cinq mètres.

Section 3 Dispositions relatives aux lots

32. Calcul de la largeur, la profondeur et la superficie du lot

Aux fins du calcul des dimensions du lot, les espaces réservés à toute servitude sont considérés comme faisant partie du lot. La largeur d'un lot correspond à la longueur de

la ligne avant du lot. La profondeur d'un lot est la distance entre le point médian de la ligne avant du lot et le point médian de la ligne de lot qui lui est opposée.

33. Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Une opération cadastrale créant un lot conforme mais dont la superficie ne permet pas la construction conformément au règlement de zonage et de construction, est prohibé sauf si :

- 1° L'opération vise la création d'un lot à titre transitoire utilisé aux fins d'une transaction immobilière dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale à intervenir concurremment dans un délai maximal de trois mois suivant l'émission du permis de lotissement. La création de ce lot à titre transitoire ne lui confère aucun droit distinct à la construction.
- 2° L'opération vise la création d'un lot utilisé ou destiné à être utilisé à des fins de parc, un équipement linéaire ou un équipement requis pour :
 - a. un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments secondaires se rattachant à ces réseaux;
 - b. un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers récréatifs ou de motoneige;
 - c. un droit de passage ou une servitude;
- 3° L'opération vise la création d'une copropriété divise assujettie à la publication d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec (CCQ-1991)

34. Orientation des lots

Les lignes latérales de lot doivent être perpendiculaires à la ligne avant de terrain.

Malgré l'alinéa précédent, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de respecter les limites du cadastre original, de dégager une perspective ou de créer des culs-de-sac, les lignes latérales de lots peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue. Les formes et les limites des lots doivent être adaptées à la topographie.

35. Dimensions des lots situés à l'extérieur d'un corridor riverain

La création d'un nouveau lot sans aqueduc et sans égout sanitaire hors du périmètre d'urbanisation, selon le type de zone, doit respecter les dimensions minimales prévues au tableau 2.

Tableau 2 : Dimension des lots situés à l'extérieur d'un corridor riverain					
	Zone urbaine			Hors de la zone urbaine	
	Lot non desservi	Lot partiellement desservi	Lot desservi	Zone agricole	Zone forestière/ industrielle
Largeur minimale (m)	50	25	12	50	60
Profondeur minimale (m)	45	45	25	45	60
Superficie minimale (m²)	3000	1500	400	3000 ⁽¹⁾	3000

(1) : Emplacement résidentiel ne dépassant pas 5000 mètres carrés pour une habitation individuelle. De plus, tout nouveau lot résidentiel doit respecter la superficie maximale pour un emplacement.

36. Dimensions des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain

Les dimensions d'un lot situé en tout ou en partie à 300 m ou moins d'un lac ou à 100 m ou moins d'un cours d'eau, peu importe leur zone, doivent respecter les dimensions minimales prévues au tableau 3.

Tableau 3 : Dimension des lots situés en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau			
	Lot sans aqueduc et sans égout sanitaire (non desservi)	Lot avec aqueduc ou égout sanitaire (partiellement desservi)	Lot avec aqueduc et égout sanitaire (desservi)
Largeur minimale (m)	50	30	--
Profondeur minimale (m)	75	75	45
Superficie minimale (m²)	4000	2000	400

37. Lotissement en bordure d'une route du réseau supérieur

La largeur minimale d'un lot adjacent à une emprise d'une route du réseau routier supérieur, soit les routes 293 et 295, et qui est située à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation est de 100 m.

38. Lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe

Une opération cadastrale visant à créer un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure varie entre 20 m et 30 m peut voir sa largeur minimale mesurée sur la ligne avant, être réduite jusqu'à 40 % de la largeur minimale, pourvu que la superficie minimale exigée soit respectée. Cette règle ne s'applique pas au réseau routier supérieur relevant du ministère des Transports.

39. Encadrement des rues privées

Toute rue privée doit être construite de manière à respecter les normes municipales prévues à la section 2 du chapitre 3 du présent règlement, afin notamment d'assurer le passage de véhicules d'urgence de façon sécuritaire.

Les conditions reliées à la cession éventuelle de toute rue privée sont les suivantes :

- 1° la chaussée de la rue doit être carrossable et en bon état;
- 2° l'assemblage et le type des matériaux doivent rencontrer les normes de la municipalité;
- 3° la rue doit être située à l'extérieur de toute zone de contrainte naturelle;

40. Critères généraux d'aménagement d'un lotissement résidentiel

Le tracé des rues et des lots des nouveaux projets de lotissement résidentiel doit chercher à prendre en compte les critères généraux de design énoncés ci-dessous :

- 1° Les lots doivent être orientés de manière à recevoir un maximum d'ensoleillement;
- 2° La configuration des rues et des lots doit préserver les courbes de drainage naturel;
- 3° Le lotissement doit éviter les secteurs de contraintes naturelles et les propriétés visées par une ou des contraintes anthropiques;
- 4° Le lotissement doit mettre en valeur la présence d'un lac ou d'un cours d'eau;
- 5° Des lots riverains doivent être réservés à des fins de parc, afin de créer des accès publics aux plans d'eau pour proposer des activités récréatives ou encore

pour assurer une préservation environnementale des lieux. Les lots publics devraient idéalement constituer environ 20 % de la longueur de la rive;

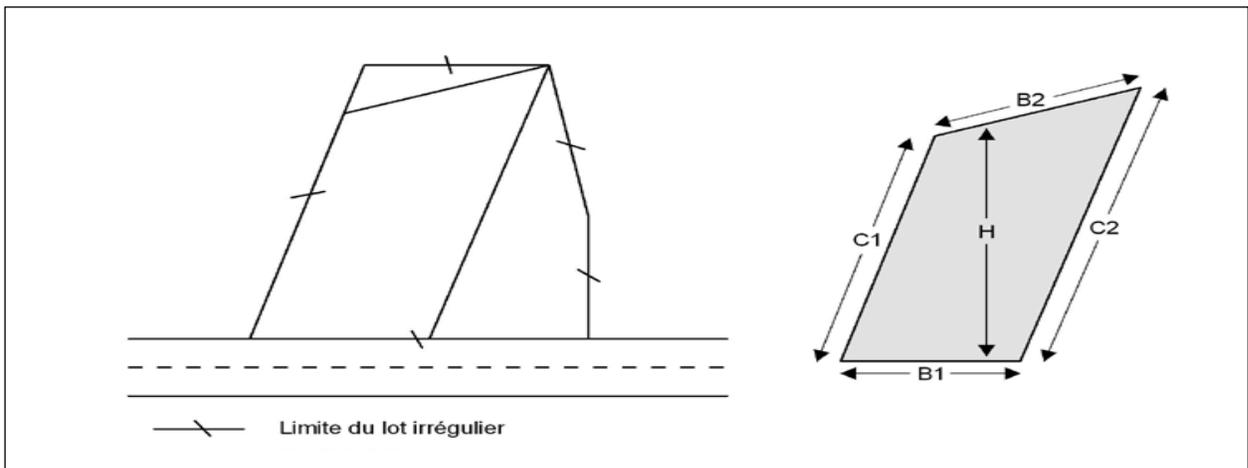
- 6° La superficie occupée par le réseau routier doit être restreinte en privilégiant, par exemple, un développement en grappes ou en utilisant des rues se terminant par un cul-de-sac;
- 7° L'implantation des habitations doit mettre en valeur les perspectives visuelles naturelles.

41. Lots irréguliers

Un lot de forme non rectangulaire s'avère conforme aux exigences minimales relatives à la superficie et aux dimensions des lots, si on peut y inscrire entièrement un trapèze répondant aux caractéristiques suivantes (voir Figure 2) :

- 1° La base B1 du trapèze est parallèle à la ligne avant du lot;
- 2° Le produit de la multiplication de la largeur du trapèze (B1) par sa hauteur moyenne (H) doit être égal ou supérieur à la superficie minimale prescrite selon les dispositions des 36;
- 3° La longueur moyenne de ses deux côtés ((C1 + C2)/2) doit être égale ou supérieure à 75 % de la profondeur minimale prescrite selon les dispositions des articles 36, à 39.

Figure 2 : Normes de lotissement pour lot irrégulier



CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

42. Dispositions générales

Est considéré comme un lot dérogatoire au présent règlement tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

Est considéré comme un lot dérogatoire protégé par droits acquis tout lot dérogatoire au présent règlement existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement et conforme à la réglementation en vigueur lors de sa création.

43. Opérations cadastrales visant des lots dérogatoires

N'est pas prohibée toute opération cadastrale ayant pour effet de modifier un lot dérogatoire au présent règlement, mais protégé par droits acquis si elle respecte l'une des deux conditions suivantes:

- 1° Cette opération a pour effet de rendre conforme le lot dérogatoire au présent règlement;
- 2° Cette opération :
 - a. ne rend pas dérogatoire quant aux dimensions un lot qui est conforme au présent règlement;
 - b. ne rend pas dérogatoire à un règlement d'urbanisme un immeuble adjacent; et
 - c. n'accentue pas une dérogation existante à un règlement d'urbanisme.

44. Création de lots dérogatoires pour certaines situations particulières

Même si les lots créés par l'opération ne respectent pas les normes édictées au présent règlement, une opération cadastrale est permise si l'une des situations particulières suivantes prévaut :

- 1° L'opération cadastrale est requise dans le cadre de la réforme du cadastre;
- 2° L'opération cadastrale vise l'identification ou l'implantation d'un usage d'utilité publique;
- 3° L'opération cadastrale vise la création de lots à la suite d'une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec;
- 4° L'opération cadastrale vise l'identification d'un terrain situé sur plusieurs lots originaires et un seul lot est créé ;

- 5° L'opération cadastrale vise le morcellement d'un terrain qui, au 26 mai 1988, était utilisé par plus d'un usage et que ladite opération cadastrale vise à créer un lot distinct pour chaque usage ;
- 6° Les dispositions transitoires de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (c. P-41.1, articles 101 à 105 ou leurs modifications) reconnaissent des droits à l'opération cadastrale.

45. Opération cadastrale à l'égard d'un terrain non subdivisé ou décrit par tenant et aboutissant

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 26 mai 1988 novembre 1982 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC Les Basques, lorsque celle-ci est postérieure au 26 mai 1988, 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:

- 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 applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et
- 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.

46. Opération cadastrale sur un terrain non conforme à la réglementation

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 26 mai 1988 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la de la MRC Les Basques , selon la plus tardive de ces dates, 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.

47. Opération cadastrale touchant un terrain qui constitue le résidu d'un terrain

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, et
- 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.

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.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

48. Infractions et peines

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible des recours et sanctions prévus au *Règlement relatif aux permis et certificats* de Saint-Jean-de-Dieu.

49. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

(SIGNÉ)

M. Jean-Claude Malenfant, Maire

(SIGNÉ)

M. Marc Morin, greffier-trésorier

**Copie certifiée conforme
Donnée à Saint-Jean-de-Dieu
Ce 9^e jour d'avril 2024**



Avis de motion et dépôt du projet de règlement : 11 mars 2024
Adoption du projet de règlement : 11 mars 2024
Assemblée publique : 8 avril 2024
Adoption du règlement : 8 avril 2024
Transmission du règlement à la MRC des Basques : 11 avril 2024
Certificat de conformité de la MRC reçu le :
Affichage et entrée en vigueur :