

**CORPORATION MUNICIPALE
DE SAINT-IGNACE DE LOYOLA
REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

REGLEMENT MUNICIPAL NO 241

DATE D'ADOPTION : le 3 avril 1990

DATE D'ENTREE EN VIGUEUR : le 2 juin 1990

Serge Giroux, maire

Fabrice St-Martin, sec.-trés.

AMENDEMENTS AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Amendement règlement no 256
Amendement règlement no 316

Adopté le 7 mai 1991
Adopté le 5 août 1997

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES

- 1.1 TITRE
- 1.2 ABROGATION DE REGLEMENTS ANTERIEURS
- 1.3 ENTREE EN VIGUEUR
- 1.4 TERRITOIRE TOUCHE
- 1.5 PERSONNES TOUCHEES
- 1.6 AMENDEMENT
- 1.7 INVALIDITE PARTIELLE DU REGLEMENT
- 1.8 LE REGLEMENT ET LES LOIS
- 1.9 ADMINISTRATION DU REGLEMENT

Section 2 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

- 2.1 INTERPRETATION DU TEXTE ET DES MOTS
- 2.2 INTERPRETATION DES TABLEAUX
- 2.3 UNITE DE MESURE

Section 3 : NORMES CONCERNANT LE TRACE DES VOIES DE CIRCULATION

- 3.1 GENERALITES
- 3.2 EMPRISE
- 3.3 CHAMP DE VISIBILITE
- 3.4 PLATE-FORME
- 3.5
- 3.6
- 3.7 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS
- 3.8 SENTIERS DE PIETONS
- 3.9 TRACE DES ROUTES EN FONCTION DE LA PROXIMITE D'UN LAC
OU D'UN COURS D'EAU

Section 4 : NORMES ET SPECIFICATIONS POUR LES OPERATIONS CADASTRALES

- 4.1 SUPERFICIE ET DIMENSION MINIMALES DES LOTS
 - 4.1.1 LOTS NON-DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS
 - 4.1.2 LOTS DESSERVIS
 - 4.1.3 LOTS DESSERVIS PAR UN RESEAU PUBLIC D'AQUEDUC ET
D'EGOUT ET SITUES À MOINS DE 100 METRES D'UN
COURS D'EAU
- 4.2 TERRAINS DEROGATOIRES
- 4.3 LES MESURES D'EXCEPTIONS ET DE PRIVILEGES RELATIVES AU
MORCELLEMENT ET AU LOTISSEMENT
 - 4.3.1 PRIVILEGE DE LOTISSEMENT
 - 4.3.2 PRIVILEGE DE MORCELLEMENT

Section 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ILOTS

5.1 ORIENTATION DES TERRAINS

5.2 LARGEUR DES ILOTS

5.3 DESSERTE DE LOTS

Section 6 : CONDITIONS PREALABLES À L'APPROBATION D'UN PROJET RELATIF
À UNE OPERATION CADASTRALE

6.1 TRACE DES RUES

6.2 FONDS DE PARC OU DE TERRAIN DE JEUX PUBLIC

6.3 SERVITUDES EXISTANTES OU REQUISES

6.4 ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

6.5 TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES

REGLEMENT DE LOTISSEMENT, REGLEMENT MUNICIPAL NO 241

Section 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1.1 TITRE

Le titre du présent règlement est "Règlement concernant le lotissement dans la municipalité" et peut être cité sous le nom de "Règlement de lotissement" ou "Règlement numéro 241".

1.2 ABROGATION DE REGLEMENTS ANTERIEURS

Le présent règlement abroge et remplace en entier à toute fin que de droit le règlement no 153 et ses amendements, ainsi que tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait au lotissement.

1.3 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après la délivrance du certificat de conformité conformément aux dispositions de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.4 TERRITOIRE TOUCHE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Corporation Municipale de la Paroisse de Saint-Ignace-de-Loyola.

1.5 PERSONNES TOUCHEES

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.6 AMENDEMENT

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la loi.

1.7 INVALIDITE PARTIELLE DU REGLEMENT

L'annulation par la Cour, en tout ou en partie, d'un ou de plusieurs des articles de ce règlement n'a pas pour effet d'annuler l'ensemble du règlement, le présent règlement étant adopté mot par mot, article par article.

Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition du présent règlement serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties, clauses ou dispositions ne saurait être mise en doute.

LE CONSEIL déclare par la présente qu'il décréterait ce qu'il reste de ce règlement même si l'invalidité d'une ou de plusieurs clauses venait à être déclarée.

1.8 LE REGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

1.9 ADMINISTRATION DU REGLEMENT

L'administration du présent règlement de lotissement est confiée à l'inspecteur en aménagement et urbanisme. Les dispositions du règlement administratif no 239 s'appliquent, en les adaptant, au présent règlement.

Section 2 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

2.1 INTERPRETATION DU TEXTE ET DES MOTS

Exception faite des mots définis à l'article 2.4 du règlement administratif, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

- L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question;
- Avec l'emploi du mot ''doit'' ou ''sera'', l'obligation est absolue; le mot "peut" conserve un sens facultatif.

2.2 INTERPRETATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que les textes dits, contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte dit, le texte prévaut.

2.3 UNITE DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures du système international (SI).

Section 3 : NORMES CONCERNANT LE TRACE DES VOIES DE CIRCULATION

3.1 GENERALITES

Le tracé des routes, chemins, rues ou voies doit éviter les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux éboulis et aux affaissements.

3.2 EMPRISE

Toute nouvelle route, rue, voie ou chemin doit avoir une emprise d'au moins quinze (15) mètres.

3.3 CHAMP DE VISIBILITE

Toute intersection doit bénéficier d'un champ de visibilité d'au moins quarante (40) mètres.

3.4 PLATE-FORME

La plate forme carrossable doit être d'une largeur d'au moins 6,00 mètres.

3.5

Abrogé
Règ. no 256

3.6

Amendement
Règ. no 256

3.7 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS

La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes d'emprise de rues les plus rapprochées.

Sur un même côté de rue, la distance minimale entre deux (2) intersections est fixée à cinquante (50) mètres.

La distance minimale entre deux (2) intersections situées de part et d'autre d'une même rue est fixée à cinquante (50) mètre.

3.8 SENTIERS DE PIETONS

Lorsqu'un sentier public pour piétons est requis ou prévu, sa largeur minimale doit être de 1,5 mètre.

3.9 TRACE DES ROUTES EN FONCTION DE LA PROXIMITE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

A moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau, ou à moins de trois cents (300) mètres d'un lac, la distance minimale, entre une route et un cours d'eau ou un lac (sauf pour les voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac), doit être de soixante-quinze (75) mètres pour un lot partiellement desservi ou non desservi et de quarante-cinq (45) mètres pour un lot desservi (aqueduc et égout).

Section 4 : NORMES ET SPECIFICATIONS POUR LES OPERATIONS CADASTRALES

Les normes et spécifications prescrites dans la présente section s'appliquent à toute opération cadastrale postérieure à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

4.1 SUPERFICIE ET DIMENSION MINIMALES DES LOTS

4.1.1 LOTS NON-DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS

Les lots créés lors d'une opération cadastrale qui sont non- desservis ou partiellement desservis par un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire doivent se conformer aux normes prescrites au tableau 4.1.

4.1.2 LOTS DESSERVIS

Les lots desservis par un réseau public d'aqueduc et d'égout et créés lors d'une opération cadastrale doivent se conformer aux normes prescrites au tableau 4.2.

4.1.3 LOTS DESSERVIS PAR UN RESEAU PUBLIC D'AQUEDUC ET D'EGOUT ET SITUES À MOINS DE 100 METRES D'UN COURS D'EAU

Les lots desservis par un réseau public d'aqueduc et d'égout et situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau doivent, lors d'une opération cadastrale, se conformer à la norme suivante :

- la profondeur moyenne minimale des lots mesurée perpendiculairement au cours d'eau, doit être de quarante-cinq (45) mètres. Cette norme s'applique tout en respectant les largeurs et les superficies minimales telles qu'identifiées au tableau 4.2.

TABEAU 4.1

SUPERFICIE ET DIMENSION MINIMALES DES LOTS

LOCALISATION	PRESCRIPTIONS	LOT NON DESSERVI (ni aqueduc ni égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)
A moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac	Superficie minimale	4000 m ²	2000 m ²
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m	30 m pour les lots riverains 25 m pour les autres
	Profondeur moyenne minimale	75 m	75 m
	Superficie minimale	3000 m ²	1500 m ²
Ailleurs	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m	25 m
	Profondeur moyenne minimale	60 m	50 m

TABLEAU 4.2

**SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS DESSERVIS
PAR LES RESEAUX D'AQUEDUC ET D'EGOUT EN FONCTION DES USAGES**

USAGES PERMIS	DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMUM EN MÈTRES					
	EMPLACEMENT D'ANGLE			EMPLACEMENT INTERIEUR		
	LARGEUR (m)	PROFONDEUR (m ²)	SUPERFICIE (m)	LARGEUR (m)	PROFONDEUR (m ²)	SUPERFICIE (m)
Habitation unifamiliale isolée	18	26	468	15.5	26	403
Habitation unifamiliale semi-détachée	13.5	26	351	10.5	26	273
Habitation unifamiliale en rangée	13.5	26	351	7.5	26	195
Maison mobile	15	30	450	12	30	360
Habitation bifamiliale isolée	21	26	546	18	26	468
Habitation bifamiliale semi-détachée	13.5	26	351	10.5	26	273
Habitation bifamiliale en rangée	15	27.5	412.5	13.5	27.5	371.25
Habitation trifamiliale isolée	18	27.5	495	15	27.5	412.5
Habitation trifamiliale semi-détachée	15	27.5	412.5	13.5	27.5	371.25
Habitation trifamiliale en rangée	15	27.5	412.5	13.5	27.5	371.25
Habitation multifamiliale	15	27.5	185/log.	13.5	27.5	185/log.
Commerce	25	30	750	20	30	600
Industrie	25	30	750	20	30	600

4.2 TERRAINS DEROGATOIRES

Les terrains non-conformes aux dispositions du présent règlement quant à la superficie, la largeur et la profondeur, pourront faire l'objet d'une opération cadastrale à condition de respecter l'une des dispositions suivantes :

1- les tenants et aboutissants du terrain sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés avant le 13 avril 1983. En outre, la superficie et les dimensions de ce terrain doivent respecter les dispositions relatives au lotissement applicables le 12 avril 1983 dans la municipalité;

2- le terrain ne formait pas le 12 avril 1983 un ou plusieurs lots distincts et à cette même date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

Le présent privilège s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 12 avril 1983;

3- un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public qui, avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des autres privilèges accordés par le présent article.

Dans tous ces cas, 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.

Le présent article ne confère pas de privilèges établis relativement aux normes du règlement de construction.

4.3 LES MESURES D'EXCEPTIONS ET DE PRIVILEGES RELATIVES AU MORCELLEMENT ET AU LOTISSEMENT

4.3.1 PRIVILEGE DE LOTISSEMENT

Nonobstant les dispositions du présent règlement, le privilège de lotissement sera accordé, pour un terrain dont la superficie et/ou les dimensions sont non-conformes avec les dispositions du présent règlement, dans les cas suivants :

1- Pour les opérations cadastrales effectuées sur un terrain en bordure d'une route construite avant le 13 avril 1983, la largeur avant d'un lot ou sa profondeur peuvent être réduites d'un maximum de 25% de la norme prescrite tout en respectant la superficie minimale.

2- La déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 441 du Code Civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé.

3- La transmission pour cause de décès.

4- La vente forcée au sens des articles 1585 à 1591 du Code Civil, y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation (L.R.Q. - chapitre E.24).

5- La dation en paiement dans la mesure où elle constitue une clause accessoire à un acte de vente ou à un acte d'hypothèque.

6- La cession, à une municipalité ou un ministère, d'un terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux, de chemins, de rues, ou toute autre utilité publique.

7- Pour les lots situés sur la ligne extérieure d'un virage, la largeur desdits lots (mesurée à l'avant) peut être réduite d'un maximum de 40% de la norme prescrite tout en respectant la superficie minimale.

8- Un terrain en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau contigu à un chemin public et que les lignes latérales de ce terrain sont la confirmation en ligne droite du terrain appartenant au même propriétaire et situé de l'autre côté du chemin public et contigu à ce même chemin public.

9- Le 12 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et, à cette même date, 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 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.

Au même titre, ces dispositions s'appliquent dans le cas d'une construction détruite par un sinistre après le 12 avril 1983.

10- Un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation et qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale.

4.3.2 PRIVILEGE DE MORCELLEMENT

Le privilège de morcellement s'applique dans les cas prévus à l'article 4.3.1 du présent règlement ainsi que dans le cas suivant :

- Un terrain non-conforme aux normes minimales de morcellement peut être morcellé, si ledit morcellement sert à l'agrandissement d'un terrain voisin et contigu et est destiné à former un seul nouveau terrain.

Nul ne peut réduire la superficie d'un terrain sur lequel est construit un seul bâtiment principal, si cette réduction a pour conséquence de le rendre non-conforme aux dispositions relatives au morcellement.

Modification
Règ. no

Section 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ILOTS

5.1 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives, ou dans le cas des parcs de maisons mobiles, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparant les lots subdivisés sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

5.2 LARGEUR DES ILOTS

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitation doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossés; cette largeur doit correspondre à au moins deux (2) fois la profondeur minimale des lots.

5.3 DESSERTE DE LOTS

Aucune habitation ne doit être érigée sur un lot ne pouvant avoir accès directement sur une rue cadastrée.

Section 6 : CONDITIONS PREALABLES À L'APPROBATION D'UN PROJET RELATIF À UNE OPERATION CADASTRALE

6.1 TRACE DES RUES

Le tracé projeté des rues, des ruelles et des sentiers piétonniers doit correspondre au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme. Dans les zones où le plan d'urbanisme ne prévoit aucun tracé de rues, ruelles ou sentiers, aucune restriction ne s'applique.

6.2 FONDS DE PARC OU DE TERRAIN DE JEUX PUBLIC

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, céder à la Municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain n'excédant pas 5% du terrain compris dans le plan, et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux ou au lieu de cette superficie de terrain, verser à la Municipalité une somme égale à 5% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale et modifiant certaines dispositions législatives (chapitre F-2.1), ou encore, une partie en terrain et une partie en argent. 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 cédés à la corporation municipale, en vertu du présent paragraphe, lesquels terrains ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux.

Cependant, les dispositions du paragraphe précédent ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) lorsque les dispositions dudit paragraphe ou d'un règlement antérieur similaire, ont déjà été appliquées;
- b) lorsque les subdivisions concernent des parties de lots destinées à être cédées à la Municipalité, pour fins de rue publique ou pour toute autre fin similaire.

6.3 SERVITUDES EXISTANTES OU REQUISES

Les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmissions des communications doivent être indiquées sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet.

6.4 ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

Le propriétaire doit s'engager à céder l'assiette des voies de circulation (ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan) destinées à être publiques.

6.5 TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES

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