

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE MINGANIE  
MUNICIPALITÉ DE BAIE-JOHAN-BEETZ

## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

À une séance régulière du Conseil de la Corporation municipale, tenue à la salle municipale le 28 mai 1990, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillers Clément Tanguay, Mario Gaudet, Claude Tanguay, Jocelyn Tanguay et Pierrette Tanguay formant quorum sous la présidence du maire Jean-Marie Tanguay.

Règlement No. 1480  
(concernant le lotissement dans la municipalité de Baie-Johan-Beetz)

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Baie-Johan-Beetz a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de compléter la réglementation relative à l'urbanisme et d'adopter un règlement régissant le lotissement des terrains;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit:

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1 .....</b>	<b>4</b>
<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....</b>	<b>4</b>
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	4
1.1.1 Titre.....	4
1.1.2 Objectif.....	4
1.1.3 Territoire touché par ce règlement .....	4
1.1.4 Abrogation des règlements antérieurs .....	4
1.1.5 Amendement du règlement.....	4
1.1.6 Préambule.....	4
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	4
1.2.1 Système de mesure .....	4
1.2.2 Définitions .....	5
<b>CHAPITRE 2 .....</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>7</b>
2.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT .....	7
2.2 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS.....	7
<b>CHAPITRE 3 .....</b>	<b>8</b>
<b>CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN RELATIF À PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE .....</b>	<b>8</b>
3.1 PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE .....	8
3.2 TAXES MUNICIPALES .....	8
3.3 ENGAGEMENT À CÉDER L'ASSIETTE DES VOIES PUBLIQUES .....	8
<b>CHAPITRE 4 .....</b>	<b>9</b>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>9</b>
4.1 GÉNÉRALITÉS .....	9
<b>CHAPITRE 5 .....</b>	<b>10</b>
<b>NORMES DE LOTISSEMENT .....</b>	<b>10</b>
5.1 NORMES DE LOTISSEMENT CONCERNANT LES VOIES DE CIRCULATION.....	10
5.1.1 Emprise des rues .....	10
5.1.2 Rue sans issue.....	10
5.1.3 Intersection des rues.....	10
5.1.4 Rues à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac.....	10
5.1.5 Exception .....	10
5.1.6 Emprise des sentiers piétonniers .....	10
5.2 NORMES DE LOTISSEMENT CONCERNANT LES LOTS .....	10
5.2.1 Lots non desservis par des réseaux d'égouts sanitaires et d'aqueduc	10
5.2.2 Lots desservis par un des deux services (soit égout sanitaire ou aqueduc) .....	11
5.2.3 Lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire.....	11
5.2.4 Morcellement non soumis à certaines normes minimales .....	11

5.3	NORMES CONCERNANT LES LOTS DÉROGATOIRES .....	12
5.3.1	Agrandissement d'un lot dérogatoire.....	12
5.3.2	Subdivision des lots dérogatoires.....	12
	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	13

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

#### **1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

##### **1.1.1 Titre**

Le présent règlement est intitulé " Règlement de lotissement ".

##### **1.1.2 Objectif**

Ce règlement vise le développement harmonieux du territoire de la municipalité, en assurant que les terres soient morcelées d'une façon rationnelle.

Il assure également que chaque construction ou usage principal occupe un ou des lot(s) distinct(s) afin d'assurer la bonne administration de la municipalité en ce qui a trait au règlement de zonage et de construction et à la confection du rôle d'évaluation pour fins de taxation.

##### **1.1.3 Territoire touché par ce règlement**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Baie-Johan-Beetz.

##### **1.1.4 Abrogation des règlements antérieurs**

Toute disposition concernant le lotissement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.

##### **1.1.5 Amendement du règlement**

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

##### **1.1.6 Préambule**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

#### **1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

##### **1.2.1 Système de mesure**

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en unités métriques du système international (SI). L'équivalent en mesure anglais est donné à titre indicatif seulement.

### 1.2.2 **Définitions**

Pour l'interprétation du présent règlement, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leurs sont attribués dans le présent règlement. Tous les autres mots ou expressions utilisés conservent leur sens habituel.

**Habitation :**

Bâtiment ou partie de bâtiment où des personnes peuvent manger, dormir et y vivre sans y être hébergées ou internées en vue de recevoir des soins médicaux, et sans y être détenues.

**Isolé :**

Se dit d'une habitation pouvant avoir de l'éclairage sur tous les côtés et sans aucun mur mitoyen.

**Jumelé :**

Se dit d'une habitation ayant un mur mitoyen avec une seule habitation.

**Largeur :**

La distance entre les lignes latérales d'un lot ou d'un terrain mesurée sur la ligne avant.

**Ligne avant :**

Désigne la limite commune d'une rue et d'un terrain ou d'un lot.

**Ligne latérale :**

Ligne séparant un terrain ou un lot d'un autre et adjacent à une ligne avant.

**Ligne des hautes eaux :**

Endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres ou l'endroit où la végétation arbustive s'arrête en direction du plan d'eau.

**Littoral :**

Partie des lacs et cours d'eau qui s'étend à partir de la ligne des hautes eaux vers le centre du plan d'eau.

**Lot :**

Fonds de terre identifié et délimité par un plan de cadastre fait et déposé, conformément au Code civil et à la Loi du Cadastre.

**Opération cadastrale :**

Une division, une subdivision, une nouvelle division, une redivision, une annulation, une correction, un ajout ou un remplacement de numéros de lots fait en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., chapitre C-1) ou des articles 2174, 2174a, 2174b ou 2175 du Code civil.

**Plan de l'opération cadastrale :**

Plan donnant une représentation graphique du ou des lot(s) faisant l'objet de l'opération cadastrale sur lequel (lesquels) y est indiqué un numéro spécifique. Ce plan est préparé par un arpenteur-géomètre et est destiné à être déposé au ministère de l'Énergie et des Ressources.

**Profondeur moyenne :**

Quotient obtenu en divisant par deux la somme des longueurs des lignes latérales d'un lot.

Rive :

Une bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux.

Rue

Fond de terre servant d'emprise à une voie de circulation de véhicules automobiles.

Terrain :

Espace de terre d'un seul tenant formé d'un ou plusieurs lots ou parties de lots.

Usage :

Fin pour laquelle un lot, un bâtiment, une structure ou ses dépendances sont employés, occupés ou destinés à être employés ou occupés.

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

#### **2.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

Le fonctionnaire municipal désigné, chargé d'appliquer le règlement de lotissement, est l'inspecteur des bâtiments.

#### **2.2 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS**

Toute personne qui agit en contravention du règlement de lotissement, commet une infraction. Lorsqu'une infraction aux présentes exigences est constatée, l'inspecteur des bâtiments peut envoyer à la personne concernée tout avis ou ordre écrit nécessaire pour l'en informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou ordre dans les vingt-quatre (24) heures qui suivent sa signification, la personne est passible d'une amende n'excédant pas trois cents dollars (300\$) et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constituera, jour par jour, des contraventions distinctes.

À défaut du paiement dans les quinze (15) jours après le prononcé du jugement de ladite amende, le contrevenant sera passible d'un emprisonnement n'excédant pas un (1) mois, cet emprisonnement cessant dès que l'amende et les frais sont payés.

Nonobstant les paragraphes qui précèdent, la Corporation municipale pourra exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement et ce, devant les tribunaux appropriés.

## **CHAPITRE 3**

### **CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE**

- 3.1 **PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE**  
Tout propriétaire de terrain doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur des bâtiments, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au Ministère de l'Énergie et des Ressources.
- 3.2 **TAXES MUNICIPALES**  
Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire un terrain doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.
- 3.3 **ENGAGEMENT À CÉDER L'ASSIETTE DES VOIES  
PUBLIQUES**  
Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale montre et décrit des voies de circulation ou des sentiers pour piétons destinés à être publics, le propriétaire, comme condition préalable à l'approbation du plan relatif à l'opération cadastrale, doit s'engager à céder à la municipalité l'assiette de ces voies de circulation et sentiers pour piétons.

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### 4.1

#### **GÉNÉRALITÉS**

Aucune opération cadastrale relative aux voies de circulation ou sentiers de piétons ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement, sauf pour les voies circulation, les chemins privés ou droit d'accès, et les sentiers pour piétons existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Aucune opération cadastrale relative aux morcellements de terrains en lots ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction ou un usage non-conforme au règlement de zonage quant à son implantation.

Ce règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour fins de services publics tels que sous-station électrique, centrale de télécommunication ou de câblodistribution, station de pompage et de contrôle de pression, lorsque ce service ne nécessite pas une alimentation en eau potable ou une évacuation des eaux usées.

*Règlement no. 04  
Adopté le 3 décembre 2002  
En vigueur le 3 février 2003*

## **CHAPITRE 5**

### **NORMES DE LOTISSEMENT**

#### **5.1 NORMES DE LOTISSEMENT, CONCERNANT LES VOIES DE CIRCULATION**

##### **5.1.1 Emprise des rues**

Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rue doivent avoir une largeur minimale de 15m (50 pi).

##### **5.1.2 Rue sans issue**

Toute rue sans issue prévue au plan-projet doit être pourvue d'un rond de virage d'au moins 33m (108,24 pi) de diamètre, pouvant comporter un îlot de verdure au centre de 7,3m (23,94 pi) de rayon intérieur. La longueur maximale d'une telle rue est de 230m (754,40 pi).

##### **5.1.3 Intersection des rues**

L'intersection des rues doit se faire à angle droit.

##### **5.1.4 Rues à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac**

La distance minimale entre une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac est de 75m (246 pi) s'il n'y a aucun service ou s'il n'y en a qu'un seul. Cette norme n'est pas applicable au territoire forestier sur les terres publiques.

La distance minimale entre une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac est de 45m (147,5 pi) si les deux services sont présents.

##### **5.1.5 Exception**

Les rues enjambant des cours d'eau ou conduisant à un débarcadère ou à un quai font exception à l'article 5.1.4.

##### **5.1.6 Emprise des sentiers piétonniers**

Tout sentier piétonnier doit avoir une emprise minimale de 5m (16,4 pi).

#### **5.2 NORMES DE LOTISSEMENT CONCERNANT LES LOTS**

##### **5.2.1 Lots non desservis par des réseaux d'égouts sanitaires et d'aqueduc**

La dimension minimale des lots non desservis par des réseaux d'égouts sanitaire et d'aqueduc est de 3000m<sup>2</sup> (32 280 pi<sup>2</sup>) et la

largeur minimale des lots, mesurée sur la ligne avant, est de 50m (164 pi).

Si un tel lot est situé à moins de 100m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300m (984 pi) d'un lac, il doit avoir une superficie minimale de 4000m<sup>2</sup> (43 040 pi<sup>2</sup>), la largeur minimale des lots, mesurée sur la ligne avant, est de 50m (164 pi) et une profondeur moyenne minimale de 75m (246 pi).

#### 5.2.2 **Lots desservis par un des deux services (soit égout sanitaire ou aqueduc)**

La superficie minimale des lots avec un service, soit égout sanitaire, soit aqueduc, est de 1500m<sup>2</sup> (16 140 pi<sup>2</sup>) et la largeur minimale, mesurée sur la ligne avant est de 25m (82 pi).

Dans le cas de lots situés à moins de 100m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300m (984 pi) d'un lac, la superficie minimale est de 2000m<sup>2</sup> (21 520 pi<sup>2</sup>), la profondeur moyenne minimale est de 75m (246 pi) et la largeur minimale, mesurée sur la ligne avant, est de 30m (98 pi) dans le cas des lots riverains et de 25m (82 pi) dans les autres cas.

#### 5.2.3 **Lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire**

Le tableau I qui suit indique la superficie et les dimensions minimales des lots ou terrains desservis par l'aqueduc et l'égout.

#### 5.2.4 **Morcellement non soumis à certaines normes minimales**

Les exigences minimales prescrites au tableau 1 sur la page suivante ne s'appliquent pas à une opération cadastrale visant la création d'un lot à l'une des fins suivantes :

1. Pour implanter ou préserver un équipement, une infrastructure ou une construction d'un service public y compris un bâtiment dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation sanitaire ;
2. Pour aménager un parc, un terrain de jeu, un espace naturel ou un cimetière ;
3. Pour un lot créé à titre provisoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception provisoire est reconnue conforme que si la seconde opération intervient dans les six mois suivants la précédente et que les lots distincts résultants de l'opération finale sont tous conformes aux normes de lotissement du présent règlement ou protégés par droit acquis. Un lot provisoire ne possède pas de droits à la construction.

**TABLEAU I**

**SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS OU TERRAINS  
DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT**

USAGE	TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE	LARGEUR	PRONFONDEUR
		M <sup>2</sup> (pi <sup>2</sup> )	m (pi <sup>2</sup> )	m (pi <sup>2</sup> )
Résidentiel	habitation isolée Max. 2 logements	557 (6000)	15 (49)	30.5 (100)
Résidentiel	habitation isolée 3 logements et +	139/log. (1500)	21 (69)	30.5 (100)
Résidentiel	maison mobile	465 (5000)	12 (40)	30.5 (100)
Commercial	_____	836 (9000)	25 (82)	30.5 (100)
Industriel	_____	1486 (16 000)	30 (98)	46 (150)
Public	Bâtiments publics	1021 (11 000)	30 (98)	30.5 (100)

\* La profondeur moyenne minimale des lots situés à moins de 100m (328 pi) d'un cours d'eau ou à moins de 300m (984 pi) d'un lac est de 45m (148 pi). Toutefois, pour les lots situés à plus de 45m (148 pi) d'un cours d'eau ou d'un lac, une profondeur moyenne inférieure à 45m (148 pi) est permise.

**5.3 NORMES CONCERNANT LES LOTS DÉROGATOIRES**

**5.3.1 Agrandissement d'un lot dérogatoire**

Malgré les normes de lotissement du chapitre 5, une opération ayant pour but d'augmenter la superficie d'un lot dérogatoire est autorisée si cette opération cadastrale a 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, en autant que cette opération ne rend pas dérogatoires au présent règlement les lots contigus conformes.

*Règlement no. 04  
Adopté le 3 décembre 2002  
En vigueur le 3 février 2003*

**5.3.2 Subdivision des lots dérogatoires**

Malgré les normes de lotissement du chapitre 5, la subdivision d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée à condition que le caractère dérogatoire, soit la largeur ou soit la profondeur, ne soit pas aggravé et que les dispositions du présent règlement concernant la superficie du lot soient respectées.

*Règlement no. 04  
Adopté le 3 décembre 2002  
En vigueur le 3 février 2003*

## ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Fait et adopté par le conseil de Baie-Johan-Beetz, au cours de la séance tenu la 28 mai 1990

*Jean-Marie Tanguay*

Maire

*Jean Devost*

Secrétaire-trésorier