



PROVINCE DE QUÉBEC
GOUVERNEMENT RÉGIONAL
D'EYOU ISTCHEE BAIE-JAMES

RÈGLEMENT N° 211

Règlement de lotissement

**CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET
INTERPRÉTATIVES**

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de
« Règlement de lotissement n° 211 ».

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction du Gouvernement régional d'Eyou Istchee Baie-James (**GREIBJ**). Le territoire du **GREIBJ** comprend le territoire borné à l'ouest par la limite ouest du Québec, au sud par le parallèle de latitude 49° 00' Nord, à l'est par les districts électoraux de Roberval, de Dubuc et de Saguenay ainsi que par le prolongement vers le nord de la limite ouest du district électoral de Saguenay et au nord par le parallèle de latitude 55° 00' Nord. Cependant, de ce territoire, sont exclus les territoires suivants:

1. Les terres de catégorie I et II, telles que désignées dans la Loi concernant le régime des terres dans les territoires de la Baie James et du Nouveau-Québec (L.R.Q. chap. R-13.1);
2. Toute municipalité constituée avant l'entrée en vigueur de la Loi sur le développement de la région de la Baie James (L.R.Q. chap. D-8).

1.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.4 NUMÉROTATION

Le tableau reproduit ci-après illustre le mode de numérotation utilisé dans ce règlement :

«
2.2.....(article).....
.....

1°.....(paragraphe).....

a.....(sous-paragraphe)
.....



b.....(sous-paragraphe)
..... »

1.5 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage numéro 213 s'appliquent au présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées à moins que le contexte n'indique un sens différent.

1.6 EXCLUSION

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux barrages, centrales, lignes de transport, postes de transformation, aux œuvres qui leurs sont complémentaires, ni aux installations temporaires requises pour la construction de ces ouvrages et de leurs constructions complémentaires.

1.7 INTERPRÉTATION

Pour l'interprétation et l'application des règlements d'urbanisme, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente, les mots ou expressions soulignés ont le sens et la signification qui leur sont attribués ci-après. Tous les autres mots ou expressions non définis conservent leur sens commun.

CHAPITRE II: DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT

2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale, autres que celles relatives à une annulation, une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, doit au préalable soumettre pour approbation à l'officier désigné un plan-projet de lotissement, que celui-ci prévoit ou non des rues.

2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION

2.2.1 Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, s'engager envers le GREIBJ, par lettre adressée au Conseil du GREIBJ, à céder gratuitement l'emprise des voies de circulation montrée sur le plan et destinée à être publique.

2.2.2 Obligation du propriétaire à verser une somme d'argent ou à s'engager à céder une superficie de terrain ou les deux conditions, aux fins de l'établissement, du maintien et de l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et de la préservation d'espaces naturels

2.2.2.1 Règles générales

Pour l'application du présent article, on entend par « site », l'ensemble des



terrains compris dans le plan-projet de lotissement visé par l'article 2. 1.

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale, verser au GREIBJ, aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs ou de terrains de jeux ou la préservation d'espaces naturels, une somme correspondant à 10 % de la valeur du site.

Le Conseil du GREIBJ peut cependant, exiger de tout propriétaire, au lieu de cette somme d'argent, la cession d'une superficie correspondant à 10 % de la superficie du site compris dans le plan-projet de lotissement et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil du GREIBJ, convient à l'établissement, au maintien ou à l'amélioration de parcs ou de terrains de jeux ou à la préservation d'espaces naturels.

Le Conseil du GREIBJ, peut encore, exiger de tout propriétaire une partie en terrain et une partie en argent. Dans ce cas, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée doit correspondre à 10 % de la valeur du site.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, le GREIBJ et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire du GREIBJ, qui n'est pas compris sur le site.

Aucune condition prévue aux alinéas précédents ne peut être imposée dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.

2.2.2.2 Les règles de calcul de la valeur

Si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date de réception par le GREIBJ du plan relatif à l'opération cadastrale, 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 de la présente section est établie sur la base du rôle d'évaluation foncière du GREIBJ. Dans un tel cas, ladite valeur 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 (L.R.Q., chapitre F-2.1).

Si le terrain n'est pas une unité ou partie d'unité tel que prévu au paragraphe



précédent, la valeur est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Dans ce cas, la valeur est établie par un évaluateur agréé mandaté par le GREIBJ aux frais du propriétaire. La valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par le GREIBJ du plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans tous les cas, les règles de calcul prévues au présent article doivent tenir compte de toute cession ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site au crédit du propriétaire.

2.2.2.3 Utilisation autorisée d'un terrain cédé

Tant qu'il appartient au GREIBJ, un terrain cédé en application d'une disposition édictée en vertu de l'article 2.2.2.1 du présent règlement ne peut être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement de parcs ou de terrains de jeux ou pour le maintien d'espaces naturels.

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par le GREIBJ en contrepartie de la cession d'un terrain visé au premier alinéa du présent article, font partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés du GREIBJ. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

2.2.3 Indication des servitudes sur un plan

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.2.4 Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet

Tout propriétaire doit, relativement aux projets énoncés au chapitre 4 du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, présenter un plan-projet de morcellement portant sur un terrain plus large que celui visé au plan-projet de lotissement et lui appartenant.



2.2.5 Paiement des taxes municipales

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris sur le plan.

2.3 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par l'officier désigné devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente:

1. Le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources n'est pas conforme au plan approuvé;
2. Le plan de cadastre n'est pas dûment déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources dans les 45 jours de la date de son approbation.

CHAPITRE III: DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS

3.1 LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCÈS

La présente section s'applique à toute rue, voies d'accès, chemins à caractère public ou privé au sens de ce règlement à l'exception des chemins aménagés pour accéder aux ressources situées sur des terres publiques.

3.1.1 Tracé des rues, des voies d'accès et des chemins en fonction de la nature du milieu

Le tracé des rues, des voies d'accès et des chemins doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain à drainage déficient ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

De plus, si des services d'utilité publique doivent être installés, le tracé doit éviter les affleurements rocheux ou le terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

3.1.2 Classification

Le réseau de voies destiné à la circulation des véhicules automobiles se décline en 4 catégories de rues, à savoir: rue locale ou voie d'accès, rue collectrice, artère et chemin d'accès de villégiature.



3.1.3 Emprise

Toute rue ou voie d'accès, prévue à un plan-projet de lotissement et tout chemin d'accès de villégiature faisant l'objet d'une subdivision doit respecter la largeur d'emprise prescrites ci-après suivant la catégorie à laquelle il ou elle appartient :

CATÉGORIE D'EMPRISE									
	Hors norme	1	2	3	4	5	Rue local et voie d'accès	Rue collectrice	Artère
Critères de conception									
Durée d'utilisation (nombre d'année)	50	25	25	10-15	3-10	1-3	50	50	50
Vitesse affiché (KM/h)	70	70	60	50	40	20	30	50	70
Distance minimal de visibilité d'arrêt (en mètres)	170	110	85	65	45	30	60	90	100
Dimension du chemin									
Emprise (en mètres)	35	35	30	30	25	20	15	20	30
Chaussée (en mètres)	9,1 et plus	8,5 à 9,1	8 à 8,5	7,5 à 8	5,5 à 7,5	4 à 5,5	7,5	11	14
Accotement (chaque côté) (en mètres)	1	1	1	1	0,75	0,5	-	-	-
Alignement vertical et horizontal									
Courbe horizontal (rayon minimum) (en mètres)	340	190	130	90	50	50	50	90	190
Pente adverse maximale (en %)	4	6	7	8	10	-	10	6	5
Pente favorable maximale (en %)	6	9	11	14	16	-	10	6	5
Matériaux utilisé									
Fondation	Gravier naturel	Gravier naturel	Gravier naturel	Sol minéral	Sol minéral ou organique	Sol minéral ou organique	Gravier naturel	Gravier naturel	Gravier naturel
Surface de roulement	Concassé	Concassé ou gravier tamisé	Gravier naturel	Gravier naturel	Sol minéral	Sol minéral	Concassé ou asphalte	Concassé ou asphalte	Concassé ou asphalte

3.1.4 Pente longitudinale

Sous réserve des dispositions contenues au second alinéa de cet article, toute rue ou voie d'accès doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la pente maximale ci-après prescrite:

1. Rue locale et voie d'accès : 10 %
2. Rue collectrice : 6 %
3. Artère : 5 %
4. Dans un rayon de 30 mètres de toute intersection, la pente maximale autorisée est de 5 %.

Dans des cas exceptionnels, en raison de la topographie très accidentée d'un site ou d'autres contraintes naturelles, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de 2 %, sur une longueur n'excédant pas 150 mètres. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux tronçons de rues situés dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

3.1.5 Intersection

L'intersection de 2 rues doit se faire à angle droit; toutefois, dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

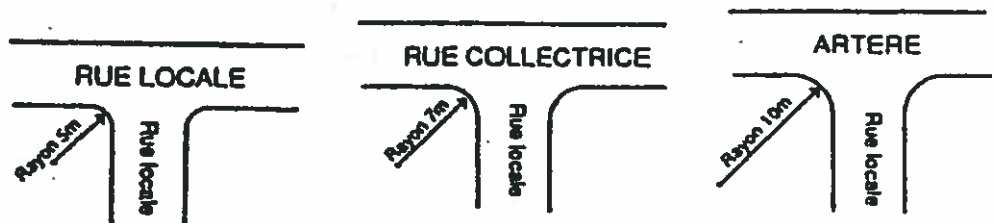
À l'intersection de 2 rues, les lignes d'emprise de rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit:

1. Lorsqu'il s'agit de 2 rues locales: 5 mètres;
2. Lorsque l'une des rues est une collectrice: 7 mètres;
3. Lorsque l'une des rues est une artère: 10 mètres.

CROQUIS 1:

CROQUIS 2:

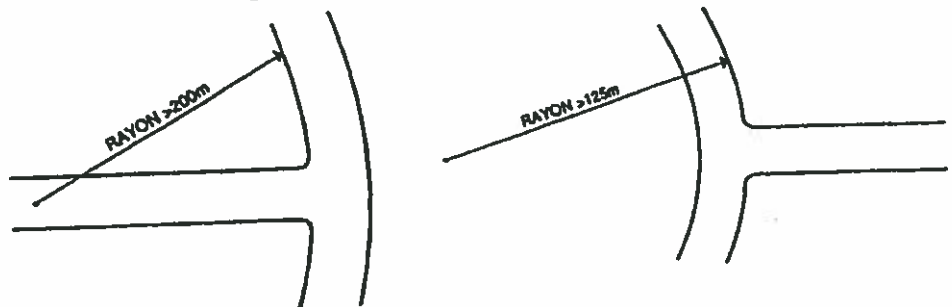
CROQUIS 3:



Il ne doit pas y avoir d'intersection entre 2 rues, du côté intérieur de celles ayant un rayon intérieur de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 125 mètres (voir les croquis 4 et 5).

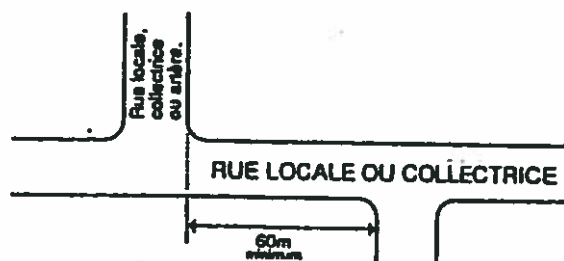
CROQUIS 4:

CROQUIS 5:



Les intersections sur les rues locales et collectrices doivent être distantes d'au moins 60 mètres (voir le croquis 6).

CROQUIS 6:



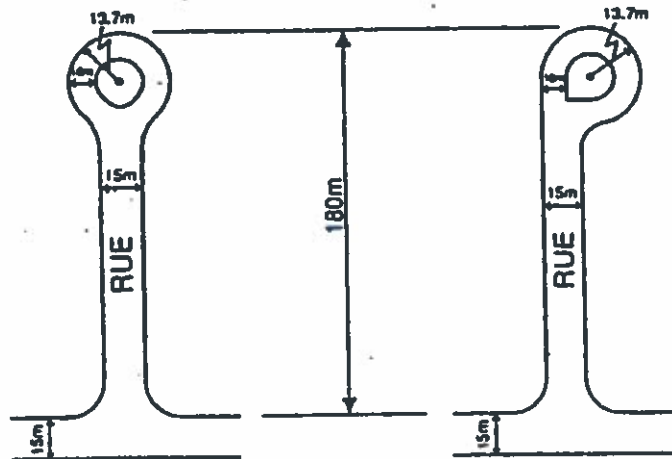
Les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres (voir le croquis 6 en faisant les adaptations nécessaires).

3.1.6 Cul-de-sac

Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac, dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue.

Les rues en forme de cul-de-sac ne doivent pas excéder une longueur de 180 mètres, et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 13,70 mètres. Un terre-plein peut être prévu en leur centre, à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres (voir le croquis 7).

CROQUIS 7 :



3.1.7 Sentier de piétons

La largeur d'un sentier piétonnier ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

3.1.8 Distance entre une route et un cours d'eau

Sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau, la distance minimale à respecter entre un cours d'eau et une nouvelle route est de 75 mètres pour un lot non desservi et partiellement desservi, et de 45 mètres pour un lot desservi.

3.2 LES ÎLOTS

3.2.1 Longueur

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 200 mètres, ni être supérieure à 400 mètres.

Toutefois, si un sentier piétonnier est prévu dans le tiers central de l'îlot, la longueur maximale de celui-ci est portée à 500 mètres.



CHAPITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA SUPERFICIE ET À LA DIMENSION MINIMALE

4.1.1 Normes minimales régissant les superficies et les dimensions des lots non desservis et partiellement desservis

Les présentes normes s'appliquent aux zones 204-09-A, 204-11-A, 205-03-A, 205-05-A, 205-11-A, 205-13-A, 209-01-L et 209-02-L.

Les normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis sont établies comme suit:

	<u>LARGEUR</u> MINIMALE (mètres)	<u>PROFONDEUR</u> MINIMALE (mètres)	SUPERFICIE MINIMALE (mètres ²)
<u>Lot non desservi</u> , ni par l'aqueduc, ni par l' <u>égout</u>	45	NIL	3 000
<u>Lot partiellement desservi</u> par l'aqueduc ou l' <u>égout</u> .	25	NIL	1 500
<u>Lot</u> situé à moins de 100 m d'un <u>cours d'eau</u> et à moins de 300 m d'un <u>lac</u> et <u>non</u> <u>desservi</u> , ni par l'aqueduc, ni par l' <u>égout</u>	45	75	4 000
<u>Lot</u> situé à moins de 100 m d'un <u>cours d'eau</u> et à moins de 300 m d'un <u>lac</u> et <u>partiellement</u> <u>desservi</u> par l'aqueduc et l' <u>égout</u>	25	75	2 000

Ces dispositions s'appliquent à toutes les zones à l'exception de celles identifiées aux articles 4.1.2 et 4.1.3 et à la rangée suivante du présent tableau.

4.1.2 Normes minimales régissant les lots desservis

Les présentes normes s'appliquent aux zones 203-07-H, 203-08-P, 203-09-M, 203-10-H, 203-11-M, 203-12-H, 203-13-H, 204-02-C, 204-05-H, 204-06-M, 204-07-P, 204-08-M, 204-12-H, 204-13-H, 204-14-M, 204-15-H, 205-04-H, 205-08-H, 205-09-M, 205-10-P, 205-12-H, 205-15-H.

Les normes minimales régissant les lots desservis sont établies soit en fonction du type de construction dans le cas du groupe Habitation (H), soit en fonction d'un groupe d'usage, le tout tel qu'il appert au tableau suivant :



	Usage	<u>Largeur</u> Minimale (mètres)	<u>Profondeur</u> Minimale (mètres)	Superficie Minimale (mètres ²)
<u>Lot desservi</u> par l'aqueduc et l' <u>égout</u>	<u>Unifamiliale</u> <u>isolée</u>	15	30	550
	<u>Unifamiliale</u> <u>jumelée</u>	12	30	300
	<u>Bifamiliale</u> <u>isolée</u>	20	20	550
	Trifamiliale isolée	22	30	750
	<u>Habitation</u> <u>collective</u> Max 9 chambres	25	30	900
	<u>Maison mobile</u>	15	30	500
	Bifamiliale jumelée	15	30	550
	Trifamiliale jumelée	20	30	750
	<u>Unifamiliale</u> <u>en rangée</u> 3 à 6 habitations	8	25	240
	<u>Unifamiliale</u> <u>en rangée</u> Max 4 loyers	10	25	300
	<u>Multifamiliale</u> 3 log. à 6 log. et <u>habitation</u> <u>collective</u> (3 à 9 chambres)	25	30	900
	<u>Multifamiliale</u> (7 log. et +) <u>Habitation</u> <u>collective</u> (10 chambres et +)	40	40	2 000
	Commerce et service	22	30	700
	Industrie	22	30	700
	Public et institutionnel	22	30	700
	Récréation	Nil	Nil	Nil
Forêt	50	Nil	3 000	
Agriculture	50	Nil	3 000	
<u>Lot desservi</u> par l'aqueduc et l' <u>égout</u> , mais situé à moins de 100 m d'un <u>cours d'eau</u> ou à moins de 300 m d'un <u>lac</u>		Note 3	45	1 500

Note 3 La largeur minimale exigée est celle prévue pour chacun des usages mentionnés dans le cas des lots desservis situés à plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou à plus de 300 mètres d'un lac.

Dans le cas d'un lot d'angle, la largeur prescrite au tableau précédent doit être augmentée de 3 mètres et le produit de cette largeur multipliée par la profondeur minimale exigée donne la superficie minimale à respecter.



4.1.3 Normes particulières relatives à la superficie et à la dimension minimale

4.1.3.1 Normes applicables aux zones comprises dans les limites de la localité de Radisson

Les présentes normes s'appliquent aux zones :

201-02-L, 201-03-H, 201-04-P, 201-05-C,
 201-06-C, 201-07-H, 201-08-H, 201-09-H,
 201-10-H, 201-11-H, 201-12-P, 201-13-H,
 201-14-C, 201-15-C, 201-17-H, 201-18-H,
 201-19-H, 201-20-H, 201-21-H, 201-23-H,
 201-26-I et 201-28-M.

Les normes minimales sont établies soit en fonction du type de <u>construction</u> dans le cas du groupe Habitation (H), soit en fonction d'un groupe d' <u>usage</u> , le tout tel qu'il appert au tableau suivant:	<u>USAGE</u>	<u>LARGEUR MINIMALE</u> (mètres)	<u>PROFONDEUR MINIMALE</u> (mètres)	<u>SUPERFICIE MINIMALE</u> (mètres ²)
Lots desservis par l'aqueduc et l' <u>égout</u>	<u>Unifamiliale isolée</u>	12	30,5	366
	<u>Unifamiliale jumelée</u>	12	30,5	366
	<u>Bifamiliale isolée</u>	18	30,5	550
	Trifamiliale isolée	22	30	660
	<u>Habitation collective</u> Max 9 <u>chambres</u>	22	30	660
	<u>Maison mobile ou uni-modulaire</u>	12	35	420
	Bifamiliale jumelée	22	30	660
	Tri familiale jumelée	13	30	390
	<u>Unifamiliale en rangée</u> (3 à 6 habitations)	5,5	30	170
	Bifamiliale en rangée (max 4 logements)	7	30	210
	<u>Multifamiliale</u> (3 <u>logements</u> à 6 log.) et <u>habitation collective</u> (3-9 <u>chambres</u>)	22	30	660
	<u>Multifamiliale</u> (7 logements et plus) et <u>habitation collective</u> (10 <u>chambres</u> et plus)	40	50	2 000
	Commerce et service	21	30	630
	Industrie	21	30	630
	Public et institutionnel	21	30	630
	Récréation	Nil	Nil	Nil
Forêt	50	Nil	3 000	



	Agriculture	50	Nil	3 000
<u>Lot</u> desservi par l'aqueduc et l' <u>égout</u> , mais situé à moins de 100 m d'un <u>cours d'eau</u> ou à moins de 300 m d'un <u>lac</u>		Note4	45	1 500

Note 4. La largeur minimale exigée est celle prévue pour chacun des usages mentionnés dans le cas des lots desservis situés à plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou à plus de 300 mètres d'un lac.

Dans le cas d'un lot d'angle, la largeur prescrite au tableau précédent doit être augmentée de 3 mètres et le produit de cette largeur multipliée par la profondeur minimale exigée donne la superficie minimale à respecter.

4.1.3.2 Poste d'essence

Tout poste d'essence localisé sur un lot desservi par l'aqueduc et l'égout doit satisfaire, selon le type auquel il appartient, aux normes prescrites par le tableau reproduit ci-après.

	LARGEUR MINIMALE (MÈTRES)	PROFONDEUR MINIMALE (MÈTRES)	SUPERFICIE MINIMALE (MÈTRES ²)
<u>Poste d'essence</u>	33,5	30	1 000
<u>Poste d'essence</u> avec baie(s) de service, <u>lave-auto</u> ou dépanneur	45,5	30	1 500
<u>Poste d'essence</u> avec baie(s) de service et <u>lave-auto</u> , baie de service et dépanneur ou poste d'essence avec <u>lave-auto</u> et dépanneur	51,5	30	1 700
<u>Poste d'essence</u> avec baie(s) de service, <u>lave-auto</u> et dépanneur	60,5	30	2 500

Les superficies minimales énoncées pour les postes d'essence sont prescrites pour 4 unités de distribution d'essence ou moins. Pour chaque unité de distribution d'essence additionnelle, on doit augmenter la superficie minimale de 275 mètres carrés.



4.2 ASSOUPLISSEMENT DES NORMES

4.2.1 Lot non-conforme en raison de sa configuration ou de la topographie

Lorsqu'en raison de sa configuration ou de son relief, un lot ne satisfait pas aux normes prescrites par ce règlement ou à la grille de spécifications, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes:

1. La largeur du lot, calculée à la ligne avant ou arrière, n'est pas inférieure à:

a. 75 % de la largeur minimale prescrite;

ou

b. 7 mètres dans le cas d'un lot desservi;

c. Une seule des lignes (avant ou arrière) du lot est ainsi diminuée;

d. La norme relative à la superficie est respectée.

4.3 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent former un angle variant de 80 à 90 degrés avec la ligne d'emprise de rue. Toutefois, lorsque la topographie ou le relief ne le permet pas, elles peuvent être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

Malgré les dispositions contenues à l'alinéa précédent, dans le cas des maisons mobiles, les lignes latérales des terrains doivent former un angle variant de 65 degrés à 90 degrés avec la ligne d'emprise de rue.

4.4 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

4.4.1 Rue, sentier de piétons, parc

Toute opération cadastrale relative aux rues, sentiers de piétons, parcs ou autres espaces destinés à un usage public est prohibée si elle ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au présent règlement.

La prohibition édictée à l'alinéa précédent n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue existante lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les dimensions prescrites.

4.4.2 Construction et terrain dérogoatoire

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'aggraver le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un terrain est prohibée. Cependant, il est autorisé d'effectuer une opération cadastrale ayant pour effet d'agrandir un terrain dérogoatoire à la condition que l'agrandissement du terrain n'ait pas pour effet de rendre un autre terrain



dérogatoire ou d'aggraver son caractère dérogatoire.

CHAPITRE V : PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

5.1 TERRAIN DÉCRIT PAR TENANTS ET ABOUTISSANTS (ART. 256.1 L.A.U.)

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982, ne formait 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 enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les dispositions du Règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

1. Le 30 novembre 1982, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, les exigences relatives aux opérations cadastrales applicables à cette date et;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris sur plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

5.2 ASSIETTE D'UNE CONSTRUCTION (ART. 256.2 L.A.U.)

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 dispositions du Règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. Le 30 novembre 1982, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
2. Le 30 novembre 1982, 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 paragraphes 1) et 2) s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 30 novembre 1982.

5.3 RÉSIDU D'UN TERRAIN À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION (ART. 256.3 L.A.U.)

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 dispositions



relatives au 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'un privilège au lotissement décrit dans cette section.

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.

5.4 AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire peut être agrandi ou modifié sans respecter les normes minimales de lotissement prévues au présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

1. Il est impossible de créer un lot conforme aux normes de lotissement prévues.
2. Le lot est protégé par un privilège au lotissement tel que décrit aux articles 5.1 à 5.3.
3. La superficie et les dimensions du nouveau lot créé sont égales ou supérieures à la superficie et aux dimensions initiales du lot.
4. L'opération cadastrale n'a pas pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent.
5. L'opération cadastrale n'a pas pour effet de rendre les lots non conformes à une autre disposition des règlements d'urbanisme.

CHAPITRE VI : LES SANCTIONS ET RECOURS

6.1 INFRACTION AU RÈGLEMENT

Est coupable d'une infraction la personne qui :

1. Omet de se conformer à l'une des dispositions du Règlement de lotissement.
2. Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis requis.
3. Fait, reproduit, falsifie ou modifie un permis requis.
4. Refuse de recevoir l'officier désigné qui en fait la demande ou refuse de lui donner



accès aux immeubles qu'il doit inspecter en vertu du règlement.

6.2 CONSTATATION DE L'INFRACTION

Les dispositions prescrites par le chapitre « sanctions et recours » du règlement relatif à l'émission des permis et certificats s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

6.3 RECOURS PÉNAL

L'officier désigné ou le directeur général du GREIBJ est autorisé à délivrer, au nom du GREIBJ, un constat d'infraction pour toute infraction à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement.

6.4 AMENDE

Les dispositions prescrites par le chapitre « amende » du règlement relatif à l'émission des permis et certificats s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

6.5 APPLICATION DU CODE DE PROCÉDURE

Les poursuites entreprises en vertu du présent règlement, sont intentées et jugées, conformément aux dispositions du Code de procédure pénale (L.R.Q. c.C-25.1); les jugements rendus sont exécutés conformément aux dispositions du code.

6.6 Autres recours

En plus des recours prévus au présent règlement, le Conseil du GREIBJ peut exercer tout autre recours nécessaire à l'application du présent règlement.

CHAPITRE VII: DISPOSITIONS FINALES

7.1 ABROGATION ET REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du règlement numéro 77 ainsi que ses amendements relatifs au lotissement.

7.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Le président,
Grand Chef Dr. Abel Bosum

L'assistante-greffière,
Aline Bougie