

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

## TABLE DES MATIÈRES

<u>CHAPITRE I:</u>	<u>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</u> .....	3
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT .....	3
1.2	TERRITOIRE TOUCHÉ .....	3
1.3	INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES .....	3
1.4	NUMÉROTATION .....	3
1.5	TERMINOLOGIE .....	4
 <u>CHAPITRE II:</u>	 <u>DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT</u> ...	 5
2.1	NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION .....	5
2.2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION .....	5
2.2.1	<u>Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation</u> .....	5
2.2.2	<u>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</u> .....	5
2.2.2.1	<u>Règles générales</u> .....	5
2.2.2.2	<u>Les règles de calcul de la valeur</u> .....	7
2.2.2.3	<u>Contestation devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec</u> .....	8
2.2.2.4	<u>Utilisation autorisée d'un terrain cédé</u> .....	8
2.3	CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION .....	9
 <u>CHAPITRE III:</u>	 <u>DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS</u> .....	 11
3.1	LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCÈS .....	11
3.1.1	<u>Classification</u> .....	11
3.1.2	<u>Emprise</u> .....	11
3.1.3	<u>Pente longitudinale</u> .....	11
3.1.4	<u>Intersection</u> .....	12

3.1.5	<u>Cul-de-sac</u> .....	14
3.1.6	<u>Distance entre une route et un cours d'eau</u> .....	15
3.2	LES ÎLOTS .....	15
3.2.1	<u>Longueur</u> .....	15
<b>CHAPITRE IV:</b>	<b><u>DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS</u></b> .....	17
4.1	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES .....	17
4.1.1	<u>Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis</u> .....	17
4.1.2	<u>Normes minimales régissant les lots desservis</u> .....	18
4.1.3	<u>Normes particulières</u> .....	19
4.1.3.1	<u>Poste d'essence</u> .....	19
4.1.4	<u>Assouplissement des normes</u> .....	19
4.1.4.1	<u>Terrain non-conforme en raison de sa configuration ou de la topographie</u> .....	19
4.2	ORIENTATION DES TERRAINS .....	20
4.3	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE .....	20
4.3.1	<u>Rue, sentier de piétons, parc</u> .....	20
4.3.2	<u>Construction et terrain dérogatoires</u> .....	21
4.4	NORMES DE LOTISSEMENT APPLICABLES AUX ENDROITS COMPORTANT DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN .....	21
<b>CHAPITRE V:</b>	<b><u>PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS</u></b> .....	23
5.1	GÉNÉRALITÉS .....	23
<b>CHAPITRE VI:</b>	<b><u>DISPOSITIONS FINALES</u></b> .....	25
6.1	ABROGATION ET REMPLACEMENT .....	25
6.2	ENTRÉE EN VIGUEUR .....	25



**MUNICIPALITÉ DE TADOUSSAC  
M.R.C. DE LA HAUTE-CÔTE-NORD  
(QUÉBEC)**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT  
NUMÉRO 252**

**CONSIDÉRANT QUE** le Conseil municipal de Tadoussac juge opportun d'adopter un règlement relatif au lotissement et devant s'appliquer à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de Tadoussac;

**CONSIDÉRANT** les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., Chap. A-19.1);

**CONSIDÉRANT QU'**un avis de présentation à cet effet a été donné au cours d'une assemblée précédente de ce Conseil;

**EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL MUNICIPAL DE TADOUSSAC ORDONNE CE QUI SUIT, À SAVOIR:**

---

—  
Règlement de lotissement  
inc.  
MUNICIPALITÉ DE TADOUSSAC

Urbanisme





b)  
PARAGRAPHE) ....."

.... (SOUS-

### **1.5 TERMINOLOGIE**

Les définitions contenues au règlement de zonage numéro 253 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.



**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'inspecteur 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 la municipalité, par lettre adressée au Conseil, à céder 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**

Tout propriétaire doit, lorsque son lot est adjacent à une nouvelle rue publique ou privée et ce, à compter de l'entrée en vigueur de ce règlement, comme condition préalable à

l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale verser à la municipalité, 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 5 % de la valeur du site.

Le Conseil peut cependant, par ordonnance, exiger de tout propriétaire, au lieu de cette somme d'argent, la cession d'une superficie correspondant à 5 % de la superficie du site compris dans le plan-projet de lotissement et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, 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, peut encore, par ordonnance, 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 5 % de la valeur du site.

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

Pour l'application du présent article, on entend par "site", le terrain compris dans le plan visé au premier alinéa de cet article.

#### **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 la municipalité 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 de la municipalité. 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 prescrit au paragraphe précédent, la valeur est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Dans ce cas, la valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité. La valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la

réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans tous les cas, les règles de calcul prévues au présent article doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, 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.

**2.2.2.3 Contestation devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec**

La municipalité ou le propriétaire peut contester, devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, la valeur établie par l'évaluateur conformément aux deuxième et troisième alinéas de l'article précédent.

Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigées par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

La contestation devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec doit suivre la procédure prescrite aux articles 117.8 à 117.14 inclusivement de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

**2.2.2.4 Utilisation autorisée d'un terrain cédé**

Un terrain cédé en application d'une disposition édictée en vertu de l'article 2.2.2.1 du présent règlement ne peut, tant qu'il appartient à la municipalité, 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 la municipalité 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 de la municipalité. 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.

### **2.3 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION**

L'approbation donnée par la Corporation municipale devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente:

- 1° le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles n'est pas conforme au plan approuvé;
- 2° le plan de cadastre n'est dûment déposé pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles 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**

**3.1.1 Classification**

Le réseau de voies destiné à la circulation des véhicules automobiles est constitué de 3 catégories de rues, à savoir: rue locale, rue collectrice et artère.

**3.1.2 Emprise**

Toute rue ou voie d'accès prévue à un plan-projet de lotissement doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur d'emprise ci-après prescrite:

Rue locale (périmètre urbain)	: 10 à 15 mètres
Rue locale (hors périmètre)	: 12 à 15 mètres
Rue collectrice	: de 15 à 20 mètres
Artère	: plus de 20 mètres

**3.1.3 Pente longitudinale**

Sous réserve des dispositions contenues aux second et troisième alinéas 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	: 12 %
2° rue collectrice	: 8 %
3° artère	: 6 %

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.

#### **3.1.4 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).

### **3.1.5 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 doivent être pourvues d'intersections ou d'espaces permettant les virages à tous les 300 mètres. 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:**

### 3.1.6 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 60 mètres pour un terrain non desservi et partiellement desservi, et de 45 mètres pour un terrain desservi.

## 3.2 LES ÎLOTS

### 3.2.1 Longueur

La longueur d'un îlot ne doit pas supérieure à 400 mètres. Toutefois, si un sentier de piétons 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 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES**

**4.1.1 Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis**

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

	LARGEUR MINIMALE (mètres)	PROFONDEUR MOYENNE MINIMALE (mètres)	SUPERFICIE MINIMALE (mètres <sup>2</sup> )
. Lot non desservi, ni par l'aqueduc, ni par l'égout	50,0	NIL	3 000,0
. Lot partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout	25,0	NIL	1 500,0
. Lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau et à moins de 300 m d'un lac et non desservi, ni par l'aqueduc, ni par l'égout	50,0	75,0	4 000,0
. Lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau et à moins de 300 m d'un lac et partiellement desservi par l'aqueduc et l'égout	Lot riverain : 30,0  Autres lots : 25,0	75,0	2 000,0
. Lot non desservi en terrain montagneux (zones 35-RF et 37-RF)	50,0	75,0	4 000,0

#### 4.1.2 Normes minimales régissant les lots desservis

Les normes minimales régissant les lots desservis sont établies soit en fonction du type de construction, tel qu'elles apparaissent au tableau suivant.

USAGE	LARGEUR MINIMALE (en mètre)	PROFONDEUR MINIMALE (en mètre)	SUPERFICIE MINIMALE (en mètre <sup>2</sup> )
Bâtiment isolé ou jumelé	20,0	30,0	600,0
Bâtiment en rangée	6,5	30,0	200,0
Maison mobile	15,0	30,0	450,0
Résidence de 7 logements et plus	40,0	30,0	1 200,0

Dans le cas d'un lot desservi mais situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac, les normes suivantes s'appliquent:

	LARGEUR MINIMALE (mètres)	PROFONDEUR MINIMALE (mètres)	SUPERFICIE MINIMALE (mètres <sup>2</sup> )
. Lot desservi par l'égout, mais situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac.	NOTE <sup>1</sup>	45,0	1 000,0

NOTE<sup>1</sup>: La largeur minimale exigée est celle prévue pour chacun des types de bâtiment mentionnés dans le cas des terrains 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 doit être augmentée de 3 mètres. Le produit de cette largeur multiplié par la profondeur minimale exigée donne la superficie minimale à respecter.

#### **4.1.3 Normes particulières**

##### **4.1.3.1 Poste d'essence**

Tout terrain desservi (par l'aqueduc et l'égout) et sur lequel on projette d'ériger un poste d'essence doit avoir une largeur minimale de 33,5 mètres, une profondeur minimale de 30 mètres et une superficie minimale de 1 000 mètres carrés.

#### **4.1.4 Assouplissement des normes**

##### **4.1.4.1 Terrain non-conforme en raison de sa configuration ou de la topographie**

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

- 1° Dans toutes les zones desservies par l'aqueduc et l'égout sanitaire, il est permis lorsque la forme du lotissement l'exigera et exception faite des lots pour bâtiments en rangée, il sera possible de diminuer la dimension à la ligne arrière ou avant d'un lot d'un proportion non inférieure à cinquante pour-cent (50%) de la largeur minimale exigée, à la condition de ne diminuer qu'une seule de ces dimensions et que la dimension résultante

ne soit pas inférieure à sept (7) mètres  
Cependant, la

norme de superficie devra être respectée en tout temps.

- 2° Toute dimension d'un lot peut être réduite de vingt-cinq pour-cent (25%) de la dimension exigible lorsque à cause de la topographie ou de l'étroitesse de la propriété, on ne peut procurer la dimension normale, et ce, pourvu que la norme de superficie soit respectée.

#### **4.2 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, dans des cas exceptionnels, 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.

#### **4.3 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE**

##### **4.3.1 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. Le tracé des nouvelles rues ne doit pas souffrir d'inutiles brisures ou détours que la topographie du terrain ne justifie pas.

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.

#### **4.3.2 Construction et terrain dérogatoires**

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un terrain est prohibée. Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut faire l'objet d'une opération cadastrale si celle-ci a pour effet d'en augmenter l'une ou l'autre des dimensions.

#### **4.3.3 Fusion de lots à construire**

Amendement 00-08-31

Toute opération cadastrale, visant la fusion de lots possédant chacun la superficie minimale établie en fonction du type de construction et prescrite au présent règlement, est prohibée si elle ne respecte pas les densités minimales d'occupation prévues pour une zone donnée dans le cahier des spécifications annexé au règlement de zonage numéro 253.

**4.4 NORMES DE LOTISSEMENT APPLICABLES AUX ENDROITS COMPORTANT DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN**

Dans les zones identifiées au cahier des spécifications et aux endroits définis au plan de zonage, le lotissement doit s'effectuer selon les conditions suivantes:

Zone de risque <b>ÉLEVÉ</b>	Zone de risque <b>MOYEN</b>	Zone de risque <b>FAIBLE</b>
Aucun	Permis uniquement lorsqu'une étude démontre de la possibilité de localiser sans danger une résidence.  Superficie minimale du lot:  4 000 m <sup>2</sup> (43 053 pi <sup>2</sup> )	Superficie minimale du lot  6 000 m <sup>2</sup> (64 579 pi <sup>2</sup> )  Toutefois, si une étude démontre la possibilité de localiser sans danger une résidence.  Superficie minimale du lot:  4 000 m <sup>2</sup> (43 053 pi <sup>2</sup> )

Note:

Rue interdite près des talus de 25 % et plus de pente moyenne

Au sommet d'un talus: à une distance moindre de 5 fois la hauteur du talus

Au pied d'un talus: à une distance moindre de 2 fois la hauteur du talus.

**CHAPITRE V:**

**PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS**

**5.1 GÉNÉRALITÉS**

Les dispositions prescrites par le Chapitre intitulé "Procédure, sanctions et recours" du règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

**CHAPITRE VI:                    DISPOSITIONS FINALES**

**6.1 ABROGATION ET REMPLACEMENT**

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

**6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

**FAIT ET PASSÉ À TADOUSSAC, CE 18<sup>ème</sup> JOUR DU MOIS DE DÉCEMBRE 1995.**

\_\_\_\_\_  
Thomas Maher, maire

\_\_\_\_\_  
Gaétan Turcotte, secrétaire-trésorier