



---

1026, chemin des Coudriers, L'Isle-aux-Coudres (Québec) G0A 3J0

Municipalité de L'Isle-aux-Coudres

# **Règlement de lotissement N° 2009-09**

---

Avis de motion le 5 février 2009  
Adopté le 14 avril 2009  
Entrée en vigueur le 11 juin 2009

**Compilation administrative en date du 14 juillet 2016**

# COMPILATION ADMINISTRATIVE

Ce règlement est une codification administrative et n'a aucune sanction officielle. Pour interpréter et appliquer les lois et règlements, on doit se reporter aux textes officiels.

Le lecteur est par les présentes avisé que toute erreur ou omission qui pourrait être relevée dans le texte ci-après n'a pas pour effet de diminuer le caractère exécutoire des règlements et amendements cités, tels que sanctionnés dans leur version originale.

## SUIVI DES MODIFICATIONS ENTRÉES EN VIGUEUR

| Mise à jour | n° de règlement | Titre   | Ajout (aj.) | Modifié (mod.)                   | Abrogé (abr.) | Entré en vigueur (eev) |
|-------------|-----------------|---|-------------|----------------------------------|---------------|------------------------|
| 1           | 2016-10         | <i>Règlement ayant pour objet d'amender le règlement de lotissement dans le but de modifier des normes de profondeur de terrains et d'ajouter des exceptions aux règles de lotissement</i>                              | 5.6.1       | 5.4.1<br>5.4.2<br>5.5.1<br>5.5.2 |               | 2016-05-26             |
| 2           | 2014-07         | <i>Règlement #2014-07 modifiant le Règlement de zonage numéro 2009-08 et modifiant le Règlement de lotissement numéro 2009-09 (zones de contraintes relatives aux glissements de terrain et à l'érosion des berges)</i> | 14.12       |                                  |               | 2016-07-14             |



**TABLE DES MATIÈRES**

Règlement de lotissement

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>CHAPITRE 1 .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1 TITRE DU RÈGLEMENT .....   | 1         |
| 1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI.....  | 1         |
| 1.3 REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS.....  | 1         |
| 1.4 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION .....  | 1         |
| 1.5 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT .....   | 1         |
| 1.6 DROIT DE VISITE .....  | 1         |
| 1.7 PERSONNES ASSUJETTIES.....   | 1         |
| 1.8 INTERDICTION DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS.....  | 2         |
| 1.9 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT .....  | 2         |
| <br>   |           |
| <b>CHAPITRE 2 .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT .....</b>  | <b>3</b>  |
| 2.1 OBLIGATION DE L'APPROBATION PRÉALABLE .....  | 3         |
| 2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE<br>OPÉRATION CADASTRALE .....  | 3         |
| 2.3 OPÉRATIONS CADASTRALE PROHIBÉE .....   | 3         |
| <br>   |           |
| <b>CHAPITRE 3 .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>DISPOSITIONS AUX FINS DE FAVORISER L'ÉTABLISSEMENT, LE<br/>MAINTIEN ET L'AMÉLIORATION DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET<br/>D'ESPACES NATURELS .....</b> | <b>4</b>  |
| 3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....  | 4         |
| 3.2 ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE .....   | 4         |
| 3.3 TERRAIN VISÉ .....   | 4         |
| 3.4 RÈGLES DE CALCUL DE LA CESSION .....   | 5         |
| 3.5 ÉVALUATION DE LA VALEUR DU TERRAIN .....   | 5         |
| 3.6 OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE .....   | 5         |
| 3.7 UTILISATION DU TERRAIN CÉDÉ ET D'UNE SOMME VERSÉE.....   | 6         |
| <br>   |           |
| <b>CHAPITRE 4 .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION .....</b>  | <b>7</b>  |
| 4.1 CLASSIFICATION .....   | 7         |
| 4.2 APPLICATION .....  | 7         |
| 4.3 EMPRISE.....   | 7         |
| 4.4 PENTE LONGITUDINALE.....   | 8         |
| 4.5 INTERSECTION DES RUES .....  | 8         |
| 4.6 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS .....   | 8         |
| 4.7 INTERSECTION AVEC UNE RUE COURBE .....   | 8         |
| 4.8 CUL-DE-SAC .....   | 9         |
| 4.9 SENTIERS DE PIÉTONS .....  | 9         |
| 4.10 TRACÉ DES RUES À PROXIMITÉ DES COURS D'EAU ET DES LACS.....   | 9         |
| 4.11 TRACÉ DES RUES À PROXIMITÉ DE FORTE PENTE .....   | 9         |
| <br>   |           |
| <b>CHAPITRE 5 .....</b>  | <b>14</b> |
| <b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS .....</b>   | <b>14</b> |
| 5.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....  | 14        |
| 5.2 LES ÎLOTS .....  | 14        |

|                                   |   |           |
|-----------------------------------|---|-----------|
| 5.3                               | ORIENTATION DES LOTS .....  | 14        |
| 5.4                               | SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON LOCALISÉS À<br>PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC.....  | 14        |
| 5.5                               | SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS LOCALISÉS, EN TOUT OU<br>EN PARTIE, À MOINS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 MÈTRES<br>D'UN LAC ..... | 15        |
| 5.6                               | OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE .....   | 16        |
| 5.7                               | MODIFICATION OU AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE .....   | 17        |
| <b>CHAPITRE 6 .....</b>           |   | <b>18</b> |
| <b>DISPOSITIONS PÉNALES .....</b> |   | <b>18</b> |
| 6.1                               | INFRACTION ET SANCTION.....   | 18        |
| 6.2                               | AUTRES RECOURS.....   | 18        |
| 6.3                               | AVIS D'INFRACTION .....   | 18        |
| 6.4                               | CONSTAT D'INFRACTION .....  | 18        |
| <b>CHAPITRE 7 .....</b>           |   | <b>19</b> |
| <b>DISPOSITIONS FINALES .....</b> |   | <b>19</b> |
| 7.1                               | ENTRÉE EN VIGUEUR .....   | 19        |

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

#### **1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement » numéro 2009-09.

#### **1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de L'Isle-aux-Coudres.

#### **1.3 REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS**

Sont remplacés tous les règlements ou parties de règlements antérieurs des municipalités de L'Île-aux-Coudres et de La Baleine incompatibles ou inconciliables avec les dispositions du présent règlement, notamment le Règlement de lotissement numéro 27 de la Municipalité de L'Île-aux-Coudres et le Règlement de lotissement numéro 155 de la Municipalité de La Baleine et leurs amendements.

#### **1.4 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION**

Les définitions et règles d'interprétation pertinentes contenues dans le Règlement de zonage numéro 2009-08 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long, reproduites sauf ci celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

#### **1.5 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

L'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par la municipalité pour la délivrance des permis et certificats, nommé inspecteur en bâtiment.

#### **1.6 DROIT DE VISITE**

Les fonctionnaires ou employés de la municipalité sont autorisés à visiter et à examiner, entre 7h00 et 19h00, toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si les règlements y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission qui lui est conférée par une loi ou un règlement et peuvent obliger les propriétaires, locataires ou occupants de ces maisons, bâtiments et édifices, à les recevoir et à les laisser pénétrer et à répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution des règlements.

#### **1.7 PERSONNES ASSUJETTIES**

Toute personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, est assujettie au présent règlement.

**1.8 INTERDICTION DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS**

Aucun permis ou certificat d'autorisation ne peut être délivré en vertu d'un règlement municipal si l'activité, la construction, l'ouvrage ou les travaux faisant l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement

**1.9 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT**

Le conseil de l'Isle-aux-Coudres décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et annexe par annexe de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou une annexe de ce règlement était ou devait être déclaré nul par la Cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT**

#### **2.1 OBLIGATION DE L'APPROBATION PRÉALABLE**

Tout propriétaire de terrain doit soumettre au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné tout plan d'une opération cadastrale, que celle-ci prévoit ou non des rues.

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

Tout dépôt d'un plan relatif à une opération cadastrale, doit répondre à l'une ou l'autre, ou l'ensemble des conditions suivantes, s'il y a lieu, afin d'être approuvé :

1. le propriétaire doit s'engager par écrit, dans une lettre adressée au conseil et enregistrée au procès-verbal d'une réunion régulière ou spéciale, à céder gratuitement à la municipalité, selon les conditions établies par cette dernière, l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques;
2. indiquer, sur un plan annexé montrant les lots faisant partie du plan relatif à une opération cadastrale, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications;
3. présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation;
4. le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan;
5. indiquer au plan le caractère public ou privé des voies de circulation, y compris les sentiers de piétons et les servitudes.

#### **2.3 OPÉRATIONS CADASTRALE PROHIBÉE**

Sont prohibées toute opération cadastrale relative aux rues, ruelles, sentiers de piétons ou places publiques et à leur emplacement qui ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au règlement de lotissement et le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme.

Est prohibée, toute opération cadastrale qui inclut l'ouverture d'une nouvelle rue privée qui n'est pas prévue au plan d'urbanisme.

### **CHAPITRE 3**

## **DISPOSITIONS AUX FINS DE FAVORISER L'ÉTABLISSEMENT, LE MAINTIEN ET L'AMÉLIORATION DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS**

### **3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et de préserver les espaces naturels de la municipalité, l'approbation de tout plan relatif à une opération cadastrale ayant comme résultat la création d'une nouvelle rue ou la création de trois (3) lots ou plus, est soumise au respect des dispositions du présent chapitre.

Nonobstant l'alinéa précédent, toute opération cadastrale visant l'un ou l'autre des points suivants n'est pas soumis à ce présent chapitre :

1. lorsque l'opération cadastrale a pour but l'annulation, la correction ou le remplacement de numéros de lot et qui n'entraîne aucune augmentation du nombre de lots;
2. lorsque l'opération cadastrale vise un cadastre horizontale ou vertical, n'entraînant aucun morcellement du sol, effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise.

### **3.2 ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE**

À des fins d'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale visée par l'article 3.1, le propriétaire du terrain visé par l'opération cadastrale doit s'engager envers la municipalité à remplir l'une des conditions suivantes :

1. céder gratuitement à la municipalité un terrain qui, de l'avis du conseil convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
2. verser une somme à la municipalité;
3. céder gratuitement un terrain et verser une somme à la municipalité.

La condition qui doit être remplie par le propriétaire est déterminée par le conseil municipal.

### **3.3 TERRAIN VISÉ**

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder en vertu de l'article 3.2, 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.

Pour l'application du présent chapitre, on entend par « site » le terrain visé au plan relatif à l'opération cadastrale mentionné à l'article 3.1.

### **3.4 RÈGLES DE CALCUL DE LA CESSION**

Pour fin de déterminer la somme à verser ou la superficie de terrain à céder ou, selon le cas, la somme à verser et la superficie de terrain à céder en application de l'article 3.2, les règles de calcul sont les suivantes :

1. **selon qu'il s'agisse d'une cession de terrain** : céder une superficie équivalente à dix pourcent (**10%**) de la superficie totale du site;
2. **selon qu'il s'agisse d'une somme à verser** : un montant équivalent à dix pourcent (**10%**) de la valeur du site;
3. **selon qu'ils s'agissent d'une cession de terrain et d'une somme à verser** : la somme du versement combinée à la superficie de terrain à céder doivent équivaloir à dix pourcent (**10%**) de la valeur du site.

Toutefois, s'il y a un engagement du propriétaire à céder un terrain n'étant pas compris sur le site, selon une entente conclue avec la municipalité telle que prévue à l'article 3.2, cet engagement prime sur toute règle de calcul du présent article.

### **3.5 ÉVALUATION DE LA VALEUR DU TERRAIN**

Pour l'application du premier alinéa de l'article 3.4, la valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale visé et est établie à l'aide du rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

Toutefois, le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie doit constituer, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Dans ce cas, la valeur du terrain devant être cédé ou du site est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondante 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.,c. F-2.1).

Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date visée au premier alinéa et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Dans ce cas, cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

### **3.6 OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE**

Une contestation, entamée en vertu du droit prévu à l'article 117.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.,c. A-19.1), ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

### **3.7 UTILISATION DU TERRAIN CÉDÉ ET D'UNE SOMME VERSÉE**

Un terrain cédé en application d'une disposition du présent chapitre ne peut, tant qu'il appartient à la municipalité, 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.

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, font partie d'un fonds spécial.

Le fonds spécial, mentionné à l'alinéa précédent, 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.

## **CHAPITRE 4**

### **TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION**

#### **4.1 CLASSIFICATION**

Le réseau municipal de voies de circulation est ordonné et classifié suivant les catégories suivantes :

1. rue locale (privée ou publique);
2. rue collectrice;
3. route régionale.

#### **4.2 APPLICATION**

À des fins d'application du présent chapitre, seules sont considérées comme des **routes régionales**, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, le chemin des Coudriers, le chemin de la Traverse et le chemin de la Baleine. Malgré ce qui précède, n'est pas considéré comme une route collectrice la partie du chemin des Coudriers située entre l'intersection de la route de la Traverse et du chemin des Coudriers du côté sud, et l'intersection du chemin de la Baleine et du chemin des Coudriers à l'Est.

À des fins d'application du présent chapitre doit être considérée comme une **rue collectrice**, toute rue, publique ou privée, existante ou non à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, dont au moins l'une des lignes d'emprise est contiguë à l'une des lignes d'emprise de l'une des routes régionales décrites au premier alinéa du présent article.

À des fins d'application du présent chapitre, doit être considérée comme une **rue locale**, toute rue, publique ou privée, existante ou non à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, dont aucune de ses lignes d'emprise est contiguë à l'une des lignes d'emprise de l'une des routes régionales décrites au premier alinéa du présent article.

#### **4.3 EMPRISE**

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

1. rue locale (privée ou publique) : douze mètres (**12m**);
2. rue collectrice : quinze mètres (**15m**);
3. route régionale : responsabilité du ministère des transports du Québec (MTQ).

Toutefois, dans le cas où l'opération cadastrale vise le prolongement d'une rue existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement dont l'emprise n'est pas conforme au premier alinéa, les normes prescrites à ce dernier ne s'appliquent pas si le prolongement projeté n'excède pas cinquante pourcents (**50%**) de la longueur de la rue existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

#### 4.4 PENTE LONGITUDINALE

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

1. rue locale : dix pourcents (**10%**);
2. rue collectrice : six pourcents (**6%**);
3. route régionale : responsabilité du ministère des transports du Québec (MTQ).

Dans un rayon de trente mètres (**30m**) de toute intersection, la pente maximale autorisée est de cinq pourcents (**5%**).

#### 4.5 INTERSECTION DES RUES

L'angle d'intersection des lignes d'emprise de deux rues doit être de soixante-quinze degrés (**75°**) ou plus, sans toutefois excéder cent cinq pourcents (**105°**).

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

1. lorsqu'il s'agit de (**2**) rues locales: cinq mètres (**5m**);
2. lorsque l'une des rues est une rue collectrice: sept mètres (**7m**);
3. lorsque l'une des rues est une route régionale: dix mètres (**10m**).

Aux approches des intersections, les premiers trente mètres (**30m**) de longueur de rue, mesurés à partir du centre de l'intersection, doivent être rectilignes.

#### 4.6 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS

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

Qu'elles soient situées du même côté d'une rue ou sur des côtés opposés, la distance minimale entre deux (**2**) intersections est fixée comme suit:

1. intersection sur une rue locale ou une rue collectrice : soixante mètres (**60m**) ;
2. intersection sur une route collectrice : cent mètres (**100m**).

#### 4.7 INTERSECTION AVEC UNE RUE COURBE

Une intersection avec une rue courbe doit avoir une distance de visibilité mesurée de la manière suivante :

1. dans le cas d'une rue locale, on doit pouvoir tracer, selon un angle de quatre-vingt-dix degrés (**90°**), mesuré à partir de l'axe central des deux (**2**) rues, des lignes droites d'une longueur minimale de quarante-cinq mètres (**45m**) chacune sans empiéter en dehors de l'emprise des rues;
2. dans le cas d'une rue collectrice, on doit pouvoir tracer, selon un angle de quatre-vingt-dix degrés (**90°**) mesuré à partir de l'axe central des deux (**2**) rues, des lignes

droites d'une longueur minimale de cinquante-cinq mètres (**55m**) chacune sans empiéter en dehors de l'emprise des rues.

#### **4.8 CUL-DE-SAC**

La longueur d'une rue aménagée en cul-de-sac ne doit pas excéder cent cinquante mètres (**150m**) et l'emprise doit se terminer par un cercle de virage, régulier ou en retrait (tête-de-pipe), d'un diamètre de trente mètres (**30m**) minimum. Un îlot peut toutefois être prévu en son centre, en autant que la largeur libre de l'emprise n'y soit pas réduite à moins de huit mètres (**8m**).

#### **4.9 SENTIERS DE PIÉTONS**

L'emprise minimale de tout sentier de piétons, prévu à un plan projet de lotissement, est de trois (**3**) mètres.

#### **4.10 TRACÉ DES RUES À PROXIMITÉ DES COURS D'EAU ET DES LACS**

À proximité d'un cours d'eau ou d'un lac, l'implantation d'une rue, d'une route ou d'un chemin est interdite à l'intérieur d'une bande de terrain, mesurée selon un plan horizontal à partir de la ligne naturelle des hautes eaux, d'une profondeur de soixante-quinze mètres (**75m**) dans un secteur non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout; et de quarante-cinq mètres (**45m**) dans un secteur desservi par l'aqueduc et l'égout, à l'exception des routes, rues ou chemins publics de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

#### **4.11 TRACÉ DES RUES À PROXIMITÉ DE FORTE PENTE**

Puisqu'il n'existe pas de carte de référence pour identifier les zones exposées aux risques de mouvements de terrain pour le territoire de la municipalité de L'Isle-aux-Coudres, l'inspecteur en bâtiment devra, lors d'une visite sur le terrain, identifier les zones A (A1 ou A2) en fonction des pentes ou exiger un relevé d'arpentage pour l'application du présent chapitre.

##### **1. Zones A de type A1 :**

Ces zones incluent des talus à pentes fortes (inclinaison égale ou supérieure à trente-six pourcent (**36%**)) qui subissent ou non de l'érosion. Elles comprennent également des talus à pentes modérées (inclinaison est égale ou supérieure à vingt-cinq pourcents (**25%**) et inférieure à trente-six pourcents (**36%**)) ayant un cours d'eau à la base. En raison de leur inclinaison et/ou de leur caractère évolutif, il peut y survenir des glissements d'origine naturelle. Elles peuvent aussi être affectées par des glissements d'origine anthropique.

##### **2. Zones A de type A2**

Ces zones sont caractérisées par des talus à pentes modérées (inclinaison égale ou supérieure à vingt-cinq pourcents (**25%**) et inférieure à trente-six pourcents (**36%**)) sans cours d'eau à la base. Sauf pour les cas d'événements exceptionnels, seules des modifications d'origine anthropique (mauvaise pratiques) peuvent causer un glissement de terrain.

Dans toutes les zones A et leurs équivalents, les normes relatives aux zones de type

A1 doivent être appliquées par défaut. Pour appliquer les normes relatives aux zones de types A2, celles-ci doivent être identifiées soit à partir d'une carte topographique détaillée à l'échelle 1/10 000 ou mieux avec des courbes de niveau équidistantes à 2.5 mètres ou 10 pieds (anciennes cartes), d'une visite sur le terrain de l'inspecteur en bâtiment ou par un relevé d'arpentage.

**Tableau 1** Extrait, à titre indicatif, du cadre normatif relatif au contrôle de l'utilisation du sol dans les zones exposées aux glissements de terrain

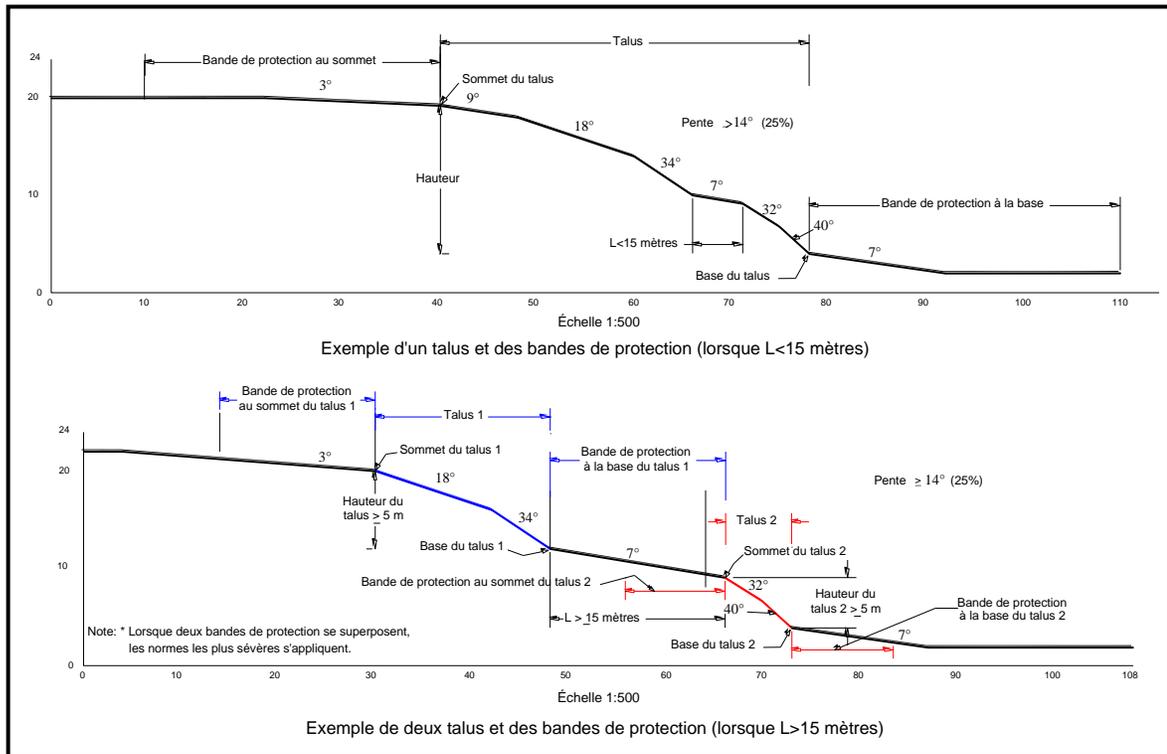
| ZONE<br>TYPE<br>D'INTERVENTION<br>PROJETÉE                                 | A1<br><br>A  | A2  |
|--|--|---|
| <b>Toutes les interventions sont interdites dans le talus</b>              |  |   |
| INFRASTRUCTURE (RUE, PONT,<br>MUR DE SOUTÈNEMENT,<br>AQUEDUC, ÉGOUT, ETC.) | Interdit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• au <b>sommet</b> du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à <b>deux fois</b> la hauteur du talus jusqu'à concurrence de <b>40 mètres</b>;</li> <li>• à la <b>base du talus</b>, dans une bande de protection dont la largeur est de <b>15 mètres</b>.</li> </ul> | Interdit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• au <b>sommet</b> du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à <b>une fois</b> la hauteur du talus jusqu'à concurrence de <b>20 mètres</b>;</li> <li>• à la <b>base</b> du talus, dans une bande de protection dont la largeur est de <b>10 mètres</b>.</li> </ul> |

**Tableau 3** Extrait, à titre indicatif, de l'expertise géotechnique

| FAMILLE | INTERVENTION  | BUT  | CONCLUSION   | RECOMMANDATION  |
|---------|---|--|--|---|
| 1       | <b>INFRASTRUCTURE (RUE, PONT, MUR DE SOUTÈNEMENT, AQUEDUC, ÉGOUT, ETC.)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Évaluer les conditions actuelles de stabilité du site;</li> <li>Évaluer les effets des interventions projetées sur la stabilité du site.</li> </ul> | <p>L'expertise doit statuer sur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le degré de stabilité actuelle du site;</li> <li>l'influence de l'intervention projetée sur la stabilité du site;</li> <li>les mesures préventives à prendre pour maintenir la stabilité du site.</li> </ul> <p>L'expertise doit confirmer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>que l'intervention envisagée n'est pas menacée par un glissement de terrain;</li> <li>que l'intervention envisagée n'agira pas comme facteur déclencheur en déstabilisant le site et les terrains adjacents;</li> <li>que l'intervention envisagée ne constituera pas un facteur aggravant, en diminuant indûment les coefficients de sécurité qui y sont associés.</li> </ul> | <p>L'expertise doit faire état des recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les précautions à prendre et le cas échéant les travaux requis pour maintenir en tout temps la stabilité du site et la sécurité.</li> </ul> |

Aux fins d'application de l'article 4.11, un talus est un terrain en pente d'une hauteur de cinq mètres (**5m**) ou plus, contenant des segments de pente d'au moins deux mètres et demi (**2,5m**) de hauteur dont l'inclinaison moyenne est de  $14^\circ$  (25 %) ou plus. Le sommet et la base du talus sont déterminés par un segment de pente dont l'inclinaison est inférieure à  $8^\circ$  ( $14\%$ ) sur une distance horizontale supérieure à quinze mètres (**15m**) (voir figure 1).

Figure 1



#### 4.12 DÉLIVRANCE DES PERMIS

Dans les parties de territoire pour lesquelles certaines constructions ou certains travaux sont régis par les tableaux 1 et 3 de l'article 4.11 du présent règlement, ces constructions ou travaux peuvent être autorisés par le conseil en application de l'article 145.42 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Dans ces parties de territoire, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation est ainsi assujettie à la production d'une expertise par le demandeur dans le but de renseigner le conseil sur la pertinence de délivrer le permis ou le certificat et sur les conditions auxquelles devrait, le cas échéant, être assujettie cette délivrance compte tenu des limitations de nature géotechnique des sols.

Pour l'analyse de sa demande, le requérant du permis ou du certificat doit fournir un rapport signé par un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec confirmant et statuant sur les éléments mentionnés à la colonne « CONCLUSION » du tableau 3 de l'article 4.11 du présent règlement et formulant des recommandations relativement aux éléments mentionnés à la colonne « RECOMMANDATION » du même tableau.

Dans la mesure où un tel rapport est déposé, que le conseil décide d'autoriser la délivrance du permis ou du certificat et que l'ensemble des conditions rattachées à sa délivrance sont respectées, le conseil est habilité, pour l'avenir, à accorder une dérogation mineure seulement si le rapport tient compte de ce qui est couvert par la demande de dérogation mineure.

Une contravention à une condition imposée par le conseil en application du troisième alinéa de l'article 145.42 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme est réputée être une contravention au présent règlement. »

Ajout, règl 2014-07, art. 3, eev 2016-07-14

## **CHAPITRE 5**

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS**

#### **5.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les dispositions du présent chapitre ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale verticale ou horizontale, n'entraînant aucun morcellement du sol, effectuée lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise.

#### **5.2 LES ÎLOTS**

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à cent mètres (**100m**) ni être supérieure à six cents mètres (**600m**).

Dans le cas où la longueur d'un îlot est supérieure ou égale à deux cents mètres (**200m**), mais inférieure à quatre cents mètres (**400m**), un (1) sentier de piéton, conforme à ce règlement, doit être prévu. Cependant, si la longueur de l'îlot est comprise entre quatre cents mètres (**400m**) et six cents mètres (**600m**), deux (2) sentier de piétons doivent être prévus.

#### **5.3 ORIENTATION DES LOTS**

L'orientation des lots doit être telle que les lignes latérales du terrain créé doivent former un angle minimum de soixante-quinze degrés (**75°**), sans toutefois excéder cent cinq degrés (**105°**), avec la ligne d'emprise de rue.

Toutefois, une ligne latérale peut être créée de manière parallèle à une ligne de lot originaire et/ou existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

#### **5.4 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON LOCALISÉS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC**

##### **5.4.1 Terrain partiellement desservi ou non desservi**

Les superficies minimales et les largeurs minimales lors de toute nouvelle opération cadastrale sur un terrain partiellement desservi ou non desservi sont prescrites selon le tableau suivant :

|  | <b>Terrain partiellement desservi</b><br>(un seul réseau) | <b>Terrain non desservi</b> |
|--|---|-----------------------------|
| <b>Largeur minimale (m)</b>                | 25  | 50                          |
| <b>Superficie minimale (m<sup>2</sup>)</b> | 1 500   | 3 000                       |

Mod. règl. 2016-10, art. 4.1 eev 2016-05-26

##### **5.4.2 Terrain desservi**

Les superficies minimales et les largeurs minimales lors de toute nouvelle opération cadastrale sur un terrain desservi sont prescrites par catégorie de construction, selon le tableau suivant :

| Type de construction / Dimensions     | Terrain situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation | Terrain situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation |
|---------------------------------------|---|---|
| <b>Bâtiment isolé</b>                 |   |   |
| Largeur minimale                      | 18  | 25  |
| Superficie minimale (m <sup>2</sup> ) | 720   | 1000  |
| <b>Maison mobile ou unimodulaire</b>  |   |   |
| Largeur minimale                      | 10  | 10  |
| Superficie minimale (m <sup>2</sup> ) | 400   | 400   |
| <b>Bâtiment jumelé</b>                |   |   |
| Largeur minimale                      | 10  | 10  |
| Superficie minimale (m <sup>2</sup> ) | 400   | 400   |

Mod. règl. 2016-10, art. 4.1 eev 2016-05-26

## 5.5 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS LOCALISÉS, EN TOUT OU EN PARTIE, À MOINS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 MÈTRES D'UN LAC

### 5.5.1 Terrain desservi

Les superficies minimales, les largeurs minimales ainsi que les profondeurs minimales lors de toute nouvelle opération cadastrale sur un terrain desservi localisé en tout ou en partie à moins de cent mètres (100m) d'un cours d'eau ou à moins de trois cents mètres (300m) d'un lac sont prescrites selon le tableau suivant :

| Type de construction / Dimensions     | Terrain situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation | Terrain situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation |
|---------------------------------------|---|---|
| <b>Bâtiment isolé</b>                 |   |   |
| Largeur minimale                      | 18  | 25  |
| Profondeur minimale                   | 45* (terrain riverain)                                  | 45* (terrain riverain)                                  |
| Superficie minimale (m <sup>2</sup> ) | 810 (terrain riverain)<br>720 (autre terrain)           | 1 125 (terrain riverain)<br>1000 (autre terrain)        |
| <b>Maison mobile ou unimodulaire</b>  |   |   |
| Largeur minimale                      | 10  | 10  |
| Profondeur minimale                   | 45* (terrain riverain)                                  | 45* (terrain riverain)                                  |
| Superficie minimale (m <sup>2</sup> ) | 450 (terrain riverain)<br>400 (autre terrain)           | 450 (terrain riverain)<br>400 (autre terrain)           |
| <b>Bâtiment jumelé</b>                |   |   |
| Largeur minimale                      | 10  | 10  |
| Profondeur minimale                   | 45* (terrain riverain)                                  | 45* (terrain riverain)                                  |

|                                       |   |   |
|---------------------------------------|---|---|
| Superficie minimale (m <sup>2</sup> ) | 450 (terrain riverain)<br>400 (autre terrain) | 450 (terrain riverain)<br>400 (autre terrain) |
|---------------------------------------|---|---|

\* Dans le cas où la rue est existante et que les services d'aqueduc et d'égouts sont déjà en place en date du 20 mars 1983, la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres.  
Mod. règl. 2016-10, art. 4.2 eev 2016-05-26

### 5.5.2 Terrain partiellement desservi ou non desservi

Les superficies minimales, les largeurs minimales ainsi que les profondeurs minimales lors de toute nouvelle opération cadastrale sur un terrain partiellement desservi ou non desservi localisé en tout ou en partie à moins de cent mètres (100m) d'un cours d'eau ou à moins de trois cents mètres (300m) d'un lac sont prescrites selon le tableau suivant :

|  | Terrain partiellement desservi<br>(un seul réseau) | Terrain non desservi  |
|--|--|-----------------------|
| <b>Largeur minimale (m)</b>                | 30 (terrain riverain)<br>25 (autre terrain)        | 50                    |
| <b>Profondeur minimale (m)</b>             | 75 (terrain riverain)                              | 75 (terrain riverain) |
| <b>Superficie minimale (m<sup>2</sup>)</b> | 2 000 (autre terrain)                              | 4 000                 |

Mod. règl. 2016-10, art. 4.2 eev 2016-05-26

## 5.6 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un terrain est prohibée.

### 5.6.1 Exceptions aux opérations cadastrales prohibées

Le règlement de lotissement peut autoriser une opération cadastrale même si la superficie ou les dimensions minimales ne sont pas respectées :

- a) Lorsque les dispositions transitoires de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* ou leurs amendements reconnaissent des droits à l'opération cadastrale (articles 256.1, 256.2 et 256.3).
- b) Lorsque l'opération cadastrale vise une parcelle non destinée à recevoir une construction, même si ses dimensions et sa superficie sont moindres que celles prévues aux normes de lotissement;
- c) Lorsque l'opération cadastrale vise un terrain situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à trente mètres (30 m)

auquel cas la largeur minimale de la ligne avant peut être réduite de quarante pour cent (40 %) ;

- d) Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un terrain destiné à recevoir un édicule d'utilité publique ;
- e) Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification ou l'implantation d'un réseau de transport, d'aqueduc ou d'égout, de télécommunication, de câblodistribution ou de transport énergétique, etc.,

Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le bâtiment ou la/les parties de bâtiments font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune.

Ajout règl. 2016-10, art. 4.3 eev 2016-05-26

#### **5.7 MODIFICATION OU AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE**

Une opération cadastrale ayant pour effet de modifier un lot dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée dans les cas suivants :

1. l'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire du terrain par l'agrandissement de sa superficie, sa largeur ou sa profondeur;
2. l'opération cadastrale ne crée aucune nouvelle dérogation et n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogatoire existant du terrain;
3. l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre terrain non conforme au règlement.

## **CHAPITRE 6**

### **DISPOSITIONS PÉNALES**

#### **6.1 INFRACTION ET SANCTION**

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de trois cents dollars (**300\$**) et maximale de mille dollars (**1 000\$**) si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de six cents dollars (**600\$**) et maximale de deux milles dollars (**2 000\$**) s'il est une personne morale, en plus des frais applicables.

Dans le cas d'une récidive, dans les deux (**2**) ans de la déclaration de culpabilité pour une même infraction, le contrevenant est passible d'une amende minimale de cinq cents dollars (**500\$**) et maximale de deux milles dollars (**2 000\$**) si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de mille dollars (**1 000\$**) et maximale de quatre milles dollars (**4 000\$**) s'il est une personne morale, en plus des frais applicables.

Lorsqu'une même infraction dure plus d'un (**1**) jour, une infraction distincte est considérée à chacun des jours additionnels que dure cette infraction.

#### **6.2 AUTRES RECOURS**

Les recours prévus à l'article précédent ne limitent en aucune façon tout autre recours que possède la municipalité pour faire respecter sa réglementation.

#### **6.3 AVIS D'INFRACTION**

Lorsqu'il constate la contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, l'inspecteur en bâtiment signifie, au contrevenant, un avis d'infraction soit, par huissier, courrier recommandé ou en main propre.

L'avis d'infraction doit faire mention du ou des moyen(s) à prendre et du délai accordé pour remédier à l'infraction.

De plus, afin de remédier à une infraction, l'inspecteur en bâtiment ne peut exiger un délai inférieur à trente (**30**) jours.

#### **6.4 CONSTAT D'INFRACTION**

Le conseil municipal autorise de façon générale l'inspecteur en bâtiment à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et l'autorise généralement en conséquence à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin.



**CHAPITRE 7**  
**DISPOSITIONS FINALES**

**7.1 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1);

Adopté à L'Isle-aux-Coudres, le : 14 avril 2009

Entrée en vigueur le : 11 juin 2009

\_\_\_\_\_  
DOMINIC TREMBLAY  
**Maire**

\_\_\_\_\_  
PAMELA HARVEY  
**Directrice générale et secrétaire-trésorière**