



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO R602-2014

CODIFICATION ADMINISTRATIVE
SEPTEMBRE 2019

TABLEAU DE SUIVI DES AMENDEMENTS – RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Abréviations utilisées :

a.	article	form.	formule	pz.	plan de zonage
ab.	abrogé	ill.	illustration	rp.	remplacé
aj.	ajouté	mod.	modifié	s.	section
ann.	annexe	pl.	plan	tab.	tableau
c.	chapitre	pgas.	plan gr. aff. du sol		

NUMERO	TITRE	DATE D'ENTREE EN VIGUEUR	DISPOSITION(S)
R638-2016	RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET D'AMENDER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT DANS LE BUT PRINCIPAL D'AJUSTER ET DE CLARIFIER CERTAINES IMPRÉCISIONS ET OMISSIONS A L'INTÉRIEUR DE CHACUN DE CES REGLEMENTS	28-01-2016	- Omnibus : voir texte du règlement
R675-2017	RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET D'AMENDER LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT, LE RÈGLEMENT SUR LES PERMIS, LES CERTIFICATS ET SUR LES CONDITIONS D'ÉMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION, LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA ET LE RÈGLEMENT DE ZONAGE DANS LE BUT PRINCIPAL DE CORRIGER ET PRECISER CERTAINES NORMES, OBJECTIFS ET CRITERES	13-04-2017	- art.26
R684-2017	RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET D'AMENDER LE RÈGLEMENT SUR LES PERMIS, LES CERTIFICATS ET SUR LES CONDITIONS D'ÉMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION, LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA ET LE RÈGLEMENT DE ZONAGE DANS LE BUT PRINCIPAL DE CORRIGER ET PRECISER CERTAINES NORMES, OBJECTIFS ET CRITERES	31-08-2017	- art. 25; art.27
R698-2018	RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET D'AMENDER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE DANS LE BUT PRINCIPAL D'AJUSTER CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT POUR LE SECTEUR DU DOMAINE CHARLEVOIX	11-07-2018	- Mod. grilles : V-420, V-321, V-324
R697-2018	RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET D'AMENDER DIVERS REGLEMENTS D'URBANISME DANS LE BUT PRINCIPAL DE DEFINIR LE CADRE REGLEMENTAIRE APPLICABLE AUX LOTS 5 965 474 ET 5 491 758 - RUE ALFRED-MORIN	11-10-2018	- Ajout grille : normes de lotissement C-115
R718-2019	RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET D'AMENDER LE REGLEMENT DE ZONAGE DANS LE BUT PRINCIPAL DE MODIFIER LES NORMES APPLICABLES AUX ZONES C-150 ET H-151 (ALFRED-MORIN / SAINT-AUBIN)	26-06-2019	- Modif. : pz regrouper H-151 et C-150 - Modif. : grille C-150 - Modif. grille lotissement
R719-2019	RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET DIVERS RÈGLEMENTS D'URBANISME DANS LE BUT PRINCIPAL DE MODIFIER DIVERSES DISPOSITIONS DES RÈGLEMENTS D'URBANISME AFIN DE FACILITER LEUR COMPRÉHENSION ET LEUR APPLICATION	12-09-2019	- Ajustement des no d'alinéa

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES	1-1
SECTION 1.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1-1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 2	RÈGLEMENT REMPLACÉ.....	1-1
ARTICLE 3	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1-1
ARTICLE 4	RENVOI.....	1-1
ARTICLE 5	VALIDITÉ	1-1
ARTICLE 6	ANNEXES	1-1
SECTION 1.2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-2
ARTICLE 7	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	1-2
ARTICLE 8	INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	1-2
ARTICLE 9	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES DIAGRAMMES, DES GRAPHIQUES, DES SYMBOLES.....	1-3
ARTICLE 10	TERMINOLOGIE	1-3
SECTION 1.3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	1-4
SOUS-SECTION 1.3.1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	1-4
ARTICLE 11	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	1-4
ARTICLE 12	APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	1-4
ARTICLE 13	POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	1-4
ARTICLE 14	DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	1-4
ARTICLE 15	RESPONSABILITÉ MUNICIPALE	1-4
ARTICLE 16	DEVOIRS ET RESPONSABILITÉS DU REQUÉRANT D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	1-4
ARTICLE 17	RESPONSABILITÉ DU REQUÉRANT ET/OU DU PROPRIÉTAIRE.....	1-4
ARTICLE 18	DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DES TRAVAUX	1-5
ARTICLE 19	PROCURATION	1-5
ARTICLE 20	RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE.....	1-5
SOUS-SECTION 1.3.2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS OU POURSUITES JUDICIAIRES.....	1-5
ARTICLE 21	CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS OU POURSUITES JUDICIAIRES	1-5
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CONCEPTION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	2-7
SECTION 2.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2-7
ARTICLE 22	DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA CONCEPTION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	2-7
ARTICLE 23	PRINCIPES INHÉRENTS À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE....	2-7
ARTICLE 24	OPÉRATION CADASTRALE INTERDITE	2-8
ARTICLE 25	EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT	2-8
ARTICLE 26	TERRAIN ENCLAVÉ	2-9
ARTICLE 27	SUBDIVISION D'UN TERRAIN ENCLAVÉ	2-9

ARTICLE 28	DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES	2-10
SECTION 2.2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION	2-11
ARTICLE 29	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2-11
ARTICLE 30	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	2-11
ARTICLE 31	SENTIERS DESTINÉS À LA MOBILITÉ ACTIVE TRAVERSANT UN ÎLOT.....	2-11
ARTICLE 32	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION.....	2-12
ARTICLE 33	DISTANCES MINIMALES ENTRE UNE RUE ET UN LAC OU UN COURS D'EAU	2-12
ARTICLE 34	TRAVERSÉE D'UN LAC PAR UN PONT	2-13
ARTICLE 35	DÉCLIVITÉ DES RUES.....	2-13
ARTICLE 36	CARACTÈRE PUBLIC DES VOIES DE CIRCULATION	2-13
ARTICLE 37	RUE PRIVÉE RELIÉE AU RÉSEAU DE RUES PUBLIQUES	2-14
ARTICLE 38	CUL-DE-SAC.....	2-14
ARTICLE 39	ANGLE DES INTERSECTIONS	2-15
ARTICLE 40	RAYON DE COURBURE AUX INTERSECTIONS.....	2-15
ARTICLE 41	DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS	2-16
ARTICLE 42	INTERSECTION AVEC UNE RUE COURBE	2-16
SECTION 2.3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS.....	2-18
ARTICLE 43	LARGEUR DES ÎLOTS.....	2-18
ARTICLE 44	LONGUEURS MINIMALES ET MAXIMALES DES ÎLOTS	2-18
ARTICLE 45	ORIENTATION DES ÎLOTS.....	2-19
SECTION 2.4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS.....	2-20
ARTICLE 46	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	2-20
ARTICLE 47	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DE LOTISSEMENT DES TERRAINS SITUÉS DANS UNE ZONE DE VILLÉGIATURE.....	2-20
ARTICLE 48	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA LARGEUR MINIMALE D'UN TERRAIN DANS LE CAS D'UN TERRAIN INTÉRIEUR SITUÉ SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE.....	2-21
ARTICLE 49	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA LARGEUR MINIMALE D'UN TERRAIN DANS LE CAS D'UN TERRAIN INTÉRIEUR SITUÉ SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE ET À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU.....	2-21
ARTICLE 50	TERRAINS PARTIELLEMENT ENCLAVÉS.....	2-21
ARTICLE 51	TERRAINS EN PENTES FORTES	2-21
SECTION 2.5	DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT DANS UNE EMPRISE FERROVIAIRE	2-22
ARTICLE 52	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2-22
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS OU PAIEMENTS EN ARGENT AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS .	3-23
SECTION 3.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3-23
ARTICLE 53	OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	3-23
ARTICLE 54	SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMMES D'ARGENT À VERSER	3-23
ARTICLE 55	TERRAIN HORS SITE.....	3-24

ARTICLE 56	VALEUR DU TERRAIN.....	3-24
ARTICLE 57	EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	3-24
ARTICLE 58	FONDS SPÉCIAL.....	3-25
ARTICLE 59	CONTRAT NOTARIÉ	3-25
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	4-26
SECTION 4.1	PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT	4-26
ARTICLE 60	EXISTENCE D'UN PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT POUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE	4-26
ARTICLE 61	PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT.....	4-26
ARTICLE 62	PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT D'UN TERRAIN RÉSIDUEL	4-26
SECTION 4.2	AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS	4-26
ARTICLE 63	AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE.....	4-26
ARTICLE 64	NOUVEL USAGE SUR UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS.....	4-27
ARTICLE 65	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION OU L'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS	4-27
CHAPITRE 5	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	5-28
ARTICLE 66	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	5-28

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1	Cul-de-sac régulier	2-14
FIGURE 2	Cul-de-sac en retrait.....	2-14
FIGURE 3	Angle des intersections	2-15
FIGURE 4	Rayon de courbure aux intersections	2-15
FIGURE 5	Distance entre les intersections.....	2-16
FIGURE 6	Intersection avec une rue courbe.....	2-17
FIGURE 7	Îlot sans sentier de piéton.....	2-18
FIGURE 8	Îlot avec sentier de piétons	2-19

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1	Largeur minimale de l'emprise des voies de circulation	2-12
TABLEAU 2	Distances minimales entre une rue et un lac, ou un cours d'eau	2-12
TABLEAU 3	Longueurs minimales et maximales des îlots.....	2-18
TABLEAU 4	Dimensions minimales des lots.....	2-20
TABLEAU 5	Largeur minimale d'un terrain intérieur situé sur la ligne extérieure d'une courbe.....	2-21
TABLEAU 6	Largeur minimale d'un terrain intérieur situé sur la ligne extérieure d'une courbe.....	2-21

CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES**

SECTION 1.1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement R602-2014 » de la Ville de Baie-Saint-Paul.

ARTICLE 2 RÈGLEMENT REMPLACÉ

Sont remplacés par le présent règlement, *Règlement de lotissement numéro R039-97* et tous ses amendements à ce jour.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Baie-Saint-Paul.

ARTICLE 4 RENOI

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

ARTICLE 5 VALIDITÉ

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de sorte que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était, ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

ARTICLE 6 ANNEXES

Toute annexe jointe au présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 7 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par le numéro de la section, suivi d'un point et du numéro de la sous-section. Le numéro de la sous-section commence à 1 au début de chaque section. L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules, suivis d'une parenthèse fermée. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-sous-paragraphes identifiés par un chiffre romain, suivi d'une parenthèse fermée. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE

SECTION 1.1 TITRE DE LA SECTION

SOUS-SECTION 1.1.1 TITRE DE LA SOUS-SECTION

ARTICLE 1 TITRE DE L'ARTICLE

- 1° Texte du paragraphe
- a) Texte du sous-paragraphe
- i) Texte du sous-sous-paragraphe

ARTICLE 8 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1° les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2° quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et durant toutes les circonstances;
- 3° les mots écrits au singulier comprennent le pluriel, et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension, et à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- 5° toute disposition spécifique du présent règlement, ou tout autre règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire;

- 6° en cas d'incompatibilité, entre des dispositions restrictives, ou prohibitives, contenues dans le règlement, ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive, ou prohibitive, contenue au règlement, et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive, ou prohibitive s'applique.
- 7° avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue, alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut », qui signifie « ne doit »;
- 8° l'autorisation de faire quelque chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
- 9° le mot « quiconque » inclut toute personne morale, ou physique.

ARTICLE 9

INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES DIAGRAMMES, DES GRAPHIQUES, DES SYMBOLES

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, grilles des usages et normes, ainsi que toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, à l'exception de la grille des usages et des normes, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre un tableau et les diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, à l'exception de la grille des usages et des normes, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre la grille des usages et des normes et le texte, les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, la grille des usages et des normes prévaut.

En cas de contradiction entre la grille des usages et des normes et le plan de zonage, la grille des usages et des normes prévaut.

ARTICLE 10

TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au Chapitre 2 du *Règlement de zonage R630-2015* en vigueur.

SECTION 1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SOUS-SECTION 1.3.1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

ARTICLE 11 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement relève de l'autorité compétente nommée selon les dispositions du *Règlement sur les permis et les certificats et sur les conditions d'émission de permis de construction numéro R604-2014* en vigueur.

ARTICLE 12 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement sont définis au *Règlement sur les permis et les certificats et sur les conditions d'émission de permis de construction numéro R604-2014* en vigueur.

ARTICLE 13 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le *Règlement sur les permis et les certificats et sur les conditions d'émission de permis de construction numéro R604-2014* en vigueur.

ARTICLE 14 DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les devoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont confiés par le *Règlement sur les permis et les certificats et sur les conditions d'émission de permis de construction numéro R604-2014* en vigueur.

ARTICLE 15 RESPONSABILITÉ MUNICIPALE

L'émission d'un permis de construction, ou d'un certificat d'autorisation par l'autorité compétente ne constitue pas une attestation que le projet de construction soumis est entièrement conforme aux *Codes nationaux applicables* et autres règlements; le demandeur a la responsabilité de respecter ceux-ci.

L'autorité compétente n'a pas l'obligation d'effectuer la vérification pour la conformité des plans, ni d'inspecter pour la conformité.

ARTICLE 16 DEVOIRS ET RESPONSABILITÉS DU REQUÉRANT D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Les devoirs et responsabilités du requérant d'un permis, ou d'un certificat d'autorisation, sont ceux qui lui sont attribués au *Règlement sur les permis et les certificats et sur les conditions d'émission de permis de construction numéro R604-2014* en vigueur.

ARTICLE 17 RESPONSABILITÉ DU REQUÉRANT ET/OU DU PROPRIÉTAIRE

L'octroi d'un permis, ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis, ainsi que les inspections exécutées par l'autorité compétente, ne peuvent relever le requérant, et/ou le propriétaire, de sa responsabilité d'exécuter les travaux, ou de faire exécuter les travaux, conformément aux prescriptions du présent règlement.

Il est de plus interdit de débiter les travaux avant l'émission des permis et certificats requis.

La construction doit être réalisée conformément aux plans déposés et approuvés par l'autorité compétente. Toute modification aux plans et documents après l'octroi d'un permis, ou d'un certificat, ou l'approbation du Conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

ARTICLE 18 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DES TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant des travaux sont ceux qui lui sont attribués au *Règlement sur les permis et les certificats et sur les conditions d'émission de permis de construction numéro R604-2014* en vigueur.

ARTICLE 19 PROCURATION

Lorsque le requérant n'est pas le propriétaire, mais qu'il agit à titre de mandataire pour celui-ci, il doit produire à l'autorité compétente une procuration dûment signée l'habilitant à présenter une telle demande.

ARTICLE 20 RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

Lorsqu'une personne retient les services d'un arpenteur-géomètre, d'un ingénieur, d'un architecte, d'un technologue, ou d'un professionnel en vue de la préparation d'un document requis en vertu du présent règlement, ou de tout autres règlements d'urbanisme, ces professionnels, ou technologues, doivent préparer les plans et documents conformément aux dispositions de ces règlements, ainsi que des lois, ou instructions, applicables en la matière.

SOUS-SECTION 1.3.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS OU POURSUITES JUDICIAIRES

ARTICLE 21 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS OU POURSUITES JUDICIAIRES

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'amende.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait pour la Ville d'émettre une infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux, provinciaux et fédéraux.

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au *Règlement sur les permis et les*

certificats et sur les conditions d'émission de permis de construction numéro R604-2014 en vigueur.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CONCEPTION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 22 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA CONCEPTION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Toute opération cadastrale doit faire l'objet d'un permis de lotissement conformément aux dispositions prévues à cet effet au *Règlement R604-2014* sur les permis et les certificats.

L'émission d'un permis de lotissement ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter la cession des voies de circulation paraissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer les responsabilités civiles, ou de fournir des services d'utilité publique.

Toute opération cadastrale doit être faite en conformité avec le plan d'urbanisme de la Ville et avec les dispositions du règlement.

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit, pour être valide, respecter toute exigence, applicable en l'espèce, contenue au présent chapitre.

Toute opération cadastrale doit, pour être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot par terrain.

ARTICLE 23 PRINCIPES INHÉRENTS À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE¹

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes généraux suivants :

- 1° Elle doit permettre la construction ou l'installation, sur chacun des terrains créés, de tout bâtiment nécessaire à l'exercice des usages auxquels ces terrains sont destinés, conformément aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement.
- 2° Une continuité dans les lignes de division des lots, en relation avec les lots adjacents existants, ou projetés, est assurée.
- 3° Les voies de circulation proposées sont intégrées au réseau existant et projeté pour l'ensemble du territoire, notamment celles qui sont indiquées au plan d'urbanisme.
- 4° Les services d'utilité publique requis sont intégrés aux divers réseaux en place.
- 5° Les sites et paysages particuliers sont mis en valeur, ou protégés, et certains espaces sont affectés à des fins de parcs, ou de sentiers récréatifs.
- 6° Le tracé de toute nouvelle subdivision doit tenir compte des subdivisions existantes, ou projetées, dans la mesure où elles sont connues, de façon à ne pas laisser de résidu de terrain, sauf s'il s'agit d'une opération cadastrale pour laquelle la création d'un résidu non conforme est autorisée par le règlement.

- 7° La subdivision vise à minimiser les accès sur les routes nationales, les artères et les collectrices;

ARTICLE 24 OPÉRATION CADASTRALE INTERDITE

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si :

- 1° Elle contrevient à une disposition du règlement.
- 2° Elle crée un lot non conforme, sauf s'il est créé à titre transitoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale à intervenir concurremment, dans un délai maximal de trois mois suivant l'émission du permis de lotissement. La création de ce lot à titre transitoire ne lui confère aucun droit distinct à la construction.
- 3° Elle rend un autre terrain non conforme aux exigences minimales du règlement.
- 4° Elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du règlement, sauf s'il est grevé d'une servitude de non-construction en faveur de la Ville.
- 5° Elle aggrave la non-conformité d'une dimension, ou de la superficie, d'un autre terrain, à moins que l'opération cadastrale ait pour effet de rendre conforme le terrain dérogatoire visé par l'opération cadastrale, sans toutefois aggraver la non-conformité d'un bâtiment érigé sur l'autre terrain.
- 6° Elle rend une construction, ou un ouvrage, non conforme aux dispositions du *Règlement de zonage R630-2015* ou du *Règlement R603-2014* de construction et de démolition.

ARTICLE 25 EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

Les dispositions sur les normes minimales de lotissement ne s'appliquent pas :

- 1° À une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment, ou d'un terrain, rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical, ou de type horizontal, faite en vertu du [Code civil du Québec](#), et dans laquelle déclaration, seul le, ou les bâtiments, ou terrains, peuvent faire l'objet de parties exclusives.
- 2° À une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain rendue nécessaire par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci.
- 3° À une opération cadastrale visant à lotir en propriété superficière des lots sur le site du **Camping le Génévrier inc. – zone C-410**;
- 4° À une rue, un terrain utilisé, ou destiné à être utilisé, à des fins de parc, d'un équipement linéaire, ou d'un équipement requis pour :
 - a) un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution, ainsi que l'ensemble des bâtiments secondaires se rattachant à ces réseaux;

- b) un réseau, ou une partie d'un réseau, de sentiers récréatifs, ou de motoneige;
- c) un droit de passage, ou une servitude;

Des dispositions particulières sont cependant applicables à la création d'emprise de chemin ou de rue.

- 5° À l'augmentation des dimensions, ou de la superficie, d'un terrain et, conséquemment, à la réduction de l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficie minimales requises par le règlement;
- 6° Afin d'effectuer une opération cadastrale résultant d'un bornage judiciaire, d'une prescription acquisitive ou d'un bornage à l'amiable.²

ARTICLE 26

TERRAIN ENCLAVÉ

Une opération cadastrale ayant pour effet d'enclaver un terrain est interdite, sauf pour les services d'utilité publique, cimetières, l'emprise de sentiers piétonniers, bande de protection ou de conservation naturelle.³

De plus, toute opération cadastrale identifiant une partie d'un, ou plusieurs bâtiments principaux, ou une partie de bâtiment principal rendu nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical, ou de type horizontal, faite en vertu du [Code civil du Québec](#) et dans laquelle déclaration, seul le, ou les bâtiments principaux, pouvant faire l'objet de parties privatives, est autorisé. Cette opération ne constitue pas la création d'un terrain enclavé.

ARTICLE 27

SUBDIVISION D'UN TERRAIN ENCLAVÉ

Malgré ce qui précède, est autorisée la subdivision d'un terrain enclavé dont le résultat crée un, ou plusieurs, nouveau(x) terrain(s) enclavé(s) pour les situations suivantes:

- 1° un terrain enclavé faisant l'objet d'une aliénation en vertu de la [Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles \(art. 1. - L.R.Q. c. P-41.1\)](#);
- 2° afin d'effectuer une opération cadastrale résultant d'un bornage judiciaire, d'une prescription acquisitive ou d'un bornage à l'amiable;⁴
- 3° dans le cas du morcellement d'un terrain enclavé cédé, ou transmis, par testament. Tout nouveau lot enclavé créé doit posséder une superficie minimale de 5 hectares;
- 4° dans le cas du morcellement d'un terrain enclavé détenu en copropriété indivise, et sur lequel un partage en partie distincte est à être réalisé. Tout nouveau lot enclavé créé doit posséder une superficie minimale de 5 hectares;
- 5° dans le cas de l'agrandissement d'un terrain enclavé existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement;
- 6° dans le cas du morcellement du **camping le Genévrier- zone C-410**, les parcelles de terrains enclavées ne pourront faire l'objet de vente et devront servir uniquement comme zones tampons entre les divers secteurs du projet, ou encore pour accueillir des équipements à usages communs.

Pour un terrain enclavé existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, le morcellement doit cependant être fait de manière à rendre possible un éventuel frontage perpendiculaire sur une rue.

Les conditions d'émission de permis de construction peuvent rendre impossible la construction d'un bâtiment principal sur un lot enclavé existant, ou créé en vertu du présent article. Lorsqu'applicable, cette situation doit être indiquée clairement sur les plans, et à l'intérieur des documents préparés par les professionnels habilités.

ARTICLE 28

DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

La Ville de Baie-Saint-Paul se réserve le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun lorsqu'ils s'avèrent être une solution avantageuse économiquement, esthétiquement, ou aux fins d'utilité publique. La largeur de ces servitudes ne peut en aucun cas être inférieure à 1,5 mètre pour le passage de services aériens, et de 3,0 mètres pour le passage de services souterrains.

SECTION 2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

ARTICLE 29 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement, ainsi que de tout autre règlement applicable en l'espèce.

De plus, le tracé des voies de circulation lors de l'aménagement d'un nouveau développement doit être réalisé, dans la mesure du possible, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place.

Tout prolongement, ou création, d'une nouvelle rue doit être publique.

ARTICLE 30 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des voies de circulation doit éviter, dans la mesure du possible, les boisés existants, les alignements d'arbres, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables, et tout terrain impropre au drainage, ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, les affleurements rocheux et en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles, ou de roches friables, afin qu'on puisse y creuser, à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des infrastructures municipales.

ARTICLE 31 SENTIERS DESTINÉS À LA MOBILITÉ ACTIVE TRAVERSANT UN ÎLOT

Des sentiers destinés à la mobilité active d'une largeur minimale de 3,0 mètres, et conformes aux dispositions du présent chapitre doivent être prévus lorsque la longueur des îlots destinés à des usages résidentiels, commerciaux, ou institutionnels excède 200 mètres.

La Ville se réserve le droit d'exiger des trottoirs, ainsi que des sentiers, destinés à la mobilité active, partout où elle le juge à propos, afin de favoriser la circulation des piétons, ou des cyclistes, notamment lorsqu'il s'agit de leur faciliter l'accès aux écoles, aux parcs, ou aux équipements communautaires, ou encore, pour faciliter l'aménagement d'infrastructures d'égouts, d'aqueduc, ou de services d'utilité publique.

ARTICLE 32 **EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION**

Les emprises des différentes voies de circulation doivent respecter les largeurs minimales édictées au tableau suivant :

TABLEAU 1 Largeur minimale de l'emprise des voies de circulation

VOIE DE CIRCULATION	EMPRISE		OBLIGATION D'AMÉNAGER		
	LARGEUR MINIMALE	LARGEUR MAXIMALE	TROTTOIR	PLANTATION	PISTE CYCLABLE
RUE LOCALE	12,0 m ⁽¹⁾	15,0 m	x	x	
RUE COLLECTRICE	18,0 m	25,0 m	x	x	x
ARTÈRE	20,0 m	-	x	x	x
RUE NATIONALE	24,0 m	-	x	x	x
SENTIERS, PISTES ET TROTTOIRS	EMPRISE				
	LARGEUR MINIMALE	LARGEUR MAXIMALE			
SENTIER PIÉTONNIER OU MULTIFONCTIONNEL	3,0 m	-			
PISTE CYCLABLE UNIDIRECTIONNELLE	2,0 m	-			
PISTE CYCLABLE BIDIRECTIONNELLE	3,0 m	-			
TROTTOIR	1,5 m	-			

(1) La largeur minimale de l'emprise d'une rue dont la circulation est prévue pour se faire à sens unique est fixée à 7,0 mètres minimum.

ARTICLE 33 **DISTANCES MINIMALES ENTRE UNE RUE ET UN LAC OU UN COURS D'EAU**

L'aménagement de toute nouvelle rue, dont le tracé se situe à proximité d'un cours d'eau régulier ou intermittent, ou d'un lac, doit respecter les distances minimales suivantes :

- 1° 45 mètres dans un secteur desservi par l'aqueduc et l'égout;
- 2° 75 mètres dans un secteur non desservi, ou partiellement desservi, par l'aqueduc et l'égout.

TABLEAU 2 Distances minimales entre une rue et un lac, ou un cours d'eau

	RUE NON DESSERVIE	RUE PARTIELLEMENT DESSERVIE	RUE DESSERVIE
DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE ET UN LAC OU UN COURS D'EAU ⁽¹⁾	75,0 m	75,0 m	45,0 m

(1) La distance entre une rue et un lac ou un cours d'eau peut être réduite à 20 mètres seulement si la bande de terrain entre la rue et le lac, ou le plan d'eau, est affectée à des fins de parc, ou d'espace de conservation, de manière permanente par une autorité publique, ou par un instrument juridique garantissant une pérennité de conservation (ex. : servitude de conservation).

Le premier alinéa ne s'applique pas aux rues conduisant à des débarcadères, ou permettant la traversée d'un cours d'eau, ou d'un lac.

Les distances minimales édictées au premier alinéa peuvent être réduites à 15 mètres, conditionnellement à ce que :

- 1° Cette rue constitue le parachèvement d'un réseau routier existant, et :
- 2° La bande de rive de 15 mètres soit interdite de toute construction.

ARTICLE 34 TRAVERSÉE D'UN LAC PAR UN PONT

La traversée d'un lac par un pont est autorisée, conditionnellement à ce que soit respectée une distance maximale à traverser de 15 mètres, mesurés de la ligne des hautes eaux à l'autre ligne des hautes eaux, et conformément aux dispositions applicables du Chapitre 11 - *Dispositions applicables à la qualité de l'environnement du règlement de zonage R630-2015* en vigueur.

ARTICLE 35 DÉCLIVITÉ DES RUES

La déclivité maximale d'une rue est fixée de la manière suivante :

- 1° rue locale : 12,0 %;
- 2° rue collectrice : 8,0 %.

Malgré le premier alinéa, la déclivité maximale d'une rue ne doit pas excéder 3,0 % à une distance moindre de 20 mètres du centre d'une intersection.

ARTICLE 36 CARACTÈRE PUBLIC DES VOIES DE CIRCULATION

Seules les rues publiques sont autorisées sur le territoire de la Ville de Baie-Saint-Paul.

La création de nouvelles rues privées peut être autorisée uniquement dans le cadre d'une entente signée en vertu du *Règlement sur les ententes sur les travaux municipaux numéro R597-2014* de la Ville de Baie-Saint-Paul.

Cet article ne s'applique pas à une opération cadastrale visant la création d'une réelle emprise pour les rues privées suivantes:

- 1° rue des Juncos;
- 2° chemin des Grands-Pics;
- 3° chemin des Perches;
- 4° chemin des Grands-Ducs;
- 5° chemin de l'Amanda;
- 6° rue du secteur Industriel adjacent à la route 362 (Visonnière);
- 7° rues du Camping **Le Genévrier** (Zone C-410).

ARTICLE 37 RUE PRIVÉE RELIÉE AU RÉSEAU DE RUES PUBLIQUES

Une rue privée doit être reliée à une rue publique, ou à un réseau de rues privées relié à une rue publique.

ARTICLE 38 CUL-DE-SAC

Seules les rues locales peuvent être aménagées en cul-de-sac.

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la longueur d'une rue aménagée en cul-de-sac ne doit pas excéder 150 mètres. Dans le cas où un sentier de piétons est aménagé entre le cercle de virage et une autre rue, la longueur d'une rue aménagée en cul-de-sac ne doit pas excéder 230 mètres.

Le cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage, régulier ou en retrait, et dont le diamètre minimum est de 30 mètres.

FIGURE 1 *Cul-de-sac régulier*

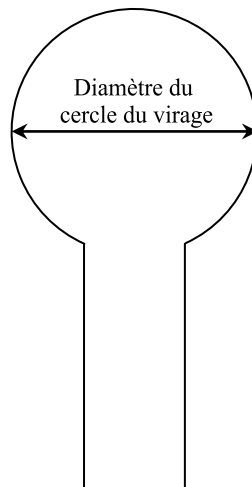
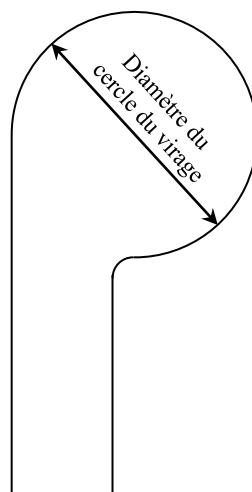


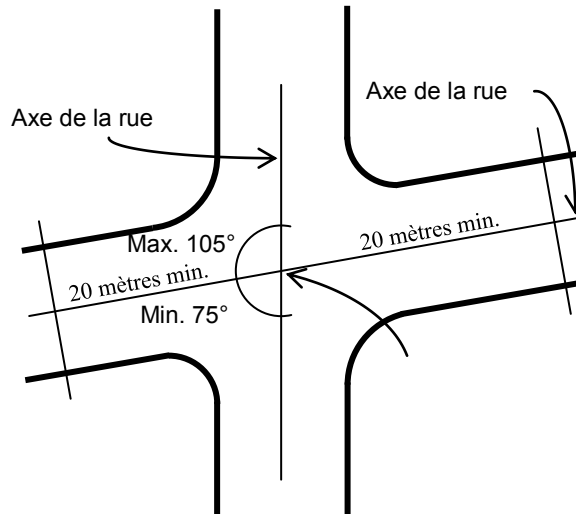
FIGURE 2 *Cul-de-sac en retrait*



ARTICLE 39 ANGLE DES INTERSECTIONS

L'angle d'une intersection doit avoir entre 75° et 105° , et garder cet alignement sur une longueur minimale de 20 mètres à partir du centre de l'intersection.

FIGURE 3 *Angle des intersections*

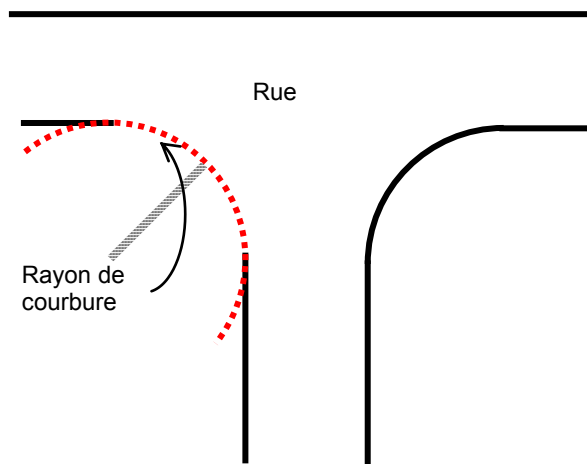


ARTICLE 40 RAYON DE COURBURE AUX INTERSECTIONS

La longueur minimum du rayon de courbure à l'intersection de deux rues est la suivante :

- 1° intersection de deux rues locales : 6 mètres;
- 2° intersection d'une rue locale avec une rue collectrice : 7,6 mètres;
- 3° intersection de deux rues collectrices : 7,6 mètres.

FIGURE 4 *Rayon de courbure aux intersections*

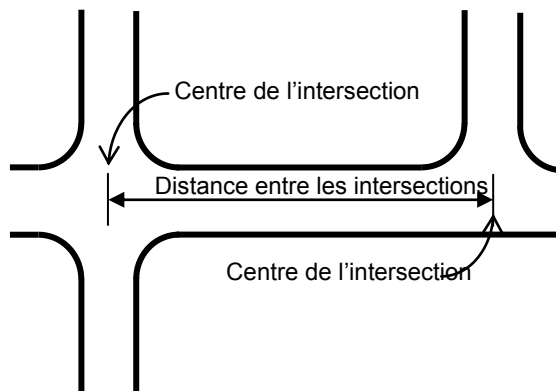


ARTICLE 41 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS

La distance minimum entre deux intersections et la suivante :

- 1° sur une rue locale, les centres de deux intersections ne doivent pas être à une distance moindre de 60 mètres l'un de l'autre;
- 2° sur une rue collectrice, les centres de deux intersections ne doivent pas être à une distance moindre de 100 mètres l'un de l'autre;
- 3° sur la route 362 et sur la route 381, les centres des deux intersections ne doivent pas être à une distance moindre de 300 mètres l'un de l'autre;
- 4° sur la route 138, les centres des deux intersections ne doivent pas être à une distance moindre de 500 mètres l'un de l'autre.

FIGURE 5 *Distance entre les intersections*

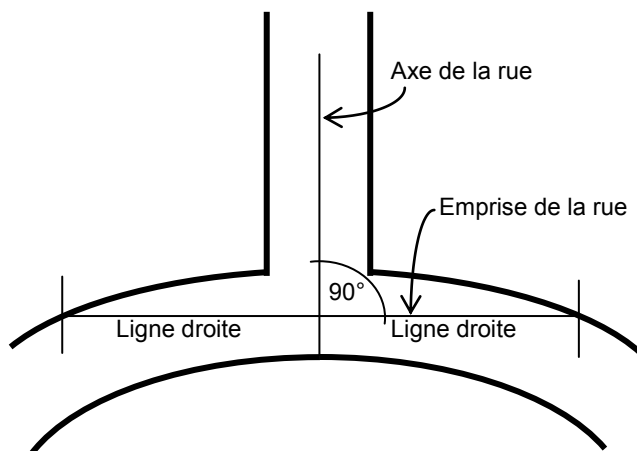


ARTICLE 42 INTERSECTION AVEC UNE RUE COURBE

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 90° mesuré à partir de l'axe des deux rues, des lignes droites d'une longueur minimum de 45 mètres chacune et ce, 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 90° mesurés à partir de l'axe des deux rues, des lignes droites d'une longueur minimum de 55 mètres chacune et ce, sans empiéter en dehors de l'emprise des rues.

FIGURE 6 Intersection avec une rue courbe



SECTION 2.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS

ARTICLE 43 LARGEUR DES ÎLOTS

- 1° La largeur des îlots doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains bâtissables adossés.
- 2° Toutefois, dans le cas où un îlot longe une voie publique avec servitude de non-accès, l'emprise d'une servitude publique (ligne de haute tension, gazoduc, oléoduc, etc.), ou encore, une limite municipale, cette largeur peut être réduite jusqu'à un minimum suffisant, afin de permettre le lotissement d'une seule rangée de terrains bâtissables.

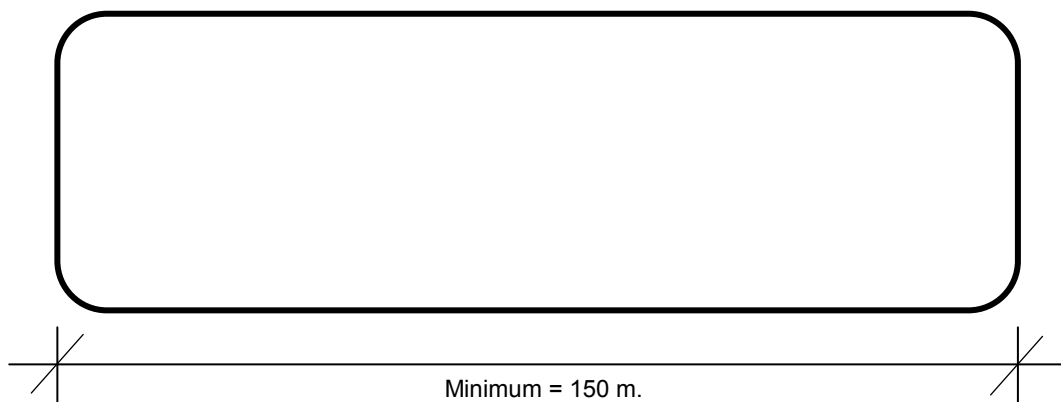
ARTICLE 44 LONGUEURS MINIMALES ET MAXIMALES DES ÎLOTS

Les îlots doivent comporter les longueurs minimales et maximales édictées au tableau suivant :

TABEAU 3 Longueurs minimales et maximales des îlots

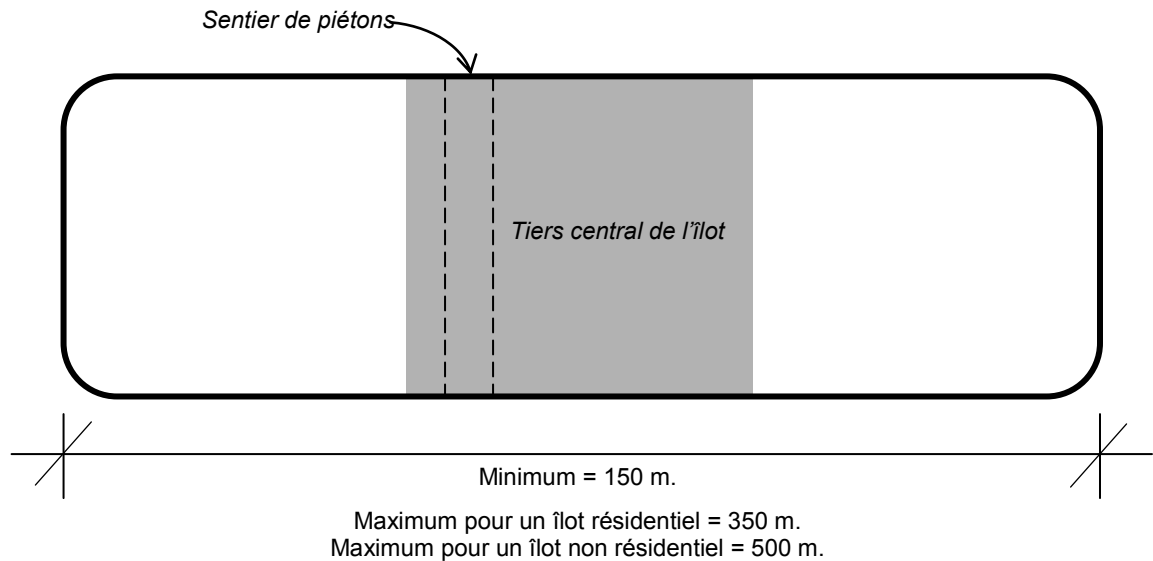
TYPE D'ÎLOT	LONGUEUR MINIMALE	LONGUEUR MAXIMALE
ÎLOT RÉSIDENTIEL	150 m	250 m
ÎLOT RÉSIDENTIEL COMPORTANT UN SENTIER DANS LE TIERS CENTRAL DE L'ÎLOT	150 m	350 m
ÎLOT NON RÉSIDENTIEL	150 m	500 m

FIGURE 7 Îlot sans sentier de piéton



Maximum pour un îlot résidentiel = 250 m.
Maximum pour un îlot non résidentiel = 500 m.

FIGURE 8 *Îlot avec sentier de piétons*



ARTICLE 45

ORIENTATION DES ÎLOTS

- 1° Les îlots doivent, dans la mesure du possible, être orientés vers les espaces réservés pour les usages publics, et de manière à privilégier un maximum d'économie d'énergie;
- 2° Les îlots résidentiels doivent être orientés de manière à maximiser l'ensoleillement du plus grand nombre possible de logements;
- 3° Les îlots adjacents à une rue collectrice, ou une artère seront parallèles à celle-ci, afin de réduire le nombre d'intersections;
- 4° Les îlots et les rues les desservants doivent être conçus de manière à prévoir au moins deux accès de circulation pour rejoindre une rue collectrice, ou une artère.

SECTION 2.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

ARTICLE 46 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

- 1° Toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un terrain à bâtir, qui sera desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire, doit respecter les dimensions minimales indiquées à cet effet à la grille des usages et des normes du *Règlement de zonage R630-2015* en vigueur pour la zone dans laquelle doit prendre place le projet;
- 2° Les dimensions générales des lots non desservis par les services d'aqueduc et d'égout sont celles édictées au tableau suivant :

TABLEAU 4 *Dimensions minimales des lots*

	LOT CONTIGU À LA RIVE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU (RÉGULIER OU INTERMITTENT)	LOT SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN (TOTALEMENT OU PARTIELLEMENT)	LOT SITUÉ DANS UNE ZONE (V) ET DANS UN SECTEUR DE FORTES PENTES (16% ET PLUS)	AUTRES LOTS
LOT NON DESSERVI				
SUPERFICIE MINIMALE	4 000 m ²	4 000 m ²	5 000 m ²	4 000 m ²
LARGEUR MINIMALE DE LA LIGNE AVANT⁽¹⁾	50,0 m	50,0 m	50,0 m	50,0 m
PROFONDEUR MINIMALE	75,0 m	-	75,0 m	-
LOT PARTIELLEMENT DESSERVI				
SUPERFICIE MINIMALE	2 000 m ²	2 000 m ²	2 500 m ²	2 000 m ²
LARGEUR MINIMALE DE LA LIGNE AVANT	30,0 m	25,0 m	30,0 m	25,0 m
PROFONDEUR MINIMALE	75,0 m	-	-	-
LOT DESSERVI - LES NORMES APPLICABLES SE TROUVENT AUX GRILLES DES USAGES ET NORMES				
SUPERFICIE MINIMALE	-	-	-	-
LARGEUR MINIMALE DE LA LIGNE AVANT	-	-	-	-
PROFONDEUR MINIMALE	45,0 m ⁽²⁾	-	-	-

(1) La largeur minimale d'une ligne avant (frontage) doit être maintenue sur le terrain, de manière constante, sur une profondeur minimale équivalente à au moins 50 % de la largeur minimale exigée de la ligne avant. Exemple : pour un terrain dont la ligne avant doit avoir un minimum de 50,0 mètres de largeur, cette largeur de 50 mètres doit être maintenue sur au moins le premier 25 mètres du terrain.

(2) Dans le cas où une 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 peut être réduite à 30 mètres. Cette profondeur minimale des lots peut être réduite davantage si d'autres contraintes physiques particulières sont présentes.

ARTICLE 47 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DE LOTISSEMENT DES TERRAINS SITUÉS DANS UNE ZONE DE VILLÉGIATURE

À l'intérieur d'une zone de villégiature telle qu'identifiée au plan de zonage du *Règlement de zonage numéro R630-2015*, un terrain ayant fait l'objet d'une coupe intensive ne peut faire l'objet d'un lotissement, ou d'un morcellement, avant que la régénération du terrain soit uniformément distribuée, et qu'elle ait atteint une hauteur moyenne de 6,0 mètres.

ARTICLE 48 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA LARGEUR MINIMALE D'UN TERRAIN DANS LE CAS D'UN TERRAIN INTÉRIEUR SITUÉ SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE

Dans le cas d'un terrain intérieur situé sur la ligne extérieure d'une courbe, la largeur minimale d'un terrain peut être réduite selon les normes édictées au tableau suivant :

TABLEAU 5 Largeur minimale d'un terrain intérieur situé sur la ligne extérieure d'une courbe

TYPE DE TERRAIN	LONGUEUR DU RAYON MESURÉ À L'EXTÉRIEUR DE LA COURBE		
	MOINS DE 30 M	ENTRE 30 ET 50 M	PLUS DE 50 M
TERRAIN DESSERVI ⁽¹⁾	-40%	-25%	-10%
TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI	15 m	18,75 m	22,5 m
TERRAIN NON DESSERVI	15 m	18,75 m	22,5 m

(1) Par rapport à la largeur prescrite à la grille des usages et normes.

ARTICLE 49 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA LARGEUR MINIMALE D'UN TERRAIN DANS LE CAS D'UN TERRAIN INTÉRIEUR SITUÉ SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE ET À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

Dans le cas d'un terrain intérieur situé sur la ligne extérieure d'une courbe et situé à proximité d'un lac et d'un cours d'eau, la largeur minimale d'un terrain peut être réduite selon les normes édictées au tableau suivant :

TABLEAU 6 Largeur minimale d'un terrain intérieur situé sur la ligne extérieure d'une courbe

TYPE DE TERRAIN	LONGUEUR DU RAYON MESURÉ À L'EXTÉRIEUR DE LA COURBE		
	MOINS DE 30 M	ENTRE 30 ET 50 M	PLUS DE 50 M
TERRAIN DESSERVI ⁽¹⁾			
TERRAIN PARTIELLEMENT DESSERVI ⁽¹⁾	-40%	-25%	-10%
TERRAIN NON DESSERVI	30 m	37,5 m	45 m

(1) Par rapport à la largeur prescrite à la grille des usages et normes.

ARTICLE 50 TERRAINS PARTIELLEMENT ENCLAVÉS⁵

Les terrains partiellement enclavés sont autorisés uniquement à l'intérieur du périmètre urbain.

Un terrain partiellement enclavé doit avoir, sur une rue, un frontage d'une largeur minimale de 4,6 mètres. Le terrain doit conserver cette largeur minimale sur toute sa profondeur.

ARTICLE 51 TERRAINS EN PENTES FORTES

Aucune opération cadastrale ayant comme objectif de créer un terrain entièrement localisé, ou composé, de pente de 31% et plus, ne peut être autorisée.

SECTION 2.5 DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT DANS UNE EMPRISE FERROVIAIRE

ARTICLE 52 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le lotissement de l'emprise ferroviaire est prohibé.

Malgré l'interdiction mentionnée à l'alinéa précédent, une opération cadastrale visant l'agrandissement, ou l'ajustement, d'une emprise ferroviaire, afin de rendre possible la réalisation d'une construction, ou d'un ouvrage nécessaire à l'exploitation d'une voie ferrée, ou à tout autre usage en lien avec le transport de personnes, ou de marchandises, est autorisée.

CHAPITRE 3 **DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS OU PAIEMENTS EN ARGENT AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS**

SECTION 3.1 **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

ARTICLE 53 **OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT AUX FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ayant comme résultat la création d'au moins 5 lots devant servir à accueillir un bâtiment principal, le propriétaire doit, aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs, et de terrains de jeux, et la préservation d'espaces naturels :

- 1° S'engager par écrit à céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement, ou à l'agrandissement, d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel, ou
- 2° Verser une somme à la Ville, ou
- 3° Prendre un tel engagement et effectuer un tel versement, suite à une résolution du conseil municipal en ce sens.

La nature et les détails de la contribution à faire par le propriétaire peuvent aussi être inclus à l'intérieur d'une entente signée en vertu du *Règlement sur les ententes sur les travaux municipaux numéro R597-2014* de la Ville de Baie-Saint-Paul.

Pour l'application du présent chapitre, on entend par « site » le terrain compris dans le plan visé au premier alinéa du présent article.

ARTICLE 54 **SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMMES D'ARGENT À VERSER**

- 1° La superficie du terrain à céder, ou la somme à verser, doit correspondre à 10% de la superficie, ou de la valeur du site, visé par le projet d'opération cadastrale du terrain;
- 2° Dans le cas où le propriétaire doit céder une partie en terrain et une partie en argent, le total de la valeur du terrain devant être cédé, et de la somme devant être versée, doit correspondre à 10% de la valeur du site;
- 3° Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un territoire ayant déjà fait l'objet d'une opération cadastrale, mais pour laquelle aucun terrain, ou versement en argent, n'a été cédé, la superficie du terrain à céder, ou la somme d'argent à verser, doit correspondre à 10% de la superficie, ou de la valeur d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale.

Les règles prévues aux paragraphes 1° et 2° du présent article doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession, ou tout versement, qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout, ou une partie du site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du paragraphe 3° de l'[ARTICLE 53 - Obligation de cession de terrains ou de](#)

[paiement des sommes d'argent aux fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels](#), prime sur toutes règles de calcul établies aux paragraphes 1° et 2° du présent article.

ARTICLE 55 TERRAIN HORS SITE

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Ville et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville, mais qui n'est pas compris dans le site visé.

ARTICLE 56 VALEUR DU TERRAIN

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis d'opération cadastrale, et est déterminée par le produit que l'on obtient en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville, 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, au rôle d'évaluation foncière de la Ville, la valeur du terrain devant être cédé, ou du site, 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 Ville.

ARTICLE 57 EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

L'obligation de céder du terrain, ou de verser de l'argent aux fins de parcs, de terrains de jeux, ou d'espaces naturels comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° une opération cadastrale d'annulation, de correction, ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, pourvu que ces lots aient déjà été subdivisés;
- 2° une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession, ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure;
- 3° une opération cadastrale pour fins agricoles, à l'exclusion de la résidence de l'agriculteur;
- 4° une opération cadastrale visant à identifier les parties d'un terrain de golf qui ne serviront pas d'assiette à un bâtiment, ou une dépendance autre qu'une construction légère (tel un abri), intégrée à l'aménagement paysager du parcours;
- 5° une opération cadastrale qui vise à identifier, par un lot distinct, un terrain déjà construit et occupé par un bâtiment principal;
- 6° une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 7° une opération cadastrale identifiant une partie d'un, ou plusieurs bâtiments principaux, ou une partie de bâtiment principal rendu nécessaire par une déclaration

de copropriété de type vertical, ou de type horizontal, faite en vertu du [Code civil du Québec](#), et dans laquelle déclaration, seul le, ou les bâtiments principaux, peuvent faire l'objet de parties privatives;

- 8° la nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du [Code civil du Québec](#);
- 9° la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant déjà subdivisé, construit ou non, à la suite de la modification de ses limites, sans toutefois créer de nouveaux lots à bâtir;
- 10° en territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale, sous réserve du paiement antérieur des frais de parcs relatifs aux lots visés.

ARTICLE 58

FONDS SPÉCIAL

Toute somme reçue par la Ville en vertu de la présente section fait 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 encore, pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville. 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.

ARTICLE 59

CONTRAT NOTARIÉ

Tout contrat notarié devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par la Ville. Les frais du contrat notarié sont à la charge du cédant.

La signature d'une entente en vertu du *Règlement sur les ententes sur les travaux municipaux numéro R597-2014* peut, dans certains cas, faire office de contrat notarié.

CHAPITRE 4 **DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS**

SECTION 4.1 **PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT**

ARTICLE 60 **EXISTENCE D'UN PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT POUR UN TERRAIN DÉROGATOIRE**

Un terrain dérogatoire bénéficie d'un privilège au lotissement s'il respecte l'une, ou l'autre, des dispositions des articles de la présente sous-section.

ARTICLE 61 **PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, *le jour de l'entrée en vigueur du présent règlement*, formait un lot dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un, ou plusieurs, actes enregistrés avant cette date, pour le seul motif que la superficie, ou les dimensions, de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement.

Ce privilège au lotissement ne touche qu'une opération cadastrale visant la création, ou la reconnaissance, d'un lot. Les règlements émanant de la Ville, ou de toute autre autorité publique compétente sont, et demeurent applicables dans le cas où ce lot devait servir à recevoir une construction, ou un usage.

ARTICLE 62 **PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT D'UN TERRAIN RÉSIDUEL**

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 exigences en cette matière du règlement, 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'une opération cadastrale, en vertu de l'[ARTICLE 61 - Privilège au lotissement](#).

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot.

SECTION 4.2 **AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS**

ARTICLE 63 **AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE**

Malgré le présent règlement, une opération cadastrale ayant pour objet l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée.

ARTICLE 64 NOUVEL USAGE SUR UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Sauf pour les usages agricoles, un usage qui ne requiert pas de bâtiment principal peut être autorisé sur un lot dérogatoire, et protégé par droits acquis au règlement de lotissement, même si ce lot ne respecte pas la superficie et les dimensions minimales prescrites pour l'usage.

Toutes les autres dispositions du présent règlement, ou de tout autre règlement applicable en l'espèce, continuent de s'appliquer.

ARTICLE 65 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION OU L'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Une nouvelle construction peut être implantée, ou une construction existante peut être agrandie sur un lot dérogatoire protégé par droits acquis, pourvu que toutes les normes de la réglementation d'urbanisme, autres que celles relatives aux dimensions de terrain, soient respectées, y compris la distance prescrite entre toute construction, et un lac, ou un cours d'eau.

CHAPITRE 5 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

ARTICLE 66 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

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

Jean Fortin, Maire

Émilien Bouchard, Greffier

Date de l'entrée en vigueur

¹ R638-2015, eev 28 janvier 2015

² R684-2017, eev 31 août 2017

³ R675-2017, eev 13 avril 2017

⁴ R684-2017, eev 31 août 2017

⁵ R638-2015, eev 28 janvier 2015