

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE L'ISLET  
MUNICIPALITÉ DE L'ISLET

RÈGLEMENT # 159-2013

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

---

VERSION ADMINISTRATIVE DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 159-2013  
PRÉSENTANT LES MODIFICATIONS SUIVANTES

RÈGLEMENT 171-2014  
RÈGLEMENT 175-2014  
RÈGLEMENT 180-2015  
RÈGLEMENT 185-2015  
RÈGLEMENT 206-2017  
RÈGLEMENT 216-2018  
RÈGLEMENT 227-2019

Note : Ce document sert de référence pour prendre en considération l'ensemble des changements apportés au règlement, mais il ne peut être substitué à l'application des règlements d'origine.

---

**TABLE DES MATIÈRES**

	RÈGLEMENT # 159-2013	1
<b>Chapitre I</b>	<b>Dispositions déclaratoires</b>	<b>4</b>
Article 1.1	Titre du règlement	4
Article 1.2	Territoire assujéti	4
Article 1.3	Personnes concernées	4
Article 1.4	Unité de mesure	4
Article 1.5	Sens des verbes, du singulier et du pluriel	4
Article 1.6	Interprétation des titres, tableaux, figures et symboles	4
<b>Chapitre II</b>	<b>Application du règlement</b>	<b>4</b>
Article 2.1	Désignation d'un fonctionnaire responsable	4
Article 2.2	Devoirs et obligations du fonctionnaire désigné	4
Article 2.3	Conservation des documents	5
<b>Chapitre III</b>	<b>Dispositions interprétatives</b>	<b>5</b>
Article 3.1	Interprétation des termes	5
<b>Chapitre IV</b>	<b>Lotissement des terrains</b>	<b>10</b>
Article 4.1	Superficie et dimensions minimales des lots à construire par rapport à un lac ou un cours d'eau	10
Article 4.2	Superficie et dimensions minimales des lots à construire desservis	11
Article 4.3	Superficie minimale des lots en cul-de-sac	11
Article 4.4	Modification d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis	12
Article 4.5	Morcellement	12
Article 4.6	Opération cadastrale prohibé dans les zones d'érosion	12
Article 4.7	Opérations cadastrales à l'intérieur d'un îlot déstructuré	12
<b>Chapitre V</b>	<b>Exception concernant le lotissement des terrains</b>	<b>13</b>
Article 5.1	Terrains situés en zone agricole	13
Article 5.2	Terrain destiné à un ouvrage d'utilité publique	13
Article 5.3	Opération cadastrale pour lots non-constructibles	13
Article 5.4	Normes concernant les lots faisant partie d'un projet de copropriété ou de condominium	13
Article 5.5	Terrain ne formant pas un lot distinct en date du 29 mars 1983	13
Article 5.6	Terrain servant d'assiette à une construction	13
Article 5.7	Terrain résiduel suite à une expropriation ou une vente pour fins publiques	14
Article 5.8	Terrain résiduel dans un secteur agricole viable (Af)	14
<b>Chapitre VI</b>	<b>Construction des voies de circulation</b>	<b>14</b>
Article 6.1	Construction de voies de circulation dans la rive	14
Article 6.2	Distances minimales entre les nouvelles rues et routes et les lacs et les cours d'eau	14
Article 6.3	Emprise des voies de circulation	15
Article 6.4	Cul-de-sac	15
Article 6.5	Droit acquis	15
<b>Chapitre VII</b>	<b>Dispositions finales</b>	<b>16</b>
Article 7.1	Validité du présent règlement	16
Article 7.2	Sanctions	16
Article 7.3	Délivrance du constat d'infraction	16
Article 7.4	Abrogation de règlements	16
Article 7.5	Entrée en vigueur	16

**ANNEXE 1 : FIGURES CONCERNANT LES COURS D'EAU ET LES PLANS D'EAU 17**

## **Chapitre I Dispositions déclaratoires**

### **Article 1.1 Titre du règlement**

Le présent règlement porte le titre de "Règlement de lotissement".

### **Article 1.2 Territoire assujéti**

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la Municipalité de L'Islet de même qu'à toute étendue de terre ferme émergée (île) d'une manière durable dans les eaux d'un lac, d'un cours d'eau et du fleuve qui se situe à l'intérieur des limites du territoire municipal.

### **Article 1.3 Personnes concernées**

Le présent règlement est opposable à toute personne morale de droit public ou de droit privé et à tout individu.

### **Article 1.4 Unité de mesure**

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont en mesures métriques (système international de mesure S.I.).

### **Article 1.5 Sens des verbes, du singulier et du pluriel**

Les verbes employés au présent incluent le futur, le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins qu'il ne puisse clairement en être ainsi.

### **Article 1.6 Interprétation des titres, tableaux, figures et symboles**

Les titres, tableaux, figures et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante, à toutes fins que de droits. En cas de contradiction entre les titres, tableaux, figures et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut à moins d'indication contraire.

## **Chapitre II Application du règlement**

### **Article 2.1 Désignation d'un fonctionnaire responsable**

L'application du présent règlement est confiée à un fonctionnaire désigné connu aussi comme étant l'inspecteur en urbanisme et en environnement

Le conseil peut nommer un ou des fonctionnaires adjoints chargés d'aider le fonctionnaire désigné ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir.

### **Article 2.2 Devoirs et obligations du fonctionnaire désigné**

Le fonctionnaire désigné doit s'assurer qu'aucune disposition du présent règlement n'a été violée sur le territoire municipal.

Si le fonctionnaire désigné constate certaines irrégularités qui ont pour effet d'entraîner l'inobservance du règlement, il en avise par écrit les principaux intéressés en plus du propriétaire de l'immeuble ou son représentant en indiquant clairement les motifs de sa décision et la procédure à

suivre pour se conformer à la réglementation s'il y a lieu. Une copie de cet avis est transmise au directeur général de la Municipalité pour qu'il en informe le Conseil.

Article 2.3 Conservation des documents

Les plans et documents accompagnant les demandes de permis doivent être conservés à l'intérieur des archives de la municipale.

**Chapitre III Dispositions interprétatives**

Article 3.1 Interprétation des termes

On doit donner aux termes et expressions suivants les définitions qui leur sont attribuées par le présent règlement :

Bande riveraine

Synonyme de rive.

Bâtiment

Construction ayant un toit appuyé sur des murs ou colonnes et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets.

Bâtiment principal

Bâtiment abritant l'usage principal du terrain ou du lot sur lequel il est érigé.

Conseil municipalité

Le conseil municipal de la Municipalité de L'Islet.

Corridor riverain

Bande de terre mesurée à partir de la ligne des hautes eaux et qui s'étend vers les terres sur une profondeur de 100 mètres dans le cas des cours d'eau à débit régulier ou intermittent et de 300 mètres dans le cas des lacs.

Cours d'eau

*Modifié par le règlement 180-2015*

Tous les cours d'eau sont visés par le présent règlement. Ils correspondent :

- a) à toute masse d'eau qui s'écoule dans un lit avec débit régulier ou intermittent, y compris un lit créé ou modifié par une intervention humaine, le fleuve Saint-Laurent, le golfe du Saint-Laurent, de même que toutes les mers qui entourent le Québec, à l'exception d'un fossé;
- b) en milieu forestier du domaine de l'État, à un cours d'eau tel que défini par le Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'État (chapitre A-18.1, r. 7).

Cours d'eau à débit intermittent

Cours d'eau ou partie d'un cours d'eau dont l'écoulement dépend directement des

précipitations et dont le lit est complètement à sec à certaines périodes de l'année.

Cours d'eau à débit régulier

Cours d'eau qui s'écoule en toute saison, pendant les périodes de forte pluviosité comme pendant les périodes de faible pluviosité ou de sécheresse.

Droit acquis

Dérogação aux règlements d'urbanisme en vigueur ayant cependant été exercée conformément à la réglementation antérieure et sans illégalité.

Fonctionnaire désigné

Personne nommée par le conseil municipal pour voir à l'application du présent règlement ainsi que ses adjoints.

Fossé

*Modifié par le règlement 180-2015*

Un fossé mitoyen, un fossé de voies publiques ou privées ou un fossé de drainage visé par le paragraphe 4 de l'article 103 de la Loi sur les compétences municipales (chapitre C-47.1).

Frontage d'un terrain ou d'un lot

Signifie la distance mesurée sur la ligne avant d'un terrain ou d'un lot le long de la limite de l'emprise de la voie de circulation.

En bordure des lacs et des cours d'eau, le frontage est mesurée par rapport au lac ou au cours d'eau.

Dans le cas des lots en cul-de-sac, le frontage se mesure selon la nature des lieux.

Dans le cas d'un lot d'angle, le frontage minimale ne s'applique que sur un des côtés adjacent à une rue.

Habitation jumelée

Deux habitations séparées par un mur mitoyen situées sur des lots distincts comprenant des entrées d'aqueduc et d'égout distinctes.

Habitation en rangée

Trois habitations ou plus séparées par des murs mitoyens situées sur des lots distincts comprenant des entrées d'aqueduc et d'égout distinctes.

Immeuble

Fond de terre comprenant les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouve.

Immeuble protégé

L'immeuble suivant :

- L'Auberge des Glacis.

Installation septique

Signifie un dispositif de traitement des eaux usées des résidences isolées conforme au règlement Q2R22 découlant de la Loi sur la Qualité de l'Environnement.

Inspecteur en urbanisme et en environnement

Synonyme de fonctionnaire désigné.

Lac artificiel

Étendue d'eau créée par la main de l'homme comprenant un exutoire.

Lac naturel

Étendue d'eau naturelle ou modifiée.

Largeur frontale minimale d'un terrain ou lot

Signifie la distance mesurée sur la ligne avant d'un terrain ou lot, le long de la limite de l'emprise de la voie de circulation.

En bordure des lacs et cours d'eau, la distance frontale minimale est mesurée le long de la rive.

Ligne des hautes eaux ou ligne naturelle des hautes eaux

La ligne des hautes eaux est la ligne qui sert à délimiter le littoral et la rive des lacs et cours d'eau (voir figure 1 de l'annexe I). Cette ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

- a) à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau. Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau;
- b) dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont;
- c) dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage;

À défaut de pouvoir déterminer, la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée comme suit :

- d) si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de deux ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au point "a".

Littoral

La partie du lit d'un lac ou d'un cours d'eau qui s'étend à partir de la ligne des hautes eaux vers le centre de ce plan d'eau. (voir figure 2 de l'annexe I).

Lot

Fond de terre identifié et délimité sur un plan de cadastre, fait et déposé conformément aux

lois en vigueur.

Lot en cul-de-sac

Lot dont l'accès se fait au moyen d'un chemin privé ne desservant que ce terrain. (voir croquis 8 de l'annexe II du règlement de zonage municipal).

Lot ou terrain desservi

Lot ou terrain en bordure duquel on retrouve un réseau d'aqueduc et un réseau d'égout sanitaire.

Lot ou terrain non desservi

Lot ou terrain en bordure duquel on ne retrouve ni de réseau d'aqueduc ni de réseau d'égout sanitaire.

Lot ou terrain partiellement desservi

Lot ou terrain en bordure duquel on retrouve un réseau d'aqueduc ou un réseau d'égout sanitaire.

Lot riverain

Lot dont l'une de ses parties se retrouve dans une bande riveraine.

Lot non riverain

Lot dont aucune de ses parties ne se retrouve dans une bande riveraine.

Milieu aquatique

Le littoral, la berge et la plaine inondable d'un lac, d'un cours d'eau, d'un marais ou d'un marécage.

Opération cadastrale

Une division, annulation, correction ou un remplacement de numéros de lots faits en vertu de la Loi sur le cadastre.

Ouvrage

Tout remblai, tout déblai, toute construction, tout bâti, de même que leur édification, leur modification ou leur agrandissement et toute utilisation d'un fond de terre pouvant engendrer une modification des caractéristiques intrinsèques d'un emplacement ou d'un terrain et de son couvert végétal.

Périmètre d'urbanisation

Signifie l'aire prévue de densification de l'habitat de la Municipalité tel que cartographié sur les cartes du règlement de zonage à l'exception de toute partie de ce périmètre qui serait comprise dans une zone agricole.

Plan de lotissement

Signifie un plan illustrant une opération cadastrale.



Profondeur moyenne d'un lot  
*Modifié par le règlement 175-2014*

Dans le cas d'un lot de forme irrégulière, la profondeur moyenne est la moyenne obtenue en calculant la profondeur d'un lot à partir du côté le plus court à tous les dix mètres incluant les deux côtés du lot dans le calcul.

Réglementation d'urbanisme

Ensemble des instruments d'aménagement du territoire applicable sur le territoire de la Municipalité de L'Islet tel que le règlement de zonage, de construction, de lotissement, de dérogation mineure, un règlement concernant un PIIA, un règlement de contrôle intérimaire et toute autre règlement ou loi applicable sur le territoire municipal.

Réseaux d'aqueduc

Un réseau de distribution d'eau exploité conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q.,c.Q-2) et à ses règlements.

Réseaux d'égout sanitaire

Un réseau de captage et de traitement des eaux usées exploité conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q.,c.Q-2) et à ses règlements.

Rive d'un lac ou d'un cours d'eau  
*Modifié par le règlement 171-2014*

La rive est une bande de terre qui borde les lacs naturels et artificiels ainsi que les cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur de la rive à protéger se mesure horizontalement.

La rive a un minimum de dix mètres (voir figures 3 et 4 de l'annexe I) :

- lorsque la pente est inférieure à 30 %, ou;
- lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de moins de cinq mètres de hauteur.

La rive a un minimum de quinze mètres (voir figures 5 et 6 de l'annexe I) :

- lorsque la pente est continue et supérieure à 30 %, ou;
- lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de plus de cinq mètres de hauteur.

Rue, route ou chemin privé  
*Modifié par le règlement 175-2014*

La surface de terrain dont l'entretien est à la charge d'un particulier et sur une partie de laquelle est aménagé une chaussée carrossable ouverte à la circulation des véhicules routiers ayant l'autorisation de passer.

Rue, route ou chemin public  
*Modifié par le règlement 175-2014*

La surface de terrain dont l'entretien est à la charge d'une municipalité, d'un gouvernement ou de l'un de ces organismes et sur lequel sont aménagés une ou plusieurs chaussées carrossables ouvertes à la circulation publique des véhicules routiers et, le cas échéant, une

ou plusieurs voies cyclables.

Terrain

*Modifié par le règlement 171-2014*

Signifie un ou plusieurs lots servant ou pouvant servir à un seul usage principal.

Terrain desservi

Lot ou terrain en bordure duquel on retrouve un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Terrain partiellement desservi

Lot ou terrain en bordure duquel on retrouve un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

Terrain non desservi

Lot ou terrain en bordure duquel on ne retrouve pas de réseau d'aqueduc ni de réseau d'égout sanitaire.

Travaux

Synonyme d'ouvrage.

Voies de circulation

Tout endroit ou structure affecté ( e) à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, une rue, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable ou une aire publique de stationnement.

**Chapitre IV Lotissement des terrains**

**Article 4.1 Superficie et dimensions minimales des lots à construire par rapport à un lac ou un cours d'eau**

*Modifié par le règlement 206-2017*

Localisation et types de service	Frontage minimale <sup>(1)</sup>	Profondeur minimale moyenne <sup>(2)</sup>	Superficie minimale
<b>Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain <sup>(3)</sup></b>			
<b>Lot riverain<sup>(4)</sup></b>			
Lot non desservi	50 m.	60 m.	4 000 m <sup>2</sup>
Lot partiellement desservi	30 m.	60 m.	2 000 m <sup>2</sup>
Lot desservi	--- <sup>(5)</sup>	45 m.	--- <sup>(5)</sup>
<b>Lot non riverain<sup>(6)</sup></b>			
Lot non desservi	50 m.	---	4 000 m <sup>2</sup>
Lot partiellement desservi	25 m.	---	2 000 m <sup>2</sup>
Lot desservi	--- <sup>(5)</sup>	--- <sup>(5)</sup>	--- <sup>(5)</sup>
<b>Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain <sup>(7)</sup></b>			
Lot non desservi	50 m.	---	3 000 m <sup>2</sup>

Lot partiellement desservi	25 m.	---	1 500 m <sup>2</sup>
Lot desservi	---(5)	---(5)	---(5)

- (1) Dans la zone agricole provinciale, un lot formé par la reconnaissance de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, dont la résidence n'est pas implantée à proximité du chemin public, rendant obligatoire l'aménagement d'un chemin d'accès pour s'y rendre, peut avoir une largeur d'au moins 7 mètres en front de rue. La superficie de ce dernier s'additionne alors à la superficie de 3 000 mètres carrés ou 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau. Toutefois, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne peut excéder 5 000 mètres carrés, incluant la superficie du chemin d'accès.
- (2) Pour les lots riverains, la profondeur minimale moyenne se calcule à partir de la ligne naturelle des hautes eaux.
- (3) Lot localisé en tout ou en partie à moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau à débit intermittent ou régulier ou à moins de trois cent (300) mètres d'un lac naturel ou artificiel.
- (4) Lot dont une partie quelconque de ses limites est adjacente à la ligne des hautes eaux.
- (5) Voir l'article 4.2.
- (6) Lot dont aucune de ses parties n'est adjacente à la ligne des hautes eaux.
- (7) Lot localisé en tout ou en partie à plus de cent (100) mètres d'un cours d'eau à débit intermittent ou régulier ou à plus de trois cent (300) mètres d'un lac naturel ou artificiel.

#### Article 4.2 Superficie et dimensions minimales des lots à construire desservis

*Modifié par le règlement 171-2014*

En plus des normes de l'article 4.1, les terrains desservis à construire doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

Type d'usage	Dimensions du lot de coin ou d'angle			Dimensions du lot intérieur		
	Largeur mesurée sur la ligne avant	Profondeur moyenne <sup>(1)</sup>	Superficie	Largeur mesurée sur la ligne avant	Profondeur moyenne <sup>(1)</sup>	Superficie
Unifamiliale isolée	21 m	26 m	546 m <sup>2</sup>	15 m	26 m	390 m <sup>2</sup>
Unifamiliale jumelée	18 m	26 m	468 m <sup>2</sup>	11 m	26 m	286 m <sup>2</sup>
Unifamiliale en rangée	18 m	26 m	468 m <sup>2</sup>	7 m	26 m	182 m <sup>2</sup>
Bifamiliale	21 m	26 m	546 m <sup>2</sup>	15 m	26 m	390 m <sup>2</sup>
Triplex et multifamiliale	24 m	26 m	624 m <sup>2</sup>	24 m	26 m	624 m <sup>2</sup>
Maison mobile	21 m	30 m	630 m <sup>2</sup>	15 m	30 m	450 m <sup>2</sup>
Industriel	24 m	50 m	1 200 m <sup>2</sup>	24 m	30 m	1 200 m <sup>2</sup>
Autres (CPE)	24 m	30 m	1 000 m <sup>2</sup>	24 m	30 m	1 000 m <sup>2</sup>

- (1) La profondeur minimale moyenne est de quarante-cinq (45) mètres dans le cas des lots riverains

#### Article 4.3 Superficie minimale des lots en cul-de-sac

Dans le cas des lots en cul-de-sac, la superficie du chemin d'accès ne compte pas dans le calcul de la superficie minimale du terrain à construire. Le chemin d'accès doit être cadastrée indépendamment du terrain auquel il donne accès (voir croquis 8 de l'annexe II du règlement de zonage municipal).

Article 4.4 Modification d'un lot dérogoaire protégé par droit acquis

*Modifié par le règlement 227-2019*

La modification d'un lot dérogoaire protégé par droits acquis touchant ses dimensions ou sa superficie est autorisée à condition d'avoir pour résultat de ne pas accentuer le caractère dérogoaire du lot et de ne pas rendre dérogoaire ou plus dérogoaire les lots contiguës.

Article 4.5 Morcellement

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre dérogoaire ou davantage dérogoaire un terrain déjà occupé par un bâtiment principal.

Article 4.6 Opération cadastrale prohibé dans les zones d'érosion

Dans les zones d'érosion identifiées sur la carte du règlement de zonage, toute opération cadastrale est prohibée sauf pour des fins d'identification de lots en zone agricole.

Article 4.7 Opérations cadastrales à l'intérieur d'un îlot déstructuré

Article 4.7.1 Îlots déstructurés avec morcellement (Ad1)

*Ajouté par le règlement 227-2019*

Dans les zones identifiées comme des îlots déstructurés avec morcellement (Ad1) du règlement de zonage en vigueur, le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins de résidence unifamiliale, sur un terrain adjacent à une rue privée ou publique existante lors de l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement de remplacement de la MRC de L'Islet (19 octobre 2010), est autorisée.

Cependant, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins dix (10) mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de soixante (60) mètres et comporte une superficie de plus de quatre (4) hectares.

Article 4.7.2 Îlots déstructurés sans morcellement (Ad2)

*Ajouté par le règlement 227-2019*

Dans les zones identifiées comme des îlots déstructurés sans morcellement (Ad2) du règlement de zonage en vigueur, le morcellement à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins de résidence unifamiliale, sur un terrain adjacent à une rue privée ou publique existante lors de l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement de remplacement de la MRC de L'Islet (19 octobre 2010), est prohibée.

Article 4.7.3 Îlots déstructurés traversants (Ad3)

*Ajouté par le règlement 227-2019*

Dans les zones identifiées comme des îlots déstructurés traversants (Ad3) du règlement de zonage en vigueur, le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles pour l'implantation d'une résidence unifamiliale par lot formé, est autorisée conditionnellement à ce que tous les lots formés aient un frontage sur la route 132 avec une largeur avant minimale de 50 mètres.

**Chapitre V      Exception concernant le lotissement des terrains**

Article 5.1      Terrains situés en zone agricole

*Modifié par le règlement 185-2015*

Abrogé

Article 5.2      Terrain destiné à un ouvrage d'utilité publique

Tout terrain pour fin d'utilité publique, de parc, d'espace vert, d'infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution ne nécessitant pas de raccord à un système d'évacuation des eaux usées ainsi que les installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égouts privés ou publics sont exemptés des normes minimales de lotissement.

Article 5.3      Opération cadastrale pour lots non-constructibles

*Remplacé par le règlement 216-2018*

Une opération cadastrale d'un lot non destiné à recevoir une construction est permise, même si ses dimensions et sa superficie sont moindres que celles prévues aux normes de lotissement.

Article 5.4      Normes concernant les lots faisant partie d'un projet de copropriété ou de condominium

*Modifié par le règlement 216-2018*

Dans le cas d'un projet en copropriété ou en condominium, la création de lot à des dimensions autres que celles prescrites par le présent règlement est permise dans le but de démontrer les parties privées et communes. Toutefois, la superficie totale du terrain de la copropriété doit correspondre au minimum requis par l'usage et le fond de terre doit demeurer partie commune.

Article 5.5      Terrain ne formant pas un lot distinct en date du 29 mars 1983

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui le 29 mars 1983 ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif, que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1- le 29 mars 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et;
- 2- un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Article 5.6      Terrain servant d'assiette à une construction

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

- 1- le 29 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du

cadastre;

- 2- le 29 mars 1983, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

Article 5.7 Terrain résiduel suite à une expropriation ou une vente pour fins publiques

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 d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- 1- dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et;
- 2- qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 5.5 et 5.6 du présent règlement.

Article 5.8 Terrain résiduel dans un secteur agricole viable (Af)

*Modifié par le règlement 185-2015*

Dans la zone agricole provinciale identifiée comme étant un secteur agricole viable (zones AF du règlement de zonage 158-2013) le lotissement des terrains n'est pas autorisé pour les résidences construites en vertu du volet 2 du RCI numéro 02-2013 de la MRC de L'Islet. Cependant, la superficie utilisée à des fins résidentielles sur des terrains vacants de 5 hectares et plus, devra être identifiée sur un plan effectué par un arpenteur géomètre et respecter les normes de lotissement du présent règlement.

**Chapitre VI Construction des voies de circulation**

Article 6.1 Construction de voies de circulation dans la rive

Toute construction d'une voie de circulation est interdite dans la rive sauf pour permettre de traverser un cours d'eau conformément à la réglementation de zonage touchant la protection des rives et du littoral.

Article 6.2 Distances minimales entre les nouvelles rues et routes et les lacs et les cours d'eau

*Modifié par le règlement 216-2018*

Les nouvelles rues et routes à être construites à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau devront respecter les normes suivantes selon le type de services présents sur le terrain :

Type de terrain selon les services	Distance minimale <sup>(1)</sup> à respecter entre une rue ou une route et un lac ou un cours d'eau <sup>(2)</sup>
------------------------------------	--

Terrain non desservi	75 mètres
Terrain partiellement desservi	75 mètres
Terrain desservi	45 mètres

- (1) La distance minimale se mesure entre la ligne naturelle des hautes eaux et l'emprise de la rue ou de la route. La distance minimale ne s'applique pas pour les voies publiques de circulation conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.
- (2) La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à vingt (20) mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public. Elle peut être réduite à quinze (15) mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de quinze (15) mètres.

#### Article 6.3      Emprise des voies de circulation

L'emprise totale des voies de circulation publique ou privée doit avoir la largeur minimale suivante :

- a) Rue industrielle ou commerciale : quinze (15) mètres;
- b) Rue desservant un secteur résidentielle desservie ou partiellement desservie : dix (10) mètres;
- c) Autre voie de circulation : sept (7) mètres.

#### Article 6.4      Cul-de-sac

Toute voie de circulation privée ou publique desservant plus d'un terrain et qui se termine en cul-de-sac doit se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à trente (30) mètres.

#### Article 6.5      Droit acquis

*Modifié par le règlement 206-2017*

Les chemins, rues, routes, droits de passage, servitudes, accès et passages existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement jouissent de droits acquis à condition de respecter les normes du règlement municipal 196-2016 sur la protection des incendies concernant l'accessibilité des camions incendie aux bâtiments à protéger.

## **Chapitre VII Dispositions finales**

### **Article 7.1 Validité du présent règlement**

Le conseil municipal de L'Islet décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer autant que faire se peut.

### **Article 7.2 Sanctions**

Toute personne physique qui enfreint l'une quelconque des dispositions du présent règlement est coupable d'offense et passible pour une première infraction, d'une amende minimale de 300 \$ et maximale de 1 000 \$, plus les frais. Pour une personne morale, l'amende minimale est de 600 \$ et la maximale de 2 000 \$ plus les frais.

Pour toute infraction subséquente à une disposition du présent règlement d'urbanisme, à laquelle une personne physique avait plaidé coupable ou avait été trouvée coupable, l'amende minimale est de 500 \$ et maximale de 2 000 \$, plus les frais. Pour une personne morale, l'amende minimale est de 1 000 \$ et maximale de 4 000 \$ plus les frais.

Chaque jour pendant lequel une contravention au présent règlement d'urbanisme dure ou subsiste constitue une infraction distincte et séparée.

À défaut du paiement immédiat ou dans le délai fixé par le juge, de l'amende et des frais, ce dernier peut ordonner la saisie et la vente des biens du contrevenant.

Lorsque l'amende et les frais sont encourus par une personne morale ceux-ci peuvent être prélevés par la saisie et vente des biens de ladite personne.

La Municipalité peut exercer tout autre recours prévu par la Loi.

### **Article 7.3 Délivrance du constat d'infraction**

*Modifié par le règlement 185-2015*

L'inspecteur en urbanisme et en environnement est autorisé à délivrer un constat d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

### **Article 7.4 Abrogation de règlements**

Le règlement 106-2008 est abrogé.

### **Article 7.5 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur selon la Loi.



**ANNEXE 1 : FIGURES CONCERNANT LES COURS D'EAU ET LES PLANS D'EAU**

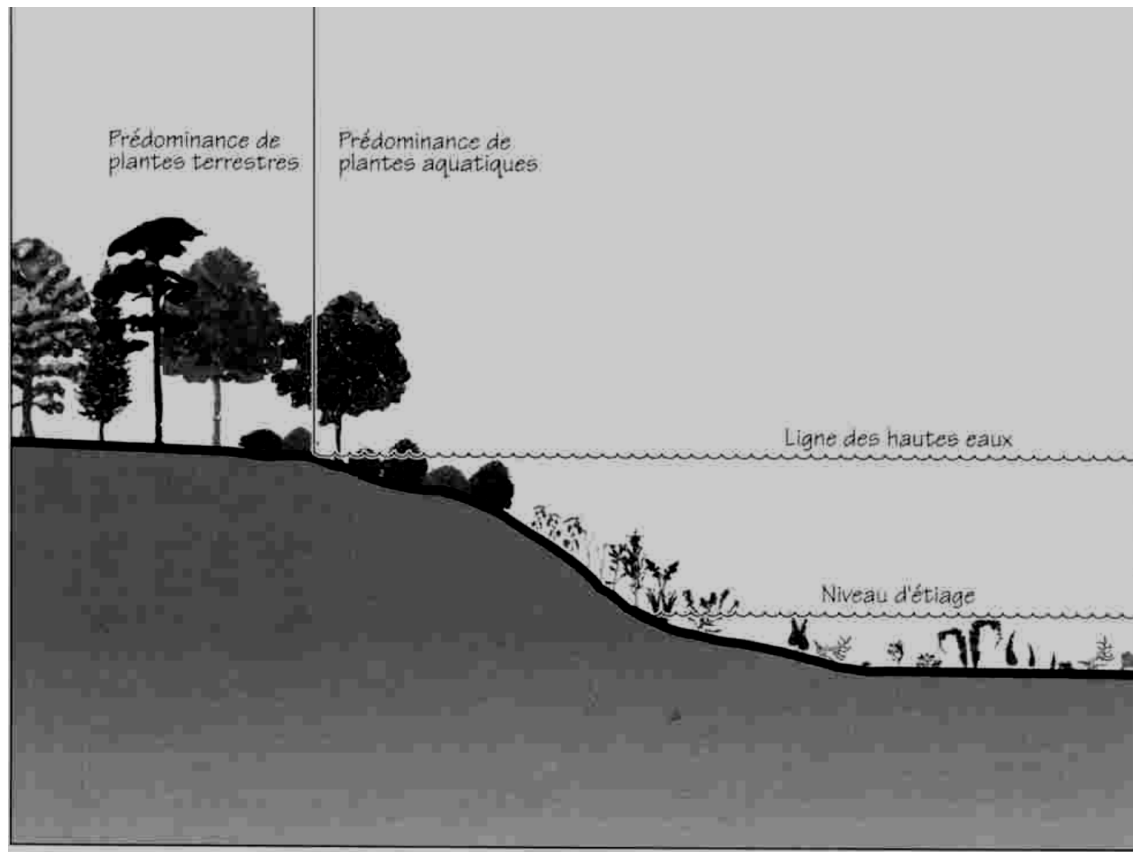


Figure 1 : -La ligne des hautes eaux

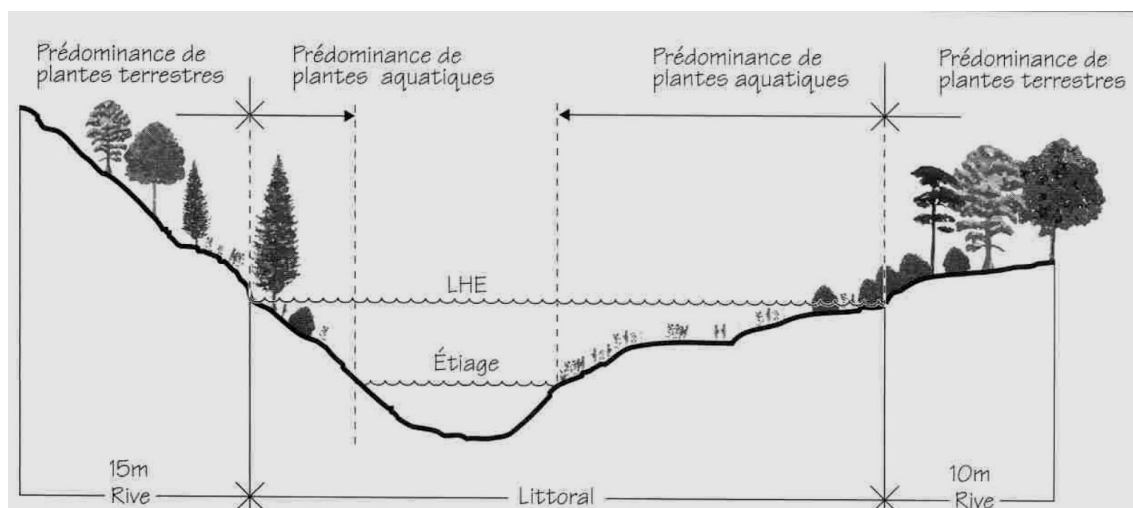


Figure 2 : - Le littoral

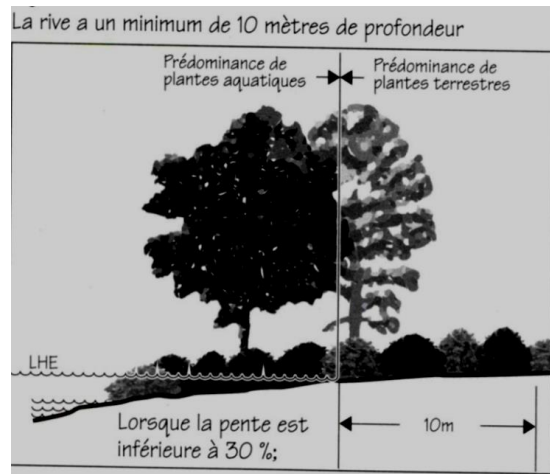


Figure 3 : Rive de 10 mètres (sans talus)

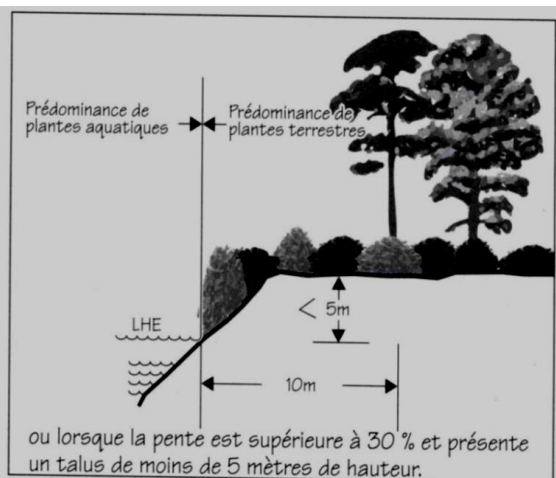


Figure 4 : Rive de 10 mètres (avec talus)

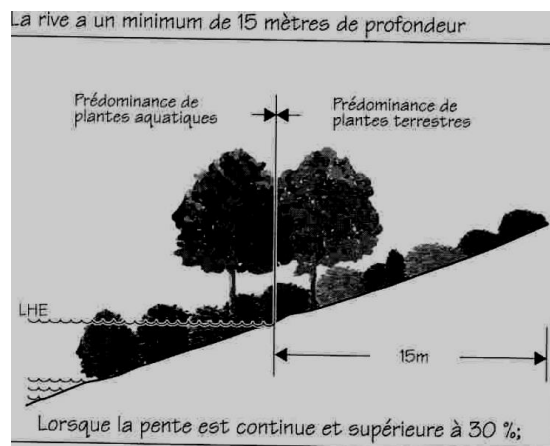


Figure 5 : Rive de 15 mètres (sans talus)

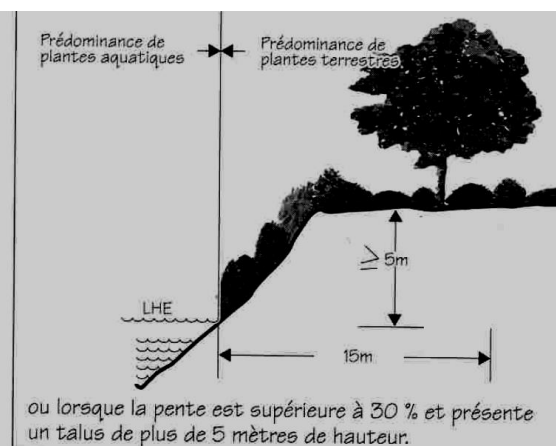


Figure 6 : Rive de 15 mètres (avec talus)