

**Ville de Thurso**  
**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**  
**NO 13-2021**

---



## Table des matières

<b>1.</b>	<b>DISPOSITIONS LÉGALES, DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</b> .....	1
1.1	Objet du règlement.....	1
1.2	Règlements remplacés.....	1
1.3	Entrée en vigueur .....	1
1.4	Territoire assujéti.....	1
1.5	Lois et règlements du Canada et du Québec.....	1
1.6	Application continue .....	1
<b>2.</b>	<b>RÈGLES D'INTERPRÉTATION</b> .....	1
2.1	Interprétation du texte.....	1
2.2	Interprétation des tableaux, graphiques et symboles.....	2
2.3	Concordance réglementaire .....	2
2.4	Invalidité partielle .....	3
<b>3.</b>	<b>DÉFINITIONS</b> .....	3
<b>4.</b>	<b>CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS</b> .....	3
<b>5.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS</b> .....	4
5.1	Dimensions des lots lors de l'opération cadastrale .....	4
5.1.1	Superficie minimale et dimensions minimales des lots.....	4
5.2	Règles d'exception .....	5
5.2.1	Frontage des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe .....	5
5.2.2	Opération cadastrale pour les rues et les services publics .....	5
5.2.3	Opération cadastrale pour un terrain compris dans plusieurs lots originaires .....	5
5.2.4	Opération cadastrale pour les copropriétés divisées .....	6
5.2.5	Dispositions particulières pour les territoires où il y a risque de mouvements de terrains.....	6
5.2.6	Dispositions particulières pour les tourbières et marécages.....	6
5.2.7	Terrains résiduels suite à une opération cadastrale .....	6
5.2.8	Lotissement et aliénation interdits sur le corridor ferroviaire .....	6
5.2.9	Lotissement et aliénation interdits sur les terrains originaux des sites architecturaux des zones de conservation.....	6
5.3	Orientations cadastrales prohibées .....	7
<b>6.</b>	<b>LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES</b> .....	7
6.1	Lot dérogatoire protégé par droits acquis.....	7
6.2	Privilèges au lotissement.....	7
6.2.1	Terrain décrit par tenants et aboutissants .....	7
6.2.2	Terrain construit .....	8

6.2.3	Résidu d'un terrain en partie exproprié .....	8
6.3	Droit au lotissement pour l'agrandissement des terrains dérogatoires .....	8
7.	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES</b> .....	9
7.1	Cession de l'assiette des rues .....	9
7.2	Tracé des rues en fonction du milieu physique .....	10
7.4	Emprise des rues (Largeur d'une rue).....	11
7.5	Virages, angles d'intersection et visibilité .....	11
7.6	Cul-de-sac .....	11
7.7	Raccordement de nouvelles rues.....	11

## **1. DISPOSITIONS LÉGALES, DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **1.1 Objet du règlement**

Le règlement de lotissement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la municipalité. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme, du schéma d'aménagement révisé et des orientations gouvernementales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Il s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre du plan d'urbanisme.

Il constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

### **1.2 Règlements remplacés**

Le présent règlement de lotissement remplace le règlement numéro 11-2008 et ses amendements.

### **1.3 Entrée en vigueur**

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

### **1.4 Territoire assujéti**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité.

### **1.5 Lois et règlements du Canada et du Québec**

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec.

### **1.6 Application continue**

Les dispositions du présent règlement doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance du permis ou du certificat, mais en tout temps après la délivrance.

## **2. RÈGLES D'INTERPRÉTATION**

### **2.1 Interprétation du texte**

**2.1.1** Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, la section de ce chapitre, le troisième, la sous-section, le quatrième, l'article de la sous-section en question. À titre d'exemple, ces subdivisions sont numérotées comme ci-après :

1.	Chapitre
1.5	Section
1.5.1	Sous-section
1.5.1.6	Article

**2.1.2** Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

**2.1.3** Toute dimension, mesure et superficie mentionnées dans le présent règlement, sont exprimées en unités du système international (SI).

## **2.2 Interprétation des tableaux, graphiques et symboles**

À moins d'indication contraire, les tableaux, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il est fait référence dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

## **2.3 Concordance réglementaire**

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels règlements peuvent servir à l'interprétation des dispositions des présentes. Notamment, les dispositions du règlement relatif aux permis et certificats complètent le présent règlement et servent à son application. L'utilisation des mots "présent règlement" vise à la fois le règlement de lotissement et le règlement relatif aux permis et certificats.

En cas d'incompatibilité entre l'un de ces règlements d'urbanisme et le présent règlement, les dispositions plus exigeantes ou restrictives s'appliquent.

De plus, lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un bâtiment, une construction ou un ouvrage régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- a) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale.
- b) La disposition la plus exigeante prévaut.
- c) Le texte a préséance sur un titre.

#### **2.4 Invalidité partielle**

Dans le cas où une disposition du règlement de lotissement est déclarée invalide par un tribunal, la légalité des autres dispositions n'est pas touchée et elles continuent à s'appliquer et à être en vigueur.

### **3. DÉFINITIONS**

À moins d'une déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots dont la définition est donnée au règlement de zonage ont, dans le présent règlement, le sens ou l'application qui leur est attribué.

### **4. CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS**

Quiconque contrevient à l'un ou l'autre des chapitres, sections, sous-sections ou articles du présent règlement commet une infraction et est passible, sur poursuite sommaire, d'une amende avec ou sans frais et est passible également, à défaut de paiement de ladite amende ou de ladite amende et ses frais dans les quinze (15) jours après le prononcé du jugement, d'un emprisonnement ou d'une saisie.

Le montant de cette amende et le terme de cet emprisonnement sont fixés, à sa discrétion, par la Cour en juridiction compétente qui entend la cause. Pour une première infraction, cette amende ne doit pas excéder mille (1 000) dollars si le contrevenant est une personne physique ou deux mille (2 000) dollars, s'il est une personne morale. En cas de récidive, le montant fixé ou maximal prescrit ne peut excéder deux mille (2 000) dollars si le contrevenant est une personne physique ou quatre mille (4 000) dollars, s'il est une personne morale.

Il y aura une infraction séparée chaque jour où l'infraction se continue et la pénalité édictée pour une infraction peut être infligée séparément pour chaque jour que dure l'infraction.

Toute action pénale en vertu du présent règlement sera intentée pour et au nom de la Municipalité, sur autorisation du conseil municipal.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et ce, sans limitation.

## 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

### 5.1 Dimensions des lots lors de l'opération cadastrale

Aucun permis de lotissement ne peut être émis à moins que chacun des lots ne respectent les normes minimales suivantes, sauf pour les lots et terrains dérogatoires en vertu du chapitre 6 du présent règlement, et pour les lots rues en vertu du chapitre 7 du présent règlement.

#### 5.1.1 Superficie minimale et dimensions minimales des lots

Les normes minimales de lotissement sont :

Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	300
Frontage minimal (m)	6
Profondeur moyenne minimale (m)	20

Lorsque les nouveaux lots sont situés à moins de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou à moins de trois cents mètres (300) d'un lac et qui leur sont riverains, les normes minimales de lotissement sont :

Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	450
Frontage minimal (m)	10
Profondeur moyenne minimale (m) (lot riverain)	45

Lorsque les nouveaux lots sont destinés à un usage résidentiel et sont situés en zone résidentielle de haute densité, le frontage minimal est de six (6) mètres, la profondeur minimale est de vingt (20) mètres et la superficie minimale est déterminée en fonction du type d'habitation érigée ou à être érigée sur ledit lot, selon le tableau suivant :



Type d'habitation :	Superficie minimale (m <sup>2</sup> )		
	unifamiliale	bifamiliale	multifamiliale
isolée	300	300	300
jumelée	250	250	300
en rangée	200	200	250

## 5.2 Règles d'exception

### 5.2.1 **Frontage des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe**

Le frontage des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe peut être diminué à la ligne de l'emprise de la rue jusqu'à cinquante pour cent (50%) du frontage minimal prévu, pourvu que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prévue.

### 5.2.2 **Opération cadastrale pour les rues et les services publics**

Les dimensions minimales des lots ne s'appliquent pas dans le cas d'une opération cadastrale pour des rues ou chemins privés ou publics, les réseaux d'électricité, de gaz, d'égout, d'aqueduc, les droits de passage identifiés comme tels sur le plan de cadastre et les voies de circulation, à l'exception du corridor ferroviaire sujet aux dispositions de la sous-section 5.2.8.

Sauf s'ils sont reliés à l'exploitation d'un des réseaux mentionnés au paragraphe précédent, aucun bâtiment ne pourra être implanté sur les lots dont l'opération cadastrale aura été réalisée selon les dispositions de la présente sous-section.

### 5.2.3 **Opération cadastrale pour un terrain compris dans plusieurs lots originaires**

Les dimensions minimales des lots ne s'appliquent pas dans le cas d'une opération cadastrale à l'égard d'un terrain compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Un seul bâtiment principal pourra être implanté sur les lots dont l'opération cadastrale aura été réalisée selon les dimensions de la présente sous-section.

Nonobstant ce qui précède, la superficie totale de l'ensemble desdits lots devra permettre la conformité avec les normes minimales.

#### **5.2.4 Opération cadastrale pour les copropriétés divisées**

Dans le cas d'une opération cadastrale requise pour les fins de l'identification des copropriétés divisées, les superficies minimales prescrites à la section 5.1 ne s'appliquent pas pour la création des lots aux seules fins de déterminer les parties privatives ou communes.

#### **5.2.5 Dispositions particulières pour les territoires où il y a risque de mouvements de terrains**

Sur les terrains constitués de dépôts meubles de plus de vingt-cinq pour cent (25%) de pente moyenne, aucune opération cadastrale n'est autorisée. Cependant, une étude géotechnique ayant été effectuée par un ingénieur, reconnu par son ordre, pourrait le permettre à condition que le requérant s'engage à respecter les recommandations de la dite étude.

#### **5.2.6 Dispositions particulières pour les tourbières et marécages**

Aucun lotissement n'est autorisé dans les tourbières et marécages.

#### **5.2.7 Terrains résiduels suite à une opération cadastrale**

Une opération cadastrale, de laquelle résulte un terrain résiduel non conforme ou qui ne permet pas l'obtention d'un permis de lotissement en vertu du présent règlement, ou qui occasionne, sur le terrain résiduel, la non-conformité à toute réglementation applicable à une construction, une installation septique ou autre ouvrage, est interdite.

#### **5.2.8 Lotissement et aliénation interdits sur le corridor ferroviaire**

Sur les terrains occupés par l'emprise ferroviaire traversant la municipalité, soit dans la zone de la voie ferrée (VV-a), toute nouvelle opération cadastrale ainsi que le morcellement d'un lot fait par aliénation sont interdits.

#### **5.2.9 Lotissement et aliénation interdits sur les terrains originaux des sites architecturaux des zones de conservation**

Sur les terrains originaux occupés par des sites architecturaux à l'intérieur des zones de conservation du règlement de zonage, toute nouvelle opération cadastrale est interdite.

### **5.3 Orientations cadastrales prohibées**

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

## **6. LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES**

### **6.1 Lot dérogoaire protégé par droits acquis**

Un lot dérogoaire aux dispositions du présent règlement de lotissement est protégé par droits acquis s'il existait avant l'entrée en vigueur du règlement le prohibant, ou s'il a fait l'objet d'un permis de lotissement légalement émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement, et s'il n'a pas déjà été modifié de manière à être conforme au présent règlement de lotissement.

### **6.2 Privilèges au lotissement**

Nonobstant les dispositions du présent règlement, un terrain dont la superficie et les dimensions ne peuvent respecter les exigences du présent règlement de lotissement peut néanmoins faire l'objet d'un permis de lotissement, s'il est concerné par l'une ou l'autre des situations suivantes et s'il respecte les conditions ci-après énoncées.

#### **6.2.1 Terrain décrit par tenants et aboutissants**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain qui, le 25 janvier 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

- a) le 25 janvier 1984, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date;
- b) 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.

### **6.2.2 Terrain construit**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain qui, le 25 janvier 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, 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, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

- a) le 25 janvier 1984, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégé par des droits acquis, même si cette construction fut depuis lors détruite par un sinistre;
- b) 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.

### **6.2.3 Résidu d'un terrain en partie exproprié**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain constituant le résidu d'un terrain 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, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain résiduel ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

- a) immédiatement avant l'acquisition, le terrain 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 6.2.1 et 6.2.2 du présent règlement ;
- b) 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.

## **6.3 Droit au lotissement pour l'agrandissement des terrains dérogatoires**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas 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 présent règlement lorsqu'il s'agit :

- 1- d'un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux ;
- 2- d'une rue privée ou publique existant avant le 25 janvier 1984 ou respectant les normes applicables aux rues ;
- 3- d'un réseau ou une partie de réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige ;
- 4- d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficie minimales requises par le présent règlement, et ce aux conditions suivantes :
  - a. le terrain ainsi constitué doit former un seul lot conforme ou, lorsque le terrain est compris à l'intérieur de plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire;
  - b. aucun lot ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale.
- 5- d'un terrain compris dans plusieurs lots originaires ou dans plusieurs rangs indiqués au plan cadastral, auquel cas un seul lot par lot originaire ou rang résulte de l'opération cadastrale. Dans ce cas, un seul bâtiment principal pourra être implanté sur l'ensemble des lots résultant de ce type d'opération cadastrale. La superficie totale de l'ensemble du terrain formé desdits lots devra respecter les normes minimales de dimensions et de superficie comme s'il s'agissait d'un seul lot.

## **7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES**

Un permis de lotissement, selon les normes minimales du présent chapitre, est obligatoire pour toutes nouvelles rues privées ou publiques.

### **7.1 Cession de l'assiette des rues**

Tout propriétaire doit s'engager, pour un délais n'excédant pas six (6) mois, pour l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, à céder gratuitement l'assiette des rues montrées sur le plan et destinées à être publiques.

Les rues cédées doivent respecter les conditions de construction et d'aménagement décrétées par règlement.

## **7.2 Tracé des rues en fonction du milieu physique**

La construction de toute nouvelle rue est interdite sur les talus de plus de vingt-cinq pour cent (25%) de pente moyenne. De plus, au sommet des talus touchés par la présente section, aucune nouvelle rue n'est autorisée sur une bande de terrain au sommet du talus, bande dont la largeur est égale à cinq (5) fois la hauteur du talus. De même, aucune nouvelle rue n'est autorisée sur une bande de terrain située au bas du talus, bande dont la largeur est égale à deux (2) fois la hauteur du talus.

Nonobstant ce qui précède, les nouvelles rues pourront être construites à l'intérieur des bandes de protection, de même que dans les talus, pourvu qu'une étude géotechnique effectuée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ait démontré que les travaux projetés ne créeront pas de risques à la sécurité des biens et des personnes. Dans les cas où l'étude géotechnique précisera que des mesures spéciales devront être prises lors de l'exécution des travaux, celles-ci devront être respectées intégralement et ce, dans les délais prévus par l'étude.

## **7.3 Distance entre un chemin (route, rue) et un cours d'eau**

Dans tous les cas, une distance minimale de quinze (15) mètres doit être conservée entre l'emprise d'un chemin et un cours d'eau ou un lac.

Au-delà de cette distance minimale de quinze (15) mètres, l'emprise d'un chemin à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac doit respecter les distances et conditions suivantes :

- 1) être située à une distance minimale de soixante (60) mètres d'un cours d'eau ou d'un lac, à l'extérieur du périmètre d'urbanisation ;
- 2) être située à une distance minimale de quarante-cinq (45) mètres d'un cours d'eau ou d'un lac, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, sous réserve du paragraphe 3), ci-après ;
- 3) être située à une distance entre quinze (15) et quarante-cinq (45) mètres d'un cours d'eau ou d'un lac, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, à la condition que des mesures de mitigation, pour éviter la sédimentation du cours d'eau ou du lac, soient exécutées conformément à un rapport émis par un professionnel du domaine hydrique, tel qu'exigé en vertu des conditions édictées au règlement sur les permis et certificats.

Les distances émises dans la présente section représentent la distance entre l'emprise du chemin et la ligne des hautes eaux.

Cette section ne s'applique pas à un chemin conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

#### **7.4 Emprise des rues (Largeur d'une rue)**

Les nouvelles rues doivent avoir une largeur minimale de quinze (15) mètres.

#### **7.5 Virages, angles d'intersection et visibilité**

L'angle d'intersection de deux rues doit être à quatre-vingt-dix degrés ( $90^{\circ}$ ). Cependant, un angle d'intersection peut s'avérer moindre que quatre-vingt-dix ( $90^{\circ}$ ), mais jamais inférieur à soixante-quinze degrés ( $75^{\circ}$ ).

Sur une même rue, les axes de deux (2) intersections doivent être à une distance minimale de cinquante-six (56) mètres.

#### **7.6 Cul-de-sac**

Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue. Dans toutes les situations où le raccordement au réseau routier est possible aux 2 extrémités de la rue, les culs-de-sac sont interdits.

La construction d'un cul-de-sac doit permettre l'entassement de la neige et ainsi faciliter l'entretien de la rue.

Les rues en forme de cul-de-sac ne doivent pas excéder une longueur de 125 mètres et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 15 mètres.

#### **7.7 Raccordement de nouvelles rues**

Toute nouvelle rue, privée ou publique, doit être rattachée à une rue publique existante.