

**MISE EN GARDE** : La version administrative du présent Règlement doit être considérée comme un document de consultation administrative et non comme un document à caractère juridique. Elle ne doit en aucune façon être considérée comme un remplacement ni comme une interprétation du Règlement. Les versions officielles du Règlement et de ses amendements, le cas échéant, peuvent être consulté au bureau de la direction de l'urbanisme et de l'environnement. En cas de contradiction entre une version administrative et une version officielle, la version officielle prévaut.

# Bécancour

Ville de Bécancour

Règlement de lotissement

# Ville de Bécancour

## Règlement de lotissement n° 1773

Les Services EXP inc.  
70, rue Wellington Sud, bureau 500  
Sherbrooke (Québec) J1H 5C7  
Tél. : +1.819.562.3871  
[exp.com](http://exp.com)

---

Donald Bonsant  
Urbaniste et Directeur de projet  
OUQ 745

### Équipe de travail

#### EXP

**Alexandra Desroches**  
CPU, M. Design urbain

**Caroline Adam**  
Urbaniste, OUQ 1310

**Nicolas St-Pierre**  
Urbaniste, OUQ 1183

#### Bécancour

**Ghyslain Baril**  
T.P. N° 17808 et Directeur du service de  
l'urbanisme et de l'environnement

**William Gélinas**  
Urbaniste, OUQ 2266, Service de  
l'urbanisme et de l'environnement

13 juin 2024

Version administrative

# Bécancour

## Règlement de lotissement

### Règlement n° 1773

Avis de motion : 12 août 2024

Adoption : 19 août 2024

Entrée en vigueur : \_\_\_\_\_

#### Modification au règlement du Règlement de lotissement

Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de la mise à jour	Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de la mise à jour

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Liste des annexes .....</b>	<b>iii</b>
<b>CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives .....</b>	<b>1</b>
<b>Section 1 Dispositions déclaratoires.....</b>	<b>2</b>
1.1.1 Titre .....	2
1.1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
1.1.3 Autre loi, règlement ou disposition applicable .....	2
1.1.4 Validité .....	2
1.1.5 Abrogation des règlements antérieurs .....	2
1.1.6 Dérogation en vertu d'un règlement antérieur .....	2
1.1.7 Annexes .....	3
<b>Section 2 Disposition interprétatives .....</b>	<b>4</b>
1.2.1 Système de mesure .....	4
1.2.2 Divergences entre les dispositions.....	4
1.2.3 Préséance .....	4
1.2.4 Définitions .....	4
<b>CHAPITRE 2 Dispositions administratives.....</b>	<b>5</b>
2.1 Application du règlement.....	6
2.2 Infraction et pénalité.....	6
<b>CHAPITRE 3 Dispositions relatives aux droits acquis .....</b>	<b>7</b>
3.1 Terrain cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement.....	8
3.2 Terrain non conforme lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.....	8
3.3 Agrandissement d'un terrain dérogatoire .....	8
3.4 Terrain dérogatoire existant le 23 mars 1983.....	8
3.5 Terrain dérogatoire construit avant le 23 mars 1983 .....	8
3.6 Terrain dérogatoire qui constitue le résidu d'un terrain .....	9

**TABLE DES MATIÈRES**

(suite)

<b>CHAPITRE 4 Conditions préalables à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale.....</b>	<b>10</b>
<b>Section 1 Conditions générales .....</b>	<b>11</b>
4.1.1 Plan de l’opération cadastrale .....	11
4.1.2 Respect de la planification des rues.....	11
4.1.3 Cession des emprises des voies de circulation.....	11
4.1.4 Plan de morcellement .....	11
4.1.5 Servitudes.....	12
4.1.6 Servitude pour les services publics .....	12
4.1.7 Modification d’une demande d’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale .....	12
<b>Section 2 Redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels .....</b>	<b>13</b>
4.2.1 Établissement de la redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels .....	13
4.2.2 Valeur du terrain ou de la servitude .....	14
4.2.3 Exceptions à l’application de la redevance .....	14
4.2.4 Utilisation des redevances .....	15
<b>CHAPITRE 5 Normes de lotissement.....</b>	<b>16</b>
<b>Section 1 Dispositions générales .....</b>	<b>17</b>
5.1.1 Nécessité d’un permis .....	17
5.1.2 Condition de validité de la demande de permis .....	17
5.1.3 Restrictions aux opérations cadastrales.....	17
5.1.4 Lotissement d’un lot enclavé occupé ou non par un bâtiment .....	18
5.1.5 Exceptions dans le cas de remembrement .....	18
5.1.6 Opération cadastrale en zone exposée À des mouvements de terrain .....	19
<b>Section 2 Voies de circulation .....</b>	<b>20</b>
5.2.1. Tracé d’une nouvelle voie de circulation .....	20
5.2.2 Largeur des rues.....	20

## **TABLE DES MATIÈRES**

(suite)

5.2.3	Rue sans issue.....	20
5.2.4	Accès à une rue existante.....	21
5.2.5	Accès obligatoire à plus d'une rue .....	21
5.2.6	Intersection des rues .....	21
5.2.7	Rue à proximité d'une voie ferrée ou d'une voie de circulation rapide .....	22
5.2.8	Rue à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau.....	22
5.2.9	Restrictions pour la construction de nouvelles rues .....	23
5.2.10	Sentier .....	23
<b>Section 3 Superficie et dimensions des lots .....</b>		<b>24</b>
5.3.1	Généralités .....	24
5.3.2	Dimension et superficie des lots .....	24
5.3.3	Lot de coin .....	26
5.3.4	Normes de lotissement applicables à la zone X02-254.....	26
5.3.5	Normes de lotissement applicables pour les bâtiments en structure contigüe .....	26
5.3.6	Lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe.....	27
5.3.7	Orientation .....	27
<b>Section 4 Superficie et dimensions des îlots .....</b>		<b>29</b>
5.4.1	Largeur d'un îlot .....	29
5.4.2	Longueur d'un îlot .....	29
5.4.3	Exception .....	29
5.4.4	Îlot « en lasso ».....	30

## Liste des annexes

### Annexe 1 Plan des voies projetées

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE BÉCANCOUR  
VILLE DE BÉCANCOUR**

À une séance ordinaire du conseil de la Ville de Bécancour, tenue en la salle du conseil de l'hôtel de ville de Bécancour, sis au 1295 avenue Nicolas-Perrot, le 19 août 2024, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A -19.1)* ci-après désignée « LAU » ou « la Loi », et à laquelle étaient présents les conseillers(ères) madame Jasmine Hébert, monsieur Guillaume Carignan, monsieur Pierre Moras, madame Annie Gauthier, monsieur Marion Lamothe et monsieur Pascal Doucet, tous formant quorum sous la présidence de madame Lucie Allard, mairesse, et monsieur Grégory Gihoul, directeur général et M<sup>e</sup> Sébastien Rheault, assistant-greffier.

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 1773**

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;

**CONSIDÉRANT QU'**il est opportun de remplacer le règlement de lotissement à la suite de l'adoption du plan d'urbanisme révisé;

**CONSIDÉRANT QU'**il est opportun de remplacer le règlement de lotissement par un règlement modifié et amélioré;

**CONSIDÉRANT QUE** la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

**À CES CAUSES,** qu'il soit par les présentes, ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

## **CHAPITRE 1**

### **Dispositions déclaratoires et interprétatives**

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **SECTION 1**

#### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

##### **1.1.1 TITRE**

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».

##### **1.1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT**

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

##### **1.1.3 AUTRE LOI, RÈGLEMENT OU DISPOSITION APPLICABLE**

Un permis émis en vertu du présent règlement ne soustrait en aucun cas le requérant de l'obligation d'obtenir tout certificat ou permis requis en vertu de tout autre règlement, loi ou disposition applicable.

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

##### **1.1.4 VALIDITÉ**

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

##### **1.1.5 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS**

Tout règlement antérieur relatif au lotissement, notamment le Règlement de lotissement n° 333 ainsi que toute disposition adoptée en vertu du pouvoir de régler le lotissement contenu dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.

##### **1.1.6 DÉROGATION EN VERTU D'UN RÈGLEMENT ANTÉRIEUR**

Toute dérogation donnée en vertu d'un règlement antérieur demeure valide dans le temps et peut mener à l'émission d'un permis

### 1.1.7 ANNEXES

Les documents suivants sont annexés au présent règlement et en font partie intégrante.

**Tableau des annexes au règlement de lotissement :**

N° de l'annexe	Titre	Date
1	Plan des voies projetées	Juin 2024

## **SECTION 2**

### **DISPOSITION INTERPRÉTATIVES**

#### **1.2.1 SYSTÈME DE MESURE**

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

#### **1.2.2 DIVERGENCES ENTRE LES DISPOSITIONS**

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, à moins d'indication contraire.

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

#### **1.2.3 PRÉSÉANCE**

En cas de contradiction entre les titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

#### **1.2.4 DÉFINITIONS**

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.2.8 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

## **CHAPITRE 2**

### **Dispositions administratives**

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **2.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre d'officier responsable. Sa nomination et son traitement sont fixés par résolution du Conseil.

Le Conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité de l'officier responsable.

### **2.2 INFRACTION ET PÉNALITÉ**

Toute personne qui agit en contravention du règlement de lotissement commet une infraction.

a) Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :

- première infraction : min. 500 \$ / max. 1 000 \$
- récidive : min. 1 000 \$ / max. 2 000 \$

b) Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :

- première infraction : min. 1 000 \$ / max. 2 000 \$
- récidive : min. 2 000 \$ / max. 4 000 \$

Une contravention continue à l'une ou l'autre des dispositions dudit règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

En plus des mesures prévues à l'alinéa qui précède, la Ville peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

## **CHAPITRE 3**

### **Dispositions relatives aux droits acquis**

### **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS**

#### **3.1 TERRAIN CADASTRÉ AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Dans toutes les zones, les normes du présent règlement concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des terrains ayant fait l'objet d'une opération cadastrale avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne s'appliquent pas, sauf si l'opération cadastrale résulte de la seule rénovation cadastrale.

#### **3.2 TERRAIN NON CONFORME LORS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Pour tout terrain non conforme lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions prévues aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) s'appliquent.

#### **3.3 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE**

Nonobstant les normes de dimensions et de superficie minimales, une opération cadastrale permettant d'augmenter la superficie d'un terrain dérogatoire est autorisée, même si le résultat de l'opération cadastrale n'en fait pas un terrain conforme aux normes prescrites, à la condition que cette augmentation n'ait pas pour effet de rendre non conforme un autre lot cédant une portion de sa superficie.

#### **3.4 TERRAIN DÉROGATOIRE EXISTANT LE 23 MARS 1983**

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 23 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 publiés 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 toutes les conditions suivantes sont respectées :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain;
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.

#### **3.5 TERRAIN DÉROGATOIRE CONSTRUIT AVANT LE 23 MARS 1983**

Un permis de lotissement ne peut pas 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, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

1. Le 23 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;

2. À cette date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis;
3. 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.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

### **3.6 TERRAIN DÉROGATOIRE QUI CONSTITUE LE RÉSIDU D'UN TERRAIN**

Un permis de lotissement ne peut pas 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, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

1. une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne morale possédant un pouvoir d'expropriation;
2. immédiatement avant l'acquisition prévue au point 1., ce terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou qui pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu du présent chapitre;
3. l'opération cadastrale doit 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.

## **CHAPITRE 4**

### **Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale**

## **CHAPITRE 4**

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

#### **SECTION 1**

#### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

##### **4.1.1 PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE**

Tout propriétaire qui désire procéder ou faire procéder à une opération cadastrale doit, au préalable, soumettre pour l'approbation de l'officier responsable, un plan relatif à une opération cadastrale, que celui-ci prévoit ou non des voies de circulation, et ce, avant le dépôt au ministère responsable du cadastre.

Si entre le temps de la délivrance du permis de lotissement et le dépôt du plan du ministère des Ressources naturelles, le requérant procède à tout type de changements, l'officier responsable doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivent l'enregistrement au ministère responsable du cadastre, une nouvelle demande de permis de lotissement doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la Ville.

##### **4.1.2 RESPECT DE LA PLANIFICATION DES RUES**

Lorsqu'un tracé est projeté au plan d'affectation du sol faisant partie intégrante du règlement de plan d'urbanisme numéro 2016-531, toute nouvelle rue doit être conçue pour tenir compte de ce tracé, que cette nouvelle rue soit la rue visée par ce tracé ou une rue située dans un secteur faisant partie du même réseau de rues.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de créer un lot constructible qui empiète sur un corridor réservé au tracé d'une voie de circulation projetée identifiée au plan d'affectation du sol faisant partie intégrante du règlement de plan d'urbanisme numéro 2016-531.

##### **4.1.3 CESSION DES EMPRISES DES VOIES DE CIRCULATION**

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale identifie une rue destinée à être publique, un sentier pour piétons, une piste cyclable ou une place publique, le propriétaire d'un terrain doit, comme condition préalable à l'approbation du plan, s'engager par écrit à céder l'emprise de ces voies de circulation à la Ville.

##### **4.1.4 PLAN DE MORCELLEMENT**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale incluant une rue, le propriétaire d'un terrain doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan, à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour

lequel une opération cadastrale est projetée. Ce projet de morcellement doit être approuvé par le conseil municipal.

#### **4.1.5 SERVITUDES**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit, sur un plan annexé au plan de l'opération cadastrale, indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications et la présence actuelle ou projetée d'une servitude de passage, d'une servitude d'occupation, d'une servitude d'empêchement et toutes autres servitudes.

#### **4.1.6 SERVITUDE POUR LES SERVICES PUBLICS**

Le Conseil municipal peut exiger tous les droits de passage ou toute servitude qu'il juge à propos tant au point de vue économique que pratique, pour fins publiques, telles les réseaux aériens ou souterrains d'électricité et de télécommunication.

Lesdits droits de passage ou lesdites servitudes doivent être localisés de part et d'autre d'une ligne de séparation de lots (latérale ou arrière) et ne peuvent en aucun cas avoir une largeur inférieure à 1,50 m par lot.

Des servitudes d'une largeur supérieure à 1,50 m sont exigées s'il est jugé nécessaire.

Toutefois, l'espace requis par ledit droit de passage ou ladite servitude n'affecte pas la superficie et les dimensions des lots, prescrites par le présent règlement.

#### **4.1.7 MODIFICATION D'UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

Toute modification aux plans et aux documents après leurs approbations nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

Tout plan déjà approuvé et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

## **SECTION 2**

### **REDEVANCE POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS**

#### **4.2.1 ÉTABLISSEMENT DE LA REDEVANCE POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS**

Afin de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels sur le territoire de la ville, l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale est soumise à l'une des conditions suivantes, et ce, au choix du conseil.

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire s'engage à l'une des conditions suivantes, et ce, au choix du conseil :

1. La cession gratuite d'un terrain par le propriétaire à la Ville pour l'établissement ou l'agrandissement de parcs, de terrains de jeux ou au maintien d'un espace naturel. La superficie exigée doit représenter 10 % du site compris dans le plan soumis à l'approbation. Le choix de la localisation de cette superficie est à la discrétion du conseil;
2. La cession gratuite d'une servitude par le propriétaire à la Ville pour l'établissement ou l'agrandissement de parcs, de terrains de jeux ou au maintien d'un espace naturel. La superficie exigée doit représenter 10 % du site compris dans le plan soumis à l'approbation. Le choix de la localisation de cette superficie est à la discrétion du conseil;
  - a) L'acquisition d'une servitude par la Ville implique le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
  - b) Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par la Ville.
3. Le versement d'une somme d'argent par le propriétaire à la Ville qui représente 10 % de la valeur du site dans le cas de la création de lots constructibles.
4. La cession gratuite d'une partie d'un terrain, d'une servitude et le versement d'une somme en argent par le propriétaire à la Ville. La somme de la valeur de la partie du site cédée à la Municipalité, de la servitude cédée à la Ville et du montant versé en argent doit correspondre à 10 % de la valeur du site visé par le plan cadastral;
5. La Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la ville, qui n'est pas compris dans le site. Dans ce cas, les règles de calcul de la contribution ainsi que le maximum de 10 % de la superficie ne s'appliquent pas. Toutefois, la contribution ne peut être inférieure à 10 % de la superficie du terrain et l'espace cédé doit pouvoir être aménagé à des fins de parcs ou de terrains de jeux sans contrainte.
6. Dans des cas particuliers identifiés par la Ville, la superficie d'un bassin de rétention sec, sans accumulation d'eau permanente, peut être calculée dans l'espace à céder pour un maximum de 60 %. De plus, le propriétaire assume, s'il y a lieu, la totalité de la contribution financière exigible à titre de compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques, tel que prévu dans la *Loi sur la qualité de l'environnement*, pour les portions de milieux humides ou hydriques situées

sur le terrain à être cédé à la municipalité. Le propriétaire ne peut demander une diminution de la superficie à être cédée ou toute autre forme de dédommagement.

#### **4.2.2 VALEUR DU TERRAIN OU DE LA SERVITUDE**

La valeur du terrain faisant l'objet de la demande de permis de construction est considérée à la date de réception par la Ville de la demande de permis de construction jugé conforme aux règlements d'urbanisme.

La valeur du terrain est établie selon l'une des méthodes suivantes :

1. lorsqu'à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation 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);
2. lorsque le terrain faisant l'objet d'un permis de construire ne rencontre pas les conditions énoncées au paragraphe 1. précédent, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire.

#### **4.2.3 EXCEPTIONS À L'APPLICATION DE LA REDEVANCE**

La redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux ne s'applique pas dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de lots;
2. Lorsque l'opération cadastrale porte sur un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
3. Lorsque l'opération cadastrale vise à subdiviser un lot non pas pour des fins de construction, mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une hypothèque d'un créancier hypothécaire;
4. Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification de parcelles pour des fins publiques ou l'aménagement d'un parc-école à la suite d'une entente entre la Ville et une Commission scolaire ou un organisme scolaire;
5. Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un immeuble, construit ou non, déjà morcelé et décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
6. Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un immeuble déjà construit;
7. Lorsque l'opération cadastrale vise à agrandir un lot existant ou un terrain protégé par droits acquis;
8. Lorsque l'opération cadastrale pour un terrain vise à former un lot pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la Loi du cadastre dans un territoire rénové, pourvu que le résultat de cette aliénation vise à agrandir un terrain adjacent déjà construit;

9. Lorsque l'opération cadastrale vise une utilisation agricole, sur une terre en culture.

Tout morcellement subséquent d'un lot à l'égard duquel une redevance pour fins de parcs et terrains de jeux a déjà été acquittée n'est pas soumis à l'obligation d'acquitter la redevance aux fins de parcs et terrains de jeux.

#### **4.2.4 UTILISATION DES REDEVANCES**

Le produit du paiement effectué en vertu des dispositions de l'article 4.2.1 doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux. Les terrains cédés à la Ville en vertu de cet article peuvent être utilisés uniquement que pour des fins de parcs ou des terrains de jeux.

La Ville peut disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis avec les sommes obtenues en vertu de l'article 4.2.1 ou qui lui ont été cédés en vertu de cet article, s'ils ne sont plus requis aux fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le produit de l'aliénation doit être versé dans le fonds spécial mentionné au premier alinéa.

## **CHAPITRE 5**

### **Normes de lotissement**

## **CHAPITRE 5**

### **NORMES DE LOTISSEMENT**

#### **SECTION 1**

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

##### **5.1.1 NÉCESSITÉ D'UN PERMIS**

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale doit soumettre au préalable à l'approbation de l'officier responsable tout plan de cette opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues et doit obtenir de celui-ci un permis de lotissement conformément aux dispositions du présent règlement.

Les frais encourus pour la confection des documents exigés au présent règlement sont imputables au requérant du permis de lotissement.

##### **5.1.2 CONDITION DE VALIDITÉ DE LA DEMANDE DE PERMIS**

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage.

Nonobstant les deux premiers alinéas, un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut pas 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, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- a) Une partie du terrain a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation;
- b) L'opération cadastrale vise la correction d'un lot (correction du plan) à la condition que l'opération n'ait pas pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction, d'un équipement accessoire ou d'un usage.

##### **5.1.3 RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES**

Dans toutes les zones est interdite toute opération cadastrale qui aurait pour résultat d'enclaver une partie de terrain ou de laisser un résidu de terrain qui ne respecte pas les normes de superficie et de dimensions minimales applicables.

Toute opération cadastrale qui a pour but de réduire la superficie d'un terrain dérogatoire et le rend non conforme aux dispositions du présent règlement ou en augmente la dérogation est également prohibée.

#### **5.1.4 LOTISSEMENT D'UN LOT ENCLAVÉ OCCUPÉ OU NON PAR UN BÂTIMENT**

Lorsqu'à la suite de sa subdivision, un lot occupé ou non par un bâtiment n'a pas, en bordure de la voie publique, la largeur requise par le règlement de zonage, il doit respecter les conditions suivantes :

1. Le lot subdivisé doit être relié à une voie publique par un droit de passage ou une superficie appartenant au requérant d'une largeur d'au moins 7 m et d'au plus 10 m. Ce droit de passage doit être enregistré au Bureau de la publicité des droits et une copie doit être transmise à la Ville;
2. Lorsque nécessaire, le droit de passage doit avoir fait l'objet d'une décision favorable de la Commission de protection du territoire agricole du Québec;
3. La superficie et les dimensions minimales du terrain exigé au présent règlement doivent être respectées;
4. Chaque lot subdivisé adjacent à un droit de passage doit avoir un frontage contigu au droit de passage conforme aux dispositions prévues pour la zone concernée à la grille de spécifications du règlement de zonage et, dans chacun des cas, le frontage des lots contigus au droit de passage doit être considéré comme la ligne avant d'un terrain.

#### **5.1.5 EXCEPTIONS DANS LE CAS DE REMEMBREMENT**

Malgré les articles 5.1.1 et 5.1.2, une opération cadastrale ayant pour but de séparer une partie de terrain pour la vendre et la remembrée au terrain voisin est autorisée, même si la partie de terrain ainsi transférée n'est pas conforme aux normes prescrites dans le présent règlement. Toutefois, la partie de terrain doit être rattachée au lot voisin en question par une opération cadastrale adéquate, formant ainsi un seul lot.

À la fin des opérations (création d'un lot, transaction, remembrement), les lots résultants doivent être conformes aux dispositions des articles 5.1.1 et 5.1.2, sous réserve du chapitre 5.

Nonobstant toutes dispositions à ce contraire, dans toutes les zones « Habitation (H) », les dispositions suivantes s'appliquent :

1. Il est interdit de procéder au remembrement, par la limite arrière d'un ou de plusieurs lots, lorsque le(s) lot(s) localisé(s) à l'arrière :
  - a) A une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et;
  - b) Est adjacent à une rue existante ou projetée;
2. Il est interdit de procéder à une opération cadastrale ayant pour objet de créer un lot transversal « ne s'applique pas à un lot de coin » ayant façade sur deux rues existantes ou projetées;
3. Il est exclusivement permis de procéder à un remembrement par la limite latérale lorsqu'à la fin de l'opération cadastrale, la superficie et les dimensions minimales des lots créés respectent les normes prévues au présent règlement et permettent la réalisation d'une construction conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur.

#### **5.1.6 OPÉRATION CADASTRALE EN ZONE EXPOSÉE À DES MOUVEMENTS DE TERRAIN**

Toute opération cadastrale située à l'intérieur d'une zone soumise aux contraintes relatives aux risques de mouvement de terrain, doit être conforme à la section 4 du chapitre 12 intitulé « Zones exposées à des risques de mouvement de terrain » du règlement de zonage.

## **SECTION 2**

### **VOIES DE CIRCULATION**

#### **5.2.1. TRACÉ D'UNE NOUVELLE VOIE DE CIRCULATION**

Le tracé de toute voie de circulation doit être conforme aux dispositions de ce règlement.

#### **5.2.2 LARGEUR DES RUES**

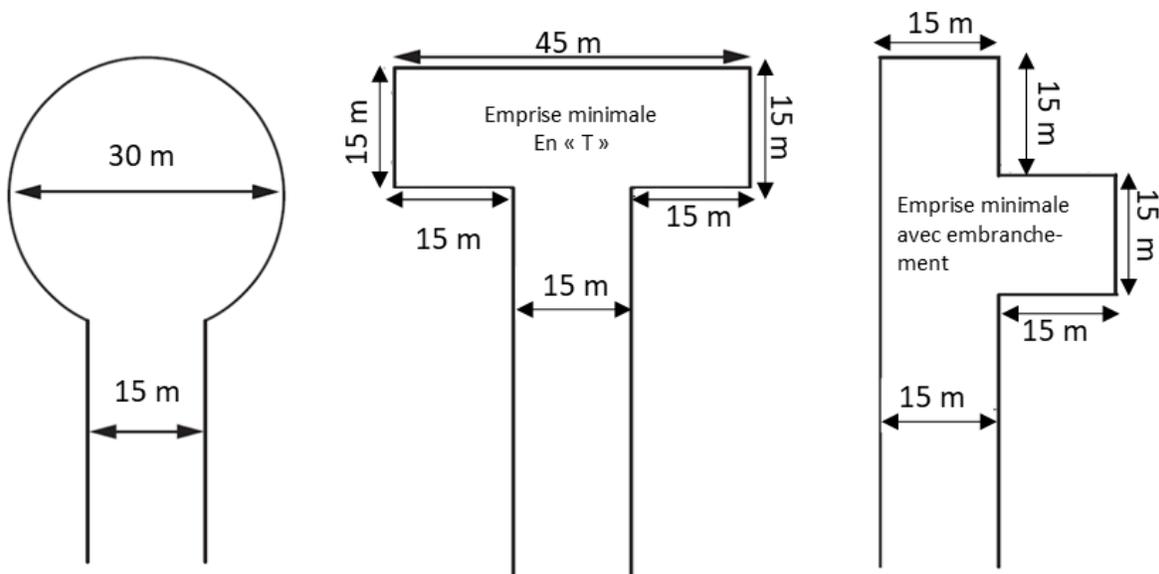
Toute nouvelle rue ou prolongement de rue existante doit respecter la largeur minimale suivante selon la catégorie à laquelle elle appartient :

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 1. Rue locale :   | minimum : 15 m<br>maximum : 19,99 m |
| 2. Collectrice ou une rue située dans une zone industrielle : | minimum : 20 m<br>maximum : 25 m    |

#### **5.2.3 RUE SANS ISSUE**

Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage d'un diamètre d'emprise minimal de 30 m ou d'un « T » de virage ou « avec embranchement » d'une largeur d'emprise minimale de 15 m tel que montré ci-dessous. Les mesures apparaissant à cette figure s'appliquent à l'emprise.

**Croquis de rue sans issue**



La longueur maximale d'une rue sans issue, calculée jusqu'à son extrémité (incluant le rond de virage, le « T » de virage ou « avec embranchement » est de :

1. 200 m pour une rue sans aucun sentier à l'extrémité du rond de virage, d'un « T » de virage ou « avec embranchement » donnant accès à une autre rue.
2. 275 m pour une rue avec un sentier à l'extrémité du rond de virage, d'un « T » de virage ou « avec embranchement » donnant accès à une autre rue.

#### 5.2.4 ACCÈS À UNE RUE EXISTANTE

Quel que soit l'usage auquel elle est destinée, une rue doit être tracée de telle sorte qu'elle ait accès à une rue existante dont la largeur d'emprise minimale est de 15 m. L'accès doit s'effectuer sur une largeur minimale de 15 m.

#### 5.2.5 ACCÈS OBLIGATOIRE À PLUS D'UNE RUE

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant une ou plusieurs rues destinées à desservir au moins 40 lots ou terrains à bâtir, doit prévoir au moins deux accès à des rues existantes.

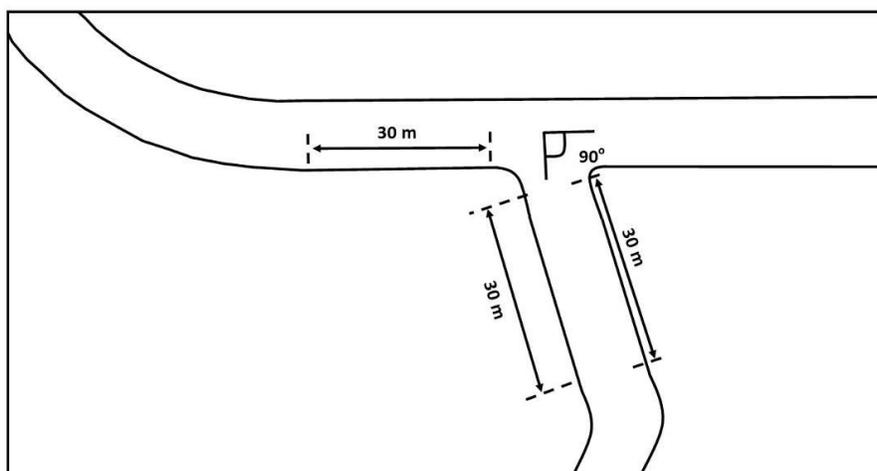
Le premier alinéa ne s'applique pas à un projet qui n'est pas destiné à être desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout.

#### 5.2.6 INTERSECTION DES RUES

Toute intersection de rues doit être à angle droit. En cas de complète impossibilité, un écart maximum de 10° est permis.

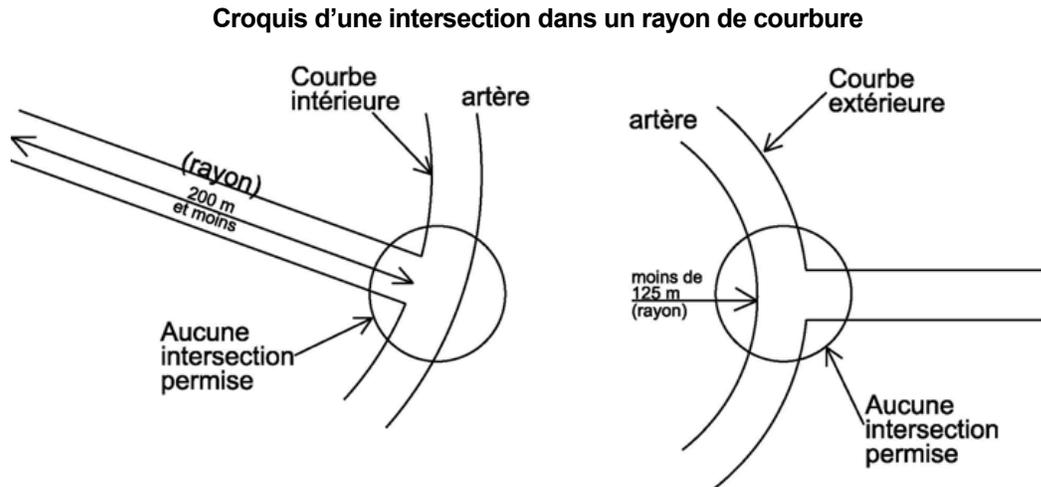
L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m, mesurée à partir du centre de l'intersection.

Croquis d'une intersection



L'intersection de deux lignes d'emprise de rues doit être arrondie, avec un rayon de courbure d'au moins 6 m.

Aucune intersection ne doit être localisée sur une courbe intérieure d'une rue dont le rayon est de 200 m et moins, ni sur la courbe extérieure d'une rue dont le rayon est inférieur à 125 m.



### 5.2.7 RUE À PROXIMITÉ D'UNE VOIE FERRÉE OU D'UNE VOIE DE CIRCULATION RAPIDE

La distance minimale entre la limite d'une emprise de rue et la limite d'une emprise d'une voie ferrée ou d'une voie de circulation rapide (où la vitesse permise est de 70 km/h et plus), à l'exception des voies de circulation permettant la traversée de la voie ferrée ou de la voie de circulation rapide, est de 40 m.

### 5.2.8 RUE À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre la limite d'une emprise de rue et de la rive d'un lac ou d'un cours d'eau, à l'exception des voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un lac ou d'un cours d'eau est établie selon le tableau suivant.

**TABLEAU 1**

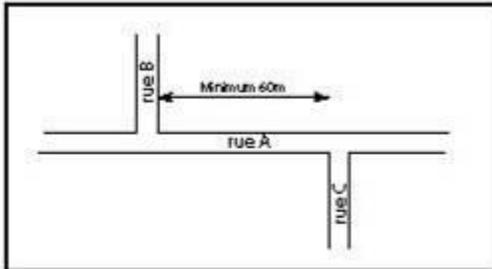
**Distances minimales entre une rue et un lac ou un cours d'eau**

	Rue non desservie	Rue partiellement desservie	Rue desservie
Distance minimale entre une rue et un lac ou un cours d'eau	75 m	75 m	45 m

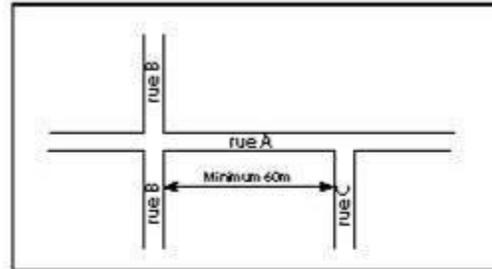
### 5.2.9 RESTRICTIONS POUR LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES RUES

Les intersections de rues doivent être distantes d'au moins 50 m les unes des autres.

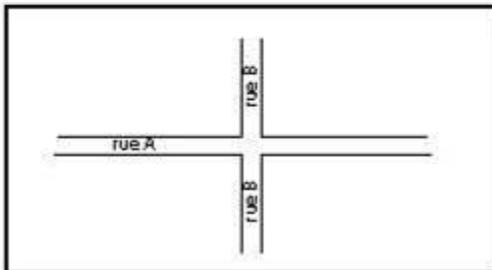
#### Croquis des différents types d'intersection



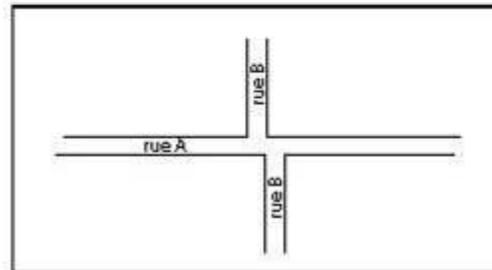
Considéré comme deux intersections qui doivent être distantes d'au moins 60m l'une de l'autre.



Considéré comme deux intersections qui doivent être distantes d'au moins 60m l'une de l'autre.



Considéré comme une seule intersection.



Situation non autorisée.

### 5.2.10 SENTIER

La largeur minimale d'un sentier est de 5 m. Le Conseil municipal peut exiger des sentiers où il le juge nécessaire pour faciliter l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs, ou pour le passage des services d'utilités publiques.

### **SECTION 3**

#### **SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS**

##### **5.3.1 GÉNÉRALITÉS**

Toute opération cadastrale réalisée à la suite à une subdivision pour les fins d'une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1038 du Code civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé, le tout ayant pour effet de créer des lots ne respectant pas les exigences du présent règlement, peut être approuvée.

Quant aux terrains destinés à être utilisés pour des voies de circulation, des sentiers piétonniers, des parcs et aires de jeux, des fins d'utilités publiques ou pour les fins d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunications ou de câblodistribution, ils ne sont pas soumis aux normes de lotissement prescrites au présent règlement, à la condition qu'il n'y ait aucune installation sanitaire.

Toute opération cadastrale ayant pour but de rendre conforme un lot dérogatoire au présent règlement est autorisée.

Le morcellement d'un terrain pour rendre un terrain adjacent conforme aux présentes normes de lotissement est autorisé en autant que la superficie résiduelle du terrain morcelé respecte en tous points les normes de lotissement précisées aux tableaux 1 et 2 suivants.

##### **5.3.2 DIMENSION ET SUPERFICIE DES LOTS**

Toute opération cadastrale doit respecter les superficies et les dimensions prescrites à la grille de spécifications du règlement de zonage. Lorsqu'aucune superficie ni dimension n'est indiquée à la grille de spécifications, les normes applicables sont celles de la présente section.

Malgré ce qui précède, lorsqu'une opération cadastrale se situe dans un milieu partiellement desservi, non desservi ou qu'une situation particulière identifiée à la présente section affecte le site visé (ex. lot de coin, en zone agroforestière, etc.), les normes applicables au présent règlement s'appliquent.

La superficie et les dimensions minimales d'un lot sont données aux tableaux 1, 2 et 3 qui suivent.

**TABLEAU 1**  
**Superficie et dimensions minimales des lots non desservis (ni égout ni aqueduc) et partiellement desservis (aqueduc ou égout)**

	<b>Lot non desservi (ni égout ni aqueduc)</b>	<b>Lot Partiellement desservi (égout ou aqueduc)</b>
Superficie minimale	3 000 m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>
Largeur minimale	50 m	25 m

**TABEAU 2**  
**Superficie et dimensions minimales des lots non desservis (ni égout ni aqueduc) et partiellement desservis (aqueduc ou égout) situés à l'intérieur d'un corridor riverain**

	<b>Lot non desservi (ni égout ni aqueduc)</b>	<b>Lot Partiellement desservi (égout ou aqueduc)</b>
Superficie minimale	4 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>
Largeur minimale	50 m	30 m
Profondeur minimale moyenne <sup>(1,2)</sup>	Terrain riverain : 75 m	Terrain riverain : 75 m

- 1) Toutefois, un terrain qui n'a pas été morcelé depuis le 23 mars 1983 et qui ne rencontre pas la disposition relative à la profondeur, pourra être loti en autant qu'il se conforme aux dispositions relatives à la superficie minimale et à la largeur minimale.
- 2) Toutefois, un terrain non desservi ou partiellement desservi situé entre un lac ou un cours d'eau et une voie de circulation publique ou privée existante le 23 mars 1983, la profondeur minimale moyenne pourra être réduite à 45 m en autant que la superficie et la largeur minimales sont respectées.

**TABEAU 3**  
**Superficie et dimensions minimales des lots desservis (égout et aqueduc)**

<b>Classe d'usage</b>	<b>Structure du bâtiment</b>	<b>Largeur minimale</b>	<b>Profondeur minimale <sup>(1)</sup></b>	<b>Superficie minimale</b>
<b>Groupe habitation H-1</b>	Isolé	16,50 m	27 m	450 m <sup>2</sup>
<b>Groupe habitation H-1</b>	Jumelée	13,50 m	27 m	365 m <sup>2</sup>
<b>Groupe habitation H-1</b>	Contiguë	5,50 m	27 m	150 m <sup>2</sup>
<b>Groupe habitation H-2, H-3</b>	Isolé	17,50 m	27 m	475 m <sup>2</sup>
<b>Groupe habitation H-2, H-3</b>	Jumelée	14,50 m	27 m	395 m <sup>2</sup>
<b>Groupe habitation H-2, H-3</b>	Contiguë	9,50 m	27 m	260 m <sup>2</sup>
<b>Groupe habitation H-4, H-5</b>	-----	21 m	30 m	110 m <sup>2</sup> / log.

Classe d'usage	Structure du bâtiment	Largeur minimale	Profondeur minimale <sup>(1)</sup>	Superficie minimale
Groupe habitation H-6	-----	-----	-----	500 m <sup>2</sup>
Groupe habitation H-7	Isolé	16 m	27 m	450 m <sup>2</sup>
Groupe commerces et services (C)	-----	16 m	35 m	560 m <sup>2</sup>
Station-service, poste d'essence	-----	20 m	-----	800 m <sup>2</sup>
Groupe industriel (I)	-----	20 m	45 m	900 m <sup>2</sup>
Groupe communautaire (P)	-----	16 m	35 m	560 m <sup>2</sup>
Groupe agricole (A)	-----	20 m	45 m	900 m <sup>2</sup>
Station-service, poste d'essence	-----	20 m	-----	800 m <sup>2</sup>

(1) Pour un terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac, la profondeur moyenne minimale est de 45 m. Toutefois, un terrain qui n'a pas été morcelé depuis le 23 mars 1983 et qui ne rencontre pas la disposition relative à la profondeur, pourra être loti en autant qu'il se conforme aux dispositions relatives à la superficie minimale et à la largeur minimale.

### 5.3.3 LOT DE COIN

La largeur minimale d'un lot de coin desservi par l'aqueduc et l'égout doit être augmentée de 20 % par rapport à la norme minimale inscrite à la grille des spécifications pour la zone.

### 5.3.4 NORMES DE LOTISSEMENT APPLICABLES À LA ZONE X02-254

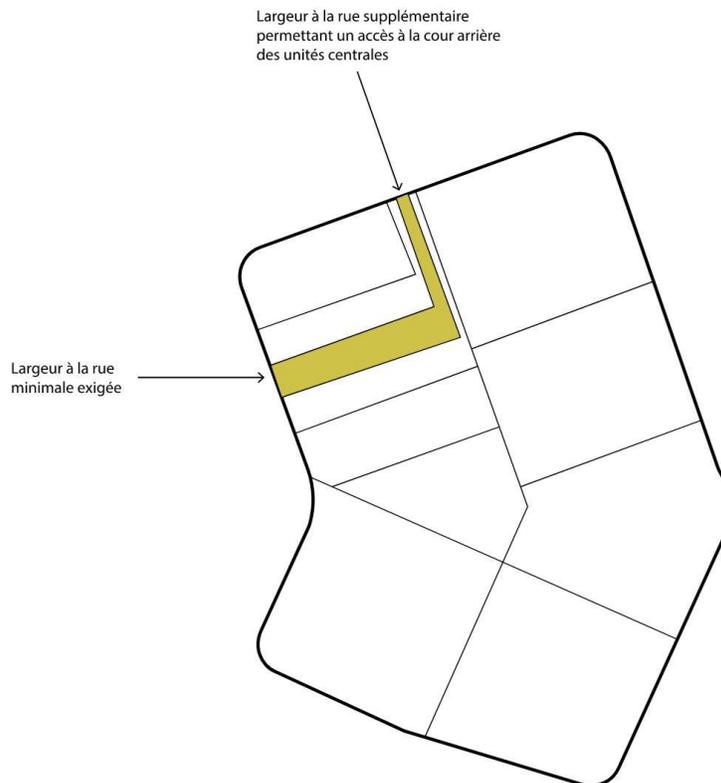
À l'intérieur de la zone X02-254, aucune opération cadastrale ne peut être autorisée.

### 5.3.5 NORMES DE LOTISSEMENT APPLICABLES POUR LES BÂTIMENTS EN STRUCTURE CONTIGÛE

Dans le cas de bâtiments en structure contigüe, l'opération cadastrale doit prévoir l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

1. Une servitude de droit de passage pour les unités centrales de façon à leur permettre un accès à leur cour arrière.
2. Une largeur à la rue supplémentaire permettant un accès à la cour arrière des unités centrales.

**Croquis démontrant la largeur à la rue supplémentaire permettant un accès à la cour arrière des unités centrales**



**5.3.6 LOT DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE**

Pour les lots entièrement desservis, les dispositions suivantes s'appliquent :

1. La ligne avant de tout lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue ou étant adjacent à un rond de virage peut être diminuée à la ligne de rue jusqu'à 50 % du minimum prescrit dans le présent règlement, mais il ne doit jamais être inférieur à 5 m, pourvu que la largeur minimale prescrite pour l'usage soit mesurée à la marge de recul minimale du terrain prescrit pour la zone et que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite.

**5.3.7 ORIENTATION**

De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes ou d'égaliser des superficies de terrain, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues avec une variation de plus ou moins 10 degrés. Toutefois, en aucun cas, cette non-conformité peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

## **SECTION 4**

### **SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ÎLOTS**

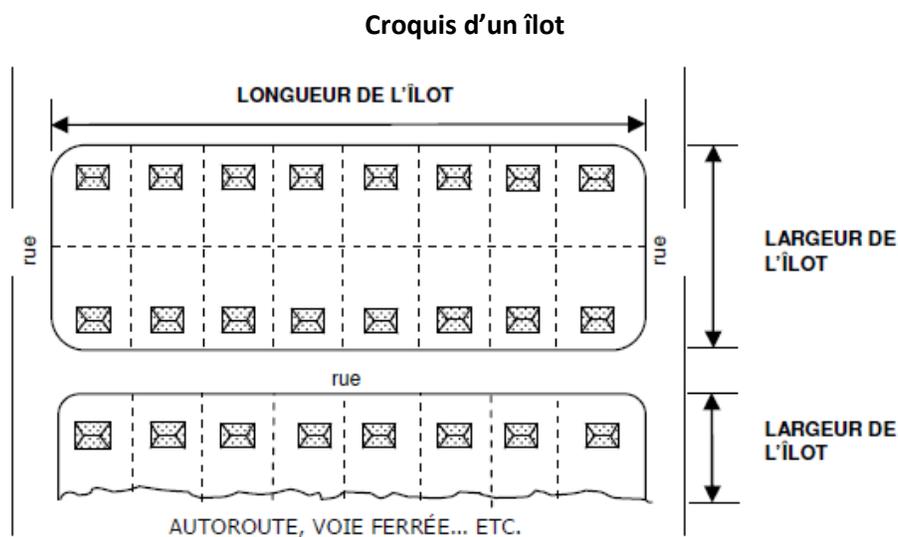
#### **5.4.1 LARGEUR D'UN ÎLOT**

La largeur des îlots doit être suffisante pour respecter les normes du présent règlement. La largeur d'un îlot doit être suffisante pour permettre 2 rangées de lots adossés.

#### **5.4.2 LONGUEUR D'UN ÎLOT**

La longueur de tout îlot ne doit pas être inférieure à 140 m ni supérieure à 365 m. La longueur d'un îlot peut cependant être portée à 485 m s'il est prévu un sentier pour piétons d'une largeur minimale de 5 m situé dans le tiers central de l'îlot.

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis.



#### **5.4.3 EXCEPTION**

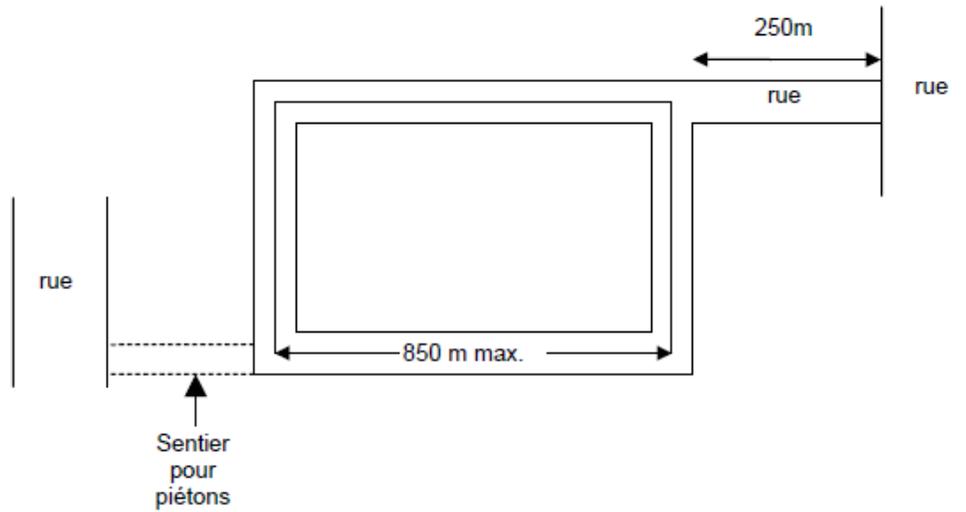
La largeur ou la longueur des îlots peut être réduite si des contraintes physiques ne permettent pas de respecter les normes et exigences édictées aux articles 4.4.1 et 4.4.2 du présent règlement.

Sont considérés comme des contraintes physiques: les affleurements rocheux, les pentes abruptes, les marécages, la présence d'un cours d'eau ou d'un lac et toute situation analogue.

#### 5.4.4 ÎLOT « EN LASSO »

Les îlots adjacents à une route régionale doivent être parallèles à celle-ci afin de réduire le nombre de carrefours sur les rues.

**Croquis d'un îlot « en lasso »**



## ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par le conseil municipal de la Ville de Bécancour au cours de la séance ordinaire tenue le 19 août 2024, par la résolution numéro 24-410.

(S) Madame Lucie Allard, mairesse

(S) M<sup>e</sup> Sébastien Rheault, assistant-greffier

**Annexe 1**  
**Plan des voies projetées**

