

# **Règlement de lotissement**

## Règlement de lotissement

### Table des matières

|   | <b>Page</b> |
|---|-------------|
| <b>Chapitre I</b>                             |             |
| <b>Dispositions déclaratoires</b>             |             |
| 1.1 Préambule                                 | 4           |
| 1.2 Titre du règlement                        | 4           |
| 1.3 Abrogation des règlements                 | 4           |
| 1.4 Territoire touché par ce règlement        | 4           |
| 1.5 Personnes touchées par ce règlement       | 4           |
| 1.6 Le règlement et les lois                  | 4           |
| 1.7 Validité                                  | 4           |
| <br>  |             |
| <b>Chapitre II</b>                            |             |
| <b>Dispositions interprétatives générales</b> |             |
| 2.1 Objet présumé                             | 5           |
| 2.2 Interprétation du texte                   | 5           |
| 2.3 Forme d'expression hors texte             | 5           |
| 2.4 Grille de spécifications                  | 6           |
| 2.5 Unités de mesure                          | 6           |
| <br>  |             |
| <b>Chapitre III</b>                           |             |
| <b>Dispositions administratives</b>           |             |
| 3.1 Application du règlement                  | 6           |
| 3.2 Infractions et pénalités                  | 6           |

## Table des matières

|   | <b>Page</b> |
|---|-------------|
| <b>Chapitre IV</b>                                |             |
| <b>Plan relatif à une opération cadastrale</b>    |             |
| 4.1 Obligation de soumettre un plan               | 7           |
| 4.2 Cession de l'assiette                         | 7           |
| 4.3 Servitudes                                    | 7           |
| 4.4 Projet de morcellement                        | 7           |
| 4.5 Taxes municipales                             | 8           |
| <br>  |             |
| <b>Chapitre V</b>                                 |             |
| <b>Superficie et dimensions des terrains</b>      |             |
| <b>Section 1</b>                                  |             |
| 5.1 Terrains non desservis                        | 8           |
| <b>Section 2</b>                                  |             |
| 5.2 Terrains situées à proximité d'un cours d'eau | 9           |
| 5.3 Droits acquis                                 | 9           |
| <br>  |             |
| <b>Chapitre VI</b>                                |             |
| <b>Normes relatives aux rues</b>                  |             |
| 6.1 Emprises des rues                             | 10          |
| 6.2 Distance entre une route et un cours d'eau    | 10          |
| <br>  |             |
| <b>Chapitre VII</b>                               |             |
| <b>Entrée en vigueur</b>                          |             |
| 7.1 Entrée en vigueur                             | 10          |
| <br>  |             |
| Annexe A-80-3 – Cas d'exceptions (art. 5.1)       |             |

## Règlement de lotissement

### Chapitre I Dispositions déclaratoires

#### 1.1 Préambule

Le présent règlement fait partie intégrante de celui-ci.

#### 1.2 Titre du règlement

Le présent règlement peut être cité sous le nom « Règlement de lotissement » de la Municipalité Notre-Dame-des-Sept-Douleurs.

#### 1.3 Abrogation des règlements

Le présent règlement abroge tous les règlements et toutes les dispositions de règlements antérieurs ayant trait au lotissement.

#### 1.4 Territoire touché par le règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité Notre-Dame-des-Sept-Douleurs

#### 1.5 Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

#### 1.6 Le règlement et les lois

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

#### 1.7 Validité

Le conseil de la municipalité Notre-Dame-des-Sept-Douleurs décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si une partie, un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré

nul par la cour et autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

## **Chapitre II Dispositions interprétatives générales**

### **2.1 Objet présumé**

Toute disposition du présent règlement est réputée avoir pour objet de remédier à quelque abus ou de procurer quelque avantage.

Le présent règlement reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet suivant son véritable sens, esprit et fin.

### **2.2 Interprétation du texte**

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

Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose pourra ou peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

Le genre masculin comprend les deux (2) sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

### **2.3 Formes d'expression**

Les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphique, symboles ou autres formes d'expression hors texte contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte et le texte proprement dit, le texte prévaut.

## **2.4 Grille de spécifications**

La grille de spécifications prescrite, par zone, les usages autorisés et ceux qui sont prohibés, les normes d'implantation ainsi que les normes spéciales.

La dite grille est reproduite sous la cote «annexe B» et fait partie intégrante de ce règlement pour valoir comme si elle était ici au long reproduite.

## **2.5 Unités de mesure**

Toutes les dimensions, mesures et superficies exprimées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international. Une correspondance en mesure anglaise peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international ont préséance sur les mesures anglaises.

## **2.6 (Abrogé/2004 R-110, A16)**

### **Chapitre III Dispositions administratives**

#### **3.1 Application du règlement**

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur des bâtiments.

#### **3.2 Infractions et pénalités**

Toute personne qui agit en contravention au présent règlement commet une infraction.

Lorsqu'une infraction aux dispositions du présent règlement est constatée, l'inspecteur des bâtiments doit transmettre à la personne concernée tout avis ou ordre écrit nécessaire pour l'en informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou de cet ordre dans les dix (10) jours de sa réception, le contrevenant est passible d'une amende n'excédant pas trois cents dollars (300 \$) et des frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constituera, jour par jour, s'il n'y a pas bonne foi, une offense séparée.

Nonobstant les alinéas qui précèdent, la municipalité pourra exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions

## **Chapitre IV Plan relatif à une opération cadastrale**

### **4.1 Obligation de soumettre un plan**

Le propriétaire de tout terrain devant faire l'objet d'une opération cadastrale doit, au préalable, soumettre à l'inspecteur des bâtiments un plan de cette opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

### **4.2 Cession de l'assiette**

Lorsqu'une voie de circulation est expressément identifiée de caractère public en vertu du présent règlement, le propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager à céder à la municipalité l'assiette de cette voie de circulation.

### **4.3 Servitudes**

Lorsque applicable, aucune approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne sera accordée à moins que soient indiquées, sur un plan annexe montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations du transport d'énergie et de transmission des communications.

### **4.4 Projet de morcellement**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

#### **4.5 Taxes municipales**

Aucune approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne sera accordée à moins que le propriétaire paie les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

### **Chapitre V Superficie et dimensions des terrains**

#### **Section 1**

##### **5.1 Terrains non desservis**

Nonobstant, les alinéas précédents et les normes de lotissement et les normes relatives aux permis de construction prescrites à la grille de spécifications, et sous réserve des dispositions suivantes, tout terrain à lotir ou à construire situé dans les zones localisées au nord et au sud du Chemin de l'Île, peut avoir une superficie, une largeur et une profondeur moindre que celles prévues, sous réserve des dispositions suivantes.

1. Les terrains subdivisés ou aliénés après le 1<sup>er</sup> août 1997 ayant une largeur minimale de 85 mètres et une superficie minimale de 8000 mètres carrés peuvent être lotis et construits même s'ils n'ont pas une façade au fleuve suite à un lotissement antérieur au 1<sup>er</sup> août 1997. La façade minimale de 85 mètres est requise, sur le Chemin de l'Île.
2. Les terrains déjà construits dont la façade est réduite au Chemin de l'Île par des lotissements antérieurs au 1<sup>er</sup> août 1997, peuvent être subdivisés, lotis et construits. La largeur minimale prescrite peut être réduite jusqu'à un minimum de 50 mètres évaluée au Chemin de l'Île. Cette diminution doit être compensée par une augmentation de l'autre largeur, en façade du fleuve, qui doit atteindre au moins une largeur suffisante pour que la somme de la largeur au fleuve additionnée à la largeur au Chemin de l'Île, ne soit pas inférieure à 170 mètres. La partie résiduelle peut être lotie en un ou plusieurs lots en autant que la largeur minimale au Chemin de l'Île est au moins de 50 mètres, évaluée au Chemin de l'Île. Cette diminution doit être compensée par une augmentation de l'autre largeur, en façade du fleuve, qui doit atteindre au moins une largeur suffisante pour que la somme de la largeur au fleuve additionnée à la largeur au Chemin de l'Île, ne soit pas inférieure à 170 mètres. Dans tous les cas, les superficies prescrites à la grille de spécifications s'appliquent.

3. Les terrains non construits, dont la façade est réduite au Chemin de l'Île par des lotissements antérieurs au 1er août 1997, peuvent être subdivisés, lotis et construits. La largeur minimale prescrite peut être réduite à 50 mètres évaluée au Chemin de l'Île. Cette diminution doit être compensée par une augmentation de l'autre largeur, en façade du fleuve, qui doit atteindre au moins une largeur suffisante pour que la somme de la largeur au fleuve additionnée à la largeur au Chemin de l'Île, ne soit pas inférieure à 170 mètres. Dans tous les cas, les superficies prescrites à la grille de spécifications s'appliquent.
4. Les terrains, localisés au nord du Chemin de l'Île, dont la façade est réduite au Chemin de l'Île par des lotissements antérieurs au 1er août 1997 et dont la largeur au fleuve est inférieure à 85 mètres suite à un lotissement antérieur au 1er août 1997, peuvent être subdivisés, lotis et construits. La largeur minimale prescrite peut être réduite jusqu'à un minimum de 50 mètres évaluée au Chemin de l'Île. Cette diminution doit être compensée par une augmentation de l'autre largeur, située au nord de la propriété, d'au moins une largeur suffisante pour que la somme de la largeur au nord, additionnée à la largeur au Chemin de l'Île, ne soit pas inférieure à 170 mètres. Dans tous les cas, les superficies prescrites à la grille de spécifications s'appliquent.

Le croquis A-80-3 du règlement de lotissement 80-3 illustre l'agencement des terrains selon quatre types de propriété en bordure du Chemin de l'Île.

Amendé /2001 R98 A 16

Amendé/2004 R-110, A17

## **Section 2**

### **5.2 Terrains situés à proximité d'un cours d'eau**

Aux fins du présent article, la superficie et les dimensions d'un terrain situé à proximité d'un cours d'eau sont établies par l'entremise de la grille de spécifications.

### **5.3 abrogé 2005 R113.1 A15**

## Chapitre VI Normes relatives aux rues

### 6.1 Emprise des rues

Toute rue publique ou toute rue privée doit avoir une emprise minimale de huit (8) mètres (26,25 pieds).

### 6.2 Distance entre une route et un cours d'eau

Sauf pour les voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau, la distance minimale entre une voie publique et un cours d'eau est de soixante-quinze (75) mètres (246 pieds).

Nonobstant ce qui précède, les travaux de réfection et de redressement d'une route existante sont autorisés lorsqu'il est impossible d'étendre l'emprise du côté de la route adjacente au cours d'eau, à la condition qu'aucun remplissage ou creusage ne soit effectué dans le lit du cours d'eau et que le talus érigé dans cette bande de protection soit recouvert de végétation afin de prévenir l'érosion et le ravinement.

## Chapitre VII Entrée en vigueur

### 7.1 Entrée en vigueur

1. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19, 1).

SIGNÉ à Notre-Dame-des-Sept-Douleurs (p)

Ce 7<sup>ième</sup> jour de novembre 1997

---

Léopold Fraser, maire

---

Gérald Dionne Jr., secrétaire-trésorier

Amendé /2001 R98 A 16  
2004 R-110, A15 ; A16 ; A17  
2005 R-113.1 A15

---

*Denis Cusson, directeur général*