

# **Règlement de lotissement**

## Règlement de lotissement

### Table des matières

	<b>Page</b>
<b>Chapitre I 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	5
<b>Chapitre II Dispositions interprétatives générales</b>	
2.1 Objet présumé	5
2.2 Interprétation du texte	5
2.3 Forme d'expression hors texte	6
2.4 Grille de spécifications	6
2.5 Unités de mesure	6
<b>Chapitre III Dispositions administratives</b>	
3.1 Application du règlement	6
3.2 Infractions et pénalités	6
<b>Chapitre IV 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	7
<b>Chapitre V 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
<b>Chapitre VI Normes relatives aux rues</b>	
6.1 Emprises des rues	10
6.2 Distance entre une route et un cours d'eau	10

**Table des matières**

	<b>Page</b>
<b>Chapitre VII</b>	
<b>Entrée en vigueur</b>	
7.1 Entrée en vigueur	11

## **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 remplace et abroge tous les règlements et toutes les dispositions de règlements antérieurs ayant trait au règlement de lotissement.

a) Le Règlement de lotissement (règlement numéro 54) adopté par le conseil le 9 novembre 1992 et le Règlement de lotissement (règlement numéro 80-3) adopté par le conseil le 7 novembre 1997 modifié par les règlements numéro 98 adopté le 5 octobre 2001, numéro 110 adopté le 3 septembre 2004, numéro 113.1 adopté le 7 octobre 2005;

b) Toute autre disposition d'un règlement de la Municipalité portant sur le même objet que l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement.

#### **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. Encas 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.

## 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 et est assujettie aux dispositions de l'article 3.4 du **Règlement 203-4** ayant pour titre «**Règlement des permis et certificats** ».

## **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

##### .1 Normes de lotissement minimales pour un terrain

- .1 Largeur minimale de 85 mètres, profondeur minimale de 75 mètres et superficie minimale de 8 000 mètres carrés.
- .2 Toutefois, les lots résiduels, dont la création n'a pas pour effet de réduire le potentiel de lotissement constructible d'un lot d'origine de plus grandes dimensions, et qui ont une façade au chemin principal et une façade au fleuve, pourront avoir une largeur minimale réduite à 20 mètres. Ces lots servent essentiellement d'accès au fleuve et devront être liés à un lot constructible.
- .3 Pour être constructibles, les nouveaux lotissements devront se conformer aux clauses de l'article 5.1.2.

##### .2 Normes générale de lotissement pour un terrain constructible

- .1 Règle générale : Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement avoir une largeur de 85 mètres sur le chemin public principal et une autre de 85 mètres au fleuve.
- .2 Les terrains lotis avant l'entrée en vigueur des règlements, le 1<sup>er</sup> août 1997, pourront bénéficier d'un droit acquis mais pour être considérés constructibles ces terrains devront respecter les conditions d'émission de permis et de certificats du **Règlement 203-4** ayant pour titre « **Règlement des permis et certificats** ».
- .3 Zones 20 et 21 : Pour être constructible dans ces zones, tout terrain doit obligatoirement avoir une largeur de 85 mètres au fleuve.
- .4 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 **et** 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 largeur minimale de 85 mètres est requise, sur le Chemin de l'Île.
2. Les terrains déjà construits dont la largeur 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 pour le nouveau lot où est située la résidence principale existante peut être réduite jusqu'à un minimum de 50 mètres évaluée au Chemin de l'Île. Une largeur minimale de 85 mètres est requise au fleuve ainsi que sur au moins 75% de la profondeur du lot. La partie résiduelle peut être lotie en un ou plusieurs lots conformément à l'article 5.1.2.4.3.
3. Les terrains non construits, dont la largeur 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 à 50 mètres évaluée au Chemin de l'Île. Une largeur minimale de 85 mètres est requise au fleuve ainsi que sur au moins 75% de la profondeur du lot. 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 largeur est réduite au Chemin de l'Île par des lotissements antérieurs au 1<sup>er</sup> août 1997 et dont la largeur au fleuve est inférieure à 85 mètres suite à un lotissement antérieur 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 pour le lot où sera située la résidence principale existante et jusqu'à un minimum de 50 mètres pour le lot résiduel, sans construction. Pour chacun des nouveaux lots, une largeur minimale de 85 mètres est requise sur la limite nord ainsi que sur au moins 75% de la profondeur du lot. Dans tous les cas, les superficies prescrites à la grille de spécifications s'appliquent.

## **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.

## Chapitre VI Normes relatives aux rues

### 6.1 Emprise des rues

Toute rue publique doit avoir une emprise minimale de huit (8) mètres.

L'ouverture d'un chemin privé doit s'effectuer sur un lot distinct aux plans officiels du cadastre. Il doit être d'au moins 8 mètres de largeur, dont 5 mètres minimum de chaussée (surface de roulement).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour l'ouverture d'un chemin forestier.

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

1. Sauf pour les voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau, l'ouverture d'un chemin public ou privé doit minimalement s'effectuer à une distance d'au moins 75 mètres de la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier.
2. Les cas d'exception aux règles minimales de lotissement pour l'ouverture d'un chemin
  - a) La distance peut être réduite à 20 mètres si l'espace compris entre le chemin et le plan d'eau est destiné aux fins de parc public;
  - b) La distance peut être réduite à 15 mètres par endroit s'il s'agit de parachever le bouclage d'un chemin. Toutefois, toute construction entre le chemin et le plan d'eau sur cette portion de chemin qui diffère à la norme générale sera interdite;
  - c) En présence de contrainte physique, comme un escarpement, une voie ferrée, la distance peut être réduite à 15 mètres. Toutefois, toute construction entre le chemin et le plan d'eau sur cette portion de chemin qui diffère à la norme générale sera interdite.
3. 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**

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 neuvième jour de septembre 2023

\_\_\_\_\_(s)\_\_\_\_\_  
Louise Newbury, mairesse

\_\_\_\_\_(s)\_\_\_\_\_  
Denis Cusson, directeur général  
et greffier-trésorier

Vraie copie certifiée conforme par



Denis Cusson, directeur général et greffier-trésorier  
Le 14 septembre 2023