

Version administrative

En cas de divergences entre la présente version et la version qui est déposée au greffe, la version déposée au greffe a préséance.

RÈGLEMENT N^O 189

DE

LOTISSEMENT

MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DES-NEIGES

DES-TROIS-PISTOLES

(11045)

RÈGLEMENT N^O 189

DE

LOTISSEMENT

VU les dispositions prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (Chapitre A-19.1);

ATTENDU que le Conseil juge opportun d'adopter un règlement de lotissement remplaçant ainsi les dispositions contenues au règlement ainsi que leurs amendements;

ATTENDU que le projet du présent règlement a été accepté par ce Conseil le **5 septembre 1990**;

ATTENDU qu'une assemblée publique de consultation a été tenue à la salle municipale de Notre-Dame-des-Neiges-des-Trois-Pistoles le **17 septembre 1990**;

ATTENDU qu'un avis de motion a été régulièrement donné à la séance tenue par ce Conseil le **2 octobre 1991**;

EN CONSÉQUENCE, il est ordonné et statué par règlement de ce Conseil ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1	<u>DISPOSITIONS</u> <u>DÉCLARATOIRES</u>	1
1.1	BUTS DU RÈGLEMENT	1
1.2	TERRITOIRE ASSUJETTI	1
1.3	DOMAINE D'APPLICATION	1
1.4	PRESCRIPTIONS D'AUTRES RÈGLEMENTS	1
1.5	TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES	2
1.6	DIMENSIONS ET MESURES	2
CHAPITRE 2	<u>DISPOSITIONS</u> <u>INTERTRÉPRATIVES</u>	3
2.1	INTERPRÉTATION DU TEXTE	3
2.2	CONCORDANCE ENTRE LES TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES, PLAN DE ZONAGE ET TEXTES	3
2.3	TERMINOLOGIE	
CHAPITRE 3	<u>NORMES RELATIVES</u> <u>AU LOTISSEMENT</u>	
3.1	NORMES RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION	4
3.1.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
3.1.1.1	EMPRISE	4
3.1.1.2	VOIES DE CIRCULATION SE TERMINANT PAR UN CUL-DE-SAC	4
3.1.1.3	INTERSECTION DES VOIES DE CIRCULATION	5
3.1.1.4	DISTANCE ENTRE UNE VOIE DE CIRCULATION ET UN COURS D'EAU	6
3.2	DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSION MINIMALE DES LOTS DANS LES CAS SUIVANTS :	7
3.3	DISPOSITION MINIMALES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES LOTS À PROXIMITÉ DES COURS D'EAU ET DES LACS	8
3.4	PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT ET DROIT ACQUIS	9
3.5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS SITUÉS À PROXIMITÉ DE L'AUTOROUTE 20 PROJETÉE	11

3.6	DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS À RISQUES DE GLISSEMENT DE TERRAIN	11
3.7	RÉNOVATION CADASTRALE	11

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS
FINALES

4.1	INFRACTIONS ET PEINES	12
4.2	ENTRÉE EN VIGUEUR	12
4.2.1	VALIDITÉ	12
4.2.2	RÈGLEMENTS REMPLACÉS	12
4.2.3	ENTRÉE EN VIGUEUR	12

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS **DÉCLARATOIRES**

1.1 BUTS DU RÈGLEMENT

Le règlement vise à assurer un développement rationnel, harmonieux et intégré de la municipalité :

- en consolidant la structure urbaine existante afin de rationaliser les dépenses publiques;
- en assurant une utilisation optimale des services publics par le contrôle des densités de peuplement et de l'utilisation du sol;
- en assurant la qualité du milieu de vie par des normes minimales de conception et d'aménagement;
- en régissant l'approbation d'une opération cadastrale, la manière de tracer les voies de circulations, la superficie des terrains, la dimension des terrains ;
- en régissant les droits acquis et les privilèges au lotissement.

Ce règlement constitue un moyen de mise en oeuvre d'une politique rationnelle d'aménagement physique de la municipalité.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Corporation.

1.3 DOMAINE D'APPLICATION

Tout terrain, lot ou partie de lot devant être occupé, de même que tout bâtiment ou partie de bâtiment et toute construction ou partie de construction devant être érigé, doit l'être conformément aux dispositions du présent règlement. De même, toute construction ou tout terrain dont on envisage de modifier l'occupation ou l'utilisation doit se conformer aux exigences du présent règlement. Il en est de même pour tout terrain, lot ou partie de lot vacant.

Le présent règlement s'applique à toute personne physique et à toute personne morale de droit public ou de droit privé.

1.4 PRESCRIPTIONS D'AUTRES RÈGLEMENTS

Tout bâtiment élevé, reconstruit, agrandi, modifié ou rénové, tout terrain, lot ou partie de lot occupé ou vacant, toute construction ou partie de construction élevée, reconstruite, agrandie, modifiée et tout terrain, lot ou partie de lot ou tout bâtiment occupé ou utilisé aux fins autorisées, et de la manière prescrite dans le présent règlement, est assujetti, en outre, aux prescriptions particulières

des autres règlements municipaux qui s'y rapportent.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

1.5 TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES

Les tableaux, cartes, images, croquis, figures, plans, graphiques, schémas et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans le présent règlement, en font parties intégrantes à toutes fins que de droit.

De ce fait, toute modification ou addition auxdits tableaux, cartes, images, croquis, figures, plans, graphiques, schémas, symboles et normes ou autres expressions doit être faite selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement.

1.6 DIMENSIONS ET MESURES

Les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées selon le système international d'unités (SI).

Lorsqu'une unité de mesure d'un autre système d'unités est utilisée, elle sert uniquement à faciliter la compréhension d'une norme et elle doit être accompagnée de l'unité correspondante du système international d'unités (SI). En cas de contradiction entre une mesure exprimée selon le système international d'unités et une mesure exprimée selon un autre système d'unités, la mesure exprimée selon le système international d'unités prévaut.

Les abréviations utilisées dans le présent règlement sont énumérées dans la section 1.7 du Règlement n° 190 de zonage.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS **INTERPRÉTATIVES**

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles suivantes s'appliquent :

- quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- l'emploi du verbe "DEVOIR" indique une obligation absolue; le verbe "POUVOIR" indique un sens facultatif;
- le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

2.2 CONCORDANCE ENTRE LES TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES, PLAN DE ZONAGE ET TEXTES

À moins d'indication contraire, en cas de contradiction :

- entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- entre le texte et tout autre forme d'expression, le texte prévaut;
- entre les données d'un tableau et un graphique ou un schéma, les données du tableau prévalent.

2.3 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues à l'article 2.4 du Règlement no 190 de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récité, sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

3.1 NORMES RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

3.1.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'EMPRISE DE VOIE DE CIRCULATION PUBLIQUE ET PRIVÉE	ZONE
15 mètres	Urbaine (URB/A, URB/B, URB/C, URB/D) Forestière (F) Agricole (A) Villégiature (V) Conservation (C)

Toute nouvelle voie de circulation doit répondre aux articles de la section 3.1 ainsi qu'au présent article.

Toute nouvelle voie de circulation doit être projetée au Plan d'urbanisme (Règlement no 179) de la municipalité de Notre-Dame-des-Neiges.

Toute opération cadastrale qui ne concorde pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme est prohibée.

Toute nouvelle voie de circulation doit obtenir un toponyme officiel auprès de la Commission de toponymie du Québec.

3.1.1.1 EMPRISE

L'EMPRISE DE VOIE DE CIRCULATION PUBLIQUE ET PRIVÉE	ZONE
15 mètres	Urbaine (URB/A, URB/B, URB/C, URB/D) Forestière (F) Agricole (A) Villégiature (V) Conservation (C)

L'emprise doit porter un ou plusieurs numéro(s) distinct(s) sur le plan officiel du cadastre.

3.1.1.2 VOIES DE CIRCULATION SE TERMINANT PAR UN CUL-DE-SAC

Toute nouvelle voie se terminant par un cul-de-sac doit être pourvue d'un cercle de virage d'un diamètre de trente-trois mètres et cinq dixièmes (33,5) minimum.

3.1.1.3 INTERSECTION DES VOIES DE CIRCULATION

Les intersections entre la voie de circulation doivent avoir entre 80 °et 100° sur une longueur minimale de 30 m comme démontrée sur l'illustration 3.1.1.1.A.

Toutes courbes doivent être à plus de 30 m d'une intersection.

Les coins d'une intersection doivent avoir un rayon de 6 m comme le démontre l'illustration 3.1.1.1.B.

Sur une même voie de circulation le centre des intersections consécutives, autre qu'une intersection à 4 coins doit être à une distance minimal de 45 m tel que démontré à l'illustration 3.1.1.1.C.

Illustration 3.1.1.1.A

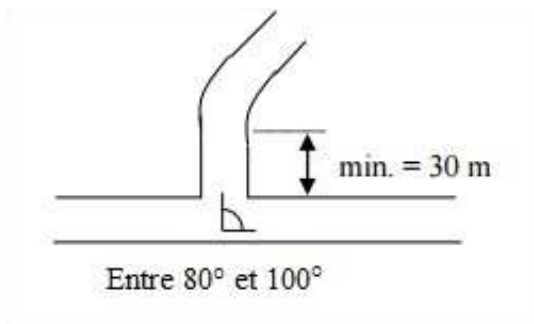


Illustration 3.1.1.1.B

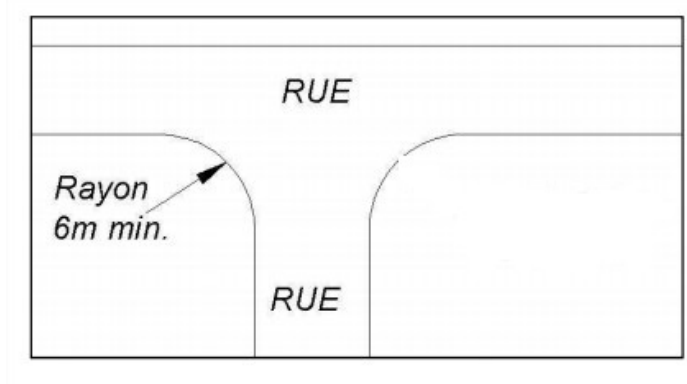
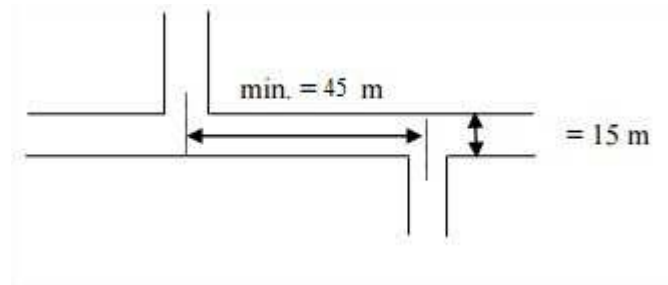


Illustration 3.1.1.1.C



3.1.1.4 DISTANCE ENTRE UNE VOIE DE CIRCULATION ET UN COURS D'EAU

La disposition minimale entre une nouvelle voie publique ou privée de circulation et la ligne naturelle des hautes eaux du cours d'eau ou du lac est déterminée comme suit :

LOT NON DESSERVI (ni aqueduc ni égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)	LOT DESSERVI (aqueduc et égout)
60 mètres	60 mètres	45 mètres

Toutefois, les dispositions de se présent article ne s'applique pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une section de voie de circulation permettant de raccorder un lotissement à une voie de circulation existante et que la configuration du terrain ne permet pas d'atteindre les normes exigées.

3.2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DANS LES CAS SUIVANTS :

3.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

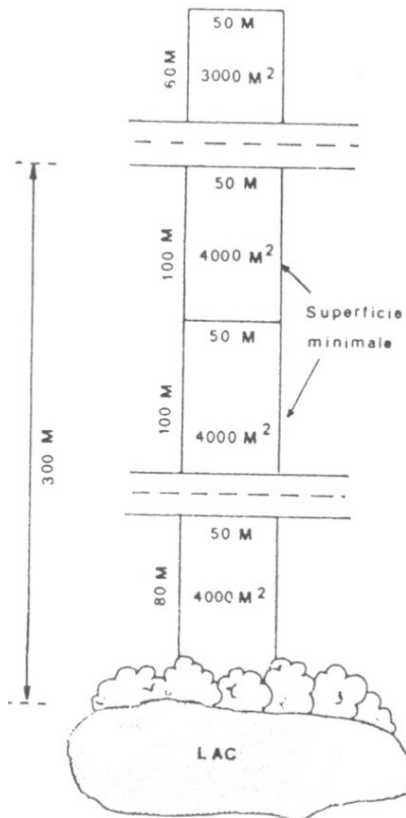
	ZONE URBAINE OU DE VILLÉGIATURE			ZONE AGRICOLE	ZONE FORESTIERE
	LOT NON DESSERVI (ni aqueduc ni égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)	LOT DESSERVI (aqueduc et égout)	LOT	LOT
SUPERFICIE MINIMALE	3 000 mètres² (32 292.78 pi.²)	1 500 mètres² (16 146.39 pi.²)	NIL	2 450 mètres² (26 372.44 pi.²)	3 000 mètres² (32 292.78 pi.²)
FRONTAGE AVANT MINIMUM	50 mètres (164.04 pi.)	25 mètres (82.02)	NIL	45 mètres (147.63 pi.)	50 mètres (164.04 pi.)

3.3 DISPOSITIONS MINIMALES A LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS DES LOTS A PROXIMITÉ DES COURS D'EAU ET DES LACS

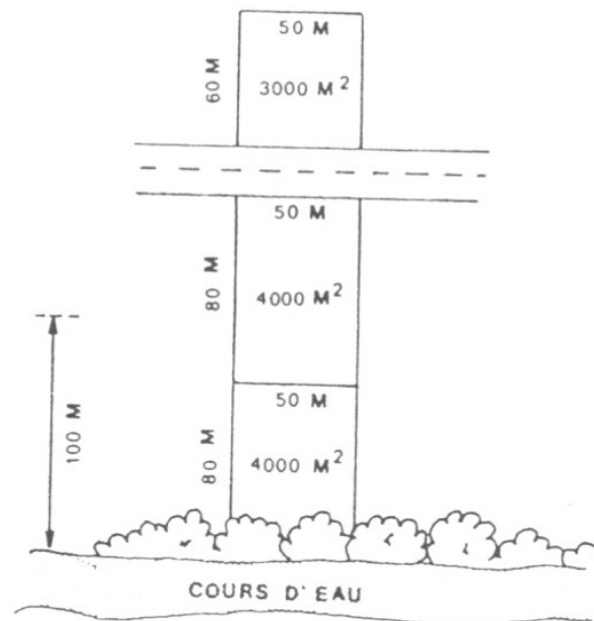
La superficie et les dimensions minimales des lots sont déterminées comme suit :

Lots situés à moins de 100 mètres de tout cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac	LOT NON DESSERVI (ni aqueduc ni égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)	LOT DESSERVI (aqueduc et égout)
Superficie minimale d'un lot	4 000 m ²	2 000 m ²	NIL
Largeur minimale d'un lot mesurée sur la ligne avant	50 m	25 m	NIL
Profondeur moyenne minimale d'un lot	75 m	75 m	45 m

Terrain situé en tout temps ou en partie à 300 mètres d'un lac



Terrain situé en tout temps ou en partie à 100 mètres d'un cours d'eau



3.4 PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT ET DROITS ACQUIS

Un terrain dont la superficie ou les dimensions ne sont pas conformes aux sections 3.2.1 et 3.3 ne peut faire l'objet d'un permis autorisant une opération cadastrale, sauf dans l'un des cas suivants des articles 3.4.1 à 3.4.4

3.4.1 TERRAIN DÉCRIT PAR TENANTS ET ABOUTISSANTS (ART. 2561 L.A.U.)

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 7 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les dispositions du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) Le 7 avril 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences relatives aux opérations cadastrales applicables à cette date et ;
- 2) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris sur plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

3.4.2 ASSIETTE D'UNE CONSTRUCTION (ART. 256.2 L.A.U.)

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les dispositions du Règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- 1) Le 7 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
- 2) Le 7 avril 1983, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis ;
- 3) L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les paragraphes 1) et 2) s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 7 avril 1983.

3.4.3 RÉSIDU D'UN TERRAIN À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION (ART. 256.3 L.A.U.)

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les dispositions relatives au lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- 1) Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et ;
- 2) Qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'un privilège au lotissement décrit dans cette section.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, 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.

3.4.4 LES DROITS ACQUIS

Pour qu'un terrain soit en situation de droit acquis au niveau du lotissement, il faut que le terrain respecte une des conditions suivantes :

- 1) Le terrain était conforme à la réglementation en vigueur lors de l'opération cadastrale ;
- 2) Le terrain a subi une opération cadastrale avant le 7 avril 1983 ;

3.4.5 AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire peut être agrandi ou modifié sans respecter les normes minimales de lotissement prévues au présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) Il est impossible de créer un lot conforme aux normes de lotissement prévues.
- 2) Le lot est protégé par un privilège au lotissement tel que décrit aux articles 3.4.1, 3.4.2 ou 3.4.3 ou par un droit acquis tel que décrit à l'article 3.4.4.
- 3) La superficie et les dimensions du nouveau lot créé sont égales ou supérieures à la superficie et aux dimensions initiales du lot.
- 4) L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent.
- 5) L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les lots non conformes à une autre disposition d'un Règlement d'urbanisme.

3.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS SITUÉS À PROXIMITÉ DE L'AUTOROUTE 20 PROJETÉE

Toute opération cadastrale visant un lot situé à moins de 110 m de l'emprise de l'autoroute 20 projetée est prohibée lorsque ce lot est destiné à un usage de l'une des classes d'usages du groupe Habitation, du groupe Récréation ou du groupe Public et Institution.

La distance minimale prescrite au premier alinéa est portée à 165 m sur les lots 306, 307, 308, 309, 310, 316, 318, 319, 326, 327, 328, 339, 342, 343 et 345 du cadastre de la paroisse de Notre-Dame-des-Neiges-des-Trois-Pistoles.

Aux fins de la présente section, les chemins de desserte, les voies d'accès, les fossés, les terre-pleins et l'ensemble du terrain de l'autoroute 20 projetée font partie de l'emprise de ladite autoroute 20 projetée.

3.6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS À RISQUES DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Dans un secteur à risques de glissement de terrain, toute opération cadastrale concernant un lot destiné à recevoir un bâtiment ou un usage sans bâtiment ouvert au public est prohibée, sauf lorsqu'elle respecte les dispositions de la section 6.1.1 du règlement n^o 190 de zonage et de ses sous-sections.

3.7 RÉNOVATION CADASTRALE

Lors de la rénovation cadastrale, si des lots ou des terrains ont été joints volontairement, soit au moyen du formulaire complété et envoyé au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN) par le propriétaire desdits lots ou desdits terrains, ceux-ci peuvent être divisés de nouveau seulement s'ils sont conformes à la réglementation en vigueur.

Si des lots ou des terrains ont été joints à cause de la rénovation cadastrale et non à la demande du propriétaire, ceux-ci peuvent être divisés de nouveau dans leur forme originale avant la rénovation cadastrale seulement s'ils sont conformes à un des articles 3.4.1 à 3.4.4.

Un lot ayant reçu un numéro de lot distinct par seul effet de la rénovation cadastrale n'est pas un lot distinct aux fins du présent règlement (article 3043 du Code civil du Québec).

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS FINALES

4.1 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible des recours et sanctions stipulés aux articles 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4 du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

4.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

4.2.1 VALIDITÉ

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, alinéa par alinéa et sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

4.2.2 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Tous les règlements ou toute partie de règlement concernant le lotissement sont remplacés par le présent règlement.

Est remplacée toute autre disposition d'un règlement municipal antérieur et incompatible avec une disposition du présent règlement.

Ces remplacements n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité d'un règlement ou partie d'un règlement remplacé.

Ces remplacements n'affectent également pas les autorisations émises sous l'autorité d'un règlement ou d'une partie de règlement ainsi remplacé.

4.2.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

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

FAIT ET PASSÉ EN LA MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DES-NEIGES-DES-TROIS-PISTOLES

Ce 4 DÉCEMBRE 1991

Signé :
André Leblond
Maire

Signé :
Danielle Ouellet
Secrétaire-trésorière

Ce règlement entre en vigueur le 19 décembre 1991