

Règlement d'urbanisme

Règlement de lotissement

90-07-128

- Version administrative -

Table des matières

CHAPITRE I:	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	5
1.1	<i>TITRE DU REGLEMENT</i>	5
1.2	<i>TERRITOIRE TOUCHÉ</i>	5
1.3	<i>INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES</i>	5
1.4	<i>NUMÉROTATION</i>	5
1.5	<i>TERMINOLOGIE</i>	5
CHAPITRE II:	DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT.....	6
2.1	<i>NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION</i>	6
2.2	<i>CONDITIONS PRÉALABLES A L'APPROBATION</i>	6
2.2.1	Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation.....	6
2.2.2	Engagement du propriétaire à verser soit une somme d'argent, soit une superficie de terrain ou les deux, aux fins de l'établissement de parcs ou de terrains de jeux.....	6
2.2.3	Indication des servitudes sur un plan.....	7
2.2.4	Présentation d'un plan projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet.....	7
2.2.5	Paiement des taxes municipales.....	8
2.3	<i>CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION</i>	8
CHAPITRE III:	DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCES ET ILOTS	9
3.1	<i>LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCES</i>	9
3.1.1	Classification.....	9
3.1.2	Emprise.....	9
3.1.3	Pente longitudinale.....	9
3.1.4	Intersection.....	10
3.1.5	Cul-de-sac.....	11
3.1.6	Sentier de piétons.....	12
3.1.7	Distance entre une route et un cours d'eau.....	12
3.2	<i>LES ILOTS</i>	12
3.2.1	Longueur.....	12
CHAPITRE IV:	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS REGLEMENT ZONAGE	13
4.1	<i>SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES</i>	13
4.1.1	Normes générales.....	13
4.1.2	Définition des mots-clés contenus à la grille et mode de fonctionnement.....	13
4.1.3	Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis.....	13
4.1.4	Normes particulières.....	16
4.1.5	Conditions particulières relatives à certaines opérations cadastrales.....	17
4.2	<i>ORIENTATION DES TERRAINS</i>	18

4.3	<i>OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE</i>	18
4.3.1	Rue, sentier de piétons, parc.....	18
4.3.2	Construction et terrain dérogatoires.....	18
CHAPITRE V:	PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS.....	19
5.1	<i>GÉNÉRALITÉS</i>	19
CHAPITRE VI:	DISPOSITIONS FINALES	20
6.1	<i>ABROGATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DE REGLEMENTS</i>	20
6.2	<i>ENTRÉE EN VIGUEUR</i>	20

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DU-PORTAGE

REGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 90-07-128

ATTENDU QUE le Conseil municipal de Notre-Dame-du-Portage juge opportun d'adopter un règlement relatif au lotissement et devant s'appliquer à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de Notre-Dame-du-Portage

CONSIDÉRANT les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., Chap. A-19.1);

CONSIDÉRANT QU' un avis de présentation à cet effet a été donné au cours d'une assemblée précédente de ce Conseil;

A CES CAUSES, LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DU-PORTAGE ORDONNE CE QUI SUIT, SAVOIR:

CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de "Règlement de lotissement".

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de Notre-Dame-du-Portage.

1.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.4 NUMÉROTATION

Le tableau reproduit ci-dessous illustre le mode de numérotation utilisé dans ce règlement:

2.2(ARTICLE).....
2.2.1(ARTICLE).....
2.2.2(ARTICLE).....
	...(ALINÉA).....

	1°(PARAGRAPHE).....
	a)(SOUS-PARAGRAPHE).....
	b)(SOUS-PARAGRAPHE).....
	2°(PARAGRAPHE).....

1.5 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage numéro 90-06-127 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE II: DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT

2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale, autres que celles relatives à une annulation ou à une correction, doit au préalable soumettre pour approbation à l'inspecteur un plan-projet de lotissement, que celui-ci prévoit ou non des rues.

2.2 CONDITIONS PRÉALABLES A L'APPROBATION

2.2.1 Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, s'engager envers la municipalité, par lettre adressée au Conseil, à céder l'emprise des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

Le Conseil se réserve la discrétion d'accepter ou de refuser l'assiette de la rue.

2.2.2 Engagement du propriétaire à verser soit une somme d'argent, soit une superficie de terrain ou les deux, aux fins de l'établissement de parcs ou de terrains de jeux

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale, que des rues y soient prévues ou non, verser à la municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une somme correspondant à 10% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1), multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette Loi.

Le Conseil peut cependant, par résolution, exiger de tout propriétaire, au lieu de cette somme d'argent, la cession d'une superficie de 10% du terrain compris dans le plan-projet de lotissement et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux.

Le Conseil peut encore, par résolution, exiger de tout propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

Les dispositions contenues à cet article ne s'appliquent toutefois pas lorsque l'opération cadastrale:

- 1° est relative à une annulation, à une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
- 2° a pour but d'augmenter la superficie d'un terrain sur lequel il y a déjà un bâtiment principal, à la condition toutefois que cette superficie additionnelle ne soit pas supérieure à celle requise par le présent règlement pour les usages permis dans la zone concernée;
- 3° a pour objet de régulariser des titres;
- 4° concerne un terrain à l'égard duquel les dispositions des alinéas précédents ou d'un règlement antérieur ont déjà été appliquées;
- 5° est rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- 6° concerne des parties de terrain destinées à être cédées à la municipalité pour des fins de rue ou pour toute autre fin municipale;
- 7° a pour objet une partie de terrain que la municipalité projette d'acquérir;

2.2.3 Indication des servitudes sur un plan

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.2.4 Présentation d'un plan projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet

Tout propriétaire doit, relativement aux projets énoncés à l'article 3.2.1 du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction, comme condition préalable à l'approbation d'un plan projet de lotissement, présenter un plan-projet de morcellement portant sur un terrain plus large que celui visé au plan-projet de lotissement et lui appartenant.

2.2.5 Paiement des taxes municipales

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

2.3 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par la Corporation municipale devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente:

- 1° le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources n'est pas conforme au plan approuvé;
- 2° le plan de cadastre n'est dûment déposé pour enregistrement au Ministère de l'énergie et des ressources dans les 45 jours de la date de son approbation.

CHAPITRE III: DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCES ET ILOTS

3.1 LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCES

3.1.1 Classification

Le réseau de voies destinées à la circulation des véhicules automobiles est constitué de 3 catégories de rues, à savoir: rue locale, rue collectrice et artère.

3.1.2 Emprise

Toute rue prévue à un plan-projet de lotissement doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur d'emprise ci-après prescrite:

Rue locale	: 15 mètres
Rue collectrice	: 20 mètres
Artère	: 30 mètres

3.1.3 Pente longitudinale

Sous réserve des dispositions contenues aux second et troisième alinéas de cet article, toute rue doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la pente maximale ci-après prescrite:

1° rue locale	: 10%
2° rue collectrice	: 6%
3° artère	: 5%

Dans un rayon de 30 m de toute intersection, la pente maximale autorisée est de 5%.

Dans des cas exceptionnels, en raison de la topographie très accidentée d'un site ou d'autres contraintes naturelles, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée

de 2%, sur une longueur n'excédant pas 150 mètres. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux tronçons de rues situés dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

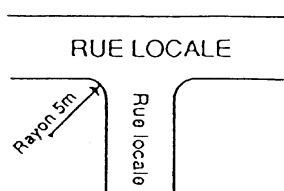
3.1.4 Intersection

L'intersection de 2 rues doit se faire à angle droit; toutefois, dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

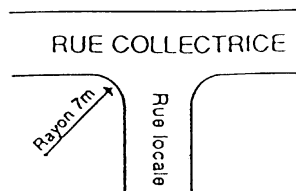
A l'intersection de 2 rues, les lignes d'emprise (de rues) doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit:

- 1° lorsqu'il s'agit de 2 rues locales: 5 mètres;
- 2° lorsque l'une des rues est une collectrice: 7 mètres;
- 3° lorsque l'une des rues est une artère: 10 mètres.

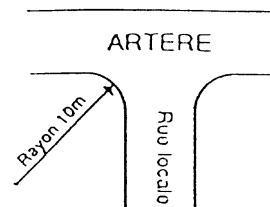
CROQUIS 1 :



CROQUIS 2 :

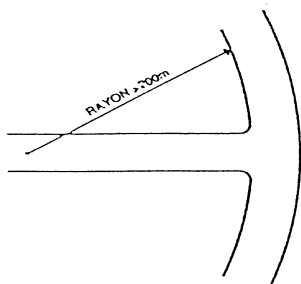


CROQUIS 3 :

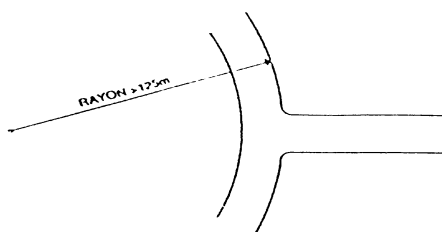


Il ne doit pas y avoir d'intersection entre 2 rues, du côté intérieur de celles ayant un rayon intérieur de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 125 mètres (voir les croquis 4 et 5).

CROQUIS 4:

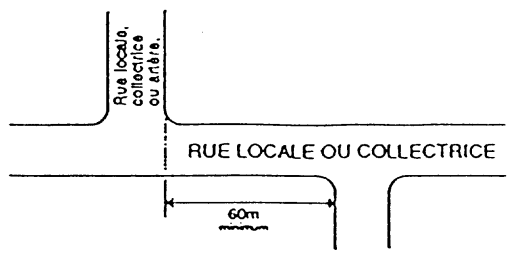


CROQUIS 5:



Les intersections sur les rues locales et collectrices doivent être distantes d'au moins 60 mètres (voir le croquis 6).

CROQUIS 6:



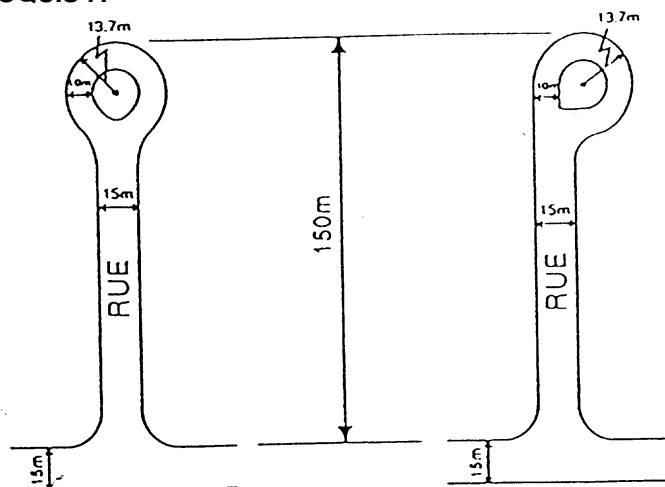
Les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres (voir le croquis 6 en faisant les adaptations nécessaires).

3.1.5 Cul-de-sac

Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac, dans le cas de terrains, qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue.

Les rues en forme de cul-de-sac ne doivent pas excéder une longueur de 150 mètres, et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 13,70 mètres. Un terre-plein peut être prévu en leur centre, à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres (voir le croquis 7).

CROQUIS 7:



3.1.6 Sentier de piétons

La largeur d'un sentier de piétons ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

3.1.7 Distance entre une route et un cours d'eau

Sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau, la distance minimale à respecter entre un cours d'eau et une nouvelle route est de 75 mètres pour un terrain non desservi et partiellement desservi. La distance est de 45 mètres pour un terrain desservi à l'exception des zones forestières, ou cette distance minimale est fixée à 60 mètres.

3.2 LES ILOTS

3.2.1 Longueur

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 200 mètres, ni être supérieure à 400 mètres. Toutefois, si un sentier de piétons est prévu dans le tiers central de l'îlot, la longueur maximale de celui-ci est portée à 500 mètres.

CHAPITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS REGLEMENT ZONAGE

4.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES

4.1.1 Normes générales

La grille des spécifications, reproduite sous la cote "Annexe B" prescrit par zone, les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots tels que prévues aux articles 4.1.3, 4.1.3.1, 4.1.4.1.

4.1.2 Définition des mots-clés contenus à la grille et mode de fonctionnement

4.1.2.1 Numéro de zone

Ce terme fait référence à la codification identifiant chaque zone au plan de zonage, le tout tel qu'expliqué au chapitre III du règlement de zonage.

4.1.2.2 Groupe et classe d'usage

Ces termes sont définis au chapitre II du règlement de zonage. Une série de trois lettres dans la colonne "Numéros de zones", vis-à-vis une classe, indique les normes minimales de lotissement dans la zone concernée.

4.1.2.3 Terme "L.P.S" et Tableau "L.P.S."

Les normes de lotissement sont prescrites par zones, suivant un code alphabétique où la première lettre représente la largeur minimale (L), la seconde, la profondeur minimale (P) et la troisième, la superficie minimale (S). Le tableau "L.P.S" établit la correspondance entre le code alphabétique et les dimensions devant apparaître à la grille.

4.1.3 Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis

Les normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis sont établies comme suit:

	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE	SUPERFICIE MINIMALE
Lot non desservi, ni par l'aqueduc, ni par l'égout.	50 m	NIL	3 000 m ²
Lot partiellement desservi par l'aqueduc et l'égout.	25 m	NIL	1 500 m ²
Lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau et à moins de 300 m d'un lac et non desservi, ni par l'aqueduc, ni par l'égout.	50 m	75 m	4 000 m ²
Lot situé à moins de 100 m d'un cours d'eau et à moins de 300 m d'un lac et partiellement desservi par l'aqueduc et l'égout.	30 m pour les lots riverains 25 m pour les autres	75 m	2 000 m ²

Tout terrain non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaires, situé à l'extérieur d'une courbe peut avoir une largeur minimale de vingt-neuf (29) mètres mesurée sur la ligne avant, à condition toutefois que le rayon de courbure de ladite ligne avant n'excède pas vingt-deux (22) mètres pour une rue de quinze (15) mètres d'emprise et de trente (30) mètres pour une rue de vingt (20) mètres d'emprise.

Tout terrain non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101 à 105 de la loi sur la protection du territoire agricole peut avoir une superficie minimale de 2 500 mètres carrés et une largeur minimale de 30 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les terrains situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau et 300 mètres d'un lac.

4.1.3.1 Normes minimales régissant les lots desservis

Les normes minimales régissant les lots desservis sont établies soit en fonction du type de construction dans le cas du groupe Habitation (H), soit en fonction d'un groupe d'usage, le tout tel qu'il appert du tableau suivant:

	TYPE DE CONSTRUCTION	LARGEUR MINIMALE (mètre)	PROFONDEUR MINIMALE (mètre)	SUPERFICIE MINIMALE (mètre ²)
Lots desservis par l'aqueduc et l'égout	Unifamiliale isolée	22,0	30,0	660,0
	Unifamiliale jumelée	22,0	30,0	660,5
	Bifamiliale isolée	22,0	30,0	660,0
	Trifamiliale isolée	22,0	30,0	660,0
	Habitation collective (max. 9 chambres)	22,0	30,0	660,0
	Maison mobile	9,0	20,0	180,0
	Bifamiliale jumelée	22,0	30,0	660,0
	Trifamiliale jumelée	13,0	30,0	390,0
	Unifamiliale en rangée (3 à 6 habitations)	5,5	30,0	170,0
	Bifamiliale en rangée (max. 4 logements)	7,0	30,0	210,0
	Multifamiliale (3 logements à 6 log.) et Habitation collective (3 à 9 chambres et plus)	22,0	30,0	660,0
	Multifamiliale (7 logements et plus) et Habitation collective (10 chambres et plus)	40,0	50,0	2000,0

2010-06-293

Suite

	GROUPE D'USAGE	LARGEUR MINIMALE (mètre)	PROFONDEUR MINIMALE (mètre)	SUPERFICIE MINIMALE (mètre ²)
	Commerce et service	21,0	30,0	630,0
	Industrie	21,0	30,0	630,0
	Public et institutionnel	21,0	30,0	630,0
	Récréation	NIL	NIL	NIL
	Forêt	50,0	NIL	3 000,0
	Agriculture	50,0	NIL	3 000,0
Lots desservis par l'aqueduc et l'égout, mais situés à moins de 100 m d'un cours d'eau et de 300 m d'un lac	Concernes les mêmes types de construction et les mêmes groupes d'usage que ceux décrits précédemment.	NIL	45,0	NIL

Dans le cas d'un lot d'angle, la largeur prescrite à la dite grille de spécification doit être augmentée de 3 mètres et le produit de cette largeur multipliée par la profondeur minimale exigée donne la superficie minimale à respecter.

4.1.4 Normes particulières

4.1.4.1 Poste d'essence

Tout poste d'essence localisé sur un terrain desservi (par l'aqueduc et l'égout) doit satisfaire, selon la typologie à laquelle il appartient, aux normes prescrites par le tableau reproduit ci-après.

	LARGEUR MINIMALE (mètre)	PROFONDEUR MINIMALE (mètre)	SUPERFICIE MINIMALE (mètre ²)
Poste d'essence	33,5	30,0	1 000,0
Poste d'essence avec baie(s) de service	39,5	30,0	1 500,0
Poste d'essence avec lave-auto	45,5	30,0	1 500,0
Poste d'essence avec dépanneur	39,5	30,0	1 500,0
Poste d'essence avec baie(s) de service et lave-auto	51,5	30,0	1 600,0
Poste d'essence avec baie(s) de service et Dépanneur	51,5	30,0	1 700,0
Poste d'essence avec lave-auto et dépanneur	51,5	30,0	1 700,0
Poste d'essence avec baie(s) de service, lave-auto et dépanneur	60,5	30,0	2 500,0

Les superficies minimales énoncées pour les postes d'essence sont prescrites pour 4 unités de distribution d'essence ou moins. Pour chaque unité de distribution d'essence additionnelle à 4, on doit augmenter la superficie minimale de 275 mètres carrés.

4.1.5 Conditions particulières relatives à certaines opérations cadastrales

Toutes opérations cadastrales qui ont pour effet la création d'un lot distinct, pour fins d'identification au plan officiel du cadastre, sont autorisées. Toutefois, ce lot ne doit pas faire l'objet d'un permis de construction, s'il n'est pas conforme aux dispositions prévues aux articles 4.1.3 et 4.1.4 du présent règlement ou s'il ne bénéficie pas d'un privilège au lotissement ou s'il ne satisfait pas aux exigences du règlement relatif aux conditions d'émission des permis.

97-04-173

4.2 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent former un angle variant de 80 à 90 degrés avec la ligne d'emprise de rue. Toutefois, dans des cas exceptionnels, elles peuvent être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

Malgré les dispositions contenues à l'alinéa précédent, dans le cas des maisons mobiles, les lignes latérales des terrains doivent former un angle variant de 65 degrés à 90 degrés avec la ligne d'emprise de rue.

4.3 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

4.3.1 Rue, sentier de piétons, parc

Toute opération cadastrale relative aux rues, sentiers de piétons, parcs ou autre espaces destinés à un usage public est prohibée si elle ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au présent règlement ainsi qu'au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme.

La prohibition édictée à l'alinéa précédent n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue existante lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les dimensions prescrites.

4.3.2 Construction et terrain dérogatoires

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

CHAPITRE V: PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS

5.1 GÉNÉRALITÉS

Les dispositions prescrites par le Chapitre intitulé "Procédure, sanctions et recours" du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

CHAPITRE VI: DISPOSITIONS FINALES

6.1 ABROGATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DE REGLEMENTS

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du règlement numéro B-36 relatives au lotissement.

6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET PASSÉ A LA MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DU-PORTAGE, CE

Gilles Moreau, maire

Fernande Normand, secrétaire-trésorière