

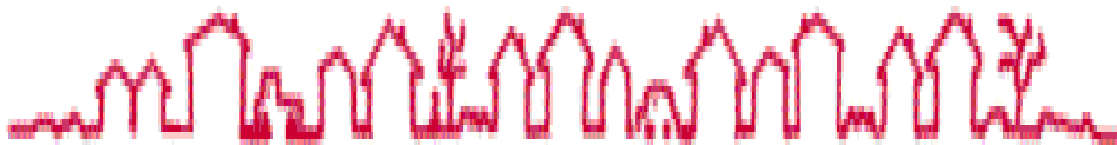


Réglementation d'urbanisme

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 300-B-1990

Version administrative

(en cas de disparité entre cette version et la version des règlements et amendements dûment adoptés, cette dernière a priorité)



RÈGLEMENT NUMÉRO 300-B-1990

Projet de règlement	:	7 mai 1990
Assemblée de consultation	:	28 mai 1990
Avis de motion	:	4 juin 1990
Adopté le	:	18 juin 1990
Entrée en vigueur	:	10 juillet 1990

AMENDEMENTS

<u>PÉRIODE</u>	<u>RÈGLEMENT</u>	<u>EN VIGUEUR LE</u>
1994	471-1994	24 janvier 1995
2000	699-2000	13 septembre 2000
2010	977-2010	25 novembre 2010
2011	1007-2011	19 octobre 2011
2012	1030-2012	29 novembre 2012
2014	1100-2014	22 octobre 2014
2019	1229-2019	30 janvier 2019

Assemblée du 18 juin 1990

dûment convoquée et à laquelle il y avait quorum

RÉSOLUTION
NO 411-1990

Il est proposé par monsieur Pierre Allard, secondé par monsieur Gilbert Roy et unanimement résolu que le règlement numéro 300B-1990 concernant le lotissement est adopté tel que déposé, en conformité avec les documents préparés par Gendron, Lefebvre, consultants.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITION LÉGALES ET INTERPRÉTATIVES

1.1	Règlements abrogés	1
1.2	Territoire assujetti	1
1.3	Constructions et terrains affectés	1
1.4	Validité	2
1.5	Mode d'amendement	2
1.6	Règles d'interprétation	2
1.6.1	Interprétation du texte	2
1.6.2	Interprétation des tableaux, graphiques et symboles	3
1.6.3	Document de renvoi	3
1.6.4	Plan de zonage	3
1.7	Définitions	4

CHAPITRE 2 ADMINISTRATION

2.1	L'inspecteur des bâtiments	5
2.1.1	Fonction de l'inspecteur des bâtiments	5
2.1.2	Pouvoirs de l'inspecteur des bâtiments	5
2.2	Responsabilités du propriétaire	6
2.3	Permis de lotissement	6
2.3.1	Travaux visés	6
2.3.2	Conditions de délivrance d'un permis de lotissement	6
2.3.3	Tarif du permis de lotissement	6
2.3.4	Délai d'émission d'un permis de lotissement	7

CHAPITRE 3 LOTISSEMENT

3.1	Procédures d'approbation d'opération cadastrale	8
3.1.1	Présentation d'un projet d'opération cadastrale ne comportant pas la création de rue, sentier pour piéton ou parc	8
3.1.2	Approbation du projet d'opération cadastrale ne comportant pas la création de rue, sentier pour piéton ou parc	9
3.1.3	Présentation d'un projet d'opération cadastrale comportant la création de rue, sentier pour piéton ou parc	9
3.1.4	Étude du projet d'opération cadastrale comportant la création de rue, sentier pour piéton ou parc	10
3.1.5	Approbation du plan définitif d'opération cadastrale comportant la création de rue, sentier pour piéton ou parc	10
3.1.6	Conditions préalables à l'approbation d'un projet d'opération cadastrale	11
3.1.7	Enregistrement de l'opération cadastrale	13
3.1.8	Effets de l'approbation d'une opération cadastrale	13
3.2	Dispositions applicables aux tracés des rues	13
3.2.1	Tracé des rues en fonction de la nature du sol	13
3.2.2	Tracé des rues en fonction de la topographie	14
3.2.3	Emprise des rues	14
3.2.4	Virages, angles d'intersection et visibilité	14
3.2.5	Courbes de raccordement des intersections	15
3.2.6	Culs-de-sac	15
3.2.7	« Têtes de pipe »	15
3.2.8	Routes régionales et profondeur des terrains	15
3.2.9	Chemins de fer et profondeur des terrains	16
3.2.10	Étagelement des voies	16
3.3	Dispositions applicables aux lots, îlots, sentiers pour piétons et servitudes	16
3.3.1	Orientation des lots	16
3.3.2	Largeur des îlots	16
3.3.3	Orientation des îlots	16
3.3.4	Dimensions des lots	17
3.3.5	Sentiers pour piétons, droits de passage et servitudes	18
3.4	Normes de lotissement particulières	18
3.4.1	Normes de lotissement pour les terrains non desservis	18

3.4.2	Normes de lotissement pour les terrains en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau	18
3.4.3	Normes de lotissement pour les zones Agricultures (A)	19
3.4.4	Normes de lotissement pour les secteurs sujets à des mouvements de terrain	20
3.4.5	Normes de lotissement pour les postes d'essences et stations-service	19
3.4.6	Lots et terrains dérogatoires	20
3.4.7	Normes de lotissement particulières applicables à l'intérieur des zones R-4 101 et A-1 131	21
CHAPITRE 4	CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS	22
CHAPITRE 5	ENTRÉE EN VIGUEUR	22

1. DISPOSITION LÉGALES ET INTERPRÉTATIVES

Le présent règlement est cité sous le titre de RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT.

1.1 RÈGLEMENTS ABROGÉS

Tous les règlements ou toute partie de règlement régissant le lotissement sont abrogés à toutes fins que de droit et remplacés par le présent règlement.

Est plus particulièrement abrogé par le présent règlement : le règlement n° 73-1974 ainsi que ses amendements.

Est aussi abrogée toute autre disposition incompatible ayant actuellement en vigueur et effet.

Cependant, telles abrogations n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telles abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi abrogé.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

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

1.3 CONSTRUCTIONS ET TERRAINS AFFECTÉS

À l'exception des ponts, viaducs et tunnels, tous les bâtiments ou parties de bâtiments, toutes les constructions ou parties de constructions, devant être érigés dans l'avenir de même que tous les terrains ou parties de terrains doivent être édifiés et occupés conformément aux dispositions du présent règlement. Tout bâtiment ou toute construction dont on projette de changer l'usage doit être conforme aux exigences du présent règlement, quant à son usage projeté. Tous les bâtiments ou parties de bâtiments et toutes les constructions ou parties de constructions existantes, de même que tous les terrains ou parties de terrains dont l'usage est modifié après l'entrée en vigueur du présent règlement doivent être occupés conformément aux dispositions du présent règlement, quant à leur usage projeté.

1.4 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, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.5 MODE D'AMENDEMENT

Conformément aux dispositions des articles 123 à 137 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1), le présent règlement doit être modifié ou abrogé selon les dispositions de cette loi.

1.6 RÈGLES D'INTERPRÉTATION

1.6.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

1.6.1.1 Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, la section de ce chapitre, le troisième, la sous-section et le quatrième, l'article de la sous-section en question. L'article peut lui-même être subdivisé en paragraphe et tout paragraphe peut être subdivisé à son tour, en alinéas et sous-alinéas. À titre d'exemple, ces subdivisions sont numérotées comme ci-après :

3.	Chapitre
3.5	Section
3.5.1	Sous-section
3.5.1.6	Article
3.5.1.6.1	Paragraphe
3.5.1.6.1.2	Alinéa
3.5.1.6.1.2.1	Sous-alinéa

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

- 1.6.1.3 Quelque 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 où elle peut s'appliquer.
- 1.6.1.4 Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique qu'il ne peut en être ainsi.
- 1.6.1.5 Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- 1.6.1.6 Avec l'emploi du mot DOIT, l'obligation est absolue; le mot PEUT conserve un sens facultatif.
- 1.6.1.7 Le mot QUICONQUE inclut toute personne morale ou physique.
- 1.6.1.8 Toute dimension, mesure et superficie mentionnées dans le présent règlement, est exprimée en unités du système international S.I..
- 1.6.1.9 Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.6.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

À moins d'indication contraire, les tableaux, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il est référé dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, graphiques, symboles, et autre formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

1.6.3 DOCUMENT DE RENVOI

Dans le cas de divergences entre les dispositions du présent règlement et les prescription de tout document de renvoi, les prescriptions du présent règlement prévalent.

1.6.4 PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage préparé par GENDRON LEFEBVRE INC., portant le numéro 60-26909, en date du 12 avril 1990 et dûment authentifié par le Maire et le Secrétaire-trésorier, faisant partie intégrante du règlement de zonage comme annexe a-1, fait également partie du présent règlement.

Ce plan est, par le présent règlement, décrété obligatoire et devient le plan de zonage de la municipalité.

1.7 DÉFINITIONS

À moins d'une déclaration contraire expresse, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots suivants, ont, dans le présent règlement, le sens ou l'application qui leur est attribué à la section 1.8 du règlement de zonage.

2. ADMINISTRATION

2.1 L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à un fonctionnaire municipal dont le titre est *l'inspecteur des bâtiments*. Sa nomination et son traitement, s'il y a lieu, sont fixés par résolution du Conseil.

Le Conseil peut nommer, par résolution, un ou des inspecteurs adjoints chargés de l'aider ou de le remplacer.

2.1.1 FONCTIONS DE L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

L'inspecteur des bâtiments voit à ce que soient, bien et fidèlement respectées, les dispositions du présent règlement.

Il conserve une copie des dossiers de toutes les demandes relevant de sa compétence, qu'il peut faire ou exiger, ainsi que de l'émission de tous les permis de lotissement. Il conserve aussi des copies de tous les documents se rapportant à l'administration du présent règlement.

2.1.2 POUVOIRS DE L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

L'inspecteur des bâtiments peut :

- 2.1.2.1** Visiter tout terrain pour s'assurer que les dispositions du présent règlement sont respectées.
- 2.1.2.2** Faire livrer un avis écrit à un propriétaire lui prescrivant de rectifier toute situation qui n'est pas conforme au présent règlement.
- 2.1.2.3** Émettre tout permis de lotissement pour les opérations cadastrales conformes au présent règlement. Il refuse tout permis de lotissement pour les opérations cadastrales non conformes.
- 2.1.2.4** Faire toute recommandation jugée utile relativement à toute matière prévue par le présent règlement.
- 2.1.2.5** Demander une attestation comme quoi les plans sont effectués en conformité avec les lois et règlements des autorités provinciales et fédérales compétentes.

2.2 RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE

Ni l'octroi d'un permis de lotissement, ni l'approbation des plans faits par l'inspecteur en bâtiments ne peuvent relever le propriétaire d'un bâtiment de sa responsabilité d'exécuter les travaux ou de faire exécuter les travaux suivant les prescriptions du présent règlement ni d'obtenir tout permis requis. Il est interdit de commencer ou de poursuivre des travaux avant l'émission du permis de lotissement lorsque requis par la municipalité.

2.3 PERMIS DE LOTISSEMENT

2.3.1 TRAVAUX VISÉS

Toute personne qui désire effectuer une opération cadastrale doit, au préalable, obtenir de l'inspecteur des bâtiments un permis de lotissement selon les dispositions du présent règlement.

2.3.2 CONDITIONS DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

L'inspecteur des bâtiments ne peut émettre un permis de lotissement que si :

- 2.3.2.1** La demande est conforme au règlement de lotissement.
- 2.3.2.2** La demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement.
- 2.3.2.3** Le tarif pour l'obtention du permis a été payé.
- 2.3.2.4** Le cas échéant, une résolution du conseil municipal attestant qu'une dérogation mineure a été accordée.

(modifié par amendement 1229-2019)

2.3.3 TARIF DU PERMIS DE LOTISSEMENT

Le tarif est fixé à l'intérieur du règlement *1229-2019 décrétant la tarification pour le financement de certains biens, services et activités de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies.*

2.3.4 DÉLAI D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

2.3.4.1 Demande conforme

Lorsque l'objet de la demande est conforme aux dispositions du présent règlement, le permis de lotissement demandé est émis dans les deux (2) mois de la date du dépôt de la demande au bureau de l'inspecteur des bâtiments.

2.3.4.2 Demande suspendue

Si la demande ou les plans qui l'accompagnent sont incomplets ou imprécis, l'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le requérant du permis et la demande est alors réputée avoir été déposée à la date de réception de ces renseignements additionnels.

2.3.4.3 Demande non conforme

Lorsque l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, l'inspecteur des bâtiments en avise, par écrit, le requérant dans les deux (2) mois de la date de dépôt de la demande de permis de lotissement.

3. LOTISSEMENT

3.1 PROCÉDURES D'APPROBATION D'OPÉRATION CADASTRALE

3.1.1 PRÉSENTATION D'UN PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE NE COMPORTANT PAS LA CRÉATION DE RUE, SENTIER POUR PIÉTON OU PARC

Le projet d'opération cadastrale, qui ne comporte pas la création de rue, sentier pour piéton ou parc, doit être présenté par écrit, à la municipalité. Cette demande doit de plus être accompagnée d'au moins quatre (4) copies des plans du projet comprenant les informations suivantes :

- 3.1.1.1** Le tracé projeté de nouvelle collectrice ou distributrice telle qu'établie par la ville lorsqu'elle traverse ou longe les lots.
- 3.1.1.2** Les rues existantes ou réservées, à l'intérieur ou en périphérie immédiate.
- 3.1.1.3** Les droits de passage et autres servitudes.
- 3.1.1.4** L'emplacement, la superficie et les dimensions approximatives des terrains devant être cédés gratuitement pur fins de parcs ou de terrains de jeux, en plus de tout cours d'eau ou fossé de drainage important, ainsi que ses abords de façon à préserver le présent système de drainage naturel des eaux de surface.
- 3.1.1.5** Un tableau où sont indiquées les superficies que le requérant entend réserver pour chacun des usages, les voies de circulation, ainsi que le pourcentage que représentent ces superficies par rapport à l'aire totale et d'un plan à l'échelle soit de 1:2 500, 1:2 000, 1:1 000, 1:500 ou 1:200.
- 3.1.1.6** Les nom, adresse et signature du ou des propriétaires et requérants en y indiquant la proportion détenue par chacun des propriétaires.

Dans le cas où un mandataire agit aux lieux et places d'un ou plusieurs propriétaires, un document autorisant ladite personne à agir en son ou leurs noms doit accompagner cette demande.

De même dans le cas où une corporation, compagnie ou société est propriétaire, cette même exigence s'applique quant au porteur de la demande.

3.1.2 APPROBATION DU PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE NE COMPORTANT PAS LA CRÉATION DE RUE, SENTIER POUR PIÉTON OU PARC

- 3.1.2.1** Saisi du projet, l'inspecteur des bâtiments doit s'assurer que le plan **soumis** est conforme aux dispositions du présent règlement.
- 3.1.2.2** L'inspecteur des bâtiments peut suggérer au requérant les modifications à faire, s'il en est pour rendre le projet conforme au présent règlement.
- 3.1.2.3** Dès que le projet d'opération cadastrale est conforme, l'inspecteur des **bâtiments** doit émettre le permis demandé.

3.1.3 PRÉSENTATION D'UN PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE COMPORTANT LA CRÉATION DE RUE, SENTIER POUR PIÉTON OU PARC

Le projet d'opération cadastrale comportant la création de rue, sentier pour piéton ou parc doit être présenté en six (6) copies et doit suivre la même procédure décrite à la sous-section 3.1.1 et, en plus de satisfaire aux exigences énumérées aux articles 3.1.1.1 à 3.1.1.6, fournir les informations suivantes :

- 3.1.3.1** Un plan de localisation indiquant la limite et les numéros du ou des lots originaires existants avec leur superficie exprimée en hectares (échelle 1:2 500 ou 1:2 000).
- 3.1.3.2** Un plan de 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.
- 3.1.3.3** Dans le cas d'une zone de plan d'aménagement d'ensemble (RX), la production d'un plan d'aménagement de l'ensemble de cette zone.
- 3.1.3.4** Les lignes d'altitude à au moins un (1) mètre d'intervalle.
- 3.1.3.5** L'emplacement des services publics d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial existants, y inclus les écoles, églises, parcs et centres commerciaux.
- 3.1.3.6** Les réseaux de transport d'énergie et de transmission des communications aériennes ou souterraines, les fossés, les ruisseaux.

3.1.4 ÉTUDE DU PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE COMPORTANT LA CRÉATION DE RUE, SENTIER POUR PIÉTON OU PARC

- 3.1.4.1** Saisi du projet, le Comité consultatif d'urbanisme doit s'assurer que le plan soumis est conforme aux dispositions du présent règlement.
- 3.1.4.2** Le Comité consultatif d'urbanisme peut suggérer au requérant les modifications à faire, s'il en est, pour rendre le projet conforme au règlement.
- 3.1.4.3** Après que le requérant a satisfait aux exigences du précédent article, le Comité consultatif d'urbanisme transmet le dossier à l'inspecteur des bâtiments ainsi qu'au Conseil, accompagné de son rapport.
- 3.1.4.4** Si un plan définitif d'opération cadastrale conforme au projet, n'est pas soumis dans les six (6) mois de la date de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, cette recommandation devient caduque et de nul effet, de telle sorte qu'une nouvelle recommandation du projet de l'opération cadastrale est requise avant la présentation du plan définitif.

3.1.5 APPROBATION DU PLAN DÉFINITIF D'OPÉRATION CADASTRALE COMPORTANT LA CRÉATION DE RUE, SENTIER POUR PIÉTON OU PARC

- 3.1.5.1** Le plan définitif d'opération cadastrale en quatre (4) copies est soumis à l'inspecteur des bâtiments qui doit s'assurer qu'il est conforme au projet déjà recommandé et aux dispositions du présent règlement.
- 3.1.5.2** Si le plan définitif n'est pas conforme, l'inspecteur des bâtiments est tenu de suggérer au requérant les modifications nécessaires.

Dès que le plan définitif est conforme, l'inspecteur des bâtiments le recommande, telle recommandation est transmise au Comité consultatif d'urbanisme, ainsi qu'au Conseil.
- 3.1.5.3** L'inspecteur des bâtiments doit alors émettre le permis demandé, si le projet est conforme.

3.1.6 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE

(article modifié par amendement 977-2010)

3.1.6.1 Terrain cédé à des fins de parcs ou de terrains de jeux

(modifié par amendement 1030-2012)

3.1.6.1.1 Obligation de cession ou d'un versement

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale entraînant une augmentation ou la création d'un ou plusieurs lots, du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit céder gratuitement à la Ville une superficie du terrain compris dans le plan égale *au pourcentage établi à l'annexe 1 du présent règlement*, et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement de parcs ou de terrains de jeux ou au maintien d'un espace naturel. Avant d'être cédée à la Ville, la superficie de terrain vouée à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale.

(modifié par amendement 1229-2019)

Malgré le premier paragraphe, le Conseil peut exiger du propriétaire, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme égale au pourcentage établi à l'intérieur du *règlement 1229-2019 décrétant la tarification pour le financement de certains biens, services et activités de la ville de Notre-Dame-des-Prairies*, de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, multiplié par le facteur du rôle établi par le Ministre conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q.) ou, encore, exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent, dans les proportions que détermine le Conseil.

Le produit de ce paiement 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 et les terrains cédés à la Ville en vertu de la présente sous-section ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux ou au maintien d'espaces naturels. La Ville peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, de terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente sous-section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux et le produit doit en être versé dans ce fonds spécial.

(4^e alinéa ajouté par 1100-2014)

Les présentes dispositions s'appliquent également à l'émission d'un permis de construction relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale. La contribution pour fins de parcs ou de terrains de jeux est calculée sur la base de la superficie du lot, ou des lots le cas échéant, de l'immeuble faisant l'objet de la demande de permis de construction.

3.1.6.1.2 Cas d'exception

Le paragraphe 3.1.6.1.1 ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- b) le remplacement d'un lot déjà cadastré par suite de la modification de ses limites, et qui n'augmente pas le nombre de lots;
- c) les opérations cadastrales sur un lot, cadastré ou non, sur lequel est déjà érigé un bâtiment principal, et qui n'augmente pas le nombre de lots;
- d) les opérations cadastrales à l'égard d'un lot ayant déjà fait l'objet d'une cession;
- e) le regroupement de plusieurs lots cadastrés;
- f) les opérations cadastrales visant des terrains utilisés uniquement à des fins agricoles;
- g) le cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- h) les opérations cadastrales rendues nécessaires par la suite d'une expropriation par la Ville;
- i) les opérations cadastrales qui ont pour objet un terrain que la Ville, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada acquière;
- j) les opérations cadastrales à l'égard d'un parc, d'un terrain de jeux d'un espace naturel ou d'une rue;
- k) les opérations cadastrales à l'égard d'un terrain sur lequel la construction de tout bâtiment n'est pas autorisée en vertu de la réglementation d'urbanisme;

3.1.6.2 Cession de rues

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci, telles que montrées sur le plan et destinées à être publiques.

3.1.6.3 Taxes municipales

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

3.1.6.4 Services publics

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à accorder à la Municipalité les servitudes requises pour l'installation et le raccordement des services d'utilité publique et doit indiquer sur un plan les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

3.1.7 ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Le permis de lotissement est obligatoire, il doit nécessairement accompagner la demande d'enregistrement de l'opération cadastrale au ministère de l'Énergie et des Ressources.

Si le projet d'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère de l'Énergie et des Ressources, dans les six (6) mois de la date de délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet et une nouvelle demande de permis doit être effectuée.

3.1.8 EFFETS DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale ne peut constituer d'aucune sorte une obligation quelconque pour la Municipalité.

L'approbation par l'inspecteur des bâtiments d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la Municipalité une obligation d'accepter la cession des rues et voies proposées apparaissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues ou voies, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer la responsabilité civile, ni de fournir des services d'utilité publique.

3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES

Le tracé des voies collectrices, distributrices et rues locales, doit être conforme au tracé projeté des voies de circulation tel qu'il apparaît au plan d'urbanisme.

3.2.1 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des collectrices, distributrices et rues locales doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. En autant que cela est possible, leur tracé doit respecter les boisés et rangées d'arbres. Une distance minimale de soixante-quinze (75) mètres doit être conservée entre l'emprise d'une rue et la ligne naturelle de tout cours d'eau ou lac; s'il y a des services d'aqueduc et d'égout sanitaire, cette distance peut être réduite à quarante-cinq (45) mètres.

Aucune route, rue ou voie de circulation ne peut être construite au sommet d'un talus de vingt-cinq pour cent (25 %) et plus de pente moyenne et ce, sur une bande de terrain large de cinq (5) fois la hauteur du talus.

Aucune route, rue ou voie de circulation ne peut être construite au pied d'un talus de vingt-cinq pour cent (25 %) et plus de pente moyenne et ce, sur une bande de terrain large de deux (2) fois la hauteur du talus.

3.2.2 TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à un demi pour cent (0,5 %).

La pente maximale ne doit pas être supérieure à :

- cinq pour cent (5 %) pour toute voie collectrice;
- dix pour cent (10 %) pour toute voie distributrice;
- douze pour cent (12 %) pour toute rue locale.

3.2.3 EMPRISE DES RUES

Les rues doivent avoir la largeur minimale indiquée ci-après :

- voie collectrice : vingt-cinq (25) mètres;
- voie distributrice : vingt (20) mètres;
- voie locale : quinze (15) mètres.

Cependant, une voie locale peut avoir une emprise inférieure à quinze (15) mètres, lorsqu'il s'agit de raccorder deux voies locales existantes dont la largeur de l'emprise est moindre que quinze (15) mètres.

3.2.4 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

L'angle d'intersection doit être à quatre-vingt-dix (90) degrés. Cependant, un angle d'intersection peut être moins de quatre-vingt-dix (90) degrés mais jamais inférieur à soixante-quinze (75) degrés.

Sur une même voie collectrice ou distributrice, les axes de deux intersections doivent être à une distance minimale de soixante-quinze (75) mètres. Cependant, dans le cas où un terre-plein sépare une voie collectrice ou distributrice, cette distance minimale ne doit être calculée que sur un seul côté à la fois.

Sur une même voie locale, les axes de deux intersections peuvent être à une distance minimale de cinquante-quatre (54) mètres.

3.2.5 COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

3.2.5.1 Les courbes de raccordement minimales aux intersections doivent être :

- rencontre de deux collectrices : trente (30) mètres de rayon;
- rencontre d'une collectrice et d'une distributrice : douze (12) mètres de rayon;
- rencontre de deux (2) distributrices : douze (12) mètres de rayon;
- rencontre d'une (1) rue locale et de toute route, voie ou rue : six (6) mètres de rayon.

3.2.5.2 Toute rue localisée dans une zone Industrie (I) doit avoir des courbes de raccordement aux intersections d'au moins douze (12) mètres.

3.2.6 CULS-DE-SACS

Une rue cul-de-sac ne doit pas dépasser trois cents mètres (300 m) mesurée de sa rue d'entrée jusqu'au début du cercle de virage, et doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à dix-sept (17) mètres pour les rues ayant un réseau d'égout pluvial. Pour les rues ayant un fossé, le rayon ne doit pas être inférieur à vingt (20) mètres. De plus, un sentier pour piéton d'une largeur minimale de cinq (5) mètres devra être prévu pour permettre un accès direct à une rue voisine, si la situation des lieux le permet.

3.2.7 TÊTES DE PIPE

Les *têtes de pipe* doivent avoir une rue d'entrée ne dépassant pas deux cent cinquante (250) mètres et une voie servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours, doit relier directement la boucle à une rue voisine; cette voie doit avoir une largeur minimale de cinq (5) mètres. Le parcours d'une *tête de pipe*, à l'exclusion de la rue d'entrée, ne doit pas dépasser huit cent cinquante (850) mètres.

3.2.8 ROUTES RÉGIONALES ET PROFONDEUR DES TERRAINS

Dans les zones Résidence R-1, R-2, R-4 et R-5, s'il n'y a pas de rues parallèles et adjacentes à une route régionale et qu'il est prévu une rangée de terrains entre celle-ci et les premières rues, on doit donner à ces terrains une profondeur minimale de cinquante (50) mètres. Dans les zones R-3, la profondeur minimale de ces terrains doit être portée à quatre-vingt-dix (90) mètres.

3.2.9 CHEMINS DE FER ET PROFONDEUR DES TERRAINS

Dans les zones Résidence R-1, R-2, R-4 et R-5, s'il n'y a pas de rues parallèles et adjacentes à un chemin de fer et qu'il est prévu une rangée de terrains entre la voie ferrée et les premières rues, on doit donner à ces terrains une profondeur minimale de cinquante (50) mètres. Pour les zones R-3, la profondeur minimale de ces terrains doit être portée à quatre-vingt-dix (90) mètres.

Cependant, en bordure de la voie ferrée du Canadien Pacifique, la profondeur minimale des lots adjacents sera de trente (30) mètres.

3.2.10 ÉTAGEMENT DES VOIES

Tout plan de lotissement doit tenir compte des espaces requis pour les étagements des voies.

3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS, ÎLOTS, SENTIERS POUR PIÉTONS ET SERVITUDES

3.3.1 ORIENTATIONS DES LOTS

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de dégager des perspectives ou dans le cas de parcs de maisons mobiles, ou de développements comportant une marge latérale nulle, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas cette dérogation en 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.

3.3.2 LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions concernant les aires des lots, contenues dans les dispositions du règlement de zonage et de la *grille des usages et normes*. Toutefois, dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés.

3.3.3 ORIENTATION DES ÎLOTS

L'orientation des îlots adjacents à une route régionale doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces routes.

3.3.4 DIMENSIONS DES LOTS

3.3.4.1 Superficie, frontage et profondeur des lots

La superficie, frontage et profondeur des lots doivent être conformes aux dispositions du règlement de zonage, à la *grille des usages et normes* qui lui est annexée, à la présente section (3.3) et à la section 3.4 du règlement de lotissement.

3.3.4.2 Profondeur des lots de forme irrégulière

La profondeur des lots desservis de forme irrégulière peut être diminuée jusqu'à quinze pour cent (15 %) de la profondeur minimale prévue à la *grille des usages et normes*. Toutefois, la profondeur du lot ne doit jamais être moindre que vingt-cinq (25) mètres.

De plus, la norme de superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale prévue à la *grille des usages et normes*.

3.3.4.3 Frontage des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe

Le frontage **des** lots desservis situés sur la ligne extérieure d'une courbe peut être diminuée à la ligne de l'emprise de la rue jusqu'à cinquante pour cent (50 %) du frontage minimal prévu à la *grille des usages et normes*. Toutefois, le frontage ne doit jamais être moindre que six (6) mètres et ce, pourvu que la largeur arrière de ces lots soit augmentée de telle sorte que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prévue à la *grille des usages et normes*.

3.3.4.4 Largeur des lots situés sur la ligne intérieure d'une courbe

La largeur des lots desservis situés sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminuée à la ligne arrière du lot pourvu que le frontage avant de ces lots soit augmenté afin que la superficie contenue entre la ligne avant et la ligne arrière du lot soit conforme à la superficie minimale prévue à la *grille des usages et normes*.

3.3.4.5 Frontage des lots de forme irrégulière

Le frontage des lots desservis de forme irrégulière peut être diminué à la ligne d'emprise de la rue jusqu'à cinquante pour cent (50 %) du frontage minimal. Toutefois, le frontage ne doit jamais être moindre que six (6) mètres et ce, pourvu que la largeur arrière de ces lots soit augmentée de telle sorte que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prévue à la *grille des usages et normes*.

3.3.4.6 Disposition particulière

Les règles d'exception pour le calcul de la dimension des lots prévues aux articles 3.3.4.3, 3.3.4.4, 3.3.4.5 du présent règlement, sont applicables en les adaptant à la section 3.4.

3.3.5 SENTIER POUR PIÉTONS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

Des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de cinq (5) mètres doivent être prévus pour faciliter, tant du point de vue économique qu'esthétique, l'écoulement dans les réseaux d'alimentation en eau, réseaux d'égouts et de faciliter la circulation des piétons.

Doivent également être prévus les servitudes et les droits de passage qui s'avèrent nécessaires, du point de vue économique pour les fins publiques, tels que réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égouts, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

3.4 NORMES DE LOTISSEMENT PARTICULIÈRES

3.4.1 Normes de lotissement pour les terrains non desservis et partiellement desservis

3.4.1.1 Terrains partiellement desservis

Tout terrain desservi par un seul service, soit d'aqueduc, soit d'égout sanitaire, doit avoir une superficie minimale de 1500 mètres carrés et une largeur minimale de 25 mètres le long de la ligne avant.

3.4.1.2 Terrains non desservis

Tout terrain qui n'est pas desservi par un réseau d'aqueduc et un réseau d'égouts sanitaire doit avoir une superficie minimale de 3000 mètres carrés et une largeur minimale de 50 mètres le long de la ligne avant et une profondeur minimale de 30 mètres.

3.4.2 Terrains en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

3.4.2.1 Terrain partiellement desservi en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Tout terrain situé, en tout, à moins de 100 mètres de la rive d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres de la rive d'un lac et qui est desservi par un seul service, soit d'aqueduc, soit d'égout sanitaire, doit avoir une superficie minimale de 2000 mètres carrés, une profondeur moyenne de 75 mètres et une largeur minimale de 25 mètres le long de la ligne avant. Cette largeur minimale doit être portée à 30 mètres dans le cas des terrains riverains.

En ce qui concerne les terrains situés en bordure d'une route, rue ou voie de circulation existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, la profondeur du terrain pourra être réduite à celle prescrite à la grille des usages et des normes selon la zone.

3.4.2.2 Terrain non desservi en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Tout terrain situé, en tout, à moins de 100 mètres de la rive d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres de la rive d'un lac et qui n'est pas desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égouts doit avoir une superficie minimale de 4000 mètres carrés, une profondeur minimale de 75 mètres et une largeur minimale de 50 mètres le long de la ligne avant.

En ce qui concerne les terrains situés en bordure d'une route, rue ou voie de circulation existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, la profondeur du terrain pourra être réduite à celle prescrite à la grille des usages et des normes selon la zone.

3.4.3 NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES ZONES AGRICULTURE (A)

Dans les zones Agriculture (A), le frontage minimal des terrains doit être de cinquante (50) mètres et la profondeur de trente (30) mètres. La superficie minimale doit être de quatre (4) hectares, sauf les lots adjacents à un chemin public existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, où la superficie minimale est réduite à mille cinq cents (1 500) mètres carrés, le frontage minimal à vingt-cinq (25) mètres et la profondeur minimale à trente (30) mètres, s'il y a un service d'aqueduc; s'il n'y a ni service d'aqueduc, ni service d'égout sanitaire, la superficie minimale est réduite à trois mille (3 000) mètres carrés avec un frontage minimal de cinquante (50) mètres et une profondeur minimale de trente (30) mètres.

3.4.4 NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES SECTEURS SUJETS A DES MOUVEMENTS DE TERRAIN

Dans les secteurs sujets à des mouvements de terrain de risque moyen ou faible, tels qu'identifiés au plan d'urbanisme, le lotissement est permis en autant qu'une expertise appropriée démontre qu'il est possible de construire sans danger. Cependant, la superficie minimale du terrain doit être de six mille (6 000) mètres carrés dans les secteurs à risque moyen.

3.4.5 NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES POSTES D'ESSENCE ET STATIONS-SERVICE

Les normes de lotissement à observer pour les postes d'essence et stations-service, avec ou sans lave-autos, sont les suivantes :

- Avec services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- superficie minimale du terrain : mille cinq cents (1 500) mètres carrés;

- frontage minimal du terrain : quarante (40) mètres;
- profondeur minimale du terrain : trente (30) mètres.

Avec un seul service ou aucun service d'aqueduc ou d'égout sanitaire :

- superficie minimale du terrain : trois mille (3 000) mètres carrés;
- frontage minimal du terrain : cinquante (50) mètres
- profondeur minimale du terrain : trente (30) mètres.

3.4.6 LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

3.4.6.1 Lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement

Dans toutes les zones, les normes concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ne s'appliquent pas; toutefois, l'usage de tels lots est sujet à toute autre disposition du présent règlement ou du règlement de zonage ou du règlement de construction.

3.4.6.2 Terrains en partie de lots par tenant et aboutissant

Dans toutes les zones, les normes concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des terrains en partie de lot par tenants et aboutissants ne s'appliquent pas s'ils peuvent être cadastrés conformément aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1); toutefois, l'usage de tels terrains est sujet à toute autre disposition de ce règlement, ou du règlement de zonage ou du règlement de construction.

(règlement 471-1994)

3.4.6.2.3 Terrains dérogatoires protégés par droit acquis et affectés par une modification de superficie résultant d'une entente de gré à gré avec la Municipalité de Notre-Dame-des-Prairies ou par une expropriation

Sur tout le territoire de la municipalité, lorsqu'un terrain dérogatoire, protégé par droit acquis, est affecté par une modification de superficie résultant d'une entente de gré à gré avec la Municipalité de Notre-Dame-des-Prairies ou d'une expropriation, ledit terrain conserve son droit acquis au lotissement, nonobstant telle modification.

(ajouté par amendement 1007-2011)

3.4.7 NORMES DE LOTISSEMENT PARTICULIERES APPLICABLES A L'INTERIEUR DES ZONES R-4 101 ET A-1 131

Les dispositions particulières suivantes s'appliquent aux zones R-4 101 et A-1 131, tel que décrétée par le règlement 300-C-1990, pour le *lotissement* d'une *rue privée* existante avant le 10 décembre 1987 et ouverte à la circulation.

- a) Malgré l'article 3.2.3 du présent règlement, la largeur d'*emprise de rue* d'une voie locale peut être réduite à douze (12) mètres;
- b) Les dispositions de l'article 3.2.4 du présent règlement ne s'applique pas aux zones R-4 101 et A-1 131;
- c) Malgré l'article 3.2.6 du présent règlement,
 - une rue cul-de-sac peut excéder une distance de 300 mètres;
 - le rayon du cercle de virage à la fin d'une rue cul-de-sac peut être réduit à 14 mètres;
- d) Les dispositions de l'article 3.2.7 du présent règlement ne s'applique pas aux zones R-4 101 et A-1 131.

4. CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende, avec ou sans frais, et, à défaut du paiement de ladite amende ou de ladite amende et ses frais, d'un emprisonnement; le montant de cette amende et le terme de cet emprisonnement sont fixés, à sa discrétion, par la Cour de juridiction compétente qui entend la cause; cette amende doit être d'un minimum de CINQUANTE DOLLARS (50 \$) sans excéder TROIS CENTS DOLLARS (300 \$) et le terme d'emprisonnement est déterminé conformément à la loi, ledit emprisonnement cependant devant cesser en tout temps avant l'expiration du terme fixé par la Cour, sur paiement de ladite amende ou de ladite amende et des frais, selon le cas.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une offense séparée et distincte.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1).

5. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(abrogé par amendement 1229-2019)

Annexe 1