Version administrative

Règlement de lotissement
Numéro 201

Amendements intégrés

Règlements	Entrée en vigueur	Date
201-01	01 février 2012	31 décembre 2012
201-02	30 avril 2014	13 mai 2021
201-03	23 septembre 2015	13 mai 2021
201-04	28 juin 2016	13 mai 2021
201-05	18 novembre 2020	13 mai 2021
201-06	7 septembre 2021	27 juin 2022

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 1

SECTION 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1
1.1 Titre 1
1.2 Territoire assujetti 1
1.3 Autres lois applicables 1
1.4 Abrogation des règlements antérieurs 1

SECTION 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 2
1.5 Système de mesure 2
1.6 Divergence entre les règlements de zonage, de lotissement et de construction 2
1.7 Interprétation des tableaux 2
1.8 Définitions 2

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 3
2.1 Application du règlement 3
2.2 Pouvoir de la personne en charge de l'application 3
2.3 Infraction et pénalité 3
2.4 Recours civils 3

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS 4
3.1 Droits acquis généraux 4
3.2 Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis 4

CHAPITRE 4 - CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELA TIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE 5
4.1Plan de l'opération cadastrale 5
4.2 Plan de morcellement 5
4.3 Taxes municipales 5
4.4 Cession des rues et des sentiers piétons 5
4.5 Servitudes 5
4.6 Cession de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux 5
4.7 Restrictions 6

CHAPITRE 5 - NORMES DE LOTISSEMENT 7

SECTION 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 7
5.1 Effets de l'opération cadastrale 7

SECTION 2 - VOIES DE CIRCULATION 8
5.2 Généralités 8
5.3 Rue cadastrée 8
5.4 Largeur des rues 8
5.4.1 Normes spécifiques à la construction de nouvelles rues 8
5.4.2 Mesure de mitigation 9
5.4.3 Mesures de mitigation permanentes 9
5.4.4 Permis 9
5.5 Rue sans issue 9
5.6 Intersection des rues 9
Schéma des rues sans issue 11
Schéma des intersections de rues 12
5.7 Pentes de rue 13
5.8 Sentier piétonnier 13
5.9 Rayon de virage d'une rue 13
5.10 Rue à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac 13
5.11 Entrée privée 13

SECTION 3 - DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES LOTS OU TERRAINS 14
5.12 Généralités 14
5.13 Superficie et dimension des lots ou terrains 14
5.14 Exceptions 16
5.15 Assouplissement de la norme de largeur minimale 16

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

TITRE ***1.1***

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement »

TERRITOIRE ASSUJETTI ***1.2***

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

AUTRES LOIS APPLICABLES ***1.3***

Aucun article du présent règlement ne soustrait toute personne à l'application d'un règlement ou d'une Loi

ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS ***1.4***

Le présent règlement abroge tout règlement antérieur portant sur le lotissement ou sur des dispositions adoptées en vertu des pouvoirs de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et portant sur le lotissement, et plus particulièrement le règlement numéro 211 et ses amendements.

SECTION 2
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

SYSTÈME DE MESURE ***1.5***

Toute dimension apparaissant dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

DIVERGENCE ENTRE LES RÈGLEMENTS DE ZONAGE, DE LOTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION ***1.6***

S'il y a incompatibilité entre le règlement de zonage, le règlement de lotissement et le règlement de construction, la disposition du règlement de lotissement prévaut.

S'il y a incompatibilité entre une norme générale et une norme particulière, la disposition de la norme particulière prévaut.

INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ***1.7***

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles ou toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles ou autres formes d'expression, le texte prévaut.

DÉFINITIONS ***1.8***

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leurs sens habituel, sauf ceux qui sont définis au règlement de zonage, ces définitions faisant partie intégrante du présent règlement.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT ***2.1***

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.

POUVOIR DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION ***2.2***

Les pouvoirs et devoirs de l'inspecteur en bâtiment sont définis au Règlement sur les permis et certificats de la municipalité du Canton de Valcourt.

INFRACTION ET PÉNALITÉ ***2.3***

Toute personne qui agit en contravention avec le présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de cent dollars (100.00 $) et n'excédant pas trois cents dollars (300,00 $).

Si l'infraction est continue, elle constitue, jour pour jour une offense séparée, et la pénalité édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

RECOURS CIVILS ***2.4***

Malgré les articles qui précèdent, la municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX ***3.1***

Un terrain dérogatoire formé d'un ou plusieurs lots distincts existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie de droits acquis pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur ou avant que des normes relatives à la dimension ou à la superficie des terrains aient été applicables sur le territoire de la municipalité, que ces normes aient été prévues dans un règlement municipal ou dans des mesures de contrôle intérimaire de la MRC du Val Saint-François.

AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS ***3.2***

Tout terrain formé d'un ou plusieurs lots distincts dérogatoire mais, dérogatoire protégé par droits acquis, ou tout terrain bénéficiant d'un privilège selon les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* peut être agrandi ou modifié sans le rendre plus dérogatoire dans chacune de ses dimensions pourvu que cet agrandissement ou modification permette d'atténuer l'écart entre les dimensions existantes du terrain et les normes applicables dans la réglementation en vigueur. Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre un autre terrain ou lot dérogatoire ou d'augmenter sa dérogation.

CHAPITRE 4

CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE ***4.1***

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère des Ressources naturelles, division du cadastre.

PLAN DE MORCELLEMENT ***4.2***

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain situé dans une zone autre qu'une zone agricole permanente en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* doit présenter un plan de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan relatif à une opération cadastrale à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

TAXES MUNICIPALES ***4.3***

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

CESSION DES RUES ET DES SENTIERS PIÉTONS ***4.4***

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale identifie une rue destinée à être publique ou bien des sentiers piétons, le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation du plan, s'engager par écrit à céder gratuitement l'emprise de cette rue ainsi que les sentiers piétons requis.

SERVITUDES ***4.5***

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit, sur un plan annexé au plan de l'opération cadastrale, indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie ou de télécommunication.

CESSION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX ***4.6***

RÈGLEMENT 201-03

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la municipalité à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain de 2 % de la superficie du plan proposé. L'emplacement du terrain ainsi céder sera déterminé par le Conseil municipal

comme étant l'endroit qui convient le mieux à l'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Au lieu de cette superficie de terrain, le Conseil municipal peut exiger du propriétaire le paiement d'une somme d'argent de 2% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan. La municipalité peut également exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

RESTRICTIONS ***4.7***

L'article 4.6 concernant l'établissement d'une condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne s'applique pas :

- Dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement d'un numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- Dans le cas d'une opération cadastrale pour un terrain pour lequel une cession ou un versement a déjà été effectuée à l'occasion d'une opération cadastrale antérieur concernant un site sans tenir compte de l'augmentation du nombre de lots ou de la valeur foncière du site

CHAPITRE 5

NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

EFFETS DE L'OPÉRATION CADASTRALE ***5.1***

Sauf lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale qui vise l'identification cadastrale d'un terrain qui bénéficie d'un droit acquis, aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage.

SECTION 2
VOIES DE CIRCULATION

GÉNÉRALITÉS ***5.2***

Aucune opération cadastrale relative aux voies de circulation ne peut être effectuée si elle ne respecte pas les normes de dimensions prévues au présent règlement, sauf pour les voies de circulation existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

RUE CADASTRÉE ***5.3***

Toute nouvelle rue publique doit être cadastrée.

CONSTRUCTION DE RUE ET DE CHEMIN ***5.4***

RÈGLEMENT 201-06

La construction de toute nouvelle rue de circulation publique ou privée devra être exécutée conformément aux dispositions de présent article.

NORMES SPÉCIFIQUES À LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES RUES ***5.4.1***

RÈGLEMENT 201-06

Toute nouvelle rue publique ou privée doit être conforme aux normes minimales sur le croquis suivant illustrant la coupe type de rue ou de chemin :

FIGURE 1 : Coupe type de rue asphaltée

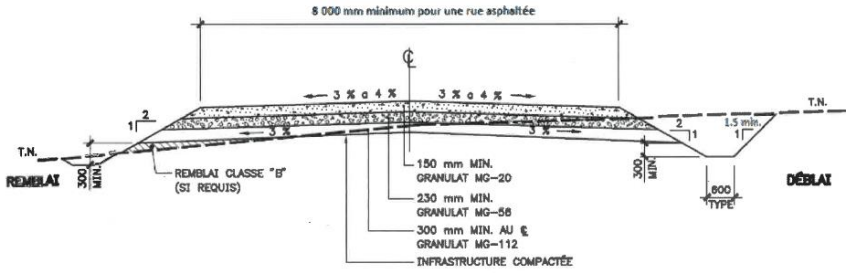
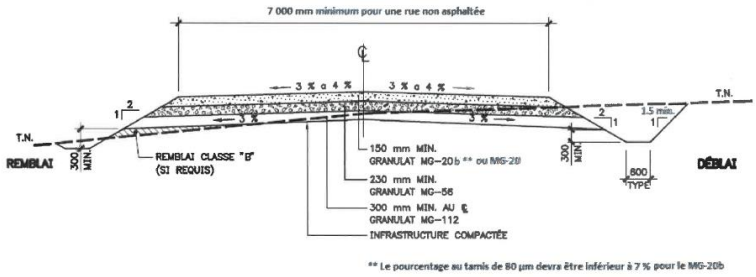


FIGURE 2 : Coupe type de rue non asphaltée



La compaction devra avoir une densité de 98 % de l'essai «Proctor modifié» à la fréquence d'un essai par 100 mètres linéaires de chemin.

Les talus intérieurs et extérieurs construits en remblai et qui ne sont pas touchés

par la structure de chaussée doivent être recouverts d'une couche végétale minimale d'au moins 10 mm d'épaisseur, engazonnés pour les secteurs localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou à proximité d'un cours d'eau (sur une longueur de 10 mètres) et ensemencés pour les autres secteurs.

Tout projet doit être préparé, signé et scellé par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

MESURE DE MITIGATION — *5.4.2*

RÈGLEMENT 201-06

Lors de la réalisation de travaux pour la construction ou la réfection d'une rue ou d'un chemin, des mesures de mitigation temporaires doivent être mises en place par l'entrepreneur dès le début des travaux.

Les mesures de mitigations à utiliser lors de la réalisation des travaux sont les suivantes de façon non limitative :

- Enrochement temporaire;
- Utilisation de bernes;
- Utilisation de membranes géotextiles;
- Utilisation de ballots de foin;
- Aménagement de bassins de sédimentation;
- Végétalisation herbacée ou arbustive;
- Filtres naturels;
- Stabilisation des talus aux sorties des exécutoires;
- La combinaison de plusieurs de ces éléments peut être utilisée suivant l'avis et les recommandations de l'ingénieur.

MESURES DE MITIGATION PERMANENTES — *5.4.3*

RÈGLEMENT 201-06

À la suite des travaux de réalisation pour la construction ou la réfection d'une rue ou d'un chemin, des mesures de mitigation permanentes doivent être conservées et entretenues par le propriétaire du chemin, le long du chemin.

Les mesures de mitigation sont les suivantes de façon non limitative :

- Aménager des bernes de rétention d'eau dans les fossés selon les recommandations de l'ingénieur qui a signé le plan de construction de la rue ou du chemin;
- Aménager des bassins de sédimentation;
- Conserver la végétation dans les sections qui ont été revégétalisées;
- Les talus aux sorties des exécutoires doivent demeurer stabilisés.

PERMIS — *5.4.4*

RÈGLEMENT 201-06

La construction de toute nouvelle voie de circulation, public ou privée, nécessite au préalable l'obtention d'un permis municipal.

RUE SANS ISSUE — *5.5*

RÈGLEMENT 201-01
RÈGLEMENT 201-02

Toute nouvelle rue sans issue doit être pourvue d'un rond de virage d'au moins 35 mètres et d'au plus 45 mètres de diamètre, d'un «T» de virage ou d'une tête de pipe ayant les dimensions indiquées au schéma des rues sans issues.

La longueur maximale d'une rue sans issue est de 750 mètres.

INTERSECTION DES RUES — *5.6*

RÈGLEMENT 201-05

Toute intersection de rue doit être à angle droit à 90°. Dans le cas où il est impossible de respecter l'angle de 90°, l'intersection peut être à un angle

compris entre 70° et 110°. L'alignement doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres tel qu'illustré au schéma des intersections de rues.

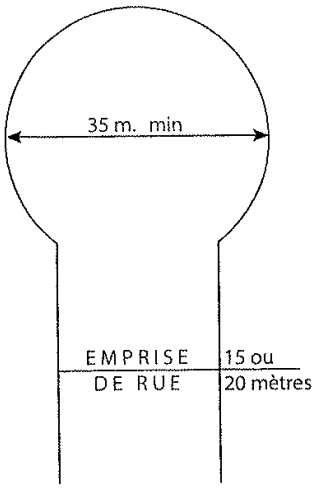
Les intersections de rues doivent être distantes d'au moins 60 mètres les unes des autres. Cette distance étant calculée à partir du centre des deux intersections.

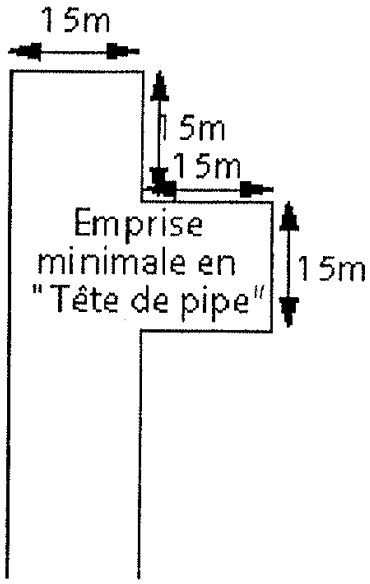
Malgré ce qui précède, toute nouvelle intersection avec une route publique numérotée doit respecter une distance minimale de 300 mètres d'une intersection existante dans le territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Cette distance étant calculée entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues.

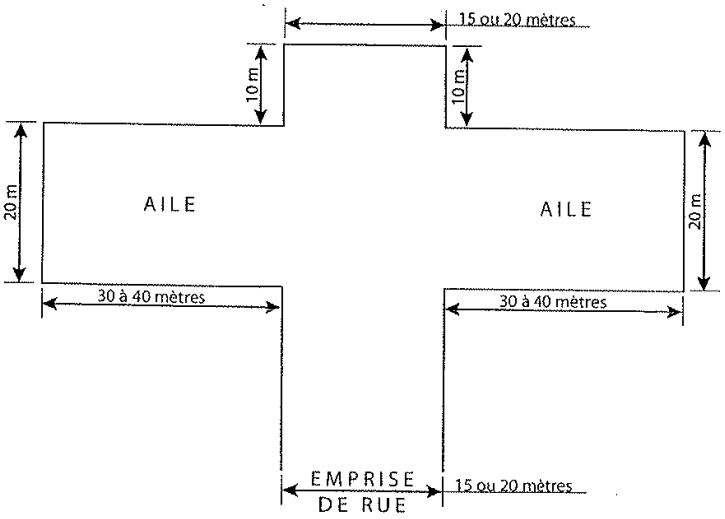
Toute nouvelle intersection avec une route publique numérotée doit respecter une distance minimale de 150 mètres d'une intersection existante dans le territoire situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Nonobstant les alinéas précédents, la distance entre deux intersections peut être moindre lorsqu'une étude réalisée par une firme spécialisée vient démontrer que la sécurité des usagers n'est pas menacée. De plus, cette étude devra avoir été présentée au ministère des Transports du Québec et approuvée par celui-ci.

SCHÉMA DES RUES SANS ISSUE

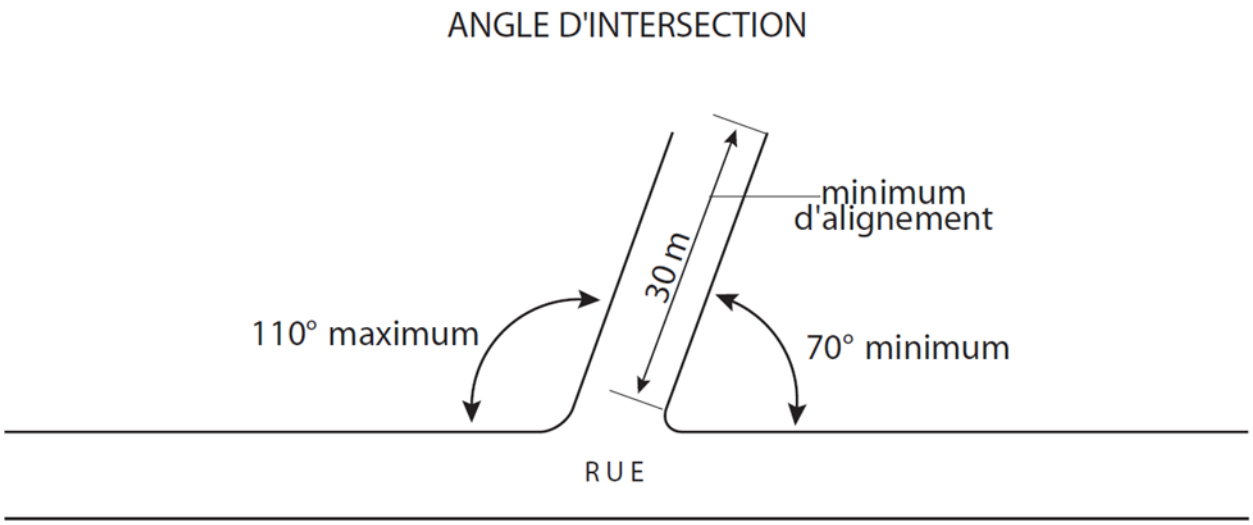






Préparé par:
Municipalité Régionale
de Comté du Val-Saint-François

SCHÉMA DES INTERSECTIONS DE RUES



PENTES DE RUE *5.7*

RÈGLEMENT 201-01

Les pentes verticales de toute nouvelle rue ne doivent pas être inférieures à 2.0%. Les pentes horizontales pour les nouvelles rues situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation doivent avoir une pente maximale de 8% sur une distance horizontale de 500 mètres et de 12% sur une distance horizontale de 300 mètres. Pour les autres zones, la pente maximale est de 8% sur une distance horizontale de 500 mètres, 12% sur une distance horizontale de 300 mètres, 15% sur une distance horizontale de 100 mètres et de 18% sur une distance horizontale de 50 mètres.

Malgré ce qui précède, la pente horizontale d'une rue dans une distance de 15 mètres d'une intersection ne doit pas dépasser 3%.

SENTIER PIÉTONNIER *5.8*

Un sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 1,5 mètre.

RAYON DE VIRAGE D'UNE RUE *5.9*

Le virage de toute surface de roulement d'une rue doit être pourvue d'un rayon intérieur de six(6) mètres minimum.

RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC *5.10*

La distance minimale entre l'emprise d'une nouvelle rue et un cours d'eau ou un lac est de 45 mètres dans les territoires desservis par les services d'aqueduc et d'égout et de 75 mètres dans les autres cas.

ENTRÉE PRIVÉE 5.11

La construction d'une entrée privée devra respecter les normes présentées dans le document Ouvrages Routiers du ministère des Transports du Québec (Tome I à VIII inclusivement) de l'édition la plus récente

SECTION 3
DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES LOTS OU TERRAINS

GÉNÉRALITÉS ***5.12***

Tout terrain doit être conforme aux dispositions du présent règlement. Le résidu résultant de la création d'un terrain doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un terrain voisin conforme ou dérogatoire protégé par droits acquis.

Tout terrain formé de plus d'un lot distinct est réputé conforme au règlement si les dimensions et la superficie du terrain rencontrent les normes minimales prescrites au présent règlement.

SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS OU TERRAINS ***5.13***

RÈGLEMENT 201-01
RÈGLEMENT 201-03
RÈGLEMENT 201-04
RÈGLEMENT 201-05

La superficie et les dimensions d'un lot ou d'un terrain sont indiquées aux tableaux suivants :

TABLEAU 1
Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains sans services (aqueduc et égout)

	Normes applicables à l'ensemble du territoire de la municipalité (lot intérieur, lot en coin et maison mobile)	**Normes applicables si le lot ou le terrain est situé en partie ou en totalité à 100 m ou moins d'un cours d'eau ou à 300 m ou moins d'un lac, un marécage, un marais, une tourbière ou un milieu humide.**
Superficie minimale (m²)	2 787	3 716
Largeur minimale (m)	45,7	45,7
Profondeur minimale (m)	---	75

TABLEAU 2
Superficie et dimensions minimales des lots ou des terrains avec un des deux services (aqueduc ou égout)

	Normes applicables à l'ensemble du territoire de la municipalité (lot intérieur, lot en coin et maison mobile)	**Normes applicables si le lot ou le terrain est situé en partie ou en totalité à 100 m ou moins d'un cours d'eau ou à 300 m ou moins d'un lac, un marécage, un marais, une tourbière ou un milieu humide.**
Superficie minimale (m²)	1 393,5	1 858
Largeur minimale (m)	25	30
Profondeur minimale (m)	---	75

TABLEAU 3
Superficie et dimensions minimales des lots ou des terrains avec les deux services (aqueduc et égout)

	Normes applicables à l'ensemble du territoire de la municipalité pour les lots intérieurs	**Normes applicables à l'ensemble du territoire de la municipalité pour les lots de coin**	**Normes applicables pour l'implantation d'une maison mobile**	**Normes applicables si le lot ou le terrain est situé en partie ou en totalité à 100 m ou moins d'un cours d'eau ou à 300 m ou moins d'un lac, un marécage, un marais, une tourbière ou un milieu humide**	
				Lot intérieur	**Lot en coin**
Superficie minimale (m²)	**540**	**630**	**400**	**810**	**1 125**
Largeur minimale (m)	**18**	**20**	**12**	**18**	**25**
Profondeur minimale (m)	**----**	**---**	**---**	**45**	

TABLEAU 4
Superficie et dimensions minimales pour différents lots desservis

	Lot commercial desservi	**Lot industriel desservi**	**Lot desservi situé dans la zone d'approche de l'aéroport (C-6 et Rd-7)**
Superficie minimale (m²)	1 858	1 393	540
Largeur minimale de la façade (m)	30,5	22,86	18
Profondeur moyenne minimale (m)	60,96	60.96	30

TABLEAU 5
Superficie et dimensions minimales des lots ou des terrains situés dans les îlots déstructurés avec morcellement et sans morcellement (sauf pour la superficie de droit acquis) sans service (aqueduc et égout)

	Normes applicables à l'ensemble du territoire de la municipalité	**Normes applicables si le lot ou le terrain est situé en partie ou en totalité à 100 m ou moins d'un cours d'eau ou à 300 m ou moins d'un lac, un marécage, un marais, une tourbière ou un milieu humide**
Superficie minimale(m²)	**2 787**	**3 716**
Largeur minimale (m)	**45.7**	**45.7**
Profondeur minimale (m)	**61[1]**	**75[2]**

1 Il s'agit de la profondeur minimale. Toutefois elle peut correspondre à la ligne cartographique des îlots déstructurés des plans de zonage CV-Z-01 et CV-Z-01-PU, soit 61 mètres ou moins. En aucun cas, la profondeur du lot ou terrain ne doit excéder la profondeur identifiée, sauf si une décision rendue par la *CPTAQ* le prévoit. TABLEAU 5

2 Il s'agit de la profondeur minimale. La profondeur maximale peut excéder la ligne cartographique des îlots déstructurés des plans de zonage CV-Z-01 et CV-Z-01-PU dans la mesure où le lot ou terrain est situé à 100 mètres ou moins d'un cours d'eau ou 300 mètres ou moins d'un lac, sans toutefois dépassée 75 mètres.

EXCEPTIONS ***5.14***

Les normes de l'article 5.12 ne s'appliquent pas pour tout lot ou terrain destiné à des fins d'utilité publique, voie de circulation, sentier piétonnier, parc ou terrain de jeux, réseau de gaz, d'électricité, de télécommunication ou de câblodistribution.

Les normes de l'article 5.12 ne s'appliquent pas à l'égard d'une opération cadastrale visant la déclaration en copropriété d'un bâtiment.

ASSOUPLISSEMENT DE LA NORME DE LARGEUR MINIMALE ***5.15***

RÈGLEMENT 201-05

Il est permis pour un lot non desservis adjacent à un rond de virage ou sur une ligne extérieure d'une rue courbe dont l'angle de déflexion est supérieur à 45° d'avoir une largeur moindre que les normes indiquées à l'article 5.13 sans jamais être inférieure à 29 mètres.