

PROVINCE DE QUÉBEC

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE LOTBINIÈRE

RÈGLEMENT N° 127-2007

MUNICIPALITÉ DE VAL-ALAIN

RÈGLEMENT RÉVISANT LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Avis de motion donné le : 31 janvier 2008

Adopté le : 4 février 2008

En vigueur le : 12 mars 2008



Réalisation :



SERVICE D'URBANISME
MRC DE LOTBINIÈRE

6375, rue Garneau
Sainte-Croix (Québec)
G0S 2H0
Téléphone : (418) 926-3407
Télécopieur : (418) 926-3409
Site WEB : www.mrcloibiniere.org/amenagement

Anne-Marie Dion, M. ATDR

CHAPITRE I :	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	4
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	4
1.2	ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS.....	4
1.3	BUT DU RÈGLEMENT	4
1.4	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	4
1.5	TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS	4
1.6	VALIDITÉ.....	4
1.7	INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES.....	4
1.8	INTERPRÉTATION GÉNÉRALE DU TEXTE	5
1.9	NUMÉROTATION	5
1.10	UNITÉ DE MESURE.....	5
1.11	TERMINOLOGIE.....	5
CHAPITRE II :	OPÉRATIONS CADASTRALES	6
2.1	NÉCESSITÉ DE L' APPROBATION.....	6
2.2	CONDITIONS PRÉALABLES À L' APPROBATION	6
2.2.1	<i>CESSION DES EMPRISES DES VOIES DE CIRCULATION.....</i>	<i>6</i>
2.2.2	<i>SERVITUDES DES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT.....</i>	<i>6</i>
2.2.3	<i>SERVITUDES DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ET DE TRANSMISSION DES COMMUNICATIONS.....</i>	<i>6</i>
2.2.4	<i>PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES.....</i>	<i>6</i>
2.3	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE.....	7
CHAPITRE III :	VOIES DE CIRCULATION	8
3.1	CLASSIFICATION DES VOIES DE CIRCULATION.....	8
3.2	LARGEUR ET EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION.....	8
3.3	INTERSECTION DES RUES.....	8
3.4	DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS	9
3.5	PENTE DE RUE.....	9
3.6	CULS-DE-SAC.....	10
3.7	PASSAGE POUR PIÉTONS.....	10
3.8	DIMENSION DES ÎLOTS	10
3.9	VOIE DE CIRCULATION À PROXIMITÉ DES COURS D'EAU.....	10
3.9.1	<i>MILIEU NON DESSERVI ET PARTIELLEMENT DESSERVI.....</i>	<i>10</i>
3.9.2	<i>EXCEPTIONS</i>	<i>10</i>
CHAPITRE IV :	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS.....	11
4.1	ORIENTATION DES LOTS.....	11
4.2	DIMENSION DES LOTS EN MILIEU PARTIELLEMENT DESSERVI.....	11
4.3	DIMENSION DES LOTS EN MILIEU NON DESSERVI.....	11
4.4	CAS D'EXCEPTION.....	12
CHAPITRE V :	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES.....	13
5.1	TERRAIN NON CONFORME AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT	13
5.2	TERRAIN NON-BÂTI NON-CONFORME AUX DISPOSITIONS DE CE RÈGLEMENT	13
5.3	RÉSIDU D'UN TERRAIN.....	13
CHAPITRE VI :	DISPOSITION FINALE.....	15
6.1	SANCTIONS	15
6.2	RECOURS CIVILS	15
6.3	CONSTAT D'INFRACTION.....	15
6.4	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	15

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement » et le numéro 127-2007.

1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement remplace le règlement 90-87 et ses amendements concernant le lotissement ou toute partie de règlement portant sur un ou plusieurs objets du deuxième alinéa de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.3 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à assurer un aménagement rationnel du territoire en fixant un ensemble de règles générales et de normes à suivre pour effectuer une opération cadastrale en conformité avec le plan d'urbanisme de la municipalité et le schéma d'aménagement de la MRC de Lotbinière.

1.4 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux prescriptions de la Loi.

1.5 TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS

L'ensemble et la totalité des parties du territoire sous la juridiction de la municipalité de Val-Alain sont assujettis au présent règlement.

Sur ce territoire, le règlement s'applique aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

1.6 VALIDITÉ

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

1.7 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

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

1.8 INTERPRÉTATION GÉNÉRALE DU TEXTE

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit ».

1.9 NUMÉROTATION

Le système de numérotation utilisé pour identifier les chapitres, sections, articles, paragraphes et alinéas du texte du règlement est comme suit :

I..... (CHAPITRE).....

1.1.....(ARTICLE).....

1.1.1(ARTICLE).....

.....

.....(Alinéa).....

1.1.1.1(Paragraphe).....

a).....(Sous-Paragraphe).....

1.10 UNITÉ DE MESURE

Les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

1.11 TERMINOLOGIE

Au sens du présent règlement, on doit donner aux termes, aux mots et aux expressions qui suivent la signification indiquée dans les définitions du règlement de zonage, à moins que le contexte ne leur confère un sens différent.

CHAPITRE II : OPÉRATIONS CADASTRALES

2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Tout propriétaire qui désire procéder ou faire une opération cadastrale doit au préalable soumettre pour approbation au fonctionnaire désigné, soit l'inspecteur en bâtiment, un plan relatif à une opération cadastrale, que celui-ci prévoit ou non des voies de circulation.

Ce plan doit être conforme aux dispositions du présent règlement et aux dispositions du Règlement relatif à l'émission des permis et des certificats, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, lotissement et construction.

2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION

2.2.1 CESSION DES EMPRISES DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et lorsque le Conseil en décide ainsi, tout propriétaire doit s'engager par écrit à céder ou avoir déjà cédé à la municipalité l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques de même que les sentiers piétons, pistes cyclables et places publiques.

2.2.2 SERVITUDES DES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, tout propriétaire doit s'engager à identifier et subdiviser les servitudes existantes ou requises pour l'installation et le raccordement des services d'aqueduc et d'égout, s'il y a lieu.

2.2.3 SERVITUDES DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ET DE TRANSMISSION DES COMMUNICATIONS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, tout propriétaire doit indiquer sur un plan annexé, montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage et l'installation de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.2.4 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

Comme condition préalable à l'approbation de tout plan relatif à une opération cadastrale, la municipalité exige que le propriétaire paie les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

2.3 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

Toute opération cadastrale qui ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement est prohibée.

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire de l'implantation d'une construction existante ou d'un lot existant est prohibée.

Par contre, tout terrain qui devient dérogatoire suite à une modification de sa superficie ou de ses dimensions pour fins d'utilité publique est protégé par droits acquis.

CHAPITRE III : VOIES DE CIRCULATION

3.1 CLASSIFICATION DES VOIES DE CIRCULATION

Le réseau municipal de voies de circulation est ordonné et classifié suivant les 3 catégories suivantes :

- a) Rue locale
- b) Rue collectrice
- c) Artère

Toute voie de circulation publique apparaissant sur un plan relatif à une opération cadastrale doit être classifiée en référence au tracé et à la fonction prévue au plan d'urbanisme.

3.2 LARGEUR ET EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

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

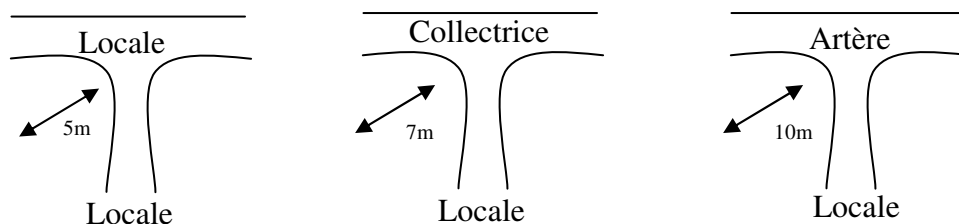
	Minimum	Maximum
Rue locale	15 mètres	
Rue collectrice	18 mètres	25 mètres
Artère	25 mètres	Aucun

Artère : toutes les largeurs ci-haut peuvent être augmentées jusqu'à concurrence de douze(12) mètres additionnel en deçà de soixante (60) mètres d'une intersection.

3.3 INTERSECTION DES RUES

L'intersection des rues doit se faire autant que possible avec un angle de 90°. L'angle d'intersection le plus faible en doit jamais être inférieur à 75°.

Aux intersections, les lignes d'emprises de rues doivent être raccordées par une courbe de pas moins de 5 mètres de rayon dans le cas de rues locales, de pas moins de 7 mètres lorsqu'une des rues est collectrice, et de pas moins de 10 mètres lorsqu'une des rues est une artère.

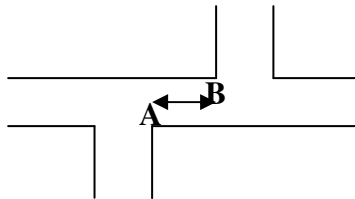


De plus, lorsqu'un angle d'intersection est de 80° ou moins, le rayon de courbure prévu ci-dessus doit être augmenté de 2 mètres pour cet angle.

Aux approches des intersections, les premiers 40 mètres de longueur de rue, mesurés à partir des points d'intersection des lignes d'emprise doivent être absolument rectilignes.

3.4 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS

Les intersections sur les rues locales doivent être distance d'au moins 60 mètres (Distance entre A et B).



Les intersections sur les artères et les rues collectrices doivent être distantes d'au moins 100 mètres (Distance entre A et B).

3.5 PENTE DE RUE

La pente maximale des voies de circulation ne devra pas être supérieure à :

- 10% pour toute rue locale;
- 8% pour toute rue collectrice;
- 5% pour toute artère.

La pente ne doit pas être supérieure à 5% dans les 35 mètres de rayon d'une intersection.

Dans les cas exceptionnels, dû à la topographie très accidentée d'un site ou d'autres contraintes naturelles, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmenté de 2%, sur une distance n'excédant pas 150 mètres. Cette disposition exceptionnelle ne s'applique pas aux tronçons de rue situé dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

S'il est nécessaire d'avoir une longueur de rue supérieure à 150 mètres. Cette longueur devra être interrompu par un palier de 100 m de longueur minimum dont la pente devra être égale ou inférieure à 5%.

Toute rue d'utilisation industrielle ou sur laquelle la circulation lourde pourra être importante, ne devrait pas avoir une pente supérieure à 5%.

3.6 CULS-DE-SAC

Les voies de circulation se terminant en cul-de-sac sont autorisées seulement pour les rues locales.

L'emprise doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise à un minimum de 15 mètres. Un îlot peut toutefois être prévu en son centre, en autant que la largeur libre de l'emprise n'y soit pas réduite de 10 mètres.

3.7 PASSAGE POUR PIÉTONS

Un passage pour piétons doit avoir un minimum de 6 mètres de largeurs.

3.8 DIMENSION DES ÎLOTS

La largeur des îlots doit permettre le lotissement de lots réguliers en bordure de chaque rue formant l'îlot. Cette largeur doit correspondre à deux fois la profondeur minimum des lots exigés par la réglementation.

3.9 VOIE DE CIRCULATION À PROXIMITÉ DES COURS D'EAU

3.9.1 MILIEU NON DESSERVI ET PARTIELLEMENT DESSERVI

Aucune nouvelle voie de circulation ne peut être implantée à moins de 75 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac protégé.

3.9.2 EXCEPTIONS

Les dispositions de l'articles 3.9.1 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) l'élargissement ou la réfection d'une voie existante;
- b) les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

4.1 ORIENTATION DES LOTS

Dans la mesure du possible, les lignes latérales des lots doivent former un angle variant entre 80° et 90° avec la ligne d'emprise de rue. Cet angle ne doit jamais être moindre que 75°.

4.2 DIMENSION DES LOTS EN MILIEU PARTIELLEMENT DESSERVI

Un lot partiellement desservi (aqueduc **ou** égout) doit avoir les dimensions minimales suivantes :

	Dispositions générales	Lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau assujetti ou à moins de 300 mètres d'un lac ¹	Lot riverain d'un cours d'eau à débit régulier ou intermittent ²
Superficie	1400 m ²	1 875 m ²	1875 m ²
Frontage	22.5 m	25 m (lot non riverain) 30 m (lot riverain)	30 m
Profondeur moyenne		75 m	75 m

¹ :Cours d'eau et lac assujettis : Rivière Henri, Rivière du Chêne, le Bras d'Edmond, Ruisseau Jaune et tous les lacs

² :Tous les autres cours d'eau à débit régulier ou intermittent non mentionnés à la note 1

4.3 DIMENSION DES LOTS EN MILIEU NON DESSERVI

Un lot non desservi (**sans** aqueduc, **ni** égout) doit avoir les dimensions minimales suivantes :

	Dispositions générales	Lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau assujetti ou à moins de 300 mètres d'un lac	Lot riverain d'un cours d'eau à débit régulier ou intermittent ²
Superficie	2 800 m ²	3 700 m ²	3700 m ²
Frontage	45 m	45 m	45 m
Profondeur moyenne		75 m	75 m

¹ :Cours d'eau et lac assujettis : Rivière Henri, Rivière du Chêne, le Bras d'Edmond, Ruisseau Jaune et tous les lacs

² :Tous les autres cours d'eau à débit régulier ou intermittent non mentionnés à la note 1

4.4 CAS D'EXCEPTION

Les terrains requis pour des réseaux d'utilité publique, pour des réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution sont exemptés de normes de lotissement.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

5.1 TERRAIN NON CONFORME AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 23 mars 1983, ne forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs acte(s) enregistré(s) à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- a) la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences prescrites à cet effet au règlement alors en vigueur;
- b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

5.2 TERRAIN NON-BÂTI NON-CONFORME AUX DISPOSITIONS DE CE RÈGLEMENT

Un permis de lotissement ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- a) Le 23 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- b) Le 23 mars 1983, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégé par droits acquis;
- c) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale. Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où le bâtiment est détruit par un sinistre après le 23 mars 1983.

5.3 RÉSIDU D'UN TERRAIN

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

- a) 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;

- b) 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'une opération cadastrale en vertu des deux articles précédents;
- c) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas, un seul lot originaire résulte de l'opération.

CHAPITRE VI : DISPOSITION FINALE

6.1 SANCTIONS

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible en outre des frais pour chaque infraction d'une amende minimale de 300\$ et maximale de 1000\$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de 600\$ et maximale de 2 000\$ s'il est une personne morale.

Dans le cas d'une récidive, dans les deux ans de la déclaration de culpabilité pour une même infraction, le contrevenant est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende de 500\$ et maximale de 2 000\$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de 1000\$ et maximale de 4000\$ s'il est une personne morale.

Lorsqu'une infraction dure plus d'un jour, on compte autant d'infractions distinctes qu'il y a de jours ou de fraction de jour qu'elle a duré et ces infractions peuvent être décrites dans un seul chef d'accusation.

6.2 RECOURS CIVILS

Les sanctions pénales prévues au présent règlement peuvent être imposées indépendamment de tous recours civils (injonction, action, requête en démolition ou autres) qui seraient intentés pour mettre à exécution le présent règlement ou qui seraient intentés par toute personne pour faire valoir ses droits en vertu de tout autre loi générale ou spéciale.

6.3 CONSTAT D'INFRACTION

Le secrétaire-trésorier, l'inspecteur en bâtiment et/ou l'inspecteur municipal sont généralement autorisés à délivrer, au nom de la Corporation municipale, des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

6.4 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Val-Alain le 4 février 2008.

La Secrétaire-trésorière

Le Maire