MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. 602

11 mars 2008

Réalisé par :

Apur
URBANISTES - CONSEILS
1 . 877 . 725 . 2770
Urbanisme municipal & Développement immobilier

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

RÈGLEMENT NO. 602

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

AVIS DE MOTION : **11 mars 2008**

ADOPTION : **8 avril 2008**

ENTRÉE EN VIGUEUR : **19 JUIN 2008**

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur
602-1	20 SEPTEMBRE 2013
602-2	18 JUILLET 2014
602-3	19 JUIN 2015
602-4	20 AOÛT 2018
602-5	20 DÉCEMBRE 2019
602-6	16 OCTOBRE 2020
602-7	19 AOÛT 2022
602-8	22 MARS 2024
602-9	22 SEPTEMBRE 2025

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. 602

TABLE DES MATIÈRES

11 mars 2008

Réalisé par :

Apur
URBANISTES - CONSEILS
1 . 877 . 725 . 2770
Urbanisme municipal & Développement immobilier

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1 : Dispositions déclaratoires
Section 2 : Dispositions administratives
Section 3 : Dispositions interprétatives

Chapitre 2 Conditions préalables à une opération cadastrale

Section 1 : Dispositions générales
Section 2 : Disposition relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels

Chapitre 3 Dispositions particulières aux rues, aux îlots et aux lots

Section 1 : Dispositions applicables aux rues
Section 2 : Dispositions applicables aux îlots
Section 3 : Dispositions applicables aux lots

Chapitre 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires

Section 1 : Dispositions générales

Chapitre 5 : Dispositions finales

Section 1 : Entrée en vigueur

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. 602

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

11 mars 2008

Réalisé par :

Apur
URBANISTES - CONSEILS
1 . 877 . 725 . 2770
Urbanisme municipal & Développement immobilier

TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : Dispositions déclaratoires

1.1 : Titre du règlement
1.2 : Abrogation
1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti
1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois
1.5 : Adoption partie par partie

Section 2 : Dispositions administratives

2.1 : Administration et application du règlement
2.2 : Fonctionnaire désigné
2.3 : Interventions assujetties
2.4 : Infractions, contraventions, pénalités et recours

Section 3 : Dispositions interprétatives

3.1 : Interprétation des dispositions
3.2 : Terminologie

Section 1 : Dispositions déclaratoires

1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de *« Règlement de lotissement de la Municipalité du Village de Val-David »* et le numéro 602.

1.2 : Abrogation

a) Le présent règlement abroge le règlement numéro 510, intitulé *« Règlement de lotissement »,* tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement en vigueur;

b) Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité du Village de Val-David.

1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral et ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.5 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Municipalité du Village de Val-David déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouvent altérés ou modifiés.

Section 2 : Dispositions administratives

2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au responsable du service de l'urbanisme ainsi qu'à toute autre personne nommée à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du Conseil municipal.

2.2 : Fonctionnaire désigné

Le ou les fonctionnaire(s) désigné(s) à l'article 2.1 est identifié au présent règlement comme étant le « fonctionnaire désigné». Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

2.3 : Interventions assujetties

Toute opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement, à l'exception de :

a) Une opération cadastrale relative à l'annulation ou la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lot;

b) Une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble faite en vertu de l'article 1038 du Code civil.

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au *Règlement sur les permis et certificats.*

2.4 : Infractions, contraventions, pénalités et recours

Les dispositions relatives aux infractions, contraventions, pénalités et recours sont édictées dans le *Règlement sur les permis et certificats.*

Section 3 : Dispositions interprétatives

3.1 : Interprétation des dispositions

a) Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- la norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
- la disposition la plus restrictive prévaut.

b) À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

- le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
- l'emploi du mot « DOIT » implique l'obligation absolue;
- l'emploi du mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
- le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

c) La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;

d) Les plans, annexes, tableaux, grilles des spécifications, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit;

e) En cas de contradiction entre un tableau ou un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent;

f) En cas de contradiction entre la grille des spécifications faisant partie du *Règlement de zonage* quant à la superficie et aux dimensions minimales des lots, et le texte du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

3.2 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement sur les permis et certificats.*

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE VAL-DAVID

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. 602

CHAPITRE 2 :

Conditions préalables à une opération cadastrale

11 mars 2008

Réalisé par :

Apur
URBANISTES - CONSEILS
1 . 877 . 725 . 2770
Urbanisme municipal & Développement immobilier

TABLE DES MATIÈRES

Section1 : Dispositions générales

1.1 : Cession de l'assiette des voies de circulation
1.2 : Servitudes

Section 2 : Dispositions relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels

2.1 : Dispositions générales
2.2 : Localisation des terrains à céder
2.3 : Opérations cadastrales non assujetties
2.4 : Règles de calcul

Section 1 : Dispositions générales

1.1 : Cession de l'assiette des voies de circulation

a) Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles voies de circulation ne peut être approuvée tant que la Municipalité n'ait pas obtenu, du ou des propriétaires des terrains devant constituer les emprises de ces voies de circulation, un engagement de céder gratuitement l'assiette des voies de circulation à la Municipalité au moment où elle en fera la demande conformément au *Règlement sur les ententes relatives à l'exécution et au financement des travaux municipaux*. Cette assiette de rue doit être libre de tout droit réel. De plus, la Municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées;

b) Dans le cas où celui qui présente la demande de permis de lotissement n'est pas propriétaire de la totalité des terrains devant constituer les emprises des voies de circulation, il doit obtenir les engagements des autres propriétaires requis en vertu du premier paragraphe.

1.2 : Servitudes

Le propriétaire du terrain doit s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics (aérienne ou souterraine).

Amendements :
602-6 : 16-10-2020

Section 2 : Dispositions relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

2.1 : Dispositions générales

Une opération cadastrale relative à un lotissement ne peut être approuvée à moins que le propriétaire, selon le choix du conseil municipal :

a) Cède gratuitement à la Municipalité un ou des terrains qui doivent représenter 10% de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels ;

b) Verse à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 10% de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale;

c) Cède gratuitement en faveur d'un immeuble de la Municipalité une ou des servitudes, et le droit d'en aménager l'assiette, qui doivent représenter 10% de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels.

Le choix du conseil municipal peut être une combinaison des paragraphes a) à c). La superficie du ou des terrains cédés gratuitement, les sommes d'argent versées et la superficie de la ou des servitudes doivent représenter 10 % de la valeur totale ou de la superficie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

2.2 : Localisation des terrains à céder

a) Le ou les terrains cédés gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 2.1 peuvent être un ou des terrains qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité;

b) Le ou les terrains visés à l'entente doivent faire partie du territoire de la Municipalité.

2.3 : Opérations cadastrales non assujetties

Les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relativement à la cession de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

a) Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;

b) Une opération cadastrale aux fins de permettre l'implantation d'un projet de logement social dans le cadre d'un programme mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, c. S-8) ;

c) Une opération cadastrale aux fins de permettre l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, pour toutes fins publiques, d'une partie d'un lot ou d'un lot par un organisme public ou parapublic ayant un pouvoir d'expropriation ;

d) Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un bâtiment en copropriété divise ;

e) Une opération cadastrale aux fins de créer un lot transitoire dans le but de le regrouper à un lot contigu si toutes les conditions suivantes sont respectées :
   - L'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir ;
   - Un plan de regroupement simultané du lot transitoire et du lot contigu doit être déposé dans le cadre de la demande de permis de lotissement pour la création du lot transitoire ;

- Une demande d'opération cadastrale pour fins de regroupement doit être déposée dans les 180 jours de l'émission du permis de lotissement pour le regroupement du lot transitoire ;

f) Une opération cadastrale qui a pour effet de modifier les limites d'un lot comprenant un bâtiment principal avec un lot contigu si toutes les conditions suivantes sont respectées :
- L'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir ;

g) Une opération cadastrale qui a pour effet de regrouper des lots vacants contigus ou un lot vacant et un lot comprenant un bâtiment principal pour former un (1) seul lot par le biais d'une seule opération cadastrale si toutes les conditions suivantes sont respectées :
- L'opération cadastrale crée un seul lot à bâtir ou déjà bâtit ;

h) Une opération cadastrale qui vise l'identification cadastrale d'un lot sur lequel un bâtiment principal est construit. Lors de la création de nouveau lot à bâtir par cette même opération, les frais s'appliquent uniquement sur les lots vacants ;

i) Un projet de reconstruction d'un bâtiment principal à la suite d'une démolition causée par un sinistre naturel ou accidentel si toutes les conditions suivantes sont respectées :
- le bâtiment principal est destiné au même usage qu'avant le sinistre;
- l'immeuble appartient au même propriétaire que lors du sinistre ;
- la demande de permis de reconstruction soit effectuée dans un délai de 5 ans.

2.4 : Règles de calcul

a) Au sens du présent règlement, la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme et est établie selon les conditions énoncées au paragraphe c), sauf si les conditions du paragraphe d) peuvent être remplies;

b) Si un terrain, y compris le site (l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale), dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au paragraphe a), une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent règlement est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., ch. F-2.1);*

c) À défaut de rencontrer les conditions énumérées au paragraphe b), la valeur doit être établi, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation;

d) Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cas cadre d'un projet par phase ou non. Le conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

Amendements :
602-2 : 18-07-2014
602-3 : 19-06-2015
602-4 : 22-03-2024
602-9 : 22-09-2025

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. 602

CHAPITRE 3 :

Dispositions particulières aux rues, aux îlots et aux lots

11 mars 2008

Réalisé par :

Apur
URBANISTES - CONSEILS
1 . 877 . 725 . 2770
Urbanisme municipal & Développement immobilier

TABLE DES MATIÈRES

Section 1: Dispositions relatives aux rues

1.1 : Dispositions générales
1.2 : Conformité des travaux
1.3 : Agencement et tracés des rues
1.4 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol
1.5 : Tracé des rues en fonction des boisés
1.6 : Tracé des rues en fonction des cours d'eau
1.7 : Tracé des rues en fonction de la topographie et dans les secteurs de fortes pentes (plus de 30%)
1.8 : Largeur des rues
1.9 : Pente des rues
1.10 : Angles d'intersection
1.11 Courbes de raccordement
1.12 : Rues en tête de pipe
1.13 : Rues en cul-de-sac
1.14 : Rues en demi-cercle
1.15 : Rues en rond-point et carrefour giratoire
1.16 : Interdiction d'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation
1.17 : Dispositions particulières au parc régional linéaire Le P'tit train du Nord

Section 2: Dispositions relatives aux îlots

2.1 : Orientation des îlots
2.2 : Longueur des îlots
2.3 : Largeur des îlots
2.4 : Sentiers

Section 3: Dispositions relatives aux lots

3.1 : Dimension minimale des lots
3.2 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement
3.3 : Orientation des lots
3.4 : Formes des lots
3.5 : Frontage minimal
3.6 : Profondeur minimale
3.7 : Dimension minimale des lots situés à l'extérieur d'un secteur riverain
3.8 : Dimension minimale des lots situés à l'intérieur d'un secteur riverain
3.9 : Superficie minimale des lots en fonction de la topographie et dans les secteurs de fortes pentes (plus de 30%)
3.10 : Superficie des lots à l'extérieur du périmètre d'urbanisation
3.11 : Superficie des lots dans le cadre d'un projet intégré
3.12 : Dispositions particulières relativement à la profondeur des lots
3.13 : Dispositions particulières relativement au frontage des lots

Section 1 : Dispositions relatives aux rues

1.1 : Dispositions générales

La présente section s'applique aux rues publiques et privées.

1.2 : Conformité des travaux

Tous travaux impliquant la création ou la modification de rues doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et du Règlement sur les ententes relatives à l'exécution et au financement de travaux municipaux. En cas de contradiction entre les deux (2) règlements, les dispositions du Règlement sur les ententes relatives à l'exécution et au financement de travaux municipaux ont préséance.

1.3 : Agencement et tracé des rues

a) L'agencement et le tracé des rues doivent permettre le bouclage du réseau routier local existant, soit le raccordement des tronçons existants aux tronçons projetés, par l'accès aux rues adjacentes actuelles ou projetées;

b) L'agencement et le tracé des rues doivent être en continuité des lignes de lots adjacents existants ou projetés et privilégier des tracés est-ouest;

c) L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter les circulations des services d'urgence et d'incendie, les mouvements de circulation véhiculaire, la construction et l'extension des infrastructures telles que l'égout et l'aqueduc et les dispositions de drainage.

1.4 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues doit éviter les terrains impropres au drainage et les terrains instables ou autres caractéristiques du sol pouvant affecter le tracé des rues et leur stabilité.

1.5 : Tracé des rues en fonction des boisés

Le tracé des rues doit respecter les boisés, rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés, dans la mesure du possible.

1.6 : Tracé des rues en fonction des cours d'eau

a) La distance minimale entre les limites de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau est de :

- Soixante-quinze (75) mètres dans le cas des terrains non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc ou l'égout ;
- Quarante-cinq (45) mètres dans le cas des terrains desservis par l'aqueduc et l'égout.

b) Lorsqu'il s'agit de raccorder une nouvelle rue sur une distance n'excédant pas trois cents (300) mètres à une rue déjà existante au 2 avril 1984, la distance minimale entre les limites de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau peut être réduite à quinze (15) mètres ;

c) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue conduisant soit à un débarcadère, soit à un point ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau. La conception de cette rue doit être réalisée de manière à ne pas empiéter inutilement dans la bande de soixante-quinze (75) mètres ou de quarante-cinq (45) mètres, en se rapprochant le plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau.

1.7 : Tracé des rues en fonction de la topographie et dans les secteurs de fortes pentes (plus de 30%)

Sur un terrain ou partie de terrain présentant une pente moyenne entre 10 % et 30 %, le tracé des rues doit emprunter les courbes naturelles du terrain en évitant les tracés rectilignes.

Dans un secteur de fortes pentes (plus de 30 %), le prolongement d'une rue existante et les nouvelles rues sont interdits. Ces interdictions sont levées si les conditions suivantes sont remplies :

a) La demande est accompagnée d'une analyse technique détaillée qui est approuvée par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec qui possède une formation spécifique en géotechnique ;

b) L'analyse technique visée au paragraphe a) démontre, à l'aide de sondages ou de vérifications effectuées sur le terrain, qu'il n'y a pas de risque de mouvement de terrain pour le site visé par le projet ;

c) Avant que les travaux ne soient autorisés, l'ingénieur doit remettre à la Municipalité un rapport attestant la méthode d'aménagement et de construction, et si requis, les moyens préventifs qui devront être utilisés lors de la réalisation des travaux ;

d) Les travaux devront être exécutés, si l'analyse du site le justifie pour les raisons de sécurité, sous la supervision d'un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec qui possède une formation spécifique en géotechnique.

1.8 : Largeur des rues

L'emprise minimale des rues est de :

a) Rue locale : 12 mètres

b) Artère principale : 18 mètres

Dans le cas d'un projet de réseau cyclable intégré à la rue, la largeur minimale de l'emprise de la rue doit être augmentée de un (1) mètre. La largeur minimale du réseau cyclable est de deux (2) mètres.

La modification de l'emprise des rues existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement peut présenter des largeurs inférieures au présent article uniquement si le lotissement existant ou projeté fait en sorte que les normes minimales ne puissent être respectées. En aucun cas, ladite modification ne peut entraîner une diminution de l'emprise existante.

1.9 : Pente des rues

a) La pente longitudinale minimale de toute rue est de 1,0%;

b) La pente longitudinale maximale des rues est de :

- 8% pour une artère principale;
- 12% pour toute rue locale.

c) La pente longitudinale maximale peut être augmentée à 15%, sur une distance maximale de cent cinquante (150) mètres, si la topographie l'exige;

d) Dans tous les cas, la pente d'une rue ne peut excéder 2% dans les quinze (15) premiers mètres du rayon d'une intersection.

1.10 : Angles d'intersection

a) L'angle d'intersection entre deux (2) rues doit être compris dans un angle entre 75º et 105º. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90º);

b) Les axes de deux (2) intersections de rues locales donnant sur une même rue doivent être à une distance minimale de cinquante (50) mètres les unes des autres, calculées entre les lignes des emprises les plus rapprochées;

c) Les axes de deux (2) intersections d'une rue locale et d'une artère principale ou d'artères principales donnant sur une même rue doivent être à une distance minimale de cent (100) mètres les unes des autres, calculées entre les lignes des emprises les plus rapprochées.

1.11 : Courbes de raccordement

a) Les rayons minimums des courbes de raccordement sont définis comme suit :

- À l'intersection de deux (2) artères principales : 10 mètres;
- À l'intersection d'une (1) rue locale et d'une (1) artère principale: 10 mètres;
- À l'intersection de deux (2) rues locales : 8 mètres.

b) Dans les cas exceptionnels où en raison des emprises de rues existantes, le carrefour ne peut être aménagé à angle droit (90º), les rayons des courbes de raccordement doivent être de dix (10) mètres.

1.12 : Rues en tête de pipe

La construction d'une rue en tête de pipe doit respecter les conditions suivantes :

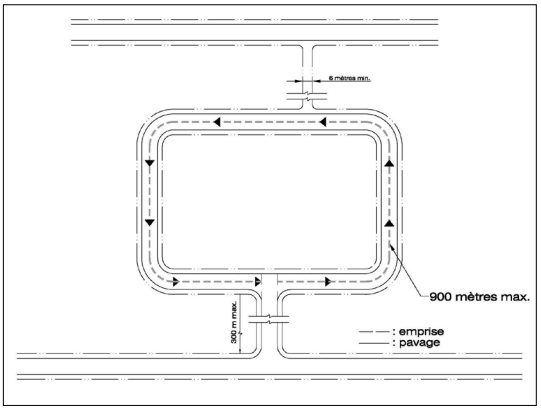
a) La longueur maximale de la rue d'entrée est de trois cents (300) mètres;

b) Le parcours de la tête de pipe ne peut excéder neuf cents (900) mètres, en excluant la rue d'entrée;

c) Une rue en tête de pipe doit être traversée par un sentier piétonnier ou une voie cyclable d'une largeur minimale de trois (3) mètres à tous les cent cinquante (150) mètres;

d) Une voie de secours accessible par les véhicules, d'une largeur minimale de six (6) mètres, qui relie la boucle à une autre rue, doit être intégrée à la rue en tête de pipe. Elle doit être localisée à l'opposée de la rue d'entrée. La pente minimale de la voie de secours est celle prévue à l'article 1.9 du présent règlement pour une rue locale;

e) Afin de rencontrer les exigences du présent article, la voie de secours et le sentier piétonnier peuvent être jumelés en autant que la voie de secours soit conforme aux dispositions du paragraphe d).



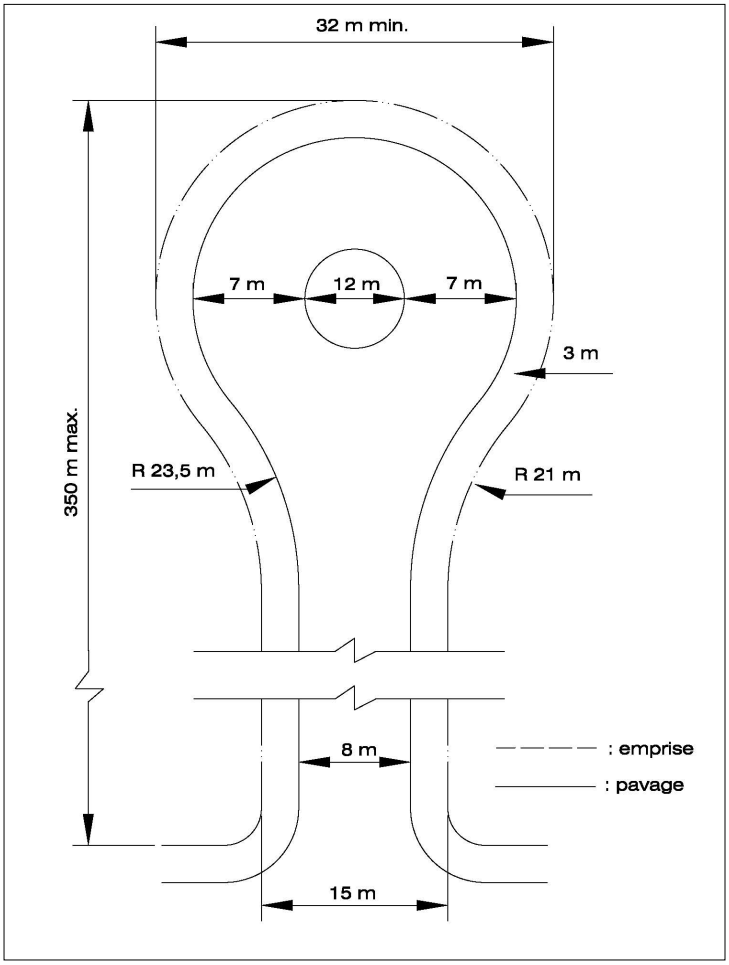
1.13 : Rues en cul-de-sac

La construction d'une rue en cul-de-sac est autorisée uniquement si la topographie et les caractéristiques du terrain ne permettent pas la construction d'une rue continue. Dans ce cas, les dispositions suivantes s'appliquent :

f) La longueur d'un cul-de-sac mesurée entre son intersection avec une rue et l'extrémité du cercle de virage ne peut excéder trois cent cinquante (350) mètres, sans être inférieur à cent vingt-cinq (125) mètres;

g) Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un îlot de rebroussement ou cercle de virage dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à trente-deux (32) mètres;

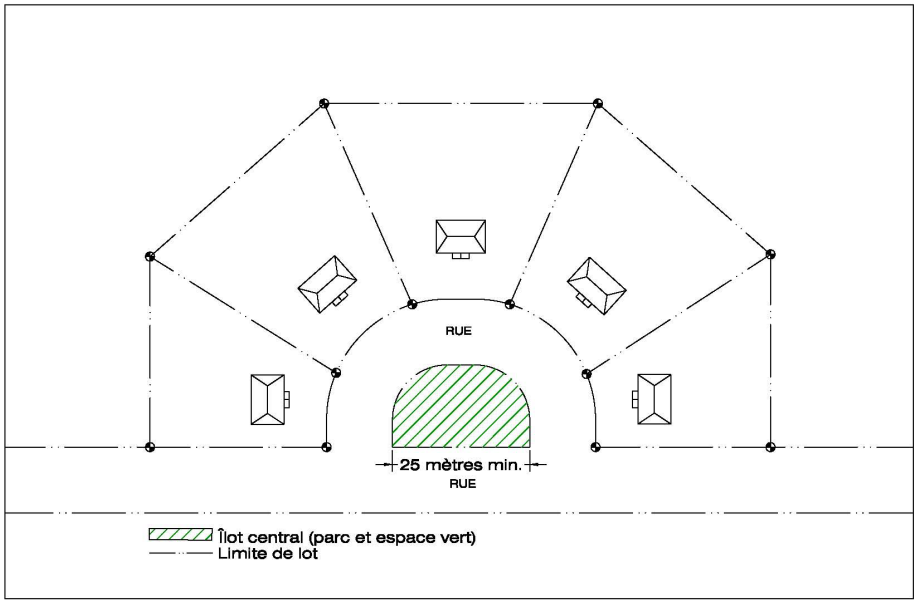
h) Une rue en cul-de-sac doit être traversée par un sentier piétonnier ou une voie cyclable d'une largeur minimale de trois (3) mètres à tous les cent cinquante (150) mètres.

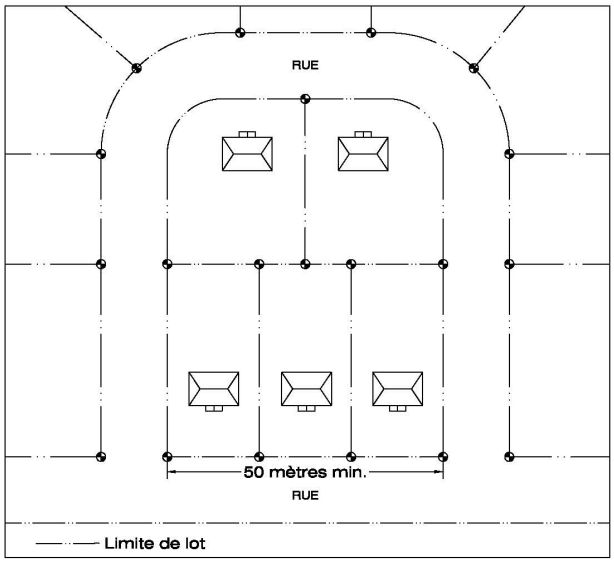


1.14 : Rues en demi-cercle

La construction d'une rue en demi-cercle (croissant) est autorisée. L'îlot central (en forme de demi-cercle) peut être loti de manière à accueillir des constructions ou être destiné à un usage public (parc et espace vert).

Les axes de deux (2) intersections de rues locales, formant la configuration en demi-cercle et donnant sur une même rue, doivent être à une distance minimale de cinquante (50) mètres les unes des autres, calculées entre les lignes des emprises les plus rapprochées. Lorsque l'îlot central est destiné à un usage public (parc et espace vert), cette distance peut être réduite à vingt (20) mètres.





1.15 : Rues en rond-point et carrefour giratoire

La construction d'une rue, incluant un rond-point ou un carrefour giratoire est autorisée. Les normes de construction sont celles établies par le ministère des Transports du Québec (guide « Le carrefour giratoire »).

L'aménagement d'un rond-point est prohibé à l'intersection ou au croisement de deux (2) rues (ou leur prolongement) à l'intérieur ou à l'extérieur de la courbe de raccordement.

1.16 : Interdiction d'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Article abrogé (Règlement 602-6)

1.17 : Dispositions particulières au parc régional linéaire Le P'tit train du Nord

Aucune opération cadastrale résultant ou nécessitant l'aménagement d'un croisement véhiculaire à niveau à l'intérieur de l'emprise du parc régional linéaire Le P'tit train du Nord, autre qu'à des fins forestières, agricoles ou à des fins de sécurité et d'utilité publique à moins d'un kilomètre d'un croisement véhiculaire à niveau existant (autre que forestier, agricole ou à des fins de sécurité et d'utilité publique) ou non planifié au plan d'urbanisme ne peut être effectué.

Amendements :
602-1 : 20-09-2013
602-6 : 16-10-2020
602-7 : 19-08-2022

Section 2 : Dispositions relatives aux îlots

2.1 : Orientation des îlots

a) La longueur des îlots adjacents à une artère principale doit être parallèle à celle-ci afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces rues;

b) Une orientation est-ouest est privilégiée pour les îlots de manière à assurer une pénétration maximale du soleil.

2.2 : Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à cent (100) mètres, sans être supérieure à trois cents (300) mètres, sauf dans le cas de l'îlot formé par une rue en demi-cercle.

2.3 : Largeur des îlots

Dans tous les cas, un îlot doit comprendre une largeur de deux (2) rangées de lots adossés, incluant l'îlot formé par une rue en demi-cercle. Les terrains transversaux sont prohibés.

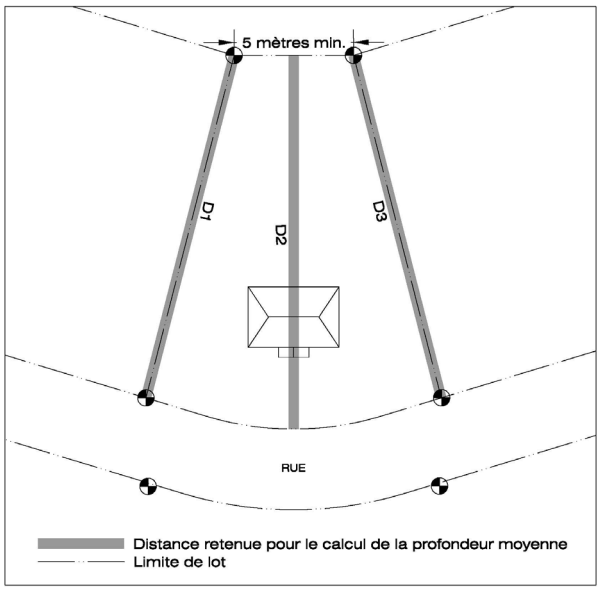
2.4 : Sentiers

Un îlot doit être traversé par un sentier piétonnier ou une voie cyclable d'une largeur minimale de trois (3) mètres à tous les cent cinquante (150) mètres. La pente maximale d'un sentier piétonnier ou d'une voie cyclable est de 15%.

Section 3 : Dispositions relatives aux lots

3.1 : Dimension minimale des lots

La superficie, le frontage et la profondeur des lots sont indiqués à la « Grille des spécifications » annexée au *Règlement de zonage*. Dans tous les cas, la ligne arrière d'un lot ne peut inférieure à cinq (5) mètres, tel qu'illustré ci-dessous.



3.2 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Les dimensions minimales de lotissement de la présente section ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

a) Aux opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tel que les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution ainsi que les rues publiques ou privées;

b) Aux opérations cadastrales requises pour des sentiers;

c) Aux opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives;

d) Aux opérations cadastrales identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci;

e) Aux opérations cadastrales à des fins d'aliénation et dans le but de faire l'objet d'un plan de regroupement avec un terrain adjacent conforme au présent règlement ou qu'il le sera suivant le plan de regroupement (opération cadastrale).

Dans les cas décrits aux paragraphes a) et b), les dimensions minimales ne s'appliquent pas dans le cas où il n'y a aucun bâtiment ou construction principal ou accessoire sur le lot. Dans le cas contraire, une opération cadastrale doit être réalisée sur un terrain destiné à recevoir ces constructions, et ce, conformément aux dispositions du présent règlement.

3.3 : Orientation des lots

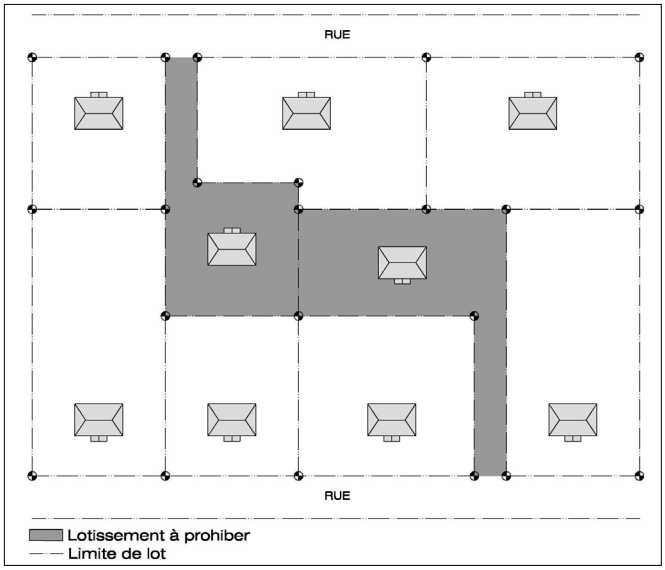
Les lignes latérales de lots doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de la rue (un angle de 90 degrés).

Toutefois, d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de dégager une perspective ou de créer des culs-de-sac, les lignes latérales du lot pourront être à un angle inférieur par rapport à la ligne d'emprise de la rue, sans jamais être inférieur à 75 degrés.

3.4 : Formes des lots

Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou sans être inférieur à 75 degrés. Dans les cas exceptionnels où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées.

Dans tous les cas, le frontage minimal doit être respecté de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation de bâtiment principal se trouve en en arrière d'un autre lot, isolé ou non de la rue ou enclavée entre deux (2) lots, tel qu'illustré ci-dessous :



3.5 : Frontage minimal

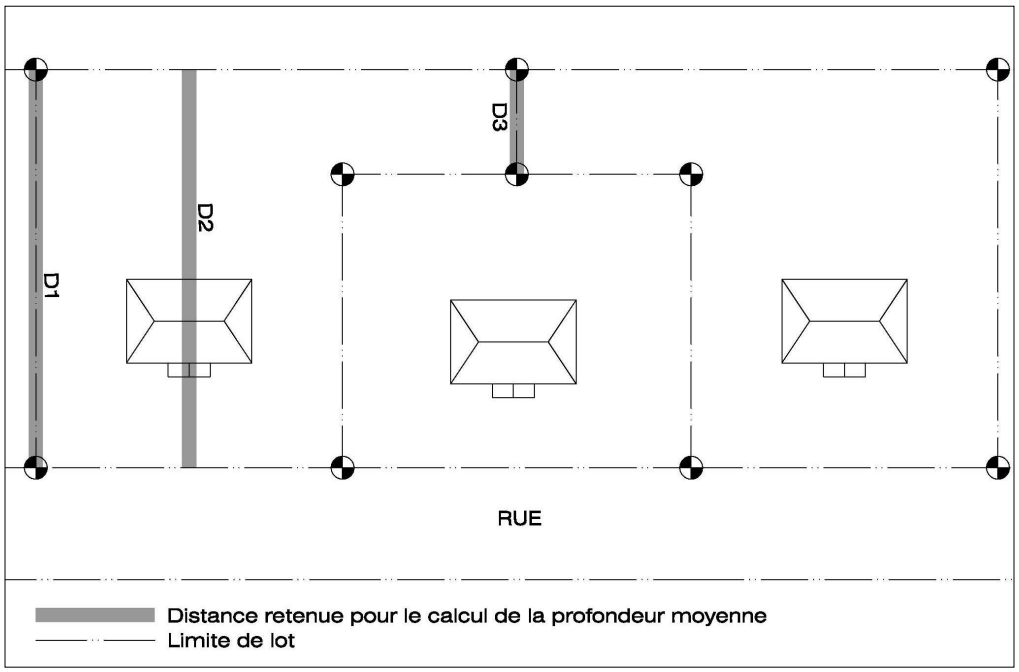
Le frontage d'un lot, est prescrit à la « Grilles des spécifications » ou au présent règlement, et représente la distance mesurée le long de la ligne avant, soit de l'emprise de la rue, entre les lignes latérales de ce lot.

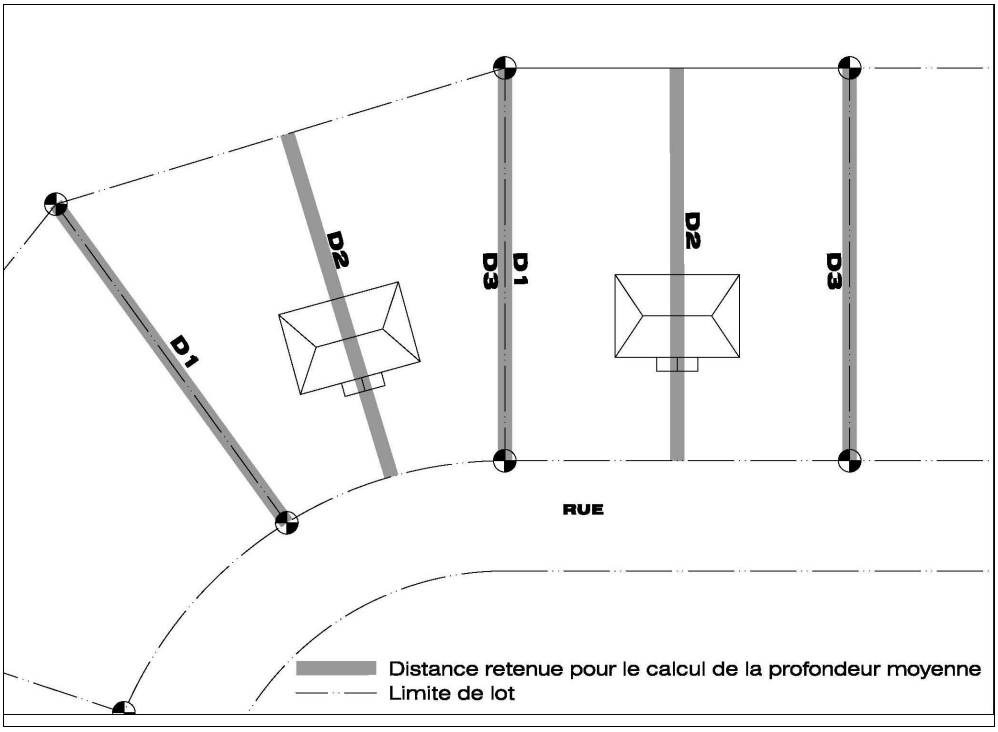
3.6 : Profondeur minimale

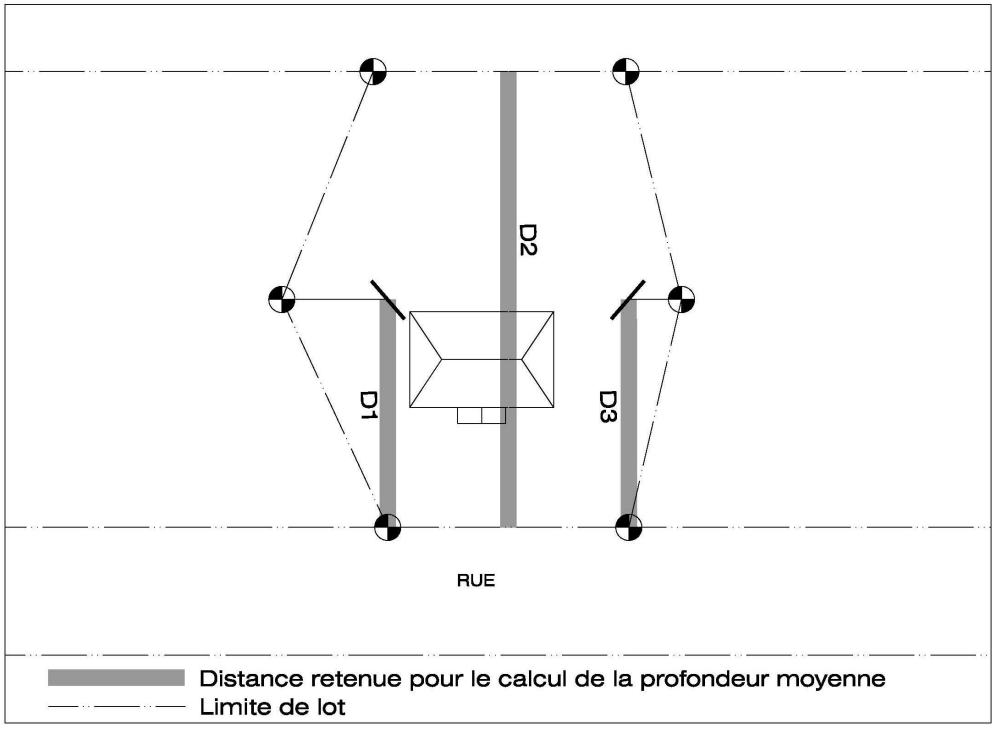
Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale des lots s'effectue de la façon suivante :

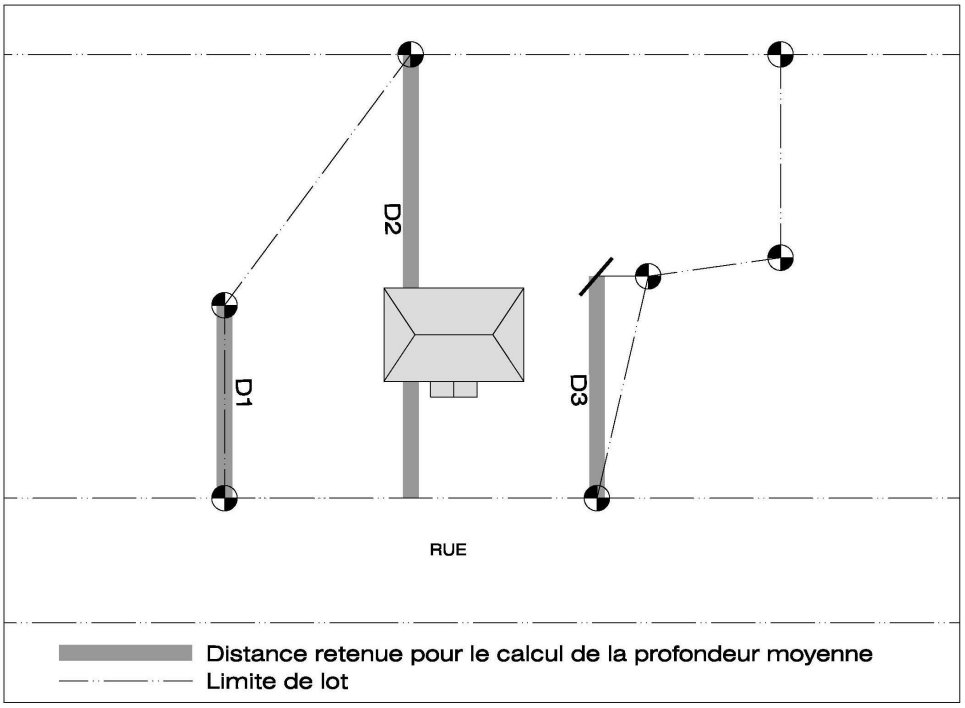
$$\text{Profondeur d'un lot} = \frac{(D1 + D2 + D3)}{3}$$

Dans tous les cas, il s'agit de la profondeur moyenne du lot. La distance « D2 » doit être prise à partir du centre du frontage du lot, tel qu'illustré ci-dessous :




D1
D2
D1
D3
D2
D3
RUE
Distance retenue pour le calcul de la profondeur moyenne
Limite de lot


D2
D1
D3
RUE
Distance retenue pour le calcul de la profondeur moyenne
Limite de lot



3.7 : Dimension minimale des lots situés à l'extérieur d'un secteur riverain

Nonobstant les normes inscrites à la « Grille des spécifications », les lots situés à l'extérieur d'un secteur riverain doivent respecter les dimensions et les superficies minimales suivantes (en cas de contradiction entre la « Grille des spécifications » et le tableau suivant, les dimensions minimales du présent tableau prévalent sur les grilles) :

Desserte en services	Superficie minimale (mètres carrés)	Frontage minimal (mètres)
Aucun service	3 000	50
Aqueduc ou égout (1 service)	1 500	25
Aqueduc et égout (2 services)	Voir les grilles des spécifications	

Malgré les dispositions décrites au tableau précédent du présent article, le frontage minimal du terrain peut être réduit à vingt-cinq (25) mètres dans le cas d'un terrain non desservi (sans aqueduc ou égout) et à quinze (15) mètres dans le cas d'un terrain partiellement desservi (avec aqueduc ou égout). Cet assouplissement de la norme de frontage du terrain est applicable pour un terrain d'angle ou pour un terrain à l'extérieur d'une courbe de rue.

3.8 : Dimension minimale des lots situés à l'intérieur d'un secteur riverain

Nonobstant les normes inscrites à la « Grille des spécifications », les lots situés à l'intérieur d'un secteur riverain doivent respecter les dimensions et les superficies minimales suivantes (en cas de contradiction entre la « Grille des spécifications » et le tableau suivant, les dimensions minimales du présent tableau prévalent sur les grilles) :

Localisation / desserte en services	Superficie minimale (mètres carrés)	Frontage minimal (mètres)	Profondeur minimale (mètres)
Lot riverain – sans aqueduc et égout	4 000	50	60
Lot non riverain – sans aqueduc et égout	4 000	50	-
Lot riverain – avec aqueduc ou égout	2 000	25	60
Lot non riverain – avec aqueduc ou égout	2 000	25	-
Lot riverain- avec aqueduc et égout	800	15	45
Lot non riverain- avec aqueduc et égout	600	15	-

Malgré les dispositions décrites au tableau précédent du présent article, un assouplissement des normes de lotissement pour le frontage des terrains non desservis (sans aqueduc ou égout) ou partiellement desservis (avec aqueduc ou égout) situés dans un secteur riverain est autorisé dans les conditions suivantes :

a) Avec un rayon de courbure inférieur ou égale à trente (30) mètres sur le côté extérieur de la courbe, le frontage d'un terrain mesuré sur la ligne de rue peut être réduit jusqu'à un maximum de 50% dans un secteur riverain;

b) Avec un rayon de courbure de plus de trente (30) mètres, mais égal ou inférieur à cent (100) mètres, le frontage d'un terrain mesuré avec la ligne de rue peut être réduit jusqu'à un maximum de 25% dans un secteur riverain;

c) Dans tous les cas, le frontage minimal ne doit jamais être inférieur à vingt-cinq (25) mètres pour un terrain non desservi et de vingt (20) mètres pour un terrain partiellement desservi.

3.9 : Superficie minimale des lots en fonction de la topographie et dans les secteurs de fortes pentes (plus de 30%)

Nonobstant les dispositions des articles 3.7 et 3.8, la superficie minimale des lots situés dans les secteurs ayant une pente moyenne supérieure à 15% est de 4 000 mètres carrés. Le frontage minimal est fixé à cinquante (50) mètres.

Nonobstant les dispositions des articles 3.7 et 3.8, la superficie minimale des lots situés dans les secteurs de fortes pente (plus de 30%) est de 10 000 mètres carrés. Le frontage minimal est fixé à soixante-quinze (75) mètres.

De plus, le requérant doit démontrer que la superficie et les dimensions du lot sont suffisantes pour qu'un plateau de construction dont la superficie est déterminée au *Règlement de zonage* puisse être localisé à l'intérieur du lot ainsi qu'une allée de circulation

3.10 : Superficie des lots à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Pour tout projet d'implantation d'un bâtiment résidentiel de plus de trois (3) logements situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et non desservi (sans aqueduc ou égout), la norme de superficie minimale d'un terrain par bâtiment doit être majorée de 2 000 mètres carrés pour chaque unité de logement additionnelle.

3.11 : Superficie des lots dans le cadre d'un projet intégré

Dans le cas d'un terrain à vocation résidentielle situé à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation, la superficie minimale des terrains peut être réduite à 1 500 mètres carrés, uniquement si le développement est réalisé dans le cadre d'un projet intégré conforme aux dispositions du *Règlement de zonage,* ne s'applique pas aux zones suivantes : EF-08.

Ledit terrain doit être intégré à un ensemble ou secteur de planification visé par le projet intégré à des fins résidentielles qui respecte les critères de densité suivants :

a) La densité résidentielle de l'ensemble ou du secteur de planification, en tenant compte du (des) bâtiments(s) actuel(s) ou projeté(s), doit être de quatre (4) logements à l'hectare brut lorsqu'un (1) seul service (aqueduc ou égout sanitaire) est présent, ou de cinq (5) logements à l'hectare brut avec la présence de deux (2) services (aqueduc et égout sanitaire);

b) Malgré la disposition du paragraphe précédent, la densité ne doit pas excéder deux logements et demi (2,5) à l'hectare brut pour tout projet localisé à l'intérieur d'une bande de soixante-quinze (75) mètres, calculée à partir de la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau;

c) Malgré le premier paragraphe, la densité brute maximale est fixée à deux (2) logements à l'hectare pour la zone EF-08;

d) Des espaces communs ou publics destinés à des fins de parcs ou espaces verts, ou d'aires extérieures de séjour ou de protection de boisés, de sentiers récréatifs, de terrains de golf, de milieux naturels sensibles, de contraintes naturelles ou espaces tampons, doivent faire partie intégrante de l'ensemble ou du secteur de planification;

e) Les espaces communs ou publics définis au paragraphe d) précédent peuvent être inclus dans le calcul de la densité résidentielle à l'hectare brut;

f) Les espaces communs ou publics définis au paragraphe b) du présent article doivent être exclus de tout lotissement à des fins de construction d'un bâtiment résidentiel;

Tout terrain destiné à la construction d'un bâtiment principal ou de plusieurs bâtiments principaux doit être desservi par un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire. Cette disposition ne s'applique pas lorsque la superficie minimale de l'espace privatif (ex : bâtiment principal résidentiel) est de 4 000 mètres carrés et plus;

Dans le cas d'un projet d'implantation de plus d'un bâtiment principal à des fins résidentielles sur un même terrain, la norme de superficie de terrain par bâtiment ne s'applique pas, pour être substituée à l'application des critères de densité. Cette disposition ne s'applique pas à la zone EF-08;

La superficie minimale du terrain destiné à recevoir le projet intégré est fixée à :

a) Zone EF-08 : 10 hectares

3.12 : Dispositions particulières relativement à la profondeur des lots

La profondeur minimale des lots est la suivante lorsque le lot est adjacent à :

a)	Route 117 :	45 mètres
b)	Ligne de transport d'électricité (plus de 120 kv) :	60 mètres
c)	Parc régional linéaire du P'tit train du Nord :	30 mètres

3.13 : Dispositions particulières relativement au frontage des lots

Le frontage minimal des lots est le suivant lorsque le lot est adjacent à :

a)	Route 117 :	25 mètres

Amendements
602-3 : 19-06-2015
602-4 : 20-08-2018
602-5 : 20-12-2019
602-7 : 19-08-2022
602-9 : 22-09-2025

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. 602

CHAPITRE 4 :

Dispositions relatives aux lots dérogatoires

11 mars 2008

Réalisé par :

Apur
URBANISTES - CONSEILS
1 . 877 . 725 . 2770
Urbanisme municipal & Développement immobilier

TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : Dispositions générales

1.1 : Champ d'application
1.2 : Opération cadastrale pour fins d'agrandissement
1.3 : Lots non conformes
1.4 : Lots non conformes avec une construction conforme ou protégée par droits acquis
1.5 : Lots non conformes suite à une expropriation

Section 1 : Dispositions générales

1.1 : Champ d'application

Est considéré comme un lot dérogatoire, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement alors en vigueur avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.2 : Opération cadastrale pour fins d'agrandissement

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis peut être autorisée pourvu que cette opération cadastrale n'ait pas pour effet de rendre le lot concerné plus dérogatoire quant au frontage ou la profondeur minimale prescrite au présent règlement, ni pour effet d'augmenter la dérogation en ce qui a trait à la superficie à respecter.

De plus, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisé aux conditions suivantes :

a) La superficie du nouveau lot doit être supérieure à celle du lot dérogatoire protégé par des droits acquis dont on affecte la superficie. Le frontage et la profondeur de ce lot ne peuvent être réduits;

b) L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou, le cas échéant, plus dérogatoire un lot dérogatoire adjacent protégé par des droits acquis;

c) La ou les opérations cadastrales découlant du présent article ne peuvent pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes sur le ou les lots en cause non conformes au règlement de zonage, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, encore plus dérogatoires.

1.3 : Lots non conformes

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui le 2 avril 1984 ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décris dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

a) À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettraient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière du règlement de lotissement où est situé le terrain, et;

b) Un (1) 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.

1.5 : Lots non conformes avec une construction conforme ou protégée par droits acquis

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

a) Le 2 avril 1984, ce terrain ne formait pas un (1) ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;

b) Le 2 avril 1984, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un (1) seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un (1) seul lot par lot originaire.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

1.6 : Lots non conformes suite à une expropriation

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du 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, et

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 de l'article 1.3 ou 1.4.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un (1) seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un (1) seul lot par lot originaire.

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. 602

CHAPITRE 5 :

Dispositions finales

11 mars 2008

Réalisé par :

Apur
URBANISTES - CONSEILS
1 . 877 . 725 . 2770
Urbanisme municipal & Développement immobilier

TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : Entrée en vigueur

1.1 : Entrée en vigueur

Section 1 : Entrée en vigueur

1.1 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

M. Pierre Lapointe
Maire

M. André Desjardins
Directeur général et
secrétaire-trésorier