

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

(Projet)

Numéro : 2008-04

Mise à jour

Règ. 2012-02

Règ. 2012-04

Règ. 2018-04

Municipalité du Canton de Melbourne

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES1

SECTION 1 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES..... 1

Titre 1

1.1 1

Territoire assujetti..... 1

1.2 1

Autres lois applicables..... 1

1.3 1

Abrogation des règlements antérieurs 1

1.4 1

SECTION 2 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 2

Système de mesure 2

1.5 2

Divergence entre les règlements de zonage, de lotissement et de construction 2

1.6 2

Interprétation des tableaux..... 2

1.7 2

Définitions 2

1.8 2

CHAPITRE 2 4

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES4

Application du règlement 4

2.1 4

Pouvoir de la personne en charge de l'application..... 4

2.2 4

Infraction et pénalité 4

2.3 4

Recours civils 4

2.4 4

CHAPITRE 3 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS5

Droits acquis généraux 5

3.1	5
Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis.....	5
3.2	5
CHAPITRE 4 6	
CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN	6
RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	6
Plan de l'opération cadastrale	6
4.1	6
Plan de morcellement	6
4.2	6
Taxes municipales	6
4.3	6
Cession des rues et des sentiers piétons.....	6
4.4	6
Servitudes.....	6
4.5	6
cession de terrains à des fins de parcs ou de terrain de jeux	6
4.6	6
restrictions.....	7
4.7	7
utilisation des redevances	7
4.8	7
CHAPITRE 5 8	
NORMES DE LOTISSEMENT.....	8
SECTION 1	8
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	8
Effets de l'opération cadastrale	8
5.1	8
section 2.....	9
voies de circulation.....	9
Généralités	9
5.2	9
Rue cadastrée	9
5.3	9
Largeur des rues.....	9
5.4	9
Rue sans issue	9
5.5	9
Intersection des rues	9
5.6	9
Rayon de virage	9
5.7	9
Égouttement des rues.....	10

5.8	10
Schéma des rues sans issueSchéma des intersections de rues.....	11
Pentes de rue	13
5.9	13
Sentier piétonnier.....	13
5.10	13
Rue à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac	13
5.11	13
Tracé des rues en fonction des chemins de fer et lignes à haute tension	13
5.12	13
section 3.....	14
Dimensions et superficies des lots ou terrains	14
Généralités	14
5.13	14
Orientation des lots	14
5.14	14
Réserves pour services publics	14
5.15	14
Superficie et dimension des lots ou terrains.....	14
5.16	14
Dispositions particulières pour les zones Ird (ilots résidentiels déstructurés)	16
5.17	16

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement »	<i>TITRE</i>	1.1
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité du canton de Melbourne.	<i>TERRITOIRE ASSUJETTI</i>	1.2
Aucun article du présent règlement ne soustrait toute personne à l'application d'un règlement ou d'une Loi	<i>AUTRES LOIS APPLICABLES</i>	1.3
Le présent règlement abroge tout règlement antérieur portant sur le lotissement ou sur des dispositions adoptées en vertu des pouvoirs de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> et portant sur le lotissement, et plus particulièrement le règlement numéro 91-03 et ses amendements.	<i>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</i>	1.4

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.

Îlot déstructuré

Zone bénéficiant d'une autorisation pour la construction d'habitation unifamiliale isolée permanente ou saisonnière accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec en vertu de la décision du 2 décembre 2009 et portant le numéro de dossier 360623.

Les zones représentées dans le présent règlement qui jouissent de la décision de la CPTAQ 360623 sont identifiées au tableau suivant :

Zone	Type d'îlot	Zone	Type d'îlot	Zone	Type d'îlot
IRd-1	3	IRd-8	1	IRd-15	1
IRd-2	1	IRd-9	1	IRd-16	1
IRd-3	1	IRd-10	1	IRd-17	1
IRd-4	1	IRd-11	2	IRd-18	1
IRd-5	1	IRd-12	3	IRd-19	1

IRd-6	3	IRd-13	1	IRd-20	3
IRd-7	3	IRd-14	1	IRd-21	1

Il est à noter que la zone CI-3 bénéficie des spécifications des îlots déstructurés de type 1 tel que référencé comme ME05 à l'annexe du schéma d'aménagement de la MRC.

Îlot déstructuré de type 1

Îlot déstructuré à l'intérieur duquel le lotissement et l'utilisation à des fins résidentielles est permis selon les normes prévues au règlement de lotissement numéro 2008-04..

Îlot déstructuré de type 2

Îlot déstructuré à l'intérieur duquel le morcellement est interdit et où seule la construction d'une nouvelle habitation unifamiliale isolée permanente ou saisonnière est permise sur les unités foncières sans résidence permanente ou saisonnière en date du 26 novembre 2008.

Îlot déstructuré de type 3

Îlot déstructuré à l'intérieur duquel la construction d'une nouvelle habitation unifamiliale isolée permanente ou saisonnière est permise par unité foncière en date du 26 novembre 2008. Le morcellement des unités foncières est interdit sauf pour la parcelle de terrain bénéficiant de droit acquis (art. 101, 103 et 105 de la LPTAA.).

Unité foncière vacante

sans résidence ou chalet et n'inclut pas un abri sommaire, bâtiments résidentiels accessoires, bâtiments agricoles ou industriels, ou institutionnels

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.	<i>APPLICATION DU RÈGLEMENT</i>	2.1
Les pouvoirs et devoirs de l'inspecteur en bâtiment sont définis au Règlement sur les permis et certificats de la municipalité du canton de Melbourne.	<i>POUVOIR DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION</i>	2.2
Toute personne qui agit en contravention avec le présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de cent cinquante dollars (150.00 \$) 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.	<i>INFRACTION ET PÉNALITÉ</i>	2.3
Malgré les articles qui précèdent, la municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.	<i>RECOURS CIVILS</i>	2.4

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* 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 TERRAIN
DE JEUX*** **4.6**

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 n'excédant pas 5% 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 n'excédant pas 5% 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 antérieure concernant un site sans tenir compte de l'augmentation du nombre de lots ou de la valeur foncière du site.

UTILISATION DES REDEVANCES 4.8

Le produit du paiement effectué en vertu des dispositions de l'article 4.7 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, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

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

	<i>GÉNÉRALITÉS</i>	5.2
<p>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.</p>		
	<i>RUE CADASTRÉE</i>	5.3
<p>Toute nouvelle rue publique doit être cadastrée.</p>		
	<i>LARGEUR DES RUES</i>	5.4
<p>Sauf dans le cas d'une rue ou d'un chemin existant, un terrain utilisé ou destiné à être utilisé comme chemin ou rue publique doit avoir une largeur minimale de 15 mètres.</p>		
	<i>RUE SANS ISSUE</i>	5.5
<p>Toute nouvelle rue sans issue doit être pourvue d'un rond de virage d'au moins 35 mètres de diamètre ou d'un « T » de virage ayant les dimensions minimales indiquées au schéma des rues sans issues.</p>		
<p>La longueur maximale d'une rue sans issue est de :</p> <ul style="list-style-type: none">- lots desservis 230 m- lots partiellement desservis 300 m- lots non-desservis 500 m		
	<i>INTERSECTION DES RUES</i>	5.6
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
	<i>RAYON DE VIRAGE</i>	5.7
<p>Afin de faciliter la circulation, les intersections de voies publiques devront être arrondies, par un rayon minimum de six mètres (6 m).</p>		

L'aménagement des rues doit prévoir les fossés nécessaires pour assurer l'égouttement.

SCHÉMA DES RUES SANS ISSUE

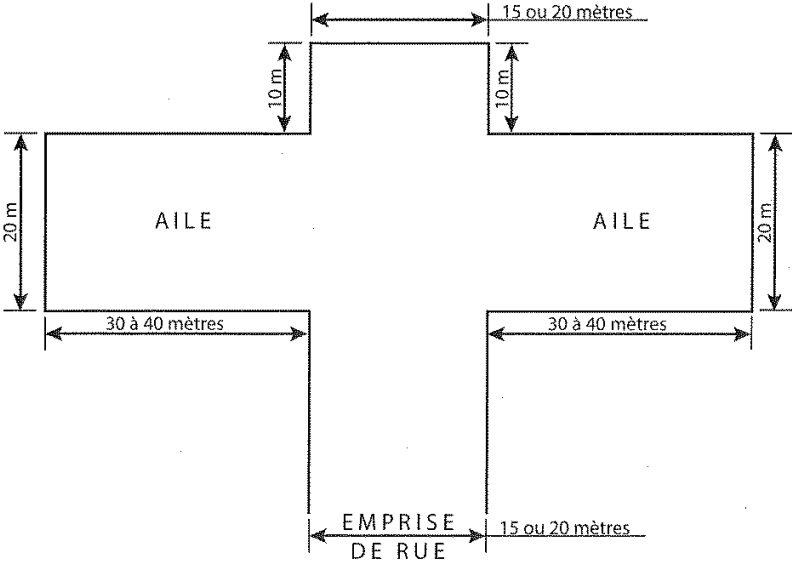
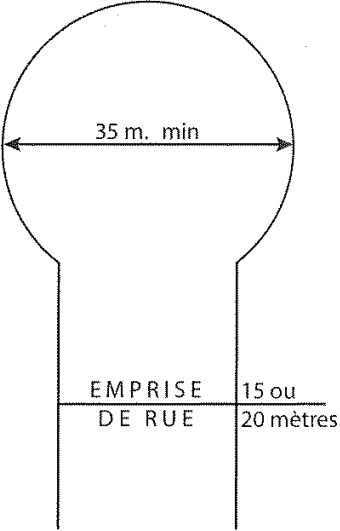
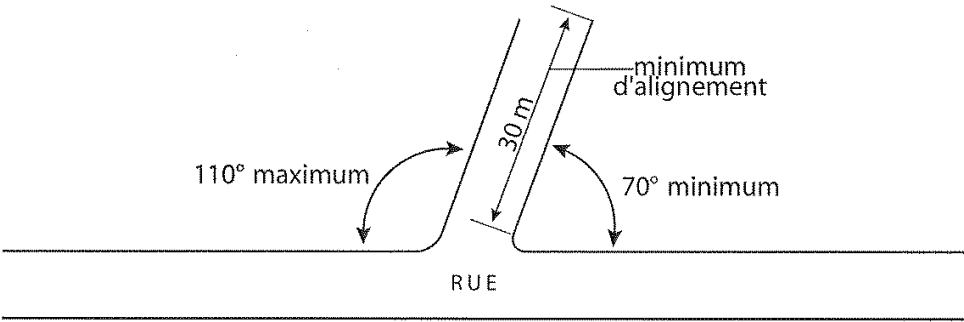


SCHÉMA DES INTERSECTIONS DE RUES

ANGLE D'INTERSECTION



PENTES DE RUE **5.9**

Les pentes de toute nouvelle rue ne doivent pas être inférieures à 0,5%. Pour les nouvelles rues situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la pente maximale permise est 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 d'une rue dans une distance de 15 mètres d'une intersection ne doit pas dépasser 3%.

***SENTIER
PIÉTONNIER*** **5.10**

Les sentiers pour piétons doivent avoir une largeur minimum de 1 mètre (1 m).

***RUE À
PROXIMITÉ D'UN
COURS D'EAU OU
D'UN LAC*** **5.11**

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.

***TRACÉ DES RUES
EN FONCTION
DES CHEMINS DE
FER ET LIGNES À
HAUTE TENSION*** **5.12**

Dans les zones autres que les zones industrielles, le long d'une voie ferrée ou d'une ligne à haute tension, il doit être prévu des rues parallèles ou sensiblement parallèles à ces voies ou lignes. Ces rues peuvent être adjacentes ou non à ces lignes. Si ces rues ne sont pas adjacentes et qu'il est prévu une rangée de lots entre ces voies ferrées et/ou lignes de haute tension et ces rues, il faut donner à ces lots une profondeur minimale de quarante-cinq mètres (45 m).

SECTION 3
DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES LOTS OU TERRAINS

GÉNÉRALITÉS **5.13**

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.

ORIENTATION DES LOTS **5.14**

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

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains ou de dégager des perspectives, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue mais, en aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots subdivisés sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

RÉSERVES POUR SERVICES PUBLICS **5.15**

Pour le réseau d'alimentation en électricité et les lignes téléphoniques, il doit être prévu des espaces d'au moins un mètre cinquante (1,50 m) de chaque côté des lignes arrières et des lignes latérales des terrains où la chose est jugée nécessaire par le conseil.

SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS OU TERRAINS **5.16**

La superficie et les dimensions d'un lot ou d'un terrain sont indiquées aux **RÈG. 2018-04** 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 ou d'un marécage
Superficie minimale (m ²)	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 ou d'un marécage
Superficie minimale (m ²)	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 ou d'un marécage
Superficie minimale (m ²)	750	400	-
Largeur minimale (m)	20	12	-
Profondeur minimale (m)	-	-	45

***DISPOSITIONS
PARTICULIÈRES
POUR LES ZONES
IRD (ILOTS
RÉSIDENTIELS
DÉSTRUCTURÉS)***

5.17

Les superficies et dimensions des lots dans les zones Ird sont indiquées à l'article 5.16 du présent règlement.

Cependant, une superficie maximale de 2 787 mètres carrés ou 3 716 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau pour la construction d'une nouvelle résidence par unité foncière vacante en date du 26 novembre 2008 est requise. Et ce pour les lots dans les zones Ird ayant la propriété d'ilot déstructuré de type 2 et type 3.

Malgré le deuxième alinéa, à l'intérieur de la zone ayant la propriété d'ilot déstructuré de type 2 aucun morcellement n'est autorisé. Par contre, pour les zones ayant la propriété d'ilot déstructuré de type 3 le morcellement sera permis uniquement pour détacher la parcelle de terrain bénéficiant d'un droit acquis.

À l'intérieur des zones ayant la propriété d'ilot déstructuré de type 1, tout nouveau lot à usage résidentiel doit avoir une profondeur maximal de 60 mètre à partir de l'emprise de rue et doit respecter le présent règlement. Si tout lot en partie ou en totalité est à 100 mètres ou moins d'un cours d'eau ou à 300 mètres ou moins d'un lac ou d'un marécage, la profondeur du

nouveau lot résidentiel à être aliéné pourrait atteindre 75 mètres, ayant un front sur le chemin.

Lorsqu'il y a morcellement pour la création d'un lot à usage résidentiel à l'intérieur des zones ayant la propriété d'îlot déstructuré de type 1, un accès en front de chemin public, d'une largeur d'au moins 8 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres en culture et qu'aucun autre accès d'une largeur équivalente ou plus n'existe. Le dit accès ne peut être utilisé qu'à des fins d'accès à la propriété.