

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE FORT-COULONGE

Règlement n°2004-203 : (modifié remplaçant règlement no. 157, adopté le 5 juillet 1991)

Règlement de lotissement

Adopté le 1^{er} décembre 2004

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Titre du règlement

Le présent règlement numéro 2004-203 adopté à la réunion du Conseil de la Municipalité du Village de Fort-Coulonge le 1^{er} décembre 2004 peut être cité sous le titre de « Règlement de lotissement ».

Objet du règlement

Le règlement de lotissement vise le contrôle de la superficie et des dimensions des lots qui peuvent varier selon les zones ou selon les usages ou encore selon les dispositions régissant les plans d'ensemble.

Ces normes de lotissement varient aussi selon le contexte géographique, la proximité d'un cours d'eau ou d'une aire de mouvement de sol, ou encore de la topographie.

Les normes de lotissement prescrivent aussi les dimensions des rues et chemins, publics ou privés, et la manière dont ils doivent être tracés selon la topographie du terrain et son usage entrevu.

Le champ légal du règlement de lotissement est défini par l'article #115 de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Champ de dispositions déclaratoires

À moins de dispositions spécifiques à ce règlement, les dispositions déclaratoires applicables sont celles du règlement 2004-201 intitulé : Règles d'interprétation et d'administration des règlements d'urbanisme.

1.1

1.2

1.3

Abrogation de règlements antérieurs

Le présent règlement abroge toutes dispositions antérieures ayant fait l'objet d'un règlement sur le lotissement, en particulier le règlement 131 et ses amendements.

Définitions

(Voir : Interprétation et administration, article 2.5)

Permis de lotissement

Quiconque désire procéder à une opération cadastrale doit le faire en conformité avec les dispositions du présent règlement et doit soumettre au préalable, à l'officier désigné, les plans et documents relatifs à cette opération cadastrale, selon les dispositions de l'article 5 du règlement 155 portant le titre « Règle d'interprétation et d'administration des règlements d'urbanisme ».

Cet article les points suivants :

- 5.1.1 Les étapes
- 5.1.1.1 Le processus dans le cas d'un lot
- 5.1.1.2 Le processus dans le cas de deux lots et plus
- 5.1.2 L'avant-projet de lotissement (2 lots et plus)
- 5.1.2.1 Les éléments de l'avant-projet de lotissement
- 5.1.3 La demande de permis de lotissement
- 5.1.4 Le délai d'approbation du plan-projet et d'émission du permis
- 5.1.5 Les conditions d'émission du permis de lotissement

1.4

1.5

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

Morcellement par aliénation

Tant que le résidu du morcellement d'un lot fait par aliénation demeure conforme aux normes de lotissement du présent règlement, ce morcellement est permis lorsqu'il a pour but de rendre conforme ou de rapprocher la conformité ou lorsqu'il n'affecte pas la conformité du présent règlement, du terrain de l'acquéreur de la ou des parcelles morcelées. En dehors de ces conditions, tout morcellement est interdit.

Dans le même but, un lot peut être simultanément morcelé au bénéfice de plus d'un acquéreur et ne laisser aucun résidu.

Cadastre obligatoire

Le cadastre est obligatoire pour tout morcellement de lot. Il est aussi obligatoire avant l'émission d'un permis de construction ou l'autorisation d'un nouvel usage.

Lots cadastrés avant l'adoption du règlement

Tel que prévue à l'article 256.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 1^{er} février 1984, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés 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 d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1- à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et
- 2- 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.

2.1

2.2

2.3

- 3- Nonobstant ce qui précède, un permis autorisant une opération cadastrale pourra être émis lorsque cette opération consiste à morceler un terrain sur lequel il existe deux bâtiments principaux dérogatoires, aux conditions suivantes :
- Les deux bâtiments doivent avoir un branchement distinct aux Services d'égout et d'aqueduc ;
 - Les 2 terrains créés ont chacun une façade sur rue;
 - Si le morcellement ne permet pas de se conformer aux normes d'implantation (autre que la superficie du terrain et la largeur de la façade) les réductions requises devront faire l'objet d'une demande de dérogation mineure.

Usages nécessitant une installation sanitaire

Les normes de lotissement édictés au présent règlement s'appliquent lorsque l'usage prévu et permis nécessite, en raison de sa nature, une installation sanitaire.

Les usages ou constructions ne seront permis que sur des lots distincts ou des terrains formés de lots distincts.

Usages sans installation septique

Les normes de lotissement édictés au présent règlement ne s'appliquent pas lorsque l'usage prévu et permis ne nécessite pas, en raison de sa nature d'installation sanitaire. À titre indicatif, les usages suivants sont de cette nature : les rues, les constructions à des fins de réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblo-distribution, d'aqueduc, d'égout ou de loisirs municipaux.

Nonobstant ce qui précède, les usages ou constructions ne seront permis que sur des lots distincts ou des terrains formés de lots distincts.

2.4

2.5

Normes minimales de lotissement

MINIMUM/AFFECTATION DU SOL	Résidentielle ou commerciale	Industrielle ou publique
----------------------------	------------------------------	--------------------------

1. LOTS DESSERVIS : AQUEDUC ET ÉGOUTS

1. toutes les zones, sauf celles listées à 2. :

*superficie	600 m ² (6 534 pi ca)	920 m ² (1 000 pi ca)
*largeur	20 m (66 pi ca)	30,5 m (100 pi)
*profondeur (100 pi)	30 m (99 pi)	30,5 m

2. les zones 9 I, 11 I, 12 I, 19 X, 20 R, 25 CM

*superficie	700 m ² (7 500 pi ca)	920 m ² (1 000 pi ca)
*largeur	22,82 m (75 pi)	30,5 m (100 pi)
*profondeur	30,5 m (100 pi)	30,5 m (100 pi)

2. LOTS : AQUEDUC OU ÉGOUTS

1. à moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac

*superficie	1 858 m ² (20 000 pi ca)	3 000 m ² (32 289 pi ca)
*largeur	30 m (99 pi)	50 m (164 pi)
*profondeur	61 m (200 pi)	61 m (200 pi)

2. à plus de 100 m d'un cours d'eau et moins de 300 m d'un lac

*superficie	1 393 m ² (15 000 pi ca)	3 000 m ² (32 289 pi ca)
*largeur	22.86 m (75 pi)	50 m (164 pi)

*profondeur -----

3. LOTS NON DESSERVIS

1. à moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac

*superficie	3 716 m ² (40 000 pi ca)	3 716 m ² (40 000 pi ca)
*largeur	45.72 m (150 pi)	50 m (164 pi)
*profondeur	61 m (200 pi)	61 m (200 pi)

2. plus de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m d'un lac

*superficie	2 787 m ² (30 000 pi ca)	3 716 m ² (40 000 pi ca)
*largeur	45.72 m (150 pi)	50 m (164 pi)
*profondeur	-----	---

2.6

Normes minimales des lots résidentiels pour densité supérieure à unifamilial isolé (aggloméré et multifamilial)

1. superficie exigible = superficie obligatoire de base + 50% de cette superficie par unité additionnelle.
2. Largeur exigible = largeur de base + 50% de cette largeur par unité additionnelle.

Normes minimales/lot dans le cas d'un plan d'ensemble

Dans le cas de la présentation d'un plan d'ensemble, les dimensions minimales d'un lot ne pourront être inférieures aux normes du règlement de lotissement de plus de vingt (20) pour cent en ce qui a trait à la superficie et à la largeur du lot et ce, tout en respectant les densités maximales permises au règlement de zonage à l'article 4.1.2.1.

Superficie et dimension des terrains pour fins commerciales, publiques et industrielles

Usages commerciaux, publics et industriels I

Les normes minimales, relatives aux dimensions et à la superficie des terrains destinés aux usages commerciaux et publics prescrites à l'article 2.6, s'appliquent à tous les autres groupes d'usages, sauf s'il y avait prescription contraire aux Dispositions particulières à certains usages ou à certaines zones du Règlement de zonage, ou encore à la grille des spécifications. Dans le cas des bâtiments commerciaux à unités multiples contiguës, une réduction de superficie et de largeur des terrains peut être obtenue dans des proportions identifiées à l'article 2.7.

Nonobstant les dispositions précédentes, tous les lots destinés à recevoir des industries ou commerces de type I1 ou C3 (avec entreposage), qui sont limitrophes à une zone autre qu'industrielle (I1 ou I2), devront augmenter leur superficie de vingt (20) pour cent.

2.7

2.8

2.9

2.9.1

Usages industriels du groupe Industrie 2 (I2)

La superficie minimale des terrains destinés à recevoir les bâtiments et les activités des usages Industrie 2, est d'un (1) hectare (2.5 acres). La largeur minimale du lot est d'un minimum de soixante et un (61) mètres (200 pi).

Mesures particulières

Lots d'angles

Lorsque les formes du lotissement l'exigeront, il sera possible de faire varier la largeur ou la profondeur des terrains jusqu'à cinq (5%) pour cent, à la condition toutefois de fournir la superficie minimum requise pour chaque lot dans la zone.

Orientation des terrains

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue autant que possible.

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

Servitude pour services publics

Des espaces d'au moins deux (2) mètres (6,6 pi) de largeur de chaque côté des lignes arrières et des lignes latérales des terrains doivent être prévus pour le réseau d'alimentation en électricité et les lignes téléphoniques.

2.9.2

2.10

2.10.1

2.10.2

2.10.3

Dimensions des îlots

Largeur des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux rangées de lots adossés, sauf sur les bords des plans d'eau.

Les îlots devront avoir une longueur minimum de deux cents mètres (200 m) (656 pi) et un maximum de quatre cents mètres (400 m) (1 312 pi). Ce maximum pourra être portée à cinq cent mètres (500 m) (1 640 pi) si un sentier pour piétons, d'une largeur minimum de trois mètres (3 m) (10 pi), est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne devra pas être supérieure à trois cent soixante-cinq (365) mètres (1 197 pi). Cette distance pourra être portée à quatre cents quatre-vingt-cinq (485) mètres (1 590 pi) si un chemin public pour piétons d'un minimum de secours, est prévu au milieu pour permettre un accès direct à une rue voisine.

Orientation des îlots

Les îlots résidentiels devraient être orientés de manière à assurer une pénétration maximum de soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possibles.

Sentier pour piétons

Lorsque la longueur d'un îlot destiné à l'habitation dépasse deux cent vingt-huit (228) mètres (750 pi) au moins un (1) sentier sera exigé, de façon à favoriser la circulation des piétons et des bicyclettes.

2.10.4

2.10.4.1

2.10.4.2

2.10.4.3

2.10.4.4

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES À LA GÉOMÉTRIE DES VOIES DE CIRCULATION

Tracé des voies de circulation

Tracé des rues, routes et chemin en fonction de la nature du sol

Le tracé évitera les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou sujet aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

La pente de toute voie, sur une distance de trente (30) mètres (98.4 pi) d'une intersection, ne doit pas dépasser cinq (5%) pour cent.

Tracé de rues, routes et chemins en fonction des plans d'eau et cours d'eau

Aucune rue, aucune route ou aucun chemin ne peut être implanté en deçà de trois (3) mètres (9.8 pi) de la limite naturelle des hautes eaux des cours d'eau ou plans d'eau à débit permanent.

Tracé des droits de passage

Les droits de passage sont soumis aux mêmes exigences réglementaires que les rues, routes et chemins de l'article 3.1 sauf en ce qui a trait à la largeur du chemin construit.

Dimensions des emprises et assiettes des voies de circulation

Tout plan de lotissement doit respecter les normes concernant les emprises des voie de circulation selon la fonction qui leur est attribuée.

Voies collectrices

Les voies reliant les rues locales entre elles et les voies qui raccordent les rues locales à la rue Baume doivent avoir une emprise d'un

3.1

3.1.1

3.1.2

3.1.3

3.2

3.2.1

minimum de vingt (20) mètres (966 pi). Une rue collectrice dessert aussi sa propre zone. La largeur minimale de l'assiette construite du chemin ne peut être inférieure à neuf (9) mètres (30 pi).

Voies locales

Les voies locales sont les rues et chemins publics ou privés ou droits de passage permettant l'accès aux lots. Elles doivent avoir une emprise minimale de quinze (15) mètres (50 pi).

De façon générale, la voie locale est rattachée à une collectrice. Sauf dans le cas des droits de passage la largeur minimale de l'assiette construite du chemin ne peut être inférieure à huit (8) mètres (26 pi).

Cul-de-sac

Le cul-de-sac termine une voie locale au lieu de joindre une autre rue locale ou une rue collectrice. Il peut être employé pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas à l'emploi d'une rue continue.

La rue doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre ne doit pas être inférieur à vingt (20) mètres (66 pi).

Dispositions relatives aux angles d'intersection, courbes et champs de visibilité

Angles d'intersection

1. Si l'angle d'intersection de deux voies, qu'elles soient locales, collectrices ou régionales, n'est pas de quatre-vingt-dix (90) degrés, tel qu'il serait souhaitable, il ne doit en aucun cas être inférieur à soixante-quinze (75) degrés;
2. tout angle compris entre soixante-quinze (75) et quatre-vingt-dix (90) degrés doit être maintenu sur une distance de trente (30) mètres (98.4 pi) depuis le point d'intersection;
3. aucune courbe ne sera acceptée sur la voie projetée à l'intérieur de trente (30) mètres (98.4 pi) d'une intersection.

3.2.2

3.2.2.1

3.3

3.3.1

Champ de visibilité

1. Toute intersection projetée et donnant sur la rue Baume doit bénéficier d'un champ de visibilité sur celle-ci, sur une distance de cent cinquante (150) mètres (492 pi);
2. toute intersection projetée et donnant sur une voie de vingt (20) mètres (66 pi) et plus d'emprise doit bénéficier, sur celle-ci, d'un champ de visibilité sur une distance de soixante (60) mètres (196.8 pi) au minimum;
3. toute intersection projetée et donnant sur une voie de quinze (15) mètres (49 pi) et plus d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité, sur celle-ci, sur une distance de trente-six (36) mètres (118 pi) au minimum.

Distance entre les intersections

Les centres de deux (2) intersections voisines, donnant sur une même voie de circulation, doivent être à une distance minimale de soixante (60) mètres (196.8 pi).

Courbes de raccordement aux intersections

Les rayons minimum des courbes de raccordement aux intersections doivent être de six (6) mètres (19.7 pi).

