
**Règlement de lotissement
n° 199-2007**

Adopté le : 4 février 2008

En vigueur le : 18 mars 2008

Municipalité de Scott

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	4
1.1 Titre	4
1.2 Territoire visé.....	4
1.3 Abrogation des règlements antérieurs	4
1.4 Invalidité partielle de la réglementation.....	4
1.5 Amendements du règlement.....	4
1.6 Terminologie.....	4
1.7 Système de mesures.....	6
1.8 Interprétation du texte.....	6
1.9 Entrée en vigueur	6
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	7
2.1 Conformité au règlement	7
2.2 Application du règlement	7
CHAPITRE 3 : CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	8
3.1 Cession de rues	8
3.2 Identification des servitudes	8
3.3 Paiement de taxes.....	8
3.4 Dispositions sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels	8
3.4.1 Territoire d'application.....	8
3.4.2 Obligations du propriétaire	8
3.4.3 Exceptions	8
3.4.4 Superficie et valeur à être cédés.....	9
3.4.5 Terrain visé	9
3.4.6 Règles de calcul de la superficie de terrain	9
3.4.7 Établissement de la valeur du terrain	9
3.4.8 Contestation.....	9
3.4.9 Utilisation du terrain ou de la somme équivalent à la valeur du terrain	10

CHAPITRE 4 : NORMES DE LOTISSEMENT	11
4.1 Rues.....	11
4.1.1 À l'extérieur du périmètre d'urbanisation	11
4.1.2 À l'intérieur du périmètre d'urbanisation	11
4.1.3 À l'intérieur d'un corridor riverain.....	11
4.1.4 Largeur des rues.....	11
4.1.5 Rue sans issue	11
4.1.6 Tracé des rues en fonction de la nature du sol et de la topographie	11
4.1.7 Visibilité, virages, angles et intersections des rues.....	12
 CHAPITRE 5 : EXCEPTIONS AU LOTISSEMENT	 14
5.1 Opération cadastrale non conforme.....	14
 CHAPITRE 6 : CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS	 15
6.1 Contravention au règlement	15
6.2 Recours judiciaires	15

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement » de la municipalité de Scott et porte le n° 199-2007.

1.2 Territoire visé

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

1.3 Abrogation des règlements antérieurs

Les dispositions du présent règlement remplacent celles des règlements de lotissement 57 adopté en vertu de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par la municipalité de Scott.

1.4 Invalidité partielle de la réglementation

L'annulation par la cour, en tout ou en partie, d'un ou plusieurs articles de ce règlement, n'aura pas pour effet d'annuler l'ensemble du règlement; le présent règlement étant adopté mot par mot, article par article, alinéa par alinéa. Le conseil déclare par la présente qu'il aurait décrété ce qu'il reste de ce règlement même si l'invalidité d'une ou plusieurs clauses est déclarée.

1.5 Amendements du règlement

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.6 Terminologie

Les définitions des termes et expressions utilisées au présent règlement sont celles spécifiées au Règlement de zonage de la municipalité, règlement n° 198-2007, article 2.8 ou ont le sens et la signification qui suivent :

Chemin public

Une voie destinée à la circulation des véhicules automobiles, de propriété publique, et entretenue par la municipalité ou par le ministère des Transports.

Corridor riverain

Une bande de terrain située à moins de 100 mètres d'un cours d'eau et à moins de 300 mètres d'un lac.

Emplacement

Un terrain constructible composé d'un ou plusieurs lots.

Emplacement desservi

Emplacement desservi par les réseaux d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire de la municipalité.

Frontage

Côté d'un emplacement adjacent à une rue publique ou privée. Pour un terrain dont la façade a la forme d'un arc de cercle, la largeur du lot correspond au segment d'une ligne droite rejoignant les extrémités de la marge de recul avant. Pour un lot d'angle, la largeur du lot égale la distance mesurée le long de la marge de recul avant entre chaque ligne avant et la ligne latérale ou arrière qui lui est parallèle.

Lot

Terrain ayant fait l'objet d'une opération cadastrale.

Lots transversaux

Lots ayant façade sur 2 rues, non situés à l'intersection de 2 rues.

Opération cadastrale

Division, subdivision, redivision, resubdivision, correction, annulation, ajout, remplacement de numéro(s) de lot(s) fait en vertu de la Loi sur le cadastre (chapitre C-1) et de l'article 3043 du Code civil du Québec.

Périmètre d'urbanisation d'une municipalité

La limite prévue de l'extension future de l'habitat de type urbain dans une municipalité, déterminée par le schéma d'aménagement et de développement, à l'exception de toute partie de ce périmètre qui serait comprise dans une zone agricole.

Site

Terrain compris dans le plan relatif à une opération cadastrale

Terrain

Un fonds de terre décrit par un ou plusieurs numéros de lots distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur un plan de subdivision fait et déposé conformément aux articles 3043 et suivant du Code civil du Québec, ou dans un ou plusieurs actes translatifs de propriété, décrit par tenants et aboutissants, ou par la combinaison des deux et formant un ensemble foncier d'un seul bloc appartenant en partie ou en totalité à un même propriétaire.

1.7 Système de mesures

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

1.8 Interprétation du texte

Les sections IV et VIII de la Loi d'interprétation du Québec (1977, L.R.Q. C 1-16) et leurs amendements s'appliquent au présent règlement.

1.9 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Conformité au règlement

Quiconque désire procéder à une opération cadastrale, que cette opération comprenne ou non des rues, doit au préalable soumettre à l'inspecteur en bâtiment un plan relatif à cette opération cadastrale qui respecte les dispositions du présent règlement et du Règlement relatif à l'émission des permis et certificats.

2.2 Application du règlement

L'inspecteur en bâtiment est responsable de l'application du présent règlement et de l'émission des permis de lotissement.

CHAPITRE 3 : CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

3.1 Cession de rues

Le propriétaire doit, à titre de condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, céder gratuitement l'emprise de toute rue publique montrée sur le plan et destinée à être une rue publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise.

3.2 Identification des servitudes

Le propriétaire doit, à titre de condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, identifier l'emplacement des servitudes existantes et/ou requises pour le passage des installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

3.3 Paiement de taxes

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

3.4 Dispositions sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels

3.4.1 Territoire d'application

Les dispositions sur les parcs et espaces verts s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la municipalité afin de promouvoir l'établissement, le maintien et l'amélioration des parcs et des terrains de jeux.

3.4.2 Obligations du propriétaire

Lors du dépôt d'un plan visant une opération cadastrale comprenant une ou des rues et résultant en la création de 3 lots ou plus, le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la municipalité un terrain qui, de l'avis du conseil convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, soit qu'il verse une somme à la municipalité, soit qu'à la fois il prenne un tel engagement et effectue un tel versement.

3.4.3 Exceptions

Dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots aucune condition ne peut cependant être imposée.

3.4.4 Superficie et valeur à être cédés

La superficie du terrain devant être cédé et la somme versée ne doivent pas excéder 10 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

Toutefois, si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder 10 % de la valeur du site.

3.4.5 Terrain visé

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie de l'assiette de l'immeuble visé. Toutefois, la municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la municipalité, qui n'est pas compris dans le site.

3.4.6 Règles de calcul de la superficie de terrain

Le calcul de la superficie du terrain à être cédé doit exclure, au bénéfice du propriétaire de toute cession ou tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site.

3.4.7 Établissement de la valeur du terrain

La valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la municipalité de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale, selon le cas, et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

3.4.8 Contestation

La municipalité ou le propriétaire peut contester, devant le Tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur. Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

La municipalité ou le propriétaire doit, pour saisir le Tribunal, faire signifier à l'autre un avis de contestation et le déposer, avec une preuve de signification, auprès du Tribunal. L'avis déposé doit être accompagné du permis de construction ou de lotissement, selon le cas, et d'un plan et d'une description, signés par un arpenteur-géomètre, du terrain dont la valeur est contestée; une copie certifiée conforme d'un tel document peut être déposée au lieu de l'original.

L'avis de contestation mentionne la valeur établie par l'évaluateur, renvoie au plan et à la description, expose sommairement les motifs de la contestation, précise la date de la réception par la municipalité de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale autorisée par le permis de lotissement, selon le cas, et demande au Tribunal d'établir la valeur du terrain visé.

Les documents doivent, sous peine de rejet de la contestation, être déposés dans les 30 jours de la délivrance du permis de lotissement. Les dispositions de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24) qui ne sont pas incompatibles avec les articles 117.8 à 117.11 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à la contestation de la valeur établie par l'évaluateur.

3.4.9 Utilisation du terrain ou de la somme équivalent à la valeur du terrain

Un terrain cédé ne peut être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par la municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain font partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des 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. 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 4 : NORMES DE LOTISSEMENT

4.1 Rues

4.1.1 À l'extérieur du périmètre d'urbanisation

L'ouverture ou le prolongement de rues, publiques ou privées, sont interdits à l'exception des zones de villégiature localisées hors de la zone agricole provinciale. En zone agricole provinciale seul le raccordement de deux rues existantes ou l'aménagement d'un rond de virage, pour une rue sans issue, sont autorisés.

4.1.2 À l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Toute nouvelle rue ou tout prolongement de rue doivent être pourvus des réseaux d'aqueduc et d'égout.

4.1.3 À l'intérieur d'un corridor riverain

À l'intérieur d'un corridor riverain, toute nouvelle rue ou tout prolongement de rue, non pourvue des réseaux d'aqueduc et d'égout, ou pourvus d'un seul de ces services, doivent être localisés à une distance minimale de 60 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac. Cette distance est portée à 45 mètres s'il y a présence des réseaux d'aqueduc et d'égout.

4.1.4 Largeur des rues

- a) L'emprise minimale de toute nouvelle rue, de même que le prolongement et le raccordement d'une rue existante, publique ou privée, est de 15 mètres.
- ~~b) Dans le cas d'une rue située en zone de villégiature, telle qu'apparaissant au plan de zonage de la municipalité, son emprise minimale est de 10 mètres.~~
- c) Dans le cas d'une nouvelle rue aménagé dans un secteur sans service d'aqueduc et d'égout, elle doit avoir une largeur minimale de 20 mètres si la rue est aménagée avec des fossés et de 15 mètres si celle-ci possède un réseau d'égout pluvial.

4.1.5 Rue sans issue

Toute rue sans issue, publique ou privée, doit être pourvue d'un rond de virage d'un diamètre minimum de 30 mètres.

4.1.6 Tracé des rues en fonction de la nature du sol et de la topographie

Le tracé des rues évitera les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux éboulis et affaissements. Il évitera également les affleurements rocheux et en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

La pente ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 10 %.

Résolution # 11555-11-2012, règlement # 305 adopté le 23 novembre 2012

4.1.7 Visibilité, virages, angles et intersections des rues

Il faudra éviter autant que possible l'intersection de plus de 2 rues. De façon générale, les intersections doivent être en forme de (T). Tout carrefour devra être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de 10°.

À moins de conditions exceptionnelles, les intersections de rues devront être à une distance suffisante pour permettre le lotissement de deux rangées d'emplacements constructibles.

Afin de faciliter la circulation, les coins de rues devront être arrondis par une courbe ayant un rayon intérieur minimal de 6 mètres.

Superficie et dimensions minimales des emplacements

Le tableau ci-après présente les normes minimales de lotissement applicables aux emplacements.

Localisation et types de service d'aqueduc et d'égout	Superficie (m ²) Min./Max	Largeur sur la ligne avant (m) Min./Max	Profondeur (m) Min.
Emplacement situé à l'extérieur d'un corridor riverain			
. Sans aqueduc et sans égout Dans la zone agricole (zone blanche)	2 500 ³ (2 800) ³	45/-	-
. Avec aqueduc (1 service)	1 400 ³	22,5/30	-
. Avec égout (1 service)	1 000 ³	20/30	-
. Avec aqueduc et égout (2 services)	600 ¹	20/30 ^{1,2}	-
Emplacement situé à l'intérieur d'un corridor riverain			
. riverain sans aqueduc et égout (aucun service)	3 700 ³	45/-	60
. non riverain sans aqueduc et égout (aucun service)	3 700 ³	45/-	-
. riverain avec aqueduc ou égout (1 service)	1 875 ³	30/35	60
. non riverain avec aqueduc ou égout (1 service)	1 875 ³	25	-
. riverain avec aqueduc et égout (2 services)	800 ¹	20/30 ^{1,2}	45
. non riverain avec aqueduc et égout (2 services)	600 ¹	20/30 ^{1,2}	-

Note 1 : Pour les usages du groupe commerce, industrie, public et infrastructures la superficie et le frontage correspondent à la superficie minimale nécessaire pour l'implantation du bâtiment principal et au respect de l'ensemble des dispositions du Règlement de zonage.

Note 2 : Pour les maisons jumelées et en rangée, le frontage minimal est respectivement de 9 mètres et 6 mètres et la superficie minimale est de 200 m² par logement. Pour les habitations multifamiliales et les habitations en commun le frontage maximal est celui nécessaire à l'implantation du bâtiment principal et au respect de l'ensemble des dispositions du Règlement de zonage.

Note 3 : Pour les usages résidentiels autorisés dans les zones AR-2, AR-3, AR-4, AR-5, AR-6 et AR-7 les superficies minimales des emplacements sont de 4 hectares.

CHAPITRE 5 : Exceptions au lotissement

5.1 Opération cadastrale non conforme

Dans les cas suivants, une opération cadastrale non conforme aux dispositions de l'article 4.2 peut être autorisée si :

- a) L'emplacement visé est destiné à des fins d'utilité publique.
- b) Le terrain est décrit dans un titre de propriété enregistré antérieurement au 21 juin 1983 et respecte la réglementation en vigueur à la date d'enregistrement du titre.
- c) Le terrain visé a pour effet d'agrandir un lot déjà cadastré ou construit ou qui prétendrait au droit reconnu à l'alinéa précédent.
- d) L'opération cadastrale a pour objet le lotissement d'une servitude.
- e) L'opération cadastrale vise un emplacement construit avant le 21 juin 1983 ou détruit par un sinistre postérieurement à la date d'entrée en vigueur du Règlement de lotissement de la municipalité.
- f) Le terrain constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou quelqu'un possédant un pouvoir d'expropriation.
- g) En secteur non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout, une opération cadastrale non conforme aux dispositions de l'article 4.2 est autorisée pour permettre la création d'un lot supplémentaire moyennant le respect de toutes les conditions suivantes :
 - l'opération cadastrale doit couvrir tous les nouveaux lots créés non conformes aux dispositions de l'article 4.2;
 - la non-conformité portera soit sur la superficie ou soit sur le frontage des lots;
 - la non-conformité apportera la création d'un seul lot supplémentaire;
 - l'objet de la non-conformité (superficie ou frontage) sera partagé en parties égales;
 - le frontage minimal des nouveaux lots est de 30 mètres.

CHAPITRE 6 : CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

6.1 Contrevenant au règlement

Quiconque procède à une opération cadastrale sans respecter les dispositions du présent règlement commet une infraction.

Toute infraction au présent règlement rend le contrevenant, personne physique, passible d'une amende minimum de 500 \$ (cinq cents dollars) et maximum de 1 000 \$ (mille dollars) avec en plus les frais. Pour une récidive, l'amende minimum est de 1 000 \$ (mille dollars) et maximum de 2 000 \$ (deux mille dollars).

Lorsque le contrevenant est une personne morale, cette dernière est passible d'une amende minimum de 1 000 \$ (mille dollars) et maximum de 2 000 \$ (deux mille dollars) avec en plus les frais. Pour une récidive, l'amende minimum est de 2 000 \$ (deux mille dollars) et maximum de 4 000 \$ (quatre mille dollars).

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

Tout dépôt ou enregistrement d'une opération cadastrale non conforme aux dispositions du présent règlement sera nul.

6.2 Recours judiciaires

Le conseil pourra exercer tous les recours prévus par la loi pour faire annuler ou radier le dépôt ou l'enregistrement de l'opération cadastrale.