

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT TABLE DES MATIÈRES
--

CHAPITRE 1**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....1**

1.1	Titre du règlement... ..	1
1.2	Territoire visé par le règlement	1
1.3	Entrée en vigueur.....	1
1.4	Abrogation de règlements antérieurs.....	1
1.5	Effets des autres règlements	1
1.6	Constructions et terrains affectés.....	2
1.7	Invalidité partielle de la réglementation	2
1.8	Divergence entre les règlements.....	2
1.9	Incompatibilité entre les dispositions générales et particulières.....	2
1.10	Mode d'amendement.....	2
1.11	Préambule	3

CHAPITRE 2**DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES4**

2.1	Interprétation du texte et des mots.....	4
2.2	Interprétation des tableaux.....	4
2.3	Système de mesures	4
2.4	Définitions	5
2.5	Officier responsable de l'application des règlements	5
2.5.1	Fonctions et pouvoirs de l'officier responsable.....	5
2.5.2	Visite des propriétés	7
2.5.3	Limite du rôle de l'officier responsable	7
2.5.4	Pouvoirs spécifiques de l'officier responsable.....	8
2.6	Les essais de matériaux et les épreuves des bâtiments	9

CHAPITRE 3

NORMES DE LOTISSEMENT.....10

3.1	Voies de circulation.....	10
3.1.1	Tracé des rues, routes et chemins en fonction de la nature du sol.....	10
3.1.2	Tracé des rues, routes et chemins en fonction de la topographie	10
3.1.3	Tracé des rues, routes et chemins en fonction des plans d'eau et cours d'eau	10
3.1.4	Emprise des rues, routes et chemins.....	10
3.1.5	Virages, angles d'intersection et visibilité	11
3.1.6	Courbes des voies de circulation	11
3.1.7	Cul-de-sac.....	11
3.1.8	Responsabilité de la construction des rues, routes et chemins	11
3.1.9	Entretien des rues	11
3.1.10	Lotissement ayant façade sur une ruelle	11
3.2	Superficie et dimensions des lots ou des terrains	11
3.2.1	Lots ou terrains sur une rue sans service d'égout sanitaire et d'aqueduc	11
3.2.1.1	Tableau spécifique des dimensions et superficies minimales des terrains non desservis par usage des sous-groupes d'habitation	13
3.2.2	Les usages mixtes	13
3.2.3	Terrains situés en bordure d'une courbe d'un cul-de-sac	13
3.2.4	Normes intérimaires relatives aux avant-projets de lotissements approuvés	13
3.2.5	Normes concernant les lots faisant partie d'un projet de copropriété ou de condominium.....	14
3.2.6	Normes concernant l'identification cadastrale au cadastre du Québec	14
3.3	Compensation relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels	15
3.3.1	Obligation de fournir une compensation	15
3.3.2	Cas n'exigeant pas de cession de terrain ou de compensation monétaire .	17
3.3.2.1	Compensation monétaire pour les exceptions mentionnées à l'article ...	18
3.3.3	Établissement de la valeur du terrain.....	18
3.3.4	Engagement à céder un terrain	18
3.3.5	Utilisation des terrains et des montants d'argent	19

CHAPITRE 4

LOTS OU TERRAINS DÉROGATOIRES20

- 4.1 Lots ou terrains dérogatoires20
- 4.2 Le droit acquis d'un lot ou d'un terrain dérogatoire20
- 4.3 Permis de lotissement21
- 4.4 Terrain existant et qui est l'assiette d'un bâtiment principal21

CHAPITRE 5

RECOURS ET SANCTIONS22

- 5.1 Recours22
- 5.2 Sanctions.....22
- 5.3 Recours de droit civil..... 23

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS FINALES24

- 6.1 Entrée en vigueur..... 24

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement numéro 437-99, adopté à la réunion du conseil du 6 avril 1999, sous la présidence de monsieur le maire Marc Carrière, peut être cité sous le titre de "Règlement de lotissement".

1.2 TERRITOIRE VISÉ PAR LE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Val-des-Monts.

1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

1.4 ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement remplace en entier à toutes fins que de droit tout règlement ou toute disposition de règlement antérieur ayant trait au lotissement, et plus particulièrement le règlement n° 175-89.

Sont aussi remplacées toutes autres dispositions réglementaires incompatibles de la municipalité de Val-des-Monts au présent règlement.

1.5 EFFETS DES AUTRES RÈGLEMENTS

Tout bâtiment élevé, reconstruit, agrandi, modifié ou réparé et toute parcelle de terrain, ou tout bâtiment occupé ou utilisé aux fins autorisées et de la manière prescrite dans le présent règlement sont assujettis, en outre, aux prescriptions particulières des autres règlements municipaux qui s'y rapportent.

1.6 CONSTRUCTIONS ET TERRAINS AFFECTÉS

Tout lot ou partie de lot devant être occupé de même que tout bâtiment ou partie de bâtiment et toute construction ou partie de construction doit être érigé conformément aux dispositions du présent règlement. Tout bâtiment, toute construction ou tout terrain dont on envisage de modifier l'occupation ou l'utilisation doit se conformer aux exigences du présent règlement. Il en va de même de tout lot, partie de lot ou terrain devant être divisé ou redivisé.

1.7 INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION

Dans le cas où une partie ou une clause du présent règlement serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties ou clauses ne saurait être mise en doute. Le conseil déclare par la présente qu'il adopte le règlement partie par partie, indépendamment du fait que l'une ou plusieurs de ces parties pourraient être déclarées nulles et sans effet par la Cour.

1.8 DIVERGENCE ENTRE LES RÈGLEMENTS

En cas d'incompatibilité entre le règlement de zonage et les règlements de construction et de lotissement, les dispositions du règlement de zonage prévalent.

1.9 INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales pour toutes les zones ou pour une zone et les dispositions particulières à chacune des zones, les dispositions particulières à une zone s'appliquent, à moins d'indication spécifique contraire dans une disposition générale

1.10 MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être adoptées, modifiées, ou abrogées que par un règlement approuvé conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.c.A-19.1).

1.11 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

Exception faite des mots définis ci-après, tous les mots utilisés dans ce règlement conserveront leur signification habituelle.

- A - L'emploi du verbe au présent inclut le futur.
- B - Le singulier comprend le pluriel et vice versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.
- C - Le masculin comprend le féminin et vice versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.
- D - Avec l'emploi du mot "DOIT" ou "SERA" l'obligation est absolue; le mot "PEUT" conserve un sens facultatif.
- E - Le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique.
- F - Le mot "MUNICIPALITÉ" désigne la Municipalité de Val-des-Monts.
- G - Le mot "CONSEIL" désigne le conseil de la Municipalité.
- H - Le mot "OFFICIER RESPONSABLE" désigne l'inspecteur municipal ou tout autre officier municipal mandaté par la Municipalité pour surveiller l'application des règlements d'urbanisme.
- I - Le mot "COMITÉ" désigne le comité consultatif d'urbanisme de Val-des-Monts.

2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que les textes proprement dits et contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que ce soit. En cas de contradiction avec le texte du règlement ce dernier prévaut.

2.3 SYSTÈME DE MESURES

Toutes les dimensions données dans le présent règlement, sont indiquées en système métrique (SI).

2.4 DÉFINITIONS

Les définitions du règlement de zonage s'appliquent au présent règlement comme si elles étaient récitées au long.

Les définitions suivantes s'ajoutent au présent règlement et ont préséance sur les définitions du règlement de zonage pour ce qui concerne les dispositions du règlement de lotissement :

Route régionale : Route sous juridiction du ministère des Transports. Route utilisée par tous les types de véhicules. Sur le territoire de la Municipalité de Val-des-Monts, la route du Carrefour (route 366) et la route Principale (route 307) sont des routes régionales.

Artère principale : Route qui lie les routes collectrices aux routes régionales. Le DJMA (débit journalier moyen annuel) se situe entre 1 000 et 2 000. Route utilisée par tous les types de véhicules.

Route collectrice : Route qui lie les routes locales et privées aux artères principales. Le DJMA (débit journalier moyen annuel) se situe entre 500 et 1 000. Route utilisée principalement par des véhicules automobiles, petits et moyens camions, poids lourds occasionnels (moins de 10 %) et véhicules de ferme.

Route privée et locale : Toutes routes à caractère privé ou local donnant accès à des lots privés. Le DJMA (débit journalier moyen annuel) est inférieur à 500. Route utilisée principalement par des véhicules automobiles, petits et moyens camions, poids lourds occasionnels (moins de 10 %) et véhicules de ferme.

Route pour zone d'exploitation : Route qui mène à des zones d'exploitation forestière ou minière et à des chantiers hydroélectriques. Route utilisée principalement par des véhicules poids lourds (plus de 10 %).

2011, Règlement 707-11 (AM-62).

2.5 OFFICIER RESPONSABLE DE L'APPLICATION DES RÈGLEMENTS

L'application des présents règlements est confiée au directeur du service de l'Environnement et de l'Urbanisme ou à l'officier responsable désigné à cette fin.

2.5.1 FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'OFFICIER RESPONSABLE

L'officier responsable, son représentant ou ses adjoints dûment autorisés par le conseil, exerce le contrôle et la surveillance des bâtiments et des occupations et, à cette fin, les attributions suivantes lui sont conférées:

- a. Il émet tout permis et certificat requis pour les travaux conformes aux présents règlements d'urbanisme. Il refuse tout permis et certificat pour des travaux non conformes aux règlements. Il transmet au comité consultatif d'urbanisme et (ou) au conseil toute demande ayant trait à une dérogation mineure ou à un amendement au présent règlement. À la demande de l'un ou l'autre, il devra fournir tous les renseignements requis pour l'analyse du dossier relatif aux travaux non conformes aux règlements.
- b. Il inspecte ou visite tout immeuble ou toute construction ou partie de construction en cours d'édification, de modification ou de réparation, de transport ou de démolition, ainsi que les constructions existantes lorsque l'application du règlement nécessite une visite ou une inspection. Les propriétaires ou occupants des lieux visités sont obligés de recevoir l'officier responsable ou ses représentants, et (ou) de répondre aux questions qu'il leur pose relativement à l'exécution du règlement.
- c. Il dresse une liste des permis et certificats émis, ainsi que des contraventions en vue de fournir un rapport mensuel au conseil ou encore lorsque celui-ci en fait la demande.
- d. Il avise le propriétaire de toute occupation ou usage projeté et (ou) toute construction projetée ou en cours d'érection qui contrevient aux règlements de construction. Il s'assure de la démolition ou de la réfection de tout édifice ou partie d'édifice construit qui n'est pas conforme au règlement.
- e. Il s'assure le cas échéant de la démolition et de la réfection de tout édifice ou partie d'édifice construit qui ne se conforme pas au présent règlement, en conformité avec le jugement du tribunal à cet égard.

- f. Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée ou dans le cas où le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, il s'assure que les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain soient conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements afférents à cette Loi ou aux règlements pertinents de la MRC des Collines-de-l'Outaouais et de la municipalité.
- g. Suite à un avis de la Cour, il doit faire évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelqu'un en danger et en faire immédiatement rapport au conseil. Il peut exiger tout ouvrage de consolidation nécessaire pour la sécurité du public.
- h. Il doit prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité dans les bâtiments où la construction mal faite présente des dangers.
- i. Il doit tenir à jour les dossiers des demandes de permis reçues et des permis émis, des inspections et des essais effectués, des rapports faits et reçus, et doit conserver copie de tous les papiers et documents en relation avec l'exercice de ses fonctions.

2.5.2 VISITE DES PROPRIÉTÉS

L'officier responsable, dans l'exercice de ses fonctions, a le droit de visiter et d'examiner entre 7 et 19 heures, toute propriété immobilière ainsi que l'extérieur et l'intérieur des maisons, bâtiments ou édifices pour s'assurer de visu que les dispositions du présent règlement sont observées. Les propriétaires, locataires ou occupants des lieux visités sont obligés de recevoir l'officier et de répondre aux questions qu'il peut leur poser relativement à l'observation des règlements d'urbanisme.

2.5.3 LIMITE DU RÔLE DE L'OFFICIER RESPONSABLE

L'officier responsable doit répondre à toute question pertinente concernant les dispositions des présentes exigences. Toutefois, sauf pour des renseignements généraux au niveau de la conception, l'officier responsable ne doit pas prendre part à l'élaboration de plans ni jouer le rôle d'expert-conseil en génie ou en architecture.

2.5.4 POUVOIRS SPÉCIFIQUES DE L'OFFICIER RESPONSABLE

Dans l'exercice de ses fonctions, l'officier responsable peut de façon plus particulière, mais non restrictive, en rapport avec l'application du règlement de construction:

- a) envoyer un avis écrit à tout propriétaire ou requérant pour l'enjoindre de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;
- b) ordonner à tout propriétaire ou requérant de suspendre les travaux qui contreviennent au présent règlement ou qui sont dangereux;
- c) ordonner qu'un essai soit fait sur un matériau, un dispositif, une méthode de construction, un élément fonctionnel et structural de construction ou sur la condition des fondations aux frais du propriétaire ou requérant;
- d) exiger que le propriétaire ou le requérant fournisse à ses frais une preuve suffisante qu'un matériau, un dispositif de construction, la condition des fondations, une structure ou un bâtiment sont conformes au présent règlement;
- e) révoquer ou refuser d'émettre un permis lorsque les essais mentionnés à l'alinéa c) ne se révèlent pas satisfaisants ou que la preuve mentionnée à l'alinéa d) est insuffisante;
- f) révoquer un permis s'il y a contravention à l'une des dispositions du présent règlement ou à l'une des conditions prescrites dans le permis.

2.6 LES ESSAIS DE MATÉRIAUX ET LES ÉPREUVES DES BÂTIMENTS

Lorsque l'officier responsable l'exige, tous les matériaux mis en oeuvre pour la construction ou la réparation, quelle que soit leur nature, et tous les assemblages de matériaux, doivent être soumis à des essais et épreuves ayant pour but d'en déterminer les propriétés et qualités. Les appareils et dispositifs, ainsi que les nouveaux matériaux et procédés de construction, peuvent également être soumis à des essais qui déterminent leur degré d'efficacité.

- a) Les essais doivent être faits par un laboratoire approuvé, sous surveillance de l'officier responsable ou selon les directives de celui-ci.

Les rapports certifiés des essais doivent être remis à l'officier responsable.

Lorsque les essais montrent qu'un matériau de construction ne rencontre pas les exigences du règlement, l'officier responsable peut interdire l'usage du matériau.

- b) Lorsque l'officier responsable a raison de croire qu'une partie d'un bâtiment ou d'une construction n'a pas de résistance structurale suffisante, il peut exiger que des épreuves ou des calculs de vérification (ou les deux) soient effectués pour toute partie du bâtiment ou de la construction qu'il désignera.

Les épreuves et les calculs doivent être faits par un architecte ou par un ingénieur et un rapport écrit doit être soumis à l'officier responsable. Les dépenses encourues pour ces essais ou calculs sont aux frais du propriétaires ou du requérant d'un permis.

Si des épreuves ou des calculs révèlent des faiblesses dans une construction, le propriétaire ou le requérant d'un permis doit rendre la construction conforme aux exigences du règlement.

CHAPITRE 3

NORMES DE LOTISSEMENT

3.1 VOIES DE CIRCULATION

Toute planification d'une voie de circulation devra respecter le règlement municipal relatif aux infrastructures routières et ses amendements subséquents.

3.1.1 TRACÉ DES RUES, ROUTES ET CHEMINS EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

ABROGÉ

3.1.2 TRACÉ DES RUES, ROUTES ET CHEMINS EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

ABROGÉ

3.1.3 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES PLANS D'EAU ET COURS D'EAU

Exception faite des voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac, toute nouvelle rue ou route devra être située à au moins trente (30) mètres de la ligne naturelle des hautes eaux des cours d'eau, d'un lac ou d'un marécage.

3.1.4 EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Toute voie de circulation devra respecter l'emprise suivante :

Type de voie	Largeur de l'emprise
Artère principale	30 mètres
Route collectrice	25 mètres
Route privée et locale	20 mètres
Route pour zone d'exploitation	20 mètres

3.1.5 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

ABROGÉ

3.1.6 COURBES DES VOIES DE CIRCULATION

ABROGÉ

3.1.7 CUL-DE-SAC

ABROGÉ

3.1.8 RESPONSABILITÉ DE LA CONSTRUCTION DES RUES, ROUTES ET CHEMINS

ABROGÉ

3.1.9 ENTRETIEN DES RUES

ABROGÉ

3.1.10 LOTISSEMENT AYANT FAÇADE SUR UNE RUELLE

ABROGÉ

2005, Règlement 560-05 (AM-20).

2011, Règlement 707-11 (AM-62).

3.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS OU DES TERRAINS

3.2.1 TABLEAU DES DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES DES LOTS OU TERRAINS

Dans toutes les zones, la superficie minimale des lots ou terrains est de trois mille sept cents (3 700) mètres carrés, la façade minimale est de quarante-cinq (45) mètres et la profondeur minimale est de trente-cinq (35) mètres.

Toutefois, les dispositions suivantes prévalent:

Zonage	Superficie minimale	Façade minimale	Profondeur minimale
Centre de services	2 800 mètres carrés	30 mètres	35 mètres
Zone AG	5 000 mètres carrés	45 mètres	35 mètres
Zone FO	18 500 mètres carrés (1)	150 mètres (1)	35 mètres
Zone DC	18 500 mètres carrés (1)	150 mètres (1)	35 mètres

Usage	Superficie minimale	Façade minimale	Profondeur minimale
Habitation 3	5 000 mètres carrés	45 mètres	35 mètres
Groupe Industrie	10 000 mètres carrés	45 mètres	35 mètres
Groupe Public	5 000 mètres carrés	45 mètres	35 mètres
Groupe Agriculture, Chasse et Pêche	10 000 mètres carrés	45 mètres	35 mètres
Groupe Foresterie	10 000 mètres carrés	45 mètres	35 mètres
Groupe Extraction	10 000 mètres carrés	45 mètres	35 mètres

Particularité	Superficie minimale	Façade minimale	Profondeur minimale
Lot ou terrain situé sur une île	8 000 mètres carrés	90 mètres	35 mètres
Lot ou terrain ayant façade sur une ruelle	Minimum requis par la zone	7,5 mètres	_____

- (1) Applicables à tout espace de terrain à lotir, non adjacent à un chemin public, un chemin privé conforme, un chemin privé existant au 15 juin 1989 et apparaissant sur le plan 558-05, lequel est joint au règlement relatif aux permis et certificats 439-99.

Dans les situations où plusieurs dispositions peuvent s'appliquer, les normes les plus sévères prévalent.

2005, Règlement 560-05 (AM-20).

3.2.1.1 TABLEAU SPÉCIFIQUE DES DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS NON DESSERVIS PAR USAGE DES SOUS-GROUPES D'HABITATION

Abrogé.

2007, Règlement 626-07 (AM-38)

3.2.2 LES USAGES MIXTES

Dans le cas d'un usage mixte sur le même terrain, la superficie minimale exigée est la plus grande superficie requise par les différents usages proposés et les dimensions minimales des marges et de la cour arrière sont celles de l'usage qui sont les plus élevées.

3.2.3 TERRAINS SITUÉS EN BORDURE D'UNE COURBE D'UN CUL-DE-SAC

Le frontage minimal des terrains situés en bordure du côté concave d'une rue en forme de courbe ou situés en bordure d'un cul-de-sac peut être réduit à vingt (20) mètres, à condition que la superficie soit conforme à toutes autres dispositions applicables du présent règlement et du règlement de zonage.

3.2.4 NORMES INTÉRIMAIRES RELATIVES AUX AVANT-PROJETS DE LOTISSEMENT APPROUVÉS

Abrogé.

2005, Règlement 560-05 (AM-20).

3.2.5 NORMES CONCERNANT LES LOTS FAISANT PARTIE D'UN PROJET DE COPROPRIÉTÉ OU DE CONDOMINIUM

Dans le cas d'un projet en copropriété ou en condominium, la création de lot à des dimensions autres que celles prescrites par le présent règlement sont permises et ce, dans le but de démontrer les parties privées et communes. Toutefois, la superficie totale de la copropriété doit correspondre au minimum requis par l'usage.

3.2.6 MESURES D'EXCEPTION EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

Il est permis de créer un ou plusieurs lots à des dimensions et superficies autres que celles prévues à la section 3.2 du présent règlement dans les cas où l'opération cadastrale vise :

1. L'identification d'un immeuble. Toutefois, cette opération cadastrale n'engagera aucunement la Municipalité de Val-des-Monts à émettre un permis ou certificat.
2. La création d'espaces publics dont les parcs, terrains de jeux, sentiers piétonniers, voies cyclables, bandes multi-usages et espaces naturels.

Nonobstant ce qui précède, tout lot riverain créé en vertu du présent article ne pourra faire l'objet de travaux quelconque à moins que la façade sur le cours d'eau ait au moins quarante-cinq (45) mètres.

2001, Règlement 484-01 (AM-05).

2005, Règlement 560-05 (AM-20).

2011, Règlement 707-11 (AM-62).

3.3 COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

L'objectif recherché par les présentes dispositions est de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration des parcs, des terrains de jeux, des sentiers piétonniers, des voies cyclables, des bandes multi-usages et la préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Municipalité.

2011, Règlement 695-11 (AM-60).

3.3.1 OBLIGATION DE FOURNIR UNE COMPENSATION

Outre les autres conditions prévues au présent règlement ou au règlement relatif aux permis et certificat et sous réserve de l'article 3.3.2, le propriétaire d'un terrain faisant l'objet d'une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du Conseil municipal, remplir l'une des obligations suivantes :

- a) Soit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un sentier piétonnier, d'une voie cyclable, d'une bande multi-usage ou au maintien d'un espace naturel.
- b) Soit verser à la Municipalité un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.
- c) Soit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité à la fois une partie de terrain qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, d'un sentier piétonnier, d'une voie cyclable, d'une bande multi-usage ou au maintien d'un espace naturel et à verser à la Municipalité un montant en argent.

1. Dans ce cas, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la Municipalité et du montant versé en argent doit équivaloir à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.
2. Dans les cas visés aux paragraphes a et c du premier alinéa, le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, la Municipalité peut convenir avec le propriétaire que l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que celui visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la Municipalité. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la Municipalité et le propriétaire prime sur les règles de calcul établies par le présent article.
3. Nonobstant les paragraphes précédents, l'administration peut choisir une compensation en argent dans le cas d'un lotissement de moins de trois lots.

2011, Règlement 695-11 (AM-60).

3.3.2 CAS N'EXIGEANT PAS DE CESSION DE TERRAIN OU DE COMPENSATION MONÉTAIRE

Dans les cas suivants, aucune cession de terrain ou compensation monétaire n'est exigible :

- a) Les opérations cadastrales d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.
- b) L'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée en vertu des exigences du présent règlement.
- c) L'identification cadastrale de parcs, de terrains de jeux, de sentiers piétonniers, de voies cyclables, de bandes multi-usages ou d'espaces naturels pour fins publiques.
- d) L'identification cadastrale d'un terrain pour fins publiques, déposée par la Municipalité ou par tout autre organisme gouvernemental, après entente avec le Conseil municipal.
- e) L'identification cadastrale d'un immeuble faisant suite à une expropriation, à condition qu'il ne résulte de cette opération cadastrale, que la création d'un seul lot par lot originaire, en plus du terrain exproprié.
- f) L'identification cadastrale d'un terrain lors d'un mandat accordé dans le cadre de la rénovation cadastrale.
- g) L'identification cadastrale d'un terrain qui sert d'assiette à une construction principale érigée avant l'entrée en vigueur du présent règlement à condition qu'il ne résulte de cette opération cadastrale, que la création d'un seul lot par lot originaire.
- h) L'identification cadastrale résultant de l'amalgamation de plusieurs terrains à condition qu'il ne résulte de cette opération cadastrale, que la création d'un seul lot par lot originaire.
- i) L'identification cadastrale qui vise à donner un terrain à l'enfant du propriétaire.
- j) L'identification cadastrale qui ne créera pas plus de trois (3) lots en autant que le lot visé par l'opération cadastrale, une fois cette opération complétée, n'existera plus, c'est-à-dire qu'il n'en restera aucun résidu.

- k) L'identification cadastrale qui vise à donner une numérotation cadastrale à une partie de lot, en autant que le propriétaire ne conserve aucun droit de propriété sur un terrain adjacent.

2011, Règlement 695-11 (AM-60).

2011, Règlement 711-11 (AM-66).

3.3.2.1 COMPENSATION MONÉTAIRE POUR LES EXCEPTIONS MENTIONNÉES À L'ARTICLE 3.3.2

Nonobstant l'article 3.3.2, pour les exceptions des alinéas, j) et k) de cet article, des frais fixes sont exigés. Ces frais serviront à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels et seront administrés conformément à l'article 3.3.5 du présent règlement.

Pour l'exception j), les frais sont de 400,00 \$ pour un (1) lot, de 750 \$ pour deux (2) lots et de 1 000,00 \$ pour le cas de trois (3) lots.

Pour les exceptions g), h) et k), les frais sont de 400,00 \$ pour le lot.

2011, Règlement 711-11 (AM-66).

3.3.3 ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN

- a) Pour l'application des paragraphes b et c du premier alinéa de l'article 3.3.1, la valeur du terrain est considérée à partir de la date de réception, par la Municipalité, du plan relatif à l'opération cadastrale et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire-cessionnaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité. La valeur ainsi déterminée est celle qui doit être utilisée aux fins du calcul de la compensation.
- b) La Municipalité ou le propriétaire peut contester à ses frais, devant le Tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur selon la procédure prévue aux articles 117.8 à 117.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1). 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.

2011, Règlement 695-11 (AM-60).

3.3.4 ENGAGEMENT À CÉDER UN TERRAIN

- a) L'engagement à céder un terrain gratuitement doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant un notaire, par le propriétaire du terrain et la Municipalité.
- b) La cession de terrain à la Municipalité est une donation, laquelle doit être effectuée par acte notarié en minute, et être publiée par inscription au registre foncier du bureau de la publicité des droits. Cette cession de terrain doit s'effectuer aussitôt que possible après la réalisation des opérations cadastrales relatives au terrain visé.
- c) Les frais du notaire, d'inscription et tous autres frais qui pourraient découler de la présente cession seront entièrement à la charge du propriétaire-cessionnaire.

2011, Règlement 695-11 (AM-60).

3.3.5 UTILISATION DES TERRAINS ET DES MONTANTS D'ARGENT

- a) Le produit du paiement en argent de la compensation doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat de terrain destiné à l'établissement ou à l'agrandissement de parcs, de terrains de jeux, de sentiers piétonniers, de voies cyclables, de bandes multi-usages ou au maintien d'espaces naturels. Ce fonds peut également être utilisé pour acheter des végétaux à planter sur les propriétés de la Municipalité.
- b) Les terrains cédés à la Municipalité dans le cadre de cette compensation, ne peuvent être utilisés que pour l'établissement ou à l'agrandissement de parcs, de terrains de jeux, de sentiers piétonniers, de voies cyclables, de bandes multi-usages ou au maintien d'espaces naturels.

- c) La Municipalité peut disposer par vente aux enchères, par soumission publique ou autre méthode approuvée par la Commission municipale du Québec, des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente compensation si pour une raison quelconque ceux-ci n'étaient plus requis à des fins d'établissement ou d'agrandissement de parcs, de terrains de jeux, de sentiers piétonniers, de voies cyclables, de bandes multi-usages ou au maintien d'espaces naturels. Le produit de la vente ainsi réalisé doit être remis dans ce fonds spécial.

2011, Règlement 695-11 (AM-60).

CHAPITRE 4

LOTS OU TERRAINS DÉROGATOIRES

4.1 LOTS OU TERRAINS DÉROGATOIRES

Un lot (ou un terrain, selon le cas) est dérogatoire s'il ne répond pas aux prescriptions minimales du présent règlement.

4.2 LE DROIT ACQUIS D'UN LOT OU D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Possède un droit acquis tout :

1. lot inscrit au cadastre avant la date d'entrée en vigueur des présents règlements d'urbanisme et réputé conforme aux règlements portant les numéros 114-72, 185-72, 122-82 et 175-89;
2. terrain qui le 31 juillet 1974 ne formait 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, si les conditions suivantes sont respectées;
 - a. un seul lot résulte de l'opération cadastrale ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.
3. terrain qui le 23 mars 1999 ne formait 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, si les conditions suivantes sont respectées;
 - a. la superficie du terrain est de 3700 m² minimum;
 - b. la façade du terrain est 45 mètres minimum;
 - c. la profondeur du terrain est de 35 mètres minimum.
4. lot ou terrain qui constitue le résidu d'un lot ou d'un terrain 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 qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie, une façade et une profondeur conforme à la réglementation alors en vigueur ou qui possédait des droits acquis à ce moment.
5. lot ou terrain dont la superficie, la façade ou la profondeur ne lui permette

pas de respecter les exigences du présent règlement mais pour lequel une dérogation mineure a été accordée en conformité au règlement relatif aux dérogations mineures.

6. lot ou terrain dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés avant le 30 novembre 1982 et qui à cette date était l'assiette d'un bâtiment principal érigée légalement. La présente disposition s'applique également dans le cas où le bâtiment est détruit par un sinistre après le 30 novembre 1982.

2000, Règlement 460-00 (AM-02).

2003, Règlement 515-03 (AM-11).

4.3 PERMIS DE LOTISSEMENT

4.3.1 Un permis de lotissement peut être émis dans les cas suivants:

1. Une identification cadastrale d'un terrain dérogatoire bénéficiant de droits acquis;
2. D'un agrandissement d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droit acquis même si le lot qui en résulte ne respecte pas les normes minimales du présent règlement et en autant que la superficie et la façade du lot qui en résulte n'est pas plus dérogatoire que le lot ou terrain initial.

4.3.2 Un permis de lotissement doit être refusé si l'opération cadastrale proposée à pour effet de rendre dérogatoire ou plus dérogatoire un lot ou un terrain adjacent.

4.4 TERRAIN EXISTANT ET QUI EST L'ASSIETTE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Abrogé.

2005, Règlement 560-05 (AM-20).

CHAPITRE 5

RECOURS ET SANCTIONS

5.1 RECOURS

Lorsqu'un contrevenant refuse ou néglige de se conformer à l'une des dispositions du présent règlement ou à un ordre émis par l'officier responsable, l'autorité compétente peut adresser à la Cour supérieure une requête conforme à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) en vue d':

- a) ordonner l'arrêt des travaux ou des usages non conformes au présent règlement;
- b) ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'usage ou la construction conforme au présent règlement ou, s'il n'existe pas d'autre solution utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain;
- c) autoriser la Municipalité à effectuer les travaux requis ou la démolition ou la remise en état du terrain, à défaut par le propriétaire du bâtiment ou de l'immeuble d'y procéder dans le délai imparti, et à recouvrer du propriétaire les frais encourus au moyen d'une charge contre l'immeuble inscrite à la taxe foncière.

Tout contrevenant est également assujéti en plus des sanctions prévues par le présent règlement, à tous les recours ou sanctions prévues par les lois et règlements en vigueur dans la municipalité de Val-des-Monts.

5.2 SANCTIONS

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende minimale de 200,00 \$ et maximale de 1 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de 600,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$ s'il est une personne morale.

Dans le cas d'une récidive, dans les deux ans de la déclaration de culpabilité pour une même infraction, le contrevenant est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende minimale de 500,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de 1 000,00 \$ et maximale de 4 000,00 \$ s'il est une personne morale.

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

5.3 RECOURS DE DROIT CIVIL

Nonobstant les recours par voie d'action pénale, le conseil pourra exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 6
DISPOSITIONS FINALES

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Val-des-Monts le 6 avril 1999.

Marc Carrière, Maire.

Patricia Fillet, Secrétaire-trésorière.