



MUNICIPALITÉ DE VAL-DES-MONTS

1, ROUTE DU CARREFOUR, VAL-DES-MONTS (QUÉBEC) J8N 4E9
TÉLÉPHONE : 819 457-9400 – TÉLÉCOPIEUR : 819 457-4141
SITE WEB : www.val-des-monts.net

Direction de la planification
- Environnement et Urbanisme

AVANT-PROJET DE LOTISSEMENT

L'approbation d'un avant-projet de lotissement est requise préalablement à toute opération de lotissement (cadastre) ou de construction d'une voie de circulation.

Un avant-projet de lotissement est un processus de planification, lequel requiert le dépôt d'un ensemble de documents qui démontrent une intention de développer un espace. Cette étape a pour but de permettre à la Municipalité de s'assurer du respect des règlements municipaux, de la faisabilité du projet de lotissement, d'assurer une planification adéquate du réseau routier et de son intégration au milieu naturel et environnant, le tout en fonction des orientations de développement préconisées au plan d'urbanisme, du respect des principes du développement durable et de la politique environnementale de la Municipalité de Val-des-Monts.

L'avant-projet de lotissement doit précéder tous travaux d'aménagement d'infrastructure routière ou d'implantation d'un projet de développement, incluant le déboisement, le remblai et le drainage.

Dans le cadre de la planification d'un avant-projet de lotissement, vous aurez notamment besoin de consulter les règlements municipaux suivants :

- 439-99 : Règlement relatif aux permis et certificats
Chapitre 3 - Avant-projet de lotissement
Chapitre 4, section 4.1 - Permis de lotissement
- 437-99 : Règlement de lotissement
Chapitre 3 - Normes de lotissement
- 436-99 : Règlement de zonage
- 764-15 : Règlement concernant les normes de construction et de municipalisation de chemins et les infrastructures routières existantes et les infrastructures routières nouvelles

Ceux-ci se retrouvent sur le site internet de la Municipalité de Val-des-Monts à l'adresse suivante : www.val-des-monts.net. À la page d'accueil, vous devrez sélectionner « Politiques et Règlements » et déroulé le menu jusqu'au « Service de l'Environnement et de l'Urbanisme » et « Service des Travaux publics ».

Pour tout questionnement en lien avec le règlement concernant les normes de construction et de municipalisation de chemins et les infrastructures routières existantes et les infrastructures routières nouvelles, nous vous invitons à communiquer avec un représentant du service des Travaux publics.

Vous trouverez dans les pages qui suivent, les documents qui doivent accompagner une demande d'avant-projet de lotissement (ou une demande de modification d'un avant-projet) ainsi que d'autres renseignements importants qui permettent de bien saisir ce processus de planification.

MUNICIPALITÉ DE VAL-DES-MONTS PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE D'AVANT-PROJET DE LOTISSEMENT

En vertu de l'article 3.1.2 du règlement relatif aux permis et certificats, portant le numéro 439-99, toute demande d'avant-projet de lotissement (ou demande de modification d'un avant-projet de lotissement) doit être faite par écrit, sur le formulaire officiel de la Municipalité dûment complété et signé par le propriétaire ou son mandataire. Les documents énumérés ci-dessous doivent accompagner la demande.

Une analyse sera effectuée, suite à la réception de l'ensemble des documents énumérés. Il importe de noter que toute demande incomplète sera mise en suspens.

Suite à l'analyse des documents par les officiers responsables, le propriétaire ou son mandataire recevra une correspondance qui fera état des demandes de précisions ou de changements ou informera celui-ci de l'approbation de l'avant-projet de lotissement.

ITEM	CONTENU D'UNE DEMANDE D'AVANT-PROJET DE LOTISSEMENT	Date du dépôt aux bureaux municipaux
1.	Formulaire officiel de la Municipalité , dûment complété et signé par le propriétaire ou son mandataire.	
2.	Défrayer les coûts d'analyse de la demande selon la tarification en vigueur.	
3.	<p>Étude de caractérisation et d'incidences environnementales produite par un professionnel laquelle devra, entre autres, indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Un inventaire sommaire de la faune et de la flore qui sont présentes. b. Identifier les espèces florales et fauniques menacées et les moyens de les protéger, dans le cas échéant. c. La localisation des cours d'eau, des marécages et des terres humides ainsi que leur ligne naturelle des hautes eaux (LNHE). d. Le drainage naturel des lieux. e. Les impacts du projet de lotissement proposé sur l'environnement et ses recommandations pour minimiser ceux-ci. 	
4.	Plan d'avant-projet de lotissement , en cinq (5) copies et un document sur support électronique en format PDF, préparé par un professionnel, à une échelle de 1 : 1 000 ou à toute échelle jugée raisonnable par l'officier responsable. Ce plan, réalisé en respect des dispositions de la réglementation municipale, doit présenter les renseignements suivants :	

	<ul style="list-style-type: none"> a. Les numéros de lots existants et proposés, les lignes des lots existantes et proposées, leurs dimensions et leurs superficies. b. Le tracé de l'emprise des voies de circulation proposées et existantes ainsi que la localisation de la chaussée existante. c. Le relief du sol exprimé par des courbes topographiques à intervalles de deux (2) mètres ou à tout autre intervalle jugé approprié par l'officier responsable. d. Les caractéristiques naturelles du terrain telles que les cours d'eau, les marécages, les boisés, etc. e. L'emplacement des limites des zones de mouvement de masse telle qu'illustrée au plan de zonage. f. Les bâtiments et constructions existants. g. Les servitudes et droits de passage. h. La date, le titre et la direction du Nord. i. Les phases de développement, s'il y a lieu. j. La délimitation du niveau de l'eau en fonction des différentes cotes de récurrence si la propriété est située à l'intérieur des limites des plaines inondables. k. Les intentions relativement au drainage des eaux de surface. l. La délimitation de la ligne naturelle des hautes eaux dans le cas de lots riverains, qu'ils soient riverains à un milieu humide, un ruisseau, un lac, etc. m. La délimitation de la marge riveraine de quinze (15) mètres de la ligne naturelle des hautes eaux. n. L'espace réservé pour des fins de parc, s'il y a lieu. o. L'espace réservé pour préserver l'état naturel des lieux ou pour protéger les zones sensibles, s'il y a lieu. p. L'espace réservé pour les sentiers piétonniers, s'il y a lieu. q. L'espace réservé pour les pistes cyclables, s'il y a lieu. r. L'usage (fonction) auquel les lots sont destinés. <p>Le professionnel devra démontrer que le projet de lotissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. S'intègre adéquatement avec le milieu naturel et qu'il a été planifié avec cette préoccupation première. b. Est planifié de façon à intégrer le lotissement avec le milieu environnant naturel et bâti. 	
--	---	--

	<p>c. Est planifié de façon à ce que les voies de circulation proposées soient intégrées aux voies de circulations des alentours, existantes et planifiées de sorte que l'usage de ronds-points est maintenu au minimum et que les chemins et les projets domiciliaires soient liés entre eux.</p> <p>d. Est planifié de façon à permettre d'éventuelles connexions avec les lots environnants qui ne sont pas développés au moment de la présentation de l'avant-projet.</p>	
5.	<p>Un rapport préliminaire signé par un ingénieur ou un technologue confirmant que chacun des lots montrés sur le plan d'avant-projet de lotissement sont aptes à recevoir une installation septique et un ouvrage de captage d'eau souterraine conformes à la réglementation en vigueur, tant municipale que provinciale.</p> <p>Le rapport préliminaire doit indiquer, pour chacun des lots à l'étude, les éléments suivants :</p> <p>a. Le nombre de chambres à coucher maximal à desservir par lot proposé.</p> <p>b. Le niveau de perméabilité du sol récepteur établie à partir d'une analyse de sédimentation effectuée par un laboratoire certifié ISO, et ce, à tous les deux (2) lots proposés.</p> <p>c. Un plan à une échelle identique à l'avant-projet présenté, illustrant sur chaque lot le sondage d'inspection, l'ouvrage de captage proposé et le terrain récepteur de l'élément épurateur.</p> <p>d. La localisation des installations septiques et des puits sur les lots avoisinants.</p> <p>e. La direction de l'écoulement des eaux de surface actuelle et proposée.</p>	
6.	<p>Une attestation signée par un ingénieur ou un technologue démontrant que chacun des lots montrés au plan d'avant-projet de lotissement sont constructibles considérant les contraintes naturelles du terrain. <i>(Cette attestation peut être intégrée au rapport mentionné à l'item 5).</i></p>	
7.	<p>Dans le cas d'un projet de lotissement proposant la création d'une voie de circulation, un rapport préparé et signé par un ingénieur confirmant que la ou les voies de circulation proposées peuvent être construites de façon conforme à la réglementation municipale.</p> <p>Le rapport devra être accompagné d'un plan démontrant les éléments suivants :</p> <p>a. Le tracé de l'emprise des voies de circulation existantes et projetées, en indiquant leur longueur, leur largeur, et les pentes actuelles et projetées exprimées en % et calculées sur des tronçons d'un minimum de 30 mètres et aux endroits où elles varient. Identifier le tracé de la chaussée dans l'emprise ainsi que les angles des intersections.</p>	

	<p>b. Le tracé, les longueurs et largeurs des fossés latéraux, transversaux et de décharge proposés ainsi que les conduits d'égouts pluviaux et sanitaires lorsqu'applicables ainsi que la direction de l'écoulement des eaux dans ces derniers.</p> <p>c. Le tracé, les longueurs et largeurs des servitudes projetées pour les fossés de décharge destinés à l'écoulement des eaux de surface et l'accès pour l'entretien desdits fossés.</p>	
8.	Dans le cas d'un projet de lotissement qui concerne un terrain situé en bordure d'une route provinciale (307 ou 366) , il est nécessaire qu'il soit accompagné de l'autorisation ou du permis d'accès émis par le ministère des Transports, de la Mobilité durable et l'Électrification des transports du Québec, lorsqu'il est requis en vertu de la Loi sur la voirie (<i>Loi provinciale</i>).	
9.	Dans le cas d'un projet de lotissement adjacent à un chemin privé , fournir un document signé par le ou les propriétaires du ou des chemins privés attestant qu'ils donnent droit d'accès à chacun des lots créés. Ce document devra être notarié.	
10.	Dans le cas de propriété localisée dans un secteur de mouvement de masse , un rapport d'ingénieur attestant que la propriété est apte à recevoir le projet proposé et les infrastructures routières, compte tenu de ses caractéristiques pédologiques, hydrologiques et géologiques.	
11.	Tout autre renseignement concernant les normes de construction de chemins prévues au règlement ou toute autre information que l'officier responsable jugera utile pour avoir une parfaite compréhension du projet.	
12.	Analyse des documents par les officiers municipaux. Transmission au propriétaire ou son mandataire, des commentaires, des demandes de précisions ou de changements.	

RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS - AVANT-PROJET DE LOTISSEMENT

Analyse de l'avant-projet de lotissement (Règlement portant le numéro 439-99, article 3.1.3)

L'officier responsable procédera à l'analyse de l'avant-projet de lotissement en fonction de la réglementation municipale et des orientations de développement préconisé par la Municipalité de Val-des-Monts.

Celui-ci se réserve le droit d'exiger des changements qu'il juge opportun au plan d'avant-projet de lotissement afin de rendre celui-ci conforme à la réglementation, aux orientations de développement municipal et afin de favoriser une intégration harmonieuse du projet avec son environnement.

De plus, l'officier responsable peut exiger des changements s'il juge que les intentions de lotissement laissent un résidu qui ne respecterait pas les normes de superficie, de dimensions et de façade applicable.

À titre d'exemple non limitatif, l'officier responsable peut demander :

1. De réserver des emprises devant servir à la création éventuelle de nouvelle voie de circulation ou d'infrastructures municipales tels qu'égouts ou aqueduc.
2. De modifier la planification proposée au réseau routier si celui-ci ne favorise pas l'intégration du projet au milieu bâti et à bâtir et la continuité de la circulation.
3. Des changements dans la forme et l'orientation des lots afin de s'assurer, entre autres, du respect des marges.
4. De réserver une bande de terrain lorsque la propriété visée est adjacente à un chemin non conforme au règlement de lotissement.
5. De prévoir des sentiers pédestres et des pistes cyclables. Ces espaces devront par la suite faire l'objet de négociation entre le développeur et le Conseil municipal.
6. De prévoir des espaces devant être réservés à des fins de parc lorsque le projet de lotissement comporte plus de 10 lots à des fins de construction résidentielle. Ces espaces devront par la suite faire l'objet de négociation entre le développeur et le Conseil municipal.

L'émission d'un permis de lotissement sera différée tant et aussi longtemps que les modifications requises n'auront pas été faites et que le projet de développement respectera les orientations municipales à cet effet.

Approbation de l'avant-projet de lotissement par l'officier responsable (Règlement portant le numéro 439-99, article 3.1.4)

L'officier responsable approuve l'avant-projet de lotissement, dans la mesure où celui-ci respecte l'ensemble des règlements d'urbanisme, la politique environnementale de la Municipalité et les orientations de développement contenu dans le plan d'urbanisme et transmet copie de cette approbation au propriétaire et au professionnel mandaté au dossier.

Lorsque l'ensemble des documents aura été accepté, il sera requis de transmettre à la Municipalité, dix (10) copies de la version finale du plan d'avant-projet ainsi qu'un document sur support électronique en format électronique PDF.

Modification à un avant-projet de lotissement approuvé (Règlement portant le numéro 439-99, article 3.1.5)

Lorsqu'une modification doit être apportée à un avant-projet de lotissement approuvé, l'officier responsable peut exiger la présentation d'un nouveau plan d'avant-projet de lotissement et reprendre les étapes spécifiées au règlement.

Effet d'une approbation d'un avant-projet de lotissement (Règlement portant le numéro 439-99, article 3.1.6)

L'approbation d'un avant-projet de lotissement ne remplace pas le permis de lotissement (cadastre) à transmettre au ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec. Cette approbation ne peut non plus constituer pour la Municipalité une obligation d'approuver une demande de permis de lotissement, de décréter l'ouverture des rues, d'entreprendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ou encore d'émettre des permis de construction sur les lots créés.

Cheminement à suivre selon la localisation de l'avant-projet de lotissement qu'il soit en territoire rénové ou non (Règlement portant le numéro 439-99, article 3.1.7)

Si le requérant désire donner suite à l'approbation de l'avant-projet de lotissement, il devra suivre le cheminement particulier suivant, dépendamment qu'il soit en territoire rénové ou non rénové.

1. En territoire non rénové (article 3.1.7.1)

Construction des infrastructures (article 3.1.7.1.1)

Une fois l'avant-projet de lotissement approuvé par l'officier responsable, si le requérant désire poursuivre dans la réalisation du projet de lotissement, il devra exécuter les travaux de construction et d'aménagement des infrastructures de drainage et des voies de circulation de façon conforme à l'avant-projet de lotissement approuvé, en conformité à la réglementation municipale et sous la supervision de l'ingénieur mandaté par le demandeur. Un permis à cet effet doit être délivré par le service des Travaux publics.

Une fois les travaux complétés, un certificat de conformité signé par un ingénieur doit être remis à la Municipalité accompagné d'un plan tel que construit et d'un plan produit par un arpenteur-géomètre localisant les infrastructures. Ledit certificat doit attester que les travaux de construction et d'aménagement des infrastructures de drainage et des voies de circulation ont été réalisés de façon conforme à l'avant-projet de lotissement approuvé et en conformité de la réglementation municipale.

Permis de lotissement (article 3.1.7.1.2)

Une fois l'étape de l'article 3.1.7.1.1 franchie, il sera loisible au requérant de présenter une demande de permis de lotissement accompagnée d'un plan de lotissement préparé par un arpenteur-géomètre comportant l'ensemble des lots ou certains de ceux-ci. Si le requérant désire lotir seulement une partie des lots, il sera obligatoire de lotir les voies de circulation qui donneront accès aux lots proposés.

Il en est de même pour les emprises des voies de circulation qui ont été exigées par la Municipalité afin de favoriser un meilleur réseau routier même si aucun lot ne s'y rattache.

Dans l'éventualité où les lots proposés au plan de lotissement ne concordent pas à l'avant-projet de lotissement approuvé, l'officier responsable peut exiger la présentation d'un nouveau plan d'avant-projet de lotissement et reprendre les étapes spécifiées à partir de l'article 3.1.2 si celui-ci juge que les changements apportés sont majeurs.

Les frais associés à une demande de permis de lotissement sont de 100 \$ par lot créé. De plus, en guise de compensation relative aux parcs, terrain de jeux, espaces naturels, le propriétaire du terrain doit s'engager soit à céder gratuitement à la Municipalité un terrain d'une superficie équivalent à 10 % de la superficie du terrain à subdiviser, soit à verser à la Municipalité un montant en argent équivalent à 10 % de la valeur du terrain visé, soit s'engager à céder gratuitement du terrain et à verser un montant en argent équivalent à 10 % de la valeur du terrain visé. Notons qu'il revient au Conseil municipal de décider du type de compensation nécessaire.

2. En territoire rénové (article 3.1.7.2)

Les articles 3.1.7.1.1 et 3.1.7.1.2 du présent règlement s'appliquent également pour un avant-projet de lotissement situé en territoire rénové. Toutefois, il est loisible au requérant d'amorcer la procédure édictée à l'article 3.1.7.1.2 avant celles de l'article 3.1.7.1.1 mais les lots qui seront approuvés ne pourront faire l'objet d'une demande de permis de construction avant que les conditions de l'article 3.1.7.1.1 ne soient respectées.

Phases de développement (Règlement portant le numéro 439-99, article 3.3)

Lorsqu'un avant-projet de développement comporte plus de quarante (40) lots destinés à la construction résidentielle, l'avant-projet devra être scindé en phases d'un maximum de quarante (40 lots) par phase. Lorsque et seulement lorsque la moitié des lots de la phase un (1) ou de la phase précédente doivent être construits ou en construction avant que le développeur puisse présenter les lots d'une phase subséquente.

Pour toutes questions relatives à un avant-projet, veuillez communiquer avec l'un de nos inspecteurs en bâtiment, à savoir :

Madame Julie A. Bernard, au numéro 819 457-9400, poste 2310, ou par courriel à l'adresse juliebernard@val-des-monts.net.

Madame Marie-Claude Crevier, au numéro 819 457-9400, poste 2310, ou par courriel à l'adresse marie-claudecrevier@val-des-monts.net

Madame Justine Desrochers-Gauthier, au numéro 819 457-9400, poste 2309, ou par courriel à l'adresse justinegauthier@val-des-monts.net.

Monsieur Gilles Boudreau, au numéro 819 457-9400, poste 2308, ou par courriel à l'adresse gillesboudreau@val-des-monts.net.