



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

numéro 05-385-15

Juillet 2015

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Partie I Dispositions générales	
Section 1 : Dispositions déclaratoires	3
Section 2 : Dispositions interprétatives	3
Section 3 : Dispositions administratives	4
Partie II Conditions d’approbation de toute opération cadastrale	5
Partie III Dimension minimale des lots	
Section 1 : Dispositions générales	6
Section 2 : Dimension des lots - situations particulières	7
Partie IV Dispositions applicables aux lots, aux îlots et aux rues	9
Partie V Les parcs, terrains de jeux et espaces naturels	11
Partie VI Les droits acquis	13
Partie VII Dispositions finales	14

PARTIE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Section 1

Dispositions déclaratoires

- 1. Titre.** Le présent règlement porte le titre de «*Règlement de lotissement de la ville de Charlemagne*» (Règlement 05-385-15).
- 2. Objectif.** Le principal objectif du présent règlement est de régir l'ensemble des opérations cadastrales sur le territoire de la municipalité, conformément aux orientations et objectifs du plan d'urbanisme et selon les caractéristiques du milieu. Sur le territoire de la ville de Charlemagne, les projets de lotissement doivent prévoir le raccordement aux services d'égout sanitaire et à l'aqueduc.
- 3. Abrogation.** Le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 05-305-99 et tous ses amendements.
- 4. Amendement.** Le règlement de lotissement peut être modifié selon les procédures établies par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.
- 5. Préséance.** Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

Section 2

Dispositions interprétatives

- 6. Dispositions générales.** Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que:
 - 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
 - 2° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
 - 3° Le masculin comprend les deux genres;
 - 4° L'emploi du mot «doit» indique une obligation absolue, le mot «peut» indique un sens facultatif;
 - 5° Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

7. **Unités de mesure.** Les mesures apparaissant dans ce règlement sont indiquées en mesures métriques.
8. **Validité.** Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa. Si une partie, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur.
9. **Terminologie.** À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens qui leur est attribué au règlement de zonage de la ville de Charlemagne.

Section 3

Dispositions administratives

10. **Application du règlement.** L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné, nommé par résolution du conseil de Ville.
11. **Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné.** Les fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement relatif aux permis et certificats de la ville de Charlemagne.

PARTIE II

CONDITIONS D'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE

- 12. Conformité au règlement de lotissement.** Aucune opération cadastrale - c'est-à-dire une division, une subdivision, une redivision, une annulation, une correction, un ajout, un remplacement de numéro de lot, une identification de lot, fait en vertu de la Loi sur le cadastre ou du Code civil du Québec - ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du règlement de lotissement de la ville de Charlemagne.
- 13. Conformité au règlement de zonage.** Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient au plan d'urbanisme ou à une disposition du règlement de zonage de la ville de Charlemagne.
- 14. Voies de circulation.** Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'engage pas à céder à la Ville les emprises des voies publiques de circulation. Le tracé des rues projetées doit être conforme aux orientations d'aménagement du plan d'urbanisme.
- 15. Parcs, terrains de jeux et espaces naturels.** Aucune opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction, l'identification de lots dans le cas d'un cadastre vertical, une identification cadastrale d'un terrain déjà construit ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'engage pas à céder à la Ville une superficie de terrain ou une somme conformément à la partie V.
- 16. Paiement des taxes municipales.** Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire ne paie pas les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

PARTIE III
DIMENSION MINIMALE DES LOTS

Section 1

**Dispositions
générales**

- 17. Dimension minimale des lots.** La dimension minimale des lots doit respecter les normes (superficie, largeur et profondeur minimales) indiquées au tableau 1.

Tableau 1

NORMES DE LOTISSEMENT					
	Lot riverain ⁽⁴⁾			Lot non riverain	
	Largeur ⁽¹⁾ minimale (mètres)	Profondeur ⁽²⁾ minimale (mètres)	Superficie ⁽³⁾ minimale (mètres ²)	Largeur ⁽¹⁾ minimale (mètres)	Superficie ⁽³⁾ minimale (mètres ²)
<i>Bâtiment isolé</i>	12	45	400	12	350
<i>Bâtiment Jumelé</i>	12	45	375	12	300
<i>Bâtiment en rangée</i>	6	45	230	6	165

(1) Pour les lots de formes régulières, la largeur d'un lot correspond au frontage du lot mesuré sur la ligne avant. Pour les lots de formes irrégulières, la largeur d'un lot est la distance entre les limites latérales du lot mesurée à 7 mètres de l'emprise de la voie publique.

(2) Profondeur moyenne entre la limite avant du lot ou du terrain et la limite arrière du lot ou du terrain. Lorsqu'une rue, un cours d'eau ou un lot arrière existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement, empêche un éventuel lot de respecter la profondeur minimale prescrite, cette profondeur peut être réduite à 27 mètres, pourvu que la superficie et la largeur minimales prescrites soient respectées.

(3) Superficie nette du lot.

(4) Lot desservi situé à en tout ou en partie à moins de 45 mètres de la rive d'un cours d'eau.

- 18. Lot et partie de lot.** Aucune opération cadastrale ne peut être autorisée si son acceptation avait pour effet de rendre un lot ou une partie de lot non conforme aux normes minimales de lotissement.

- 19. Lot construit.** Aucune opération cadastrale ne peut être autorisée afin de subdiviser un lot construit sans que chacun des nouveaux lots créés ne soit conforme aux normes minimales de lotissement. De plus, après cette opération, le lot construit doit être érigé sur un lot distinct et respecter les normes prescrites au règlement de zonage.

Section 2

Dimension des lots - Situations particulières

- 20. Mesure d'exception.** Un permis de lotissement peut être émis afin d'autoriser une opération cadastrale sans respecter les normes minimales prescrites à la section 1 de la partie III, dans les cas suivants :
- L'opération cadastrale est nécessaire afin d'élaborer une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1010 du code civil du Québec ou par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
 - Aux fins d'implantation d'un service ou d'infrastructures publiques, d'un panneau-réclame ou d'une enseigne;
 - Aux fins d'implantation ou d'identification de voies de circulation;
 - Pour l'identification au préalable d'un immeuble dans le cadre d'une transaction immobilière;
 - Les opérations cadastrales à des fins d'aliénation, avant de faire l'objet d'un plan de regroupement avec un terrain adjacent. Suite au regroupement du lot avec terrain adjacent, le nouveau lot créé est conforme au règlement de lotissement. Le plan de regroupement doit être déposé au fonctionnaire désigné lors de la demande de permis.
- 21. Projet de morcellement.** Aucune opération cadastrale ne visant qu'une partie des propriétés du requérant ne peut être approuvée si le requérant ne présente pas, au même moment, un projet de morcellement pour l'ensemble de ses propriétés.
- 22. Réforme cadastrale.** Un permis de lotissement peut être émis afin d'autoriser une opération cadastrale, sans respecter les normes prescrites à la section 1 de la partie III, dans le cadre de la réforme cadastrale, ou encore, s'il s'agit simplement de l'identification au préalable d'un immeuble dans le cadre d'une transaction immobilière.
- 23. Voie ferrée ou autoroute.** Pour un lot situé en bordure d'une autoroute ou d'une voie ferrée, la profondeur minimale du lot ne doit pas être inférieure à 25 mètres.
- 24. Poste d'essence ou station-service.** La superficie minimale d'un lot pour l'implantation d'un poste d'essence ou d'une station-service est de 900 mètres carrés. La largeur minimale et la profondeur minimale du lot sont de 30 mètres.

25. Zones à risques de mouvements de terrain. Les sections règlement de zonage, relatives au contrôle de l'utilisation du sol dans les zones à risques de mouvements de terrain édictent des normes en matière de lotissement, lesquelles dispositions demeurent applicables à toute zone ou classe visée par lesdites sections du règlement de zonage. Les conditions suivantes doivent être respectées :

a) le terrain doit faire l'objet d'une étude géotechnique préparée par un ingénieur spécialisé en la matière et établissant les niveaux de risque de mouvement de terrain ainsi que les conditions nécessaires à sa stabilisation;

b) dans les cas jugés nécessaires par cette étude géotechnique, le terrain doit faire l'objet de travaux de stabilisation dont les plans et devis auront été préparés par un ingénieur spécialisé en la matière;

26. Rue / mouvements de terrain. Aucune nouvelle rue ne peut être située sur un talus ayant une pente moyenne de plus de 25% et une hauteur de plus de 5 mètres, ni au sommet du talus, sur une bande de protection d'une largeur égale à 2 fois la hauteur verticale du talus, ni à la base du talus, sur une bande de protection d'une largeur égale à 2 fois la hauteur verticale du talus.

Toutefois, les nouvelles rues pourront être construites à l'intérieur de ces bandes de protection, de même que sur les talus, pourvu que les conditions suivantes soient satisfaites:

a) le terrain doit faire l'objet d'une étude géotechnique préparée par un ingénieur spécialisé en la matière et établissant les niveaux de risque de mouvement de terrain ainsi que les conditions nécessaires à sa stabilisation;

b) dans les cas jugés nécessaires par cette étude géotechnique, le terrain doit faire l'objet de travaux de stabilisation dont les plans et devis auront été préparés par un ingénieur spécialisé en la matière;

c) les plans et devis relatifs à la rue doivent être préparés par un ingénieur spécialisé en la matière;

d) une fois les travaux réalisés, un avis écrit préparé par un ingénieur spécialisé en la matière doit établir la conformité de la rue aux plans et devis préparés avant sa réalisation;

e) les travaux de remblai et de déblai sont interdits, à moins qu'ils n'aient été recommandés à l'intérieur de l'étude géotechnique, ou des plans et devis décrits précédemment, et qu'ils n'aient été autorisés par le ministère de l'Environnement et de la Faune.

PARTIE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS, AUX ÎLOTS ET AUX RUES

- 27. Contraintes naturelles.** Le tracé des rues doit éviter les terrains instables, les affleurements rochers, et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations ou aux affaissements. La distance minimale entre l'emprise d'une rue ou d'une route et un cours d'eau est de 45 mètres, sauf pour les voies conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau.

La pente maximale d'une rue est de 6 % sur une distance horizontale de 500 mètres. À moins de 30 mètres d'une intersection, la pente ne doit pas excéder 5 %, mesurée au centre de l'emprise de chacune des rues.

- 28. Intersection.** Aux intersections, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par un rayon courbé d'au moins 6 mètres, afin de permettre à un camion lourd d'y tourner. L'intersection d'une rue doit se faire à un angle compris entre 80 et 110 degrés. En règle générale, elle doit être en forme de "T", et la distance entre deux intersections doit être d'au moins 60 mètres.

- 29. Emprise des rues.** L'emprise minimale de toute nouvelle rue doit être de 12 mètres pour les rues locales et de 15 mètres pour les autres rues. Une rue locale est une voie de circulation spécifiquement aménagée pour accueillir la circulation locale d'un secteur résidentiel, dont le tracé favorise la circulation à basse vitesse, et aussi, de favoriser la mobilité douce.

- 30. Cul-de-sac.** La longueur maximale d'un cul-de-sac mesurée avec une voie publique et le centre du cercle de virage ne peut pas excéder 350 mètres. Le cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre ne doit pas être inférieur à 30 mètres.

- 31. Sentier pour piétons et cyclistes.** La municipalité peut exiger des sentiers pour piétons et cyclistes, d'une largeur de 1,5 mètre ou plus, pour favoriser la circulation, notamment en direction de l'école et des équipements communautaires.

- 32. Îlot.** La longueur d'un îlot doit être comprise entre 150 et 400 mètres. Les îlots résidentiels de plus de 200 mètres doivent être traversés par au moins un sentier piétonnier. Ils doivent être orientés afin de maximiser l'ensoleillement du plus grand nombre de lots possible.

- 33. Servitude.** La Ville peut exiger des servitudes d'une largeur de 1,5 mètre ou plus, selon les caractéristiques du projet de lotissement, pour des fins publiques.

- 34. Lot adjacent à une rue.** Dans le cadre d'un projet de lotissement, chaque lot doit être adjacent à une rue publique, existante ou projetée, ou à une rue privée approuvée par la municipalité, spécifiquement dans le cas d'un projet intégré.
- 35. Lot irrégulier.** Pour les lots desservis de forme irrégulière, la largeur du lot le long de l'emprise de la voie publique ne peut en aucun temps être inférieure à 15 mètres.

PARTIE V

LES PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

36. Conditions d'approbation. Comme condition d'approbation d'une opération cadastrale, autre qu'une transaction immobilière d'un terrain appartenant à la ville, autre qu'une annulation, une correction, une identification d'une copropriété (cadastre vertical), une identification cadastrale d'un terrain déjà construit ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit respecter, selon la demande du conseil, l'une des conditions suivantes:

1° il s'engage à céder à la Ville une superficie de terrain égale à 10 % de la superficie nette de terrain développé (superficie totale de l'ensemble des terrains, à l'exclusion des emprises des voies de circulation) comprise dans le plan proposé et ce, aux fins d'établir ou d'agrandir un parc ou un terrain de jeux ou à maintenir un espace naturel;

2° il verse à la Ville une somme de 10 % de la valeur anticipée du site après lotissement, ou encore, une somme de 10 % de la valeur anticipée du terrain, lors d'une demande d'un permis de construction relativement à la réalisation d'un projet de développement ou d'un projet intégré. Cette valeur est établie aux frais du propriétaire par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité;

3° il s'engage à céder à la Ville une partie de terrain et il verse une somme. 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, selon les dispositions prévues à l'alinéa 2.

Lorsque le propriétaire s'engage à céder une partie de terrain, le terrain ainsi cédé doit convenir, de l'avis du conseil, à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, ou à l'aménagement d'un espace naturel. La Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville qui n'est pas compris dans le site.

Les parcs, terrains de jeux et espaces naturels doivent être cédés dans les 30 jours suivant l'enregistrement du projet de subdivision si le terrain à céder est compris à l'intérieur du projet. Si les terrains à céder sont situés à l'extérieur du site, ils doivent être cédés à la Ville avant l'émission du permis de lotissement. Les actes notariés nécessaires sont aux frais du requérant.

37. Mesures d'exception. La condition d'approbation prévue à l'article 36 ne s'applique pas dans le cas de tout terrain construit situé en bordure d'une rue existante (en respectant les dispositions de l'article 39). Dans ce dernier cas, seuls les terrains vacants créés doivent respecter les dispositions de l'article 36.

38. Réforme cadastrale, permis de construction. Lorsqu'un permis de construction est demandé afin d'ériger un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement (en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale), le propriétaire doit respecter les obligations et les conditions de la présente partie, avant l'émission du permis de construction demandé.

39. Requalification, redéveloppement / permis de construction. Lorsqu'il requérant présente une demande de permis de construction, dans le cadre d'un projet de redéveloppement ou d'un projet intégré, il doit respecter les dispositions de l'article 36, à titre de condition à l'émission du permis de construction.

40. Utilisation des terrains cédés et des sommes versées. Un terrain cédé en application d'une disposition du présent règlement doit, tant qu'il appartient à la Ville, n'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 disposition du présent règlement doit être déposée dans un fonds spécial. Ce fonds ne doit être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et des plantes pour les propriétés de la Ville. L'aménagement d'un terrain peut comprendre la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est reliée aux activités du parc, du terrain de jeux ou de l'espace naturel.

PARTIE VI

LES DROITS ACQUIS

41. Droits acquis. Les lots non conformes aux normes minimales de lotissement qui ont été cadastrés et enregistrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont protégés par des droits acquis. Les lots ayant fait l'objet d'une opération cadastrale autorisée avant l'adoption du présent règlement et qui ont été enregistrés au plus tard douze mois après la date d'entrée en vigueur du présent règlement sont protégés par des droits acquis.

Ces lots peuvent être construits seulement s'ils respectent l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme de la ville de Charlemagne.

42. Privilèges au lotissement. Le présent règlement reconnaît les privilèges au lotissement définis aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Par ailleurs, pour l'application de ces privilèges, il importe d'indiquer que le premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC de L'Assomption est entré en vigueur en mars 1988.

43. Agrandissement d'un lot dérogatoire. Un lot dérogatoire peut être agrandi sans respecter les normes minimales de lotissement du présent règlement. Toutefois, les conditions suivantes doivent être respectées:

- 1° Le lot doit posséder un droit acquis en vertu du présent règlement ou un privilège au lotissement;
- 2° La superficie du nouveau lot créé doit être supérieure à la superficie initiale du lot;
- 3° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent relativement à sa superficie;
- 4° L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les lots concernés non conformes au règlement de zonage de la Ville.

44. Réforme cadastrale. Les lots non conformes aux normes minimales de lotissement dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement (en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale), ne possèdent aucun droit acquis. Conséquemment, ces lots ne peuvent pas être construits.

PARTIE VII

DISPOSITIONS FINALES

- 45. Obligation d'un permis.** Quiconque désire effectuer une opération cadastrale doit soumettre une demande et obtenir un permis de lotissement. Le permis est émis lorsque la demande respecte le présent règlement et les dispositions applicables du règlement relatif aux permis et certificats.
- 46. Interventions assujetties.** Sur l'ensemble du territoire de la ville de Charlemagne, une opération cadastrale ne peut être complétée qu'en conformité avec le présent règlement.
- 47. Infractions et recours.** Toute infraction à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est susceptible d'une sanction et le conseil municipal peut utiliser tous les recours qui lui sont reconnus pour faire respecter son règlement. Ces sanctions et recours sont définis au règlement relatif aux permis et certificats.
- 48. Entrée en vigueur.** Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 14 JUILLET 2015

Normand Grenier
Maire

Bernard Boudreau
Directeur général et greffier