

LOTISSEMENT



RÈGLEMENT NUMÉRO 193

CORPORATION MUNICIPALE DE SAINT-CHARLES-DE-MANDEVILLE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

RÈGLEMENT MUNICIPAL NO. 193

DATE D'ADOPTION : le 9 avril 1990

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR : le 24 mai 1990

Jacques Prescott, maire

Carole Guyot, sec.-très.



AMENDEMENTS AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. 193

Amendement règlement no. 219
Amendement règlement no. 193-2013

Adopté le 5 avril 1994
Adopté le 3 février 2014

RÈGLEMENT ADMINISTRATIF

TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	6
1.1 TITRE.....	6
1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	6
1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	6
1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI.....	6
1.5 PERSONNES TOUCHÉES	6
1.6 AMENDEMENT	6
1.7 INVALIDITÉ PARTIELLE DU RÈGLEMENT	7
1.8 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS	7
1.9 ADMINISTRATION	7
Section 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	8
2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS.....	8
2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	8
2.3 UNITÉ DE MESURE	8
Section 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DE RUES	9
3.1 TRACÉ DE RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	9
3.2 CULS-DE-SAC	9
3.3 NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES RUES.....	9
3.4 INTERSECTIONS	9
3.5 CONDITIONS RELATIVES À LA CRÉATION D'UNE ROUTE	10
Section 4 : NORMES ET SPÉCIFICATIONS POUR LES OPÉRATIONS CADASTRALES	11
4.1 NOUVELLE RUE.....	11
4.2 SUPERFICIE ET DIMENSION MINIMALE DES LOTS	11

TABLEAU 1.....	12
4.3 TERRAINS DÉROGATOIRES	13
4.4 LES MESURES D'EXCEPTIONS DE PRIVILÈGES RELATIVES AU MORCELLEMENT ET AU LOTISSEMENT	13
4.4.1 PRIVILÈGE DE LOTISSEMENT.....	13
4.4.2 PRIVILÈGE DE MORCELLEMENT	15
4.5 NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT DANS LES ZONES SUJETTES AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN	16
4.5.1 LOCALISATION	16
4.5.2 NORMES MINIMALES DANS LES ZONES DE RISQUE ÉLEVÉ.....	16
4.5.3 NORMES MINIMALES DANS LES ZONES DE RISQUE MOYEN	16
Section 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ILOTS.....	17
5.1 LARGEUR DES ILOTS	17
5.2 DESSERTE DE LOTS.....	17

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT, RÈGLEMENT MUNICIPAL NO. 193

Section 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE

Le titre du présent règlement est « Règlement concernant le lotissement dans la municipalité » et peut être cité sous le nom « Règlement de lotissement » ou « Règlement numéro 193 ».

1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace en entier à toute fin que de droit le règlement no 179 et ses amendements successifs ainsi que tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait au lotissement.

1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après la délivrance du certificat de conformité conformément aux dispositions de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme.

1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Corporation Municipale de Saint-Charles-de-Mandeville.

1.5 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.6 AMENDEMENT

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la Loi.

1.7 INVALIDITÉ PARTIELLE DU RÈGLEMENT

L'annulation par la Cour, en tout ou en partie, d'un ou de plusieurs des articles de ce règlement n'a pas pour effet d'annuler l'ensemble du règlement, le présent règlement étant adopté mot par mot, article par article.

Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition du présent règlement serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties, clauses ou dispositions ne saurait être mise en doute.

LE CONSEIL déclare par la présente qu'il décréterait ce qu'il reste de ce règlement même si l'invalidité d'une ou de plusieurs clauses venait à être déclarée.

1.8 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

1.9 ADMINISTRATION

L'administration du présent règlement de lotissement est confiée à l'inspecteur en aménagement et urbanisme. Les dispositions du règlement administratif no. 195 s'appliquent, en les adaptant, au présent règlement.

Section 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

Exception faite des mots définis à l'article 2.4 du règlement administratif, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

- L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question;
- Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif.

2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que les textes dits, contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte dit, le texte prévaut.

2.3 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures du système international (SI).

Section 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DE RUES

Ces dispositions s'appliquent à toutes les rues, qu'elles soient publiques ou privées.

3.1 TRACÉ DE RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des routes, chemins, rues ou voies doit éviter les terrains marécageux ou instables ainsi que tout terrain impropre au drainage ou exposé aux éboulis et aux affaissements.

3.2 CULS-DE-SAC

Amendement
Règ. no. 219

Un cul-de-sac doit se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à vingt-trois (23) mètres.

3.3 NORMES DE LOTISSEMENT POUR LES RUES

Amendement
Règ. 193-2013

Toute nouvelle rue doit avoir une largeur minimale de quinze (15) mètres et être cadastrée.

3.4 INTERSECTIONS

Tout carrefour doit être à angle droit. Cependant, un écart à cette norme d'un maximum de 10 est permis.

La distance minimale entre deux intersections, mesurée entre les limites d'emprise, est de 50 mètres. Cette norme s'applique tant pour des intersections se trouvant sur un même côté de rue que pour celles se trouvant de part et d'autre de la rue.

Toute intersection doit bénéficier d'un champ de visibilité d'au moins 40 mètres.

3.5 CONDITIONS RELATIVES À LA CRÉATION D'UNE ROUTE PUBLIQUE

La municipalité ne pourra prendre possession des routes, rues, voies ou chemins qu'aux conditions suivantes :

a) le tracé et la construction de la route, rue, voie ou chemin doivent être conformes aux dispositions du présent règlement, même pour une route existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

b) En aucun cas, le respect des dispositions du présent règlement ne peut constituer pour la Municipalité une obligation d'accepter la cession de la route, rue, voie ou chemin, ni d'en décréter l'ouverture, ni de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer la responsabilité civile.

Section 4: NORMES ET SPÉCIFICATIONS POUR LES OPÉRATIONS CADASTRALES

4.1 NOUVELLE RUE

Toute nouvelle rue doit faire l'objet d'une opération cadastrale.

4.2 SUPERFICIE ET DIMENSION MINIMALE DES LOTS

Les lots créés lors des opérations cadastrales devront être conformes aux normes prescrites dans le tableau 1.

TABLEAU 1

SUPERFICIE ET DIMENSION MINIMALE DES LOTS

LOCALISATION	PRESCRIPTION	LOT NON DESSERVI (ni aqueduc ni égout)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)
À moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac naturel ¹	Superficie minimale	4000 m ²	2000 m ²
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m	30 m pour les lots riverains
			25 m pour les autres
Profondeur moyenne minimale	75 m	75 m	
Ailleurs	Superficie minimale	3000 m ²	1500 m ²
	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 m	25 m
	Profondeur moyenne minimale	60 m	50 m

¹ Cours d'eau visés : Rivières Maskinongé et Matambin ainsi que la rivière Mastigouche et ses affluents : Rivière Mastigouche Nord menant au lac Lachute; la branche du Centre menant au lac Hénault; la branche du Sud menant au lac Leduc. Un lac est défini comme étant toute étendue d'eau naturelle

4.3 TERRAINS DÉROGATOIRES

Les terrains non-conformes aux dispositions du présent règlement quant à la superficie, la largeur et la profondeur, pourront faire l'objet d'une opération cadastrale à condition de respecter l'une des dispositions suivantes:

- 1- les tenants et aboutissants du terrain sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés avant le 13 avril 1983. En outre, la superficie et les dimensions de ce terrain doivent respecter les dispositions relatives au lotissement applicables le 12 avril 1983 dans la municipalité;
- 2- le terrain ne formait pas le 12 avril 1983 un ou plusieurs lots distincts et à cette même date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis. Le présent privilège s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 12 avril 1983;
- 3- un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public qui, avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des autres privilèges accordés par le présent article.

Dans tous ces cas, l'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot, ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Le présent article ne confère pas de privilèges établis relativement aux normes du règlement de construction.

4.4 LES MESURES D'EXCEPTIONS DE PRIVILÈGES RELATIVES AU MORCELLEMENT ET AU LOTISSEMENT

4.4.1 PRIVILÈGE DE LOTISSEMENT

Nonobstant les dispositions du présent règlement, le privilège de lotissement sera accordé, pour un terrain dont la superficie et/ou les dimensions sont non-conformes avec les dispositions du présent règlement, dans les cas suivants :

- 1- Pour les opérations cadastrales effectuées sur un terrain en bordure d'une route construite avant le 13 avril 1983, la largeur avant d'un lot ou sa profondeur peuvent être réduites d'un maximum de 25% de la norme prescrite tout en respectant la superficie minimale.

- 2- La déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 441 du Code Civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé.
- 3- La transmission pour cause de décès.
- 4- La vente forcée au sens des articles 1585 à 1591 du Code Civil, y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation (L.R.Q. - chapitre E.24).
- 5- La dation en paiement dans la mesure où elle constitue une clause accessoire à un acte de vente ou à un acte d'hypothèque.
- 6- La cession, à une municipalité ou un ministère, d'un terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux, de chemins ou de rues.
- 7- Pour les lots situés sur la ligne extérieure d'un virage, la largeur desdits lots (mesurée à l'avant) peut être réduite d'un maximum de 40% de la norme prescrite tout en respectant la superficie minimale.
- 8- Un terrain en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau contigu à un chemin public et que les lignes latérales de ce terrain sont la confirmation en ligne droite du terrain appartenant au même propriétaire et situé de l'autre côté du chemin public et contigu à ce même chemin public.
- 9- Le 12 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et, à cette même date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Au même titre, ces dispositions s'appliquent dans le cas d'une construction détruite par un sinistre après le 12 avril 1983.

- 10- Un terrain qui constitue le résidu 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 et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale.

4.4.2 PRIVILÈGE DE MORCELLEMENT

Le privilège de morcellement s'applique dans les cas prévus à l'article 4.4.1 du présent règlement ainsi que dans le cas suivant :

- Un terrain non-conforme aux normes minimales de morcellement peut être morcelé, si ledit morcellement sert à l'agrandissement d'un terrain voisin et contigu et est destiné à former un seul nouveau terrain.

Nul ne peut réduire la superficie d'un terrain sur lequel est construit un seul bâtiment principal, si cette réduction a pour conséquence de le rendre non-conforme aux dispositions relatives au morcellement. Toutefois un morcellement ne répondant pas aux prescriptions du présent règlement pourra être permis si ledit morcellement sert à l'agrandissement d'un terrain voisin et contigu et est destiné à former un seul nouveau terrain. Ce morcellement devra cependant être conforme aux dispositions du 3^e paragraphe du présent article.

4.5 NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT DANS LES ZONES SUJETTES AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

4.5.1 LOCALISATION

Les zones sujettes aux mouvements de terrain sont localisées sur le plan de zonage no 4/4.

4.5.2 NORMES MINIMALES DANS LES ZONES DE RISQUE ÉLEVÉ

Aucun lotissement n'est permis.

4.5.3 NORMES MINIMALES DANS LES ZONES DE RISQUE MOYEN

Le lotissement n'est permis uniquement que lorsqu'une étude effectuée par un ingénieur démontre la possibilité de localiser le bâtiment sans danger.

La superficie du lot doit cependant être d'un minimum de 4000 m², sa largeur mesurée sur la ligne avant d'un minimum de 50 mètres et sa profondeur moyenne d'un minimum de 75 mètres.

Section 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX ILOTS

5.1 LARGEUR DES ILOTS

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitation doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossés; cette largeur doit correspondre à au moins deux (2) fois la profondeur minimale des lots.

5.2 DESSERTE DE LOTS

Aucune habitation ne doit être érigée sur un lot ne pouvant avoir accès directement sur une rue cadastrée.