

# RÈGLEMENT 2208-2022

## Règlement de lotissement

— VERSION ADMINISTRATIVE —

**Adopté le 12 décembre 2022**

**Entrée en vigueur le 9 février**

### MODIFICATION(S)

NUMÉRO DU RÈGLEMENT	DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR
2208-1-2023	31 mai 2023

### MISE EN GARDE

La version administrative du présent règlement intègre tous les amendements y ayant été apportés depuis l'entrée en vigueur de son texte original. La version administrative n'a aucune valeur légale et est présentée à titre informatif et consultatif seulement. Seule une copie conforme de la version originale du règlement et de chacun de ses amendements, s'il y a lieu, émanant du Service du greffe de la Ville de Saint-Charles-Borromée, ont un caractère officiel et une valeur légale. En cas de contradiction entre la version administrative et les textes légaux officiels, les textes légaux officiels prévalent.



## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....</b>	<b>5</b>
SECTION I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....	5
1.1.1 <i>Titre.....</i>	5
1.1.2 <i>Territoire touché par ce règlement.....</i>	5
1.1.3 <i>Abrogation des règlements antérieurs.....</i>	5
1.1.4 <i>Préséance.....</i>	5
SECTION 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....	6
1.2.1 <i>Système de mesure.....</i>	6
1.2.2 <i>Définitions .....</i>	6
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>7</b>
2.1 <i>Application du règlement.....</i>	7
2.2 <i>Infraction et pénalité.....</i>	7
<b>CHAPITRE 3 – CONDITIONS PRÉALABLES À L’APPROBATION D’UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE .....</b>	<b>8</b>
SECTION 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES .....	8
3.1.1 <i>Plan de l’opération cadastrale.....</i>	8
3.1.2 <i>Taxes municipales .....</i>	8
3.1.3 <i>Cession des rues.....</i>	8
3.1.4 <i>Plan de morcellement.....</i>	8
3.1.5 <i>Cession de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux et d’espaces naturels.....</i>	8
3.1.6 <i>Servitudes.....</i>	9
3.1.7 <i>Modification de la demande.....</i>	9
SECTION 2 – REDEVANCE POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS .....	10
3.2.1 <i>Redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.....</i>	10
3.2.2 <i>Valeur du terrain.....</i>	10
3.2.3 <i>Exceptions à l’application de la redevance.....</i>	11
3.2.4 <i>Utilisation des redevances.....</i>	12
3.2.5 <i>Contrat notarié .....</i>	12
<b>CHAPITRE 4 – NORMES DE LOTISSEMENT .....</b>	<b>13</b>
SECTION 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	13
4.1.1 <i>Effets de l’opération cadastrale.....</i>	13
4.1.2 <i>Restrictions aux opérations cadastrales.....</i>	13
4.1.3 <i>Exception dans le cas de remembrements.....</i>	13
4.1.4 <i>Opération cadastrale en zone exposée aux glissements de terrain .....</i>	13
4.1.5 <i>Opérations cadastrales sur un terrain contaminé .....</i>	14
SECTION 2 – VOIES DE CIRCULATION .....	15
4.2.1 <i>Tracé d’une voie de circulation.....</i>	15
4.2.2 <i>Largeur des rues .....</i>	15

4.2.3	<i>Rue sans issue</i> .....	15
4.2.4	<i>Rue sans issue de type « cul-de-sac »</i> .....	15
4.2.5	<i>Rue sans issue de type « Tête-de-pipe »</i> .....	16
4.2.6	<i>Accès à une rue existante</i> .....	17
4.2.7	<i>Intersection des rues</i> .....	17
4.2.8	<i>Distances entre les intersections</i> .....	18
4.2.9	<i>Pentes de rue</i> .....	19
4.2.10	<i>Talus</i> .....	19
4.2.11	<i>Rue à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac</i> .....	20
4.2.12	<i>Droits de passage et servitude</i> .....	20
<b>SECTION 3 – SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS</b> .....		21
4.3.1	<i>Généralités</i> .....	21
4.3.2	<i>Superficie et largeur des lots</i> .....	21
4.3.3	<i>Lot situé dans une zone îlot déstructuré « ID »</i> .....	24
4.3.4	<i>Lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe</i> .....	24
4.3.5	<i>Lot donnant sur la ligne intérieure d'une courbe</i> .....	25
4.3.6	<i>Orientation</i> .....	25
<b>SECTION 4 – SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ÎLOTS</b> .....		26
4.4.1	<i>Largeur d'un îlot</i> .....	26
4.4.2	<i>Longueur d'un îlot</i> .....	26
<b>CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS</b> .....		27
5.1	<i>Terrain dérogatoire</i> .....	27
5.2	<i>Opérations cadastrales à des fins d'agrandissement</i> .....	28

## **PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**ATTENDU** que la Ville a le pouvoir, en vertu de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;

**ATTENDU** qu'il est opportun de remplacer le règlement de lotissement à la suite à l'adoption d'un plan d'urbanisme révisé;

**ATTENDU** que la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

**À CES CAUSES**, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **SECTION I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### *1.1.1 Titre*

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».

#### *1.1.2 Territoire touché par ce règlement*

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

#### *1.1.3 Abrogation des règlements antérieurs*

Tout règlement antérieur relatif au lotissement, notamment le Règlement de lotissement no 520-1989, et toute disposition relative au pouvoir de réglementer le lotissement contenu dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.

#### *1.1.4 Préséance*

Lorsqu'une disposition du présent règlement se révèle incompatible ou en désaccord 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

### *1.2.1 Système de mesure*

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

### *1.2.2 Définitions*

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.2.8 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### 2.1 Application du règlement

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre d'officier responsable. Sa nomination et son traitement sont fixés par résolution du Conseil.

Le Conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité de l'officier responsable.

### 2.2 Infraction et pénalité

Toute personne qui agit en contravention du règlement de lotissement commet une infraction. Lorsqu'une infraction au présent règlement est constatée, l'officier responsable doit envoyer, à la personne concernée, tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer.

S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou ordre dans les 24 heures qui suivent sa signification, les dispositions qui suivent s'appliquent.

- 1) Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :
  - première infraction : min. 500 \$ / max. 1 000 \$
  - récidive : min. 1 000 \$ / max. 2 000 \$
  
- 2) Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :
  - première infraction : min. 1 000 \$ / max. 2 000 \$
  - récidive : min. 2 000 \$ / max. 4 000 \$

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une offense distincte et les amendes édictées au présent article peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction.

Outre les recours par nature pénale, la Ville peut exercer, cumulativement ou alternativement contre le contrevenant, tout recours ou droit civil nécessaire pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

## **CHAPITRE 3 – CONDITIONS PRÉALABLES À L’APPROBATION D’UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

### **SECTION 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES**

#### *3.1.1 Plan de l’opération cadastrale*

Le propriétaire du terrain doit soumettre, au préalable, à l’approbation de l’officier responsable, un plan de l’opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant son dépôt au ministère responsable du cadastre.

Si entre le temps de la délivrance du permis de lotissement et le dépôt du plan du ministère des Ressources naturelles, le requérant procède à des changements au niveau des numéros de lots attribués, l’officier responsable doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivent l’enregistrement au ministère responsable du cadastre, une nouvelle demande de permis de lotissement doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la Ville.

#### *3.1.2 Taxes municipales*

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l’égard des immeubles compris dans le plan.

#### *3.1.3 Cession des rues*

Lorsqu’un plan relatif à une opération cadastrale identifie une rue destinée à être publique, le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l’approbation du plan, s’engager à céder gratuitement l’emprise de cette rue à la Ville.

#### *3.1.4 Plan de morcellement*

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale incluant une rue, le propriétaire d’un terrain doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan pour lequel une opération cadastrale est projetée. Ce projet de morcellement doit être approuvé par le conseil municipal.

#### *3.1.5 Cession de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux et d’espaces naturels*

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale incluant la cession d’un terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux et d’espaces naturels, le propriétaire



doit présenter un projet portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan pour lequel une opération cadastrale est projetée. Ce projet doit être approuvé par le conseil municipal.

### *3.1.6 Servitudes*

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit, sur un plan annexé au plan de l'opération cadastrale, indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie ou de télécommunication et la présence actuelle ou projetée d'une servitude de passage, d'une servitude d'occupation, d'une servitude d'empiètement et toutes autres servitudes.

### *3.1.7 Modification de la demande*

Toute modification aux plans et documents après leurs approbations nécessitent la présentation d'une nouvelle demande.

Tout plan déjà approuvé et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

## SECTION 2 – REDEVANCE POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

### 3.2.1 Redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non est soumis à l'une des conditions suivantes, et ce, au choix du conseil :

1. La cession gratuite d'un terrain représentant 10 % de la superficie du site qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
2. Au versement d'une somme en argent à la Ville représentant 10 % de la valeur du site;
3. À la cession gratuite d'une partie du site qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et au versement à la Ville d'une somme en argent. La somme de la valeur de la partie du site cédée à la Ville et du montant versé en argent doit correspondre à 10 % de la valeur du site visé par le plan cadastral.

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. Dans ce cas, les règles de calcul de la contribution ainsi que le maximum de 10 % de la superficie ne s'appliquent pas.

### 3.2.2 Valeur du terrain

La valeur du terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale est considérée à la date de réception par la Ville du plan relatif à une opération cadastrale et est établie suivant une des deux méthodes suivantes :

- a) Dans le cas d'un terrain dont la superficie est de moins de 5 000 mètres carrés, et lorsqu'à la date de réception de la demande, ce terrain constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, alors, sa valeur représente le produit que l'on obtient en multipliant la valeur du site inscrite au rôle, par le facteur comparatif du rôle établi conformément aux dispositions de l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (chapitre F-2.1);
- b) Dans tous les autres cas, la valeur du terrain est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

### 3.2.3 Exceptions à l'application de la redevance

La redevance pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) Lorsque l'opération cadastrale vise une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, pourvu que ces lots aient déjà été subdivisés;
- b) Lorsque l'opération cadastrale vise un terrain situé dans une zone agricole déterminée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (R.L.R.Q., c. P-41.1) à des fins agricoles;
- c) Lorsque l'opération cadastrale porte sur un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- d) Lorsque l'opération cadastrale porte sur une nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec;
- e) Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un emplacement existant déjà subdivisé, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer de nouveaux lots à bâtir;
- f) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- g) Lorsque l'opération cadastrale vise l'acquisition de terrain pour des fins publiques;
- h) Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification de parcelles pour des fins de conservation environnementale;
- i) Une opération cadastrale requise lors de l'agrandissement d'un terrain où il y a déjà un bâtiment principal pourvu que la superficie de l'agrandissement n'excède pas 20 % du terrain qu'on veut agrandir;
- j) Lors du regroupement d'un lot étant l'assiette d'une construction principale avec un lot contigu à la condition que ce lot contigu soit vacant et dérogoire au présent règlement.

[Reg 2208-1-2023, 31-05-2023]

Le conseil municipal doit tenir compte, au crédit du propriétaire ou d'un acquéreur subséquent, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement, à l'égard de tout ou partie du site, en se basant sur les critères ci-après établis :

- a) Toute partie du site visé qui a déjà fait l'objet d'une contribution antérieure sous forme de cession de terrain est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur actuelle du site;
- b) Toute somme versée à titre de contribution antérieure à l'égard d'une partie du site visé est déduite de la valeur de la contribution exigée;
- c) Lorsqu'une contribution antérieure a pris la forme d'une cession de terrain et du versement d'une somme, l'exclusion et la déduction sont calculées proportionnellement.

#### *3.2.4 Utilisation des redevances*

Le produit du paiement effectué en vertu des dispositions de l'article 3.2.1 doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels. Les terrains cédés à la Ville en vertu de cet article ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux et des espaces naturels.

La Ville peut disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis avec les sommes obtenues en vertu de l'article 3.2.1 ou qui lui ont été cédés en vertu de cet article, s'ils ne sont plus requis aux fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels. Le produit de l'aliénation doit être versé dans le fonds spécial mentionné au premier alinéa.

#### *3.2.5 Contrat notarié*

Tout contrat notarié devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire.

Les frais du contrat notarié occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Ville, de la superficie du terrain compris ou non dans le plan d'opération cadastrale sont à la charge du propriétaire.

## **CHAPITRE 4 – NORMES DE LOTISSEMENT**

### **SECTION 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### *4.1.1 Effets de l'opération cadastrale*

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage.

#### *4.1.2 Restrictions aux opérations cadastrales*

Dans toutes les zones est interdite toute opération cadastrale qui aurait pour résultat d'enclaver une partie de terrain ou de laisser un résidu de terrain qui ne respecte pas les normes de superficie et de dimensions minimales applicables.

#### *4.1.3 Exception dans le cas de remembrements*

Malgré les articles 4.1.1 et 4.1.2, une opération cadastrale ayant pour but de séparer une partie de terrain pour la vendre et la remembrer au terrain voisin est autorisée même si la partie de terrain ainsi transférée n'est pas conforme aux normes prescrites dans le présent règlement. Toutefois, la partie de terrain doit être rattachée au lot voisin en question par une opération cadastrale adéquate, formant ainsi un seul lot.

À la fin des opérations (création d'un lot, transaction, remembrement), les lots résultants doivent être conformes aux dispositions des articles 4.1.1 et 4.1.2, sous réserve du chapitre 5.

#### *4.1.4 Opération cadastrale en zone exposée aux glissements de terrain*

Toute opération cadastrale à l'intérieur d'une zone exposée aux glissements de terrain identifiée et illustrée par la CARA et identifiée au plan de zonage doit respecter les dispositions du tableau suivant :

Type d'intervention projetée	Talus classe I <sup>(1)</sup>	Talus classe II <sup>(2)</sup>
<b>Lotissement destiné à recevoir un bâtiment ou un usage sans bâtiment ouvert au public</b> (terrain de camping ou de caravanage, etc.)	<p><b>Interdit :</b></p> <p>Au sommet du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une fois la hauteur du talus, jusqu'à concurrence de 40 m;</p> <p>À la base d'un talus d'une hauteur égale ou inférieure à 40 m, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 m;</p> <p>À la base d'un talus d'une hauteur supérieure à 40 m, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 60 m.</p>	Aucune norme

(1) : Talus d'une hauteur égale ou supérieure à 5 m et ayant, une pente dont l'inclinaison est supérieure à 20° (36 %) ou ayant, **avec** un cours d'eau à la base, une pente dont l'inclinaison est égale ou supérieure à 14° (25 %) et inférieure à 20° (36 %).

(2) : Talus d'une hauteur égale ou supérieure à 5 ms et ayant une pente dont l'inclinaison est égale ou supérieure à 14° (25 %) et inférieure à 20° (36 %) **sans** cours d'eau à la base.

#### 4.1.5 Opérations cadastrales sur un terrain contaminé

Toute opération cadastrale réalisée sur un terrain contaminé identifié au Règlement de zonage no 2207-2022 est interdite, sauf si le terrain visé a fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministère de l'Environnement et Lutte contre les changements climatiques et d'avoir obtenu une attestation d'un expert confirmant que le projet est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation du ministère.

## SECTION 2 – VOIES DE CIRCULATION

### 4.2.1 Tracé d'une voie de circulation

Le tracé de toute rue doit être conforme aux dispositions de ce règlement et aux dispositions du règlement de zonage.

Une opération cadastrale ne concordant pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme est prohibée.

### 4.2.2 Largeur des rues

Un lot ou terrain utilisé comme rue doit avoir une largeur d'emprise minimale de :

#### **Rue locale :**

- **20 m**
- **15 m** Suite à l'approbation du Conseil, la largeur minimale des rues de desserte locale peut être réduite à 15 m si la topographie, les servitudes publiques ou la présence des terrains déjà cadastrés empêchent une organisation rationnelle des terrains.

#### **Une rue dans un projet d'ensemble résidentiel :**

- **10 m**

#### **Une rue principale ou collectrice :**

- **24 m**

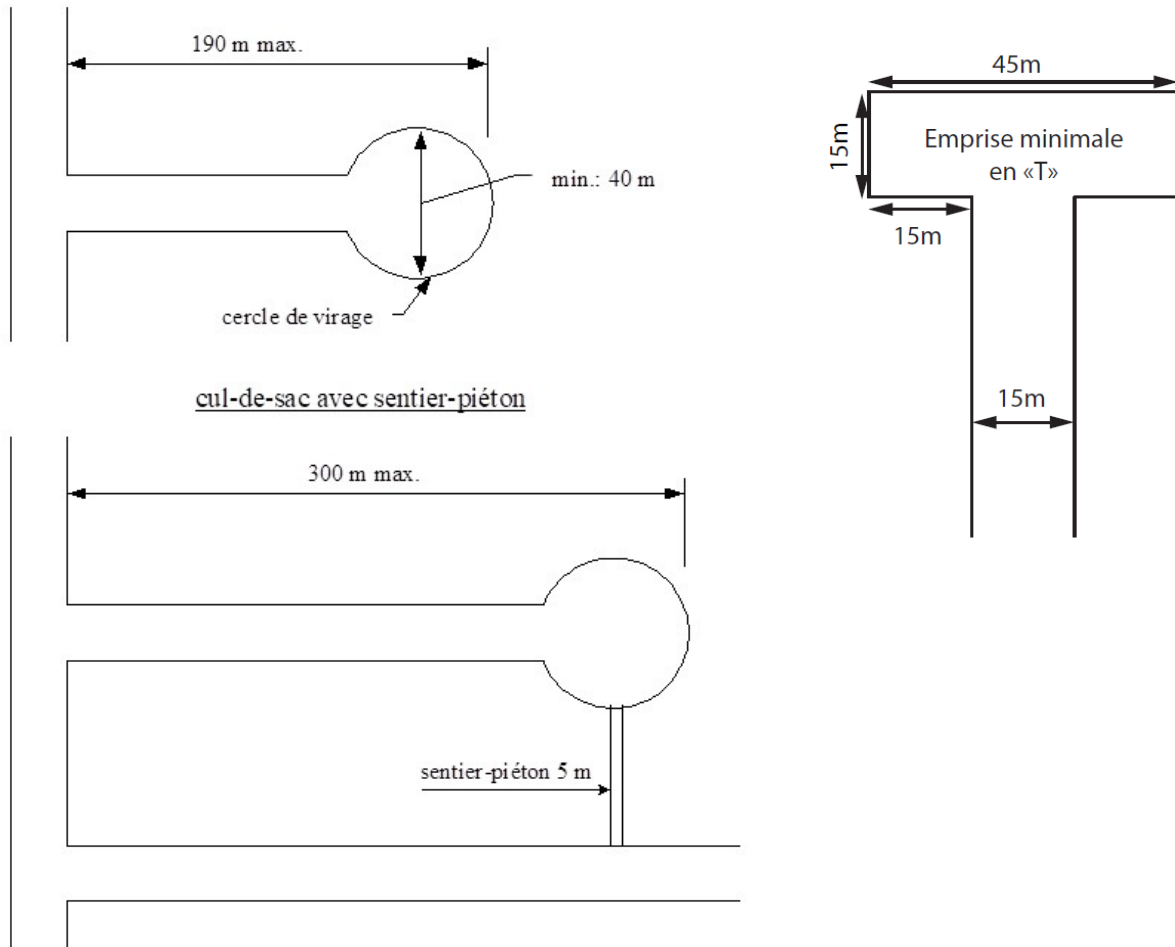
### 4.2.3 Rue sans issue

Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage de type « cul-de-sac » ou d'une « tête de pipe ».

### 4.2.4 Rue sans issue de type « cul-de-sac »

Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage de type « cul-de-sac » d'un diamètre d'emprise minimal de 40 m ou d'un « T » de virage d'une largeur d'emprise minimale de 15 m, le tout, comme montré ci-dessous.

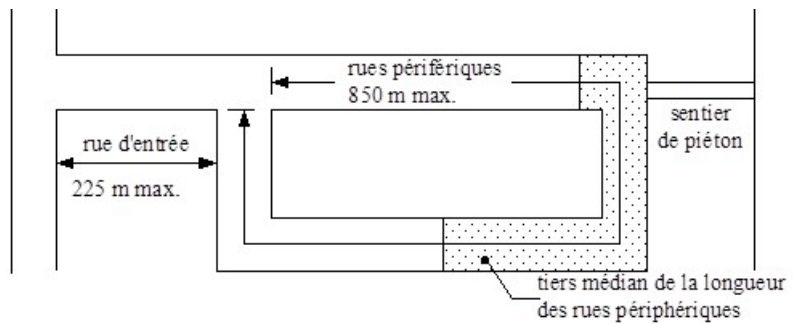
La longueur d'une rue sans issue de type cul-de-sac ne doit pas excéder 190 m jusqu'à l'extrémité du cercle ou du « T » de virage. Cette longueur peut toutefois être portée à 300 m lorsqu'un sentier piétonnier d'une largeur minimale de 6 m donnant accès à une voie de circulation ou à un parc est prévu, le tout, comme montré ci-dessous.



#### 4.2.5 Rue sans issue de type « Tête-de-pipe »

Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement peut être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage de type « tête de pipe ». La longueur du parcours d'une rue sans issue en forme de « tête de pipe » est fixée à 850 m à l'exclusion de la rue d'entrée qui, elle, peut atteindre une longueur maximale de 225 m. Un sentier piétonnier servant également de voie de secours doit relier directement la boucle à la rue voisine. Ce sentier doit être réalisé à l'intérieur du tiers médian de la longueur des rues périphériques, le tout, comme montré ci-dessous.





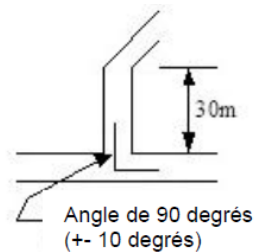
#### 4.2.6 Accès à une rue existante

Quel que soit l'usage auquel elle est destinée, une nouvelle rue doit être tracée de telle sorte qu'elle ait accès à une rue existante dont la largeur d'emprise minimale est de 15 m. L'accès doit s'effectuer conformément aux dispositions du présent chapitre.

Une nouvelle rue peut également avoir accès à une rue privée existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m si cette rue est cadastrée et protégée par droits acquis et que sa largeur d'emprise n'est en aucun point inférieure à 12 m.

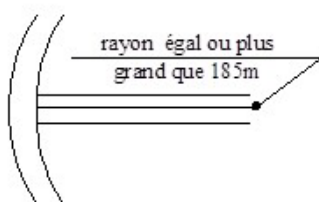
#### 4.2.7 Intersection des rues

- a) une intersection doit être entre 80 degrés et 100 degrés sur une longueur minimale de 30 m;

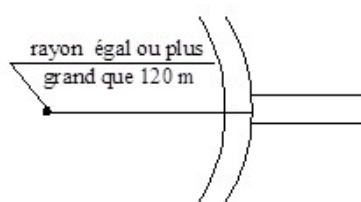


- b) une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185 m ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 m;

Intersection du côté intérieur

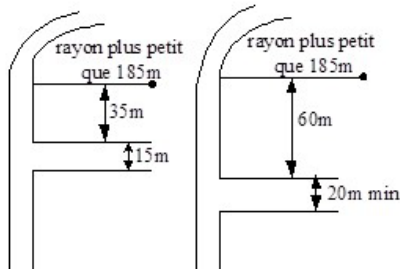


Intersection du côté extérieur



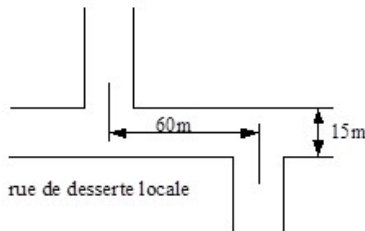
- c) une intersection sur une rue de 20 m d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 60 m d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 m;

une intersection sur une rue de 15 m d'emprise ne doit pas être située à une distance moindre que 35 m d'une courbe concave dont le rayon intérieur est inférieur à 185 m.

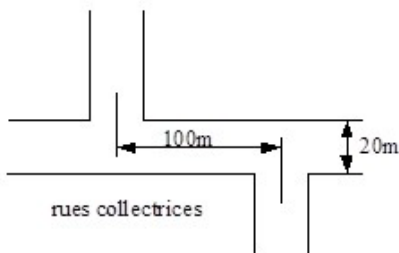


#### 4.2.8 Distances entre les intersections

Les intersections de deux voies locales doivent être espacées d'au moins 60 m. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise.



Deux intersections de deux collectrices doivent être espacées d'au moins 120 m. Dans tous les cas, les mesures devront être prises centre à centre par rapport à l'emprise. Dans le cas d'impossibilité due à la configuration ou la topographie du terrain, cette distance minimum peut être réduite de 50 %.



#### 4.2.9 Pentas de rue

La pente d'une rue doit être adaptée au terrain. La pente transversale minimale est de 2 % pour la chaussée carrossable et de 4 % pour les accotements (lorsqu'applicable). Les pentes longitudinales maximales pour la chaussée carrossable sont les suivantes :

- 10 %, mesuré sur toute section de 500 m;
- 12 %, mesuré sur toute section de 300 m;
- 15 %, mesuré sur toute section de 100 m;

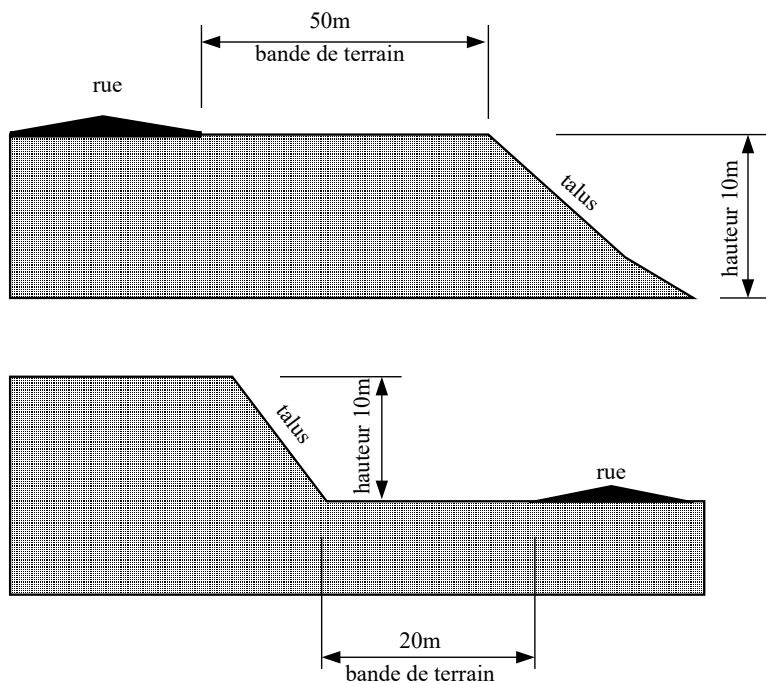
La pente longitudinale maximale d'une rue dans un rayon de 30 m d'une intersection est de 5 %. La combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.

#### 4.2.10 Talus

Aucune route, rue ou voie ne peut être construite au sommet d'un talus de 25 % et plus de pente moyenne et ce, sur une bande de terrain large de 5 fois la hauteur du talus.

De même, aucune route, rue ou voie ne peut être construite au pied d'un talus de 25 % et plus de pente moyenne et ce, sur une bande de terrain large de 2 fois la hauteur du talus.

Est permis cependant le prolongement d'une rue, route ou voie conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée éventuelle d'un cours d'eau.



#### *4.2.11 Rue à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac*

La distance minimale entre la limite d'une emprise de rue et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau, à l'exception des voies de circulation conduisant à des débarcadères publics ou permettant la traversée d'un lac ou d'un cours d'eau, est :

- a) pour les secteurs desservis par un service d'aqueduc et d'égout : 45 m;
- b) pour les autres secteurs : 75 m.

La distance entre la limite d'une emprise de rue et un cours d'eau ou un lac peut être réduite si une telle rue passe sur des lots zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de 20 m. Elle peut être réduite si une telle rue constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne fait pas l'objet d'une construction. Toutefois, la rue ne devra en aucun cas empiéter sur la rive. Lorsqu'une route traverse un cours d'eau ou un lac ou mène à un quai ou à un débarcadère public, aucune distance minimale ne s'applique.

#### *4.2.12 Droits de passage et servitude*

La Ville se réserve le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun lorsqu'ils s'avèrent être une solution avantageuse économiquement, esthétiquement ou pour fins d'utilité publique. La largeur du corridor de servitude ne peut en aucun cas être inférieure à 1,50 m pour le passage de services aériens et de 4 m pour le passage de services souterrains.

## SECTION 3 – SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

### 4.3.1 Généralités

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer des lots ne respectant pas les exigences du présent règlement à la suite d'une subdivision pour les fins d'une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1010 et 1038 du Code civil peut être approuvée.

Toute opération cadastrale réalisée à des fins ne requérant pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées, n'est pas soumise aux normes de lotissement prescrites au présent règlement

Toute opération cadastrale destinée à être utilisée pour des voies de circulation, des sentiers piétonniers, des parcs et aires de jeux, des fins publiques ou pour les fins d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunications ou de câblodistribution, n'est pas soumise aux normes de lotissement prescrites à la présente section.

[Reg 2208-1-2023, 31-05-2023]

Toute opération cadastrale qui vise une vente forcée selon le Code civil, y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation n'est pas soumise aux normes de lotissement prescrites au présent règlement.

Toute opération cadastrale qui résulte d'un bornage, d'un jugement et/ou d'une correction faite par le ministère concerné n'est pas soumise aux normes de lotissement prescrites au présent règlement.

Toute opération cadastrale ayant pour but de rendre conforme un lot dérogatoire au présent règlement est autorisée.

### 4.3.2 Superficie et largeur des lots

La superficie et les dimensions minimales d'un lot sont données aux tableaux 1 et 2.

Un terrain est considéré partiellement desservi ou desservi s'il est raccordé à un ou des services publics (aqueduc et égout). Les réseaux d'aqueduc et d'égout publics ou privés seront reconnus s'ils font l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement et des règlements édictés sous son empire. De plus, pour être reconnu, un réseau d'égout doit être muni d'un système de traitement des eaux usées conforme.

**TABLEAU 1**  
**Superficie et dimensions minimales des lots non desservis (ni égout ni aqueduc) ou**  
**partiellement desservis (égout ou aqueduc)**

Secteur	Non desservis			Partiellement desservis		
	Superficie minimum (m <sup>2</sup> )	Largeur minimum (m)	Profondeur <sup>(2)</sup> moyenne minimale (m)	Superficie minimum (m <sup>2</sup> )	Largeur minimum (m)	Profondeur <sup>(2)</sup> moyenne minimale (m)
Lot riverain compris à l'intérieur d'un corridor riverain <sup>(1)</sup>	4 000	50	75 <sup>(3)</sup>	2 000	30	75
Lot non riverain compris à l'intérieur d'un corridor riverain <sup>(1)</sup>	4 000	50	-	2 000	25	-
À l'extérieur d'un corridor riverain <sup>(1)</sup>	3 000	50	-	1 500	25	-

Notes de renvois :

- (1) Un corridor riverain est une bande de terre qui borde un cours d'eau ou un plan d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux (LHE). La largeur du corridor est de 300 m pour un plan d'eau (lac) et de 100 m pour un cours d'eau dont le bassin versant est égal ou supérieur à 20 km<sup>2</sup>. Pour les cours d'eau dont le bassin versant est de moins de 20 km<sup>2</sup>, les présentes normes s'appliquent uniquement aux lots riverains. Un lot partiellement inclus dans un corridor riverain est considéré comme faisant partie intégrante de ce corridor.
- (2) Dans le cas d'un lot riverain, la profondeur ou la distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux et de la limite de l'emprise de la rue.

**TABEAU 2**  
**Superficie et dimensions minimales des lots desservis (égout et aqueduc)**

TYPE D'USAGE	Largeur minimum (m)		Profondeur <sup>(1)</sup> moyenne minimale (m)		Superficie minimum (m <sup>2</sup> )	
	lot intérieur	lot d'angle	lot intérieur	lot d'angle	lot intérieur	lot d'angle
Habitation unifamiliale isolée	15,5	27,4	27,4	27,4	425	751
Habitation unifamiliale jumelée	12	18	27,4	27,4	329	494
Habitation unifamiliale en rangée	7	15	27,4	27,4	192	411
Habitation bifamiliale isolée	15,5	27,4	27,4	27,4	425	751
Habitation bifamiliale jumelée	13	21	27,4	27,4	357	576
Habitation trifamiliale isolée	15,5	27,4	27,4	27,4	425	751
Habitation trifamiliale jumelée	13	21	27,4	27,4	357	576
Habitation multifamiliale isolée	24	28	38	38	912	1 064
Habitation multifamiliale jumelée	21	25	38	38	798	950
Habitation communautaire	24	28	38	38	912	1 064
Commercial	18	27,4	27,4	27,4	494	751
Industriel	24	28	38	38	912	1 064
Institutionnel	18	27,4	27,4	27,4	494	751

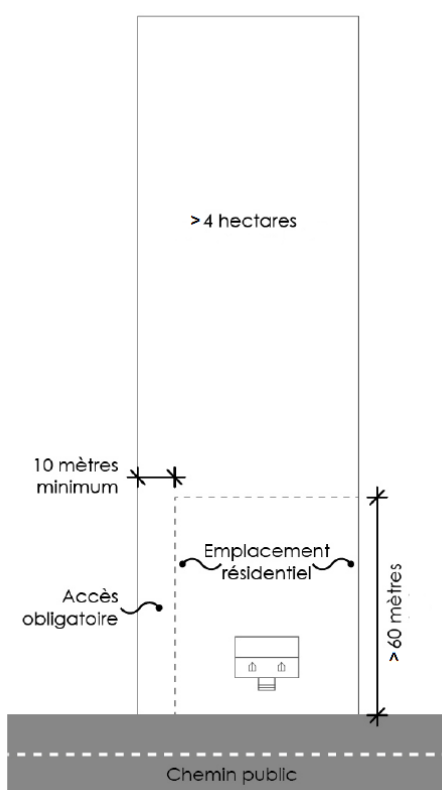
Notes de renvois :

- (1) Pour un terrain situé à l'intérieur d'un corridor riverain, la profondeur moyenne minimale est de 45 m. Dans les cas où la rue est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place au moment de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement (Règlement no 31-1986, en vigueur le 10 décembre 1987), la profondeur moyenne minimale des lots pourra être réduite à 30 m ou à une profondeur non spécifiée pour les secteurs identifiés comme représentant des contraintes physiques.

#### 4.3.3 Lot situé dans une zone îlot déstructuré « ID »

Dans le cas d'une opération cadastrale visant la création d'un emplacement résidentiel compris à l'intérieur d'une zone îlot déstructuré « ID », un accès en front du chemin public, d'une largeur minimale de 10 m, ne peut pas être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 m et comporte une superficie de plus de 4 hectares. Cette disposition ne s'applique pas à la partie hachurée présente à l'intérieur de l'îlot déstructuré localisée près du rang de la Petite-Noraie, le tout comme illustré au plan à l'annexe 1.

La figure suivante illustre cette situation :



Source : Schéma d'aménagement et de développement révisé, no 469-2019.

#### 4.3.4 Lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe

Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente 66 % de la largeur minimale prescrite. La superficie minimale doit toutefois être respectée ainsi 50 % de la profondeur du lot à partir de la ligne avant doit respecter la largeur minimale.



#### 4.3.5 Lot donnant sur la ligne intérieure d'une courbe

La ligne arrière des terrains situés sur la ligne intérieure d'une rue courbe peut être diminuée pourvu que le frontage soit augmenté à la ligne avant pour rendre le terrain conforme à la superficie minimale requise au présent règlement.

Dans les cas extrêmes, et lorsque la forme de lotissement l'exige, la ligne arrière peut être réduite à zéro (terrain triangulaire), si l'angle formé à l'intersection des lignes latérales est égal ou supérieur à 50 °.

#### 4.3.6 Orientation

Les lignes latérales d'un terrain doivent être perpendiculaires à la ligne de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir les pentes, de rééquilibrer la superficie de 2 ou plusieurs terrains, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas cette situation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue. Dans ce cas, l'angle des lignes latérales d'un terrain doit être supérieur à 75 °.

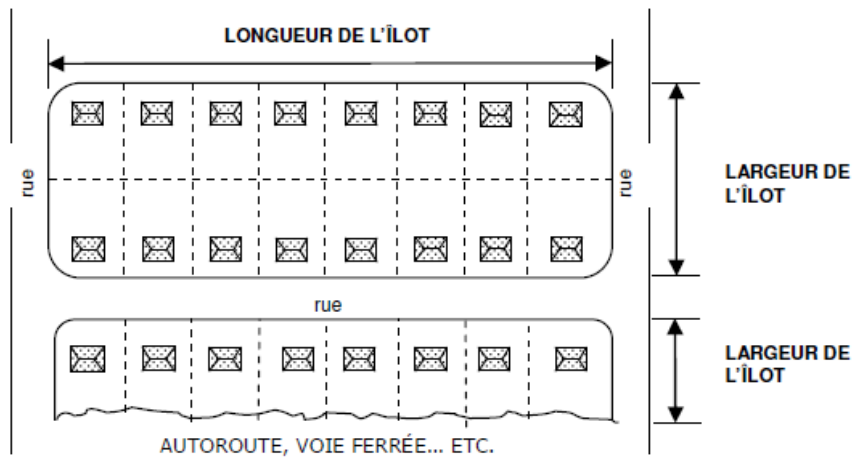
## SECTION 4 – SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ÎLOTS

### 4.4.1 Largeur d'un îlot

La largeur des îlots doit être suffisante pour respecter les normes du présent règlement. Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, la largeur doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossés.

### 4.4.2 Longueur d'un îlot

La longueur de tout îlot ne doit pas être inférieure à 120 m ni supérieure à 460 m. Cette distance pourra être portée à 500 m si un sentier pour piétons d'une largeur minimale de 6 m est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.



## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

### 5.1 Terrain dérogatoire

Un terrain dérogatoire protégé par droits acquis peut être bâti si la construction projetée respecte toutes les normes d'implantation prévues à la réglementation en vigueur.

Cependant, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard :

- a) d'un terrain qui, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement 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 pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :
  - à la date d'enregistrement de l'acte notarié, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière au 23 mars 1983;
  - un seul lot résulte de l'opération cadastrale.
- b) d'un terrain qui, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur au 23 mars 1983, le cas échéant, ou protégée par droits acquis;

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot;

Les deux (2) paragraphes précédents s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée.

- c) d'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 morale possédant un pouvoir d'expropriation, et
  - qui, au moment de cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des paragraphes a) et b) du présent article.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot.

## 5.2 Opérations cadastrales à des fins d'agrandissement

Malgré les dispositions relatives aux dimensions de terrain du présent règlement, une opération cadastrale peut être acceptée pour un projet d'opération cadastrale ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites si cette opération cadastrale a pour but d'agrandir un terrain dérogatoire protégé par droits acquis. L'opération cadastrale pourra être acceptée aux conditions suivantes :

- a) le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot;
- b) l'agrandissement n'aura pas pour effet de rendre les terrains contigus dérogatoires ou plus dérogatoires;
- c) l'agrandissement n'aura pas pour effet de créer une nouvelle dérogation pour le lot visé ou d'accroître la dérogation pour le lot visé;
- d) l'agrandissement permet de rencontrer les exigences en matière d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux usées des résidences isolées.

## **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement, qui abroge tout règlement antérieur au même effet, entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le Conseil de la Ville au cours de la séance tenue le 12 décembre 2022.

**(Signé)**

---

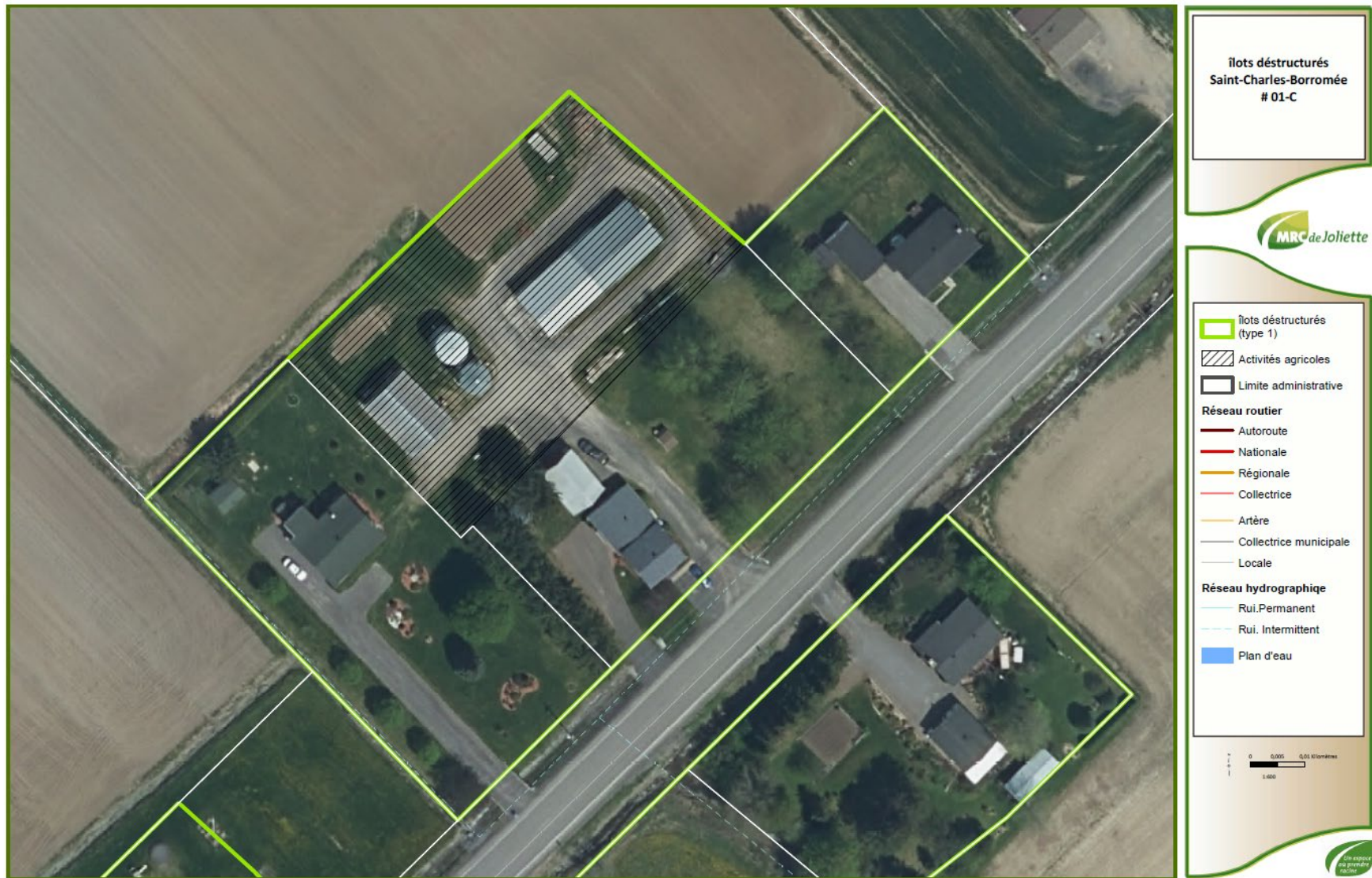
Monsieur Robert Bibeau, maire

**(Signé)**

---

Me Louis-André Garceau, avocat  
Greffier

**Annexe 1**  
**Localisation îlot déstructuré**  
**Rang de la Petite-Noraie**



Source : Source : Schéma d'aménagement et de développement révisé, n° 469-2019, annexe 1

**VILLE DE SAINT-CHARLES-BORROMÉE**

**M.R.C. DE JOLIETTE**

**RÈGLEMENT 2208-2022**

**CERTIFICAT D'APPROBATIONS**

Nous soussignés attestons que le présent règlement a reçu les approbations suivantes tel que le requiert la loi, à savoir :

- ◆ Personnes habiles à voter : S. O.
- ◆ Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire : S. O.
- ◆ Municipalité régionale de comté (MRC) de Joliette : 9 février 2023

Et nous avons signé, ce 8<sup>e</sup> jour du mois de mars 2023.

***(Signé)***

\_\_\_\_\_  
Robert Bibeau  
Maire

***(Signé)***

\_\_\_\_\_  
Louis-André Garceau, avocat  
Greffier

**CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT**

Nous soussignés attestons que ce règlement a été joint au livre des règlements de la Ville tel que le requiert la loi.

Et nous avons signé, ce 8<sup>e</sup> jour du mois de mars 2023.

***(Signé)***

\_\_\_\_\_  
Robert Bibeau  
Maire

***(Signé)***

\_\_\_\_\_  
Louis-André Garceau, avocat  
Greffier