

MUNICIPALITÉ DE SAINT-MATHIEU-DU-PARC

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement numéro 2022-104

Adopté le 7 novembre 2022

Entrée en vigueur : 2023-02-17

Copie certifiée conforme

Anne-Claude Hébert-Moreau

Directrice générale et greffière-trésorière

TABLE DES MATIÈRES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1	Titre du règlement	1
1.2	Objet du règlement	1
1.3	Territoire assujetti à ce règlement	1
1.4	Personnes touchées par ce règlement	1
1.5	Amendement des règlements antérieurs	1
1.6	Invalidité partielle	1
1.7	Documents de renvoi	2
1.8	Domaine d'application	2
1.9	Entrée en vigueur	2

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1	Interprétation du texte	3
2.2	Interprétation des mots et des expressions	3
2.3	Unités de mesure	5
2.4	Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières	5
2.5	Opération cadastrale et droits acquis	5

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1	Application du règlement	6
3.2	Infractions, recours et sanctions	6

SECTION 4 DROITS ACQUIS

4.1	Lot dérogatoire	7
4.2	Droits acquis d'un lot dérogatoire	7
4.3	Terrain dérogatoire existant avant la rénovation cadastrale	7
4.4	Agrandissement d'un lot dérogatoire	7
4.5	Privilège au cadastre d'un terrain existant	7
4.6	Privilège au cadastre d'un terrain occupé par une construction	8
4.7	Privilège au cadastre d'un terrain ayant fait l'objet d'une expropriation	8

SECTION 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

5.1	Application des normes	9
5.2	Conditions relatives au tracé projeté des rues	9
5.3	Opération cadastrale et morcellement de lot interdit	9
5.4	Lot destiné à un usage autre qu'une habitation	9
5.5	Exceptions à certaines à certaines normes minimales de lotissement	9
5.6	Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain	10
5.7	Lot situé dans un corridor riverain	10
5.8	Lot situé dans une zone à risque de glissement de terrain	11
5.9	Lot adjacent à la route 351	11
5.10	Lot dans la zone agroforestière 158	11
5.11	Orientation des lots	11

SECTION 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

6.1	Application des normes	12
6.2	Tracé des rues	12
6.3	Distance d'une rue par rapport à un lac ou à un cours d'eau	12
6.4	Emprise de la rue	13
6.5	Pente de la rue	13
6.6	Intersection	13
6.7	Dimensions d'un îlot	13
6.8	Rue sans issue	14
6.9	Conditions relatives à la cession d'une rue	14

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ». Ce règlement porte le numéro 2022-104.

1.2 Objet du règlement

Le présent règlement est adopté en vertu des articles 115 et 117.1 à 117.16 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Il comprend les conditions relatives à l'approbation des opérations cadastrales, les normes relatives à la superficie et la dimension des terrains et celles relatives au tracé des rues.

1.3 Territoire assujetti à ce règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc.

1.4 Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement touche toute personne morale ou physique, de droit privé ou de droit public.

1.5 Amendement des règlements antérieurs

Le règlement de lotissement numéro 107 de la municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc ainsi que ses amendements sont abrogés.

Ces abrogations n'affectent cependant pas les procédures intentées, les permis et certificats émis ou les droits acquis existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.6 Invalidité partielle

Le conseil municipal adopte et décrète ce règlement dans son ensemble, section par section et article par article.

Dans le cas où une partie du présent règlement serait déclarée nulle par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres parties ne seront d'aucune façon affectées par une telle décision et continueront de s'appliquer.

1.7 Documents de renvoi

Le présent règlement fait référence à des zones illustrées au plan de zonage. Ainsi, les plans de zonage annexés au règlement de zonage font partie intégrante du présent règlement.

1.8 Domaine d'application

Le présent règlement s'applique à toute opération cadastrale à l'exception de celles visant une déclaration de copropriété divise d'un immeuble et de celles effectuées dans le cadre de la rénovation cadastrale.

1.9 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Interprétation du texte

Dans le texte du présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:

- 1^o en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- 2^o l'emploi du verbe au présent inclut le futur et vice versa;
- 3^o le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que la phraséologie ou le sens n'impliquent clairement qu'il ne peut en être ainsi;
- 4^o le genre masculin comprend le féminin, à moins que le sens n'indique le contraire;
- 5^o avec l'emploi du verbe « devoir », l'obligation est absolue;
- 6^o l'emploi du verbe « pouvoir » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut », où l'obligation est absolue.

2.2 Interprétation des mots et des expressions

À moins que le texte ne s'y oppose ou qu'il ne soit spécifié autrement, les mots et les expressions ont le sens et la signification qui leur sont attribués ci-après :

- 1^o **Aqueduc et égout** : Réseau d'aqueduc ou d'égout établi sur la rue en bordure d'un terrain ou desservant ce terrain. Ce réseau doit avoir fait l'objet d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* ou avoir été approuvé par la municipalité avant l'entrée en vigueur de cette loi. Un réseau est aussi considéré comme établi lorsqu'un règlement décrétant son installation est en vigueur.

Un lot est considéré comme desservi par un égout lorsqu'il est relié à une installation septique communautaire desservant plusieurs lots et construite en conformité avec les exigences du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

- 2^o **Corridor riverain** : Terrain situé à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau. Aux fins du présent règlement, les cours d'eau considérés sont ceux à débits permanents à l'exception des fossés.
- 3^o **Îlot** : Partie de terrain située entre les emprises de rue, comprenant les lots destinés à être construits.

- 4⁰ **Largeur du lot sur la ligne avant** : Distance mesurée sur la ligne avant du lot, le long de l'emprise de la rue. Dans le cas où la ligne avant est irrégulière, la largeur est mesurée entre les lignes latérales du terrain à leur point d'intersection avec la ligne avant. Dans le cas d'un lot d'angle ou d'un lot transversal, la largeur minimale de la ligne avant s'applique pour un seul des côtés du terrain adjacent à la rue. Dans le cas d'un terrain non adjacent à une rue et situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau, la ligne avant du lot est celle qui est opposée à la ligne de rivage.
- 5⁰ **Largeur du lot sur la ligne de rivage** : Distance mesurée sur la ligne séparant un terrain d'un lac ou d'un cours d'eau. Dans le cas où la ligne de rivage est irrégulière, la largeur est mesurée entre les lignes latérales du terrain à leur point d'intersection avec la ligne de rivage.
- 6⁰ **Lot** : Fonds de terre identifié et délimité sur un plan de cadastre ou sur un plan de subdivision, fait et déposé conformément aux dispositions du *Code civil* et à la *Loi sur le cadastre* ainsi qu'à leurs amendements subséquents.
- 7⁰ **Profondeur du lot** : Distance entre le point milieu de la ligne avant et le point milieu de la ligne arrière du terrain.
- 8⁰ **Rue privée** : Rue ou chemin n'ayant pas été cédé à la Municipalité, mais permettant l'accès aux terrains qui en dépendent. Aux fins du présent règlement, seules les rues privées identifiées au plan des affectations du sol faisant partie du plan d'urbanisme sont réputées comme tel.
- 9⁰ **Rue publique** : Rue ou chemin appartenant ou ayant été cédé à la Municipalité, ainsi qu'une rue ou un chemin appartenant au ministère des Transports.
- 10⁰ **Terrain** : Un fonds de terre décrit aux actes translatifs de propriété par tenants et aboutissants ou une partie résiduelle d'un fonds de terre une fois distrait les fonds de terre décrits aux actes translatifs de propriété par tenants et aboutissants. Fonds de terre incluant un ou plusieurs lots ou parties de lots, contigus, constituant une même propriété.
- 11⁰ **Projet intégré (ex. pourvoirie, camping, industrie, projet intégré résidentiel)** : Regroupement de constructions sur un même terrain, suivant un plan d'aménagement détaillé, généralement caractérisé par une certaine homogénéité architecturale. Le projet intégré doit être caractérisé par un aménagement intégré favorisant la mise en commun de certains espaces extérieurs, services ou équipements tels les allées d'accès, les stationnements, un bâtiment communautaire, les espaces récréatifs, les espaces verts. Les terrains et les bâtiments doivent obligatoirement demeurer partie commune.

2.3 Unités de mesure

Toutes les dimensions et mesures données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI). Si les correspondances en mesures anglaises sont indiquées entre parenthèses, elles ne le sont qu'à titre indicatif.

2.4 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales applicables à tous les lots et les dispositions particulières à une catégorie de lots, les dispositions particulières prévalent.

2.5 Opération cadastrale et droits acquis

En aucun cas, l'approbation d'une opération cadastrale par la Municipalité ne confère un droit acquis à l'utilisation dérogatoire d'un terrain ou d'une construction, ni à la localisation dérogatoire d'une construction sur un terrain.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par la Municipalité.

Les dispositions relatives à l'application du règlement contenues dans la section 3 du règlement sur les permis et certificats s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

3.2 Infractions, recours et sanctions

Les dispositions relatives aux infractions, recours et sanctions contenues dans la section 4 du règlement sur les permis et certificats s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

SECTION 4 DROITS ACQUIS

4.1 Lot dérogatoire

Un lot existant à l'entrée en vigueur du présent règlement est dérogatoire s'il ne rencontre pas les dispositions relatives aux dimensions minimales d'un lot édictées dans le présent règlement.

4.2 Droits acquis d'un lot dérogatoire

Les dimensions d'un lot dérogatoire bénéficient de droits acquis uniquement s'ils étaient conformes aux règlements en vigueur au moment de son dépôt au service du cadastre.

4.3 Terrain dérogatoire existant avant la rénovation cadastrale

Sous réserve des privilèges mentionnés aux articles 4.5 à 4.7, un terrain, qui après la réforme cadastrale est devenu un lot cadastré, ne bénéficie d'aucun droit acquis, s'il ne rencontre pas les dispositions relatives aux dimensions et à la superficie minimale d'un lot édictées dans le présent règlement.

4.4 Agrandissement d'un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandi à la condition que cet agrandissement n'ait pas pour effet de rendre dérogatoire un autre lot adjacent.

Deux lots dérogatoires contigus et protégés par droits acquis peuvent être modifiés simultanément à la condition que cette modification n'ait pas pour effet d'augmenter le niveau de dérogation de la superficie d'un ou l'autre de ces lots. Toutefois, une modification d'un lot avec un écart maximal de 10% de la superficie peut être autorisée en présence de conditions particulières. Dans ces cas, chacun des lots doit être cadastré suite à cette modification.

4.5 Privilège au cadastre d'un terrain existant

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 22 décembre 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, 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 présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1^o à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date sur le territoire de la municipalité;
- 2^o un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.6 Privilège au cadastre d'un terrain occupé par une construction

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement à l'égard d'un terrain, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1^o au 22 décembre 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2^o à cette date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis;
- 3^o un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

4.7 Privilège au cadastre d'un terrain ayant fait l'objet d'une expropriation

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1^o une partie du terrain a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation;
- 2^o immédiatement avant cette acquisition, ce terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou qui pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 5.5 et 5.6.
- 3^o un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

SECTION 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

5.1 Application des normes

Les dispositions de la présente section s'appliquent pour la création d'un lot occupé ou destiné à être occupé par une construction ou un usage quelconque.

5.2 Conditions relatives au tracé projeté des rues

Comme condition préalable à l'approbation d'une opération cadastrale, le propriétaire doit tenir compte du tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme. Aucun lotissement de terrain destiné à être construit ou à être occupé à d'autres fins n'est autorisé à l'intérieur des emprises des rues projetées au plan d'urbanisme.

5.3 Opération cadastrale et morcellement de terrain interdits

Aucune opération cadastrale ni morcellement de terrain ne peuvent être effectués si ceux-ci ont pour effet :

- 1^o de rendre un lot ou un terrain non conforme aux dispositions du présent règlement ou d'augmenter son état de dérogation par rapport à ces dispositions;
- 2^o de rendre l'implantation d'une construction sur un terrain non conforme aux dispositions du règlement de zonage ou d'augmenter son état de dérogation par rapport à ces dispositions.

5.4 Lot destiné à un usage autre qu'une habitation

Malgré les normes des articles 5.6 et 5.7, les dimensions d'un lot destiné à être occupé par un projet intégré ou par un usage autre qu'une habitation comprenant un maximum de 6 chambres à coucher doivent être suffisantes pour que puissent être respectées les dispositions du règlement de zonage et celles du règlement de construction. Ainsi, les dimensions exigées pour ces usages peuvent être supérieures à celles mentionnées dans ces articles.

5.5 Exceptions à certaines normes minimales de lotissement

Un permis de lotissement peut être accordé, sans avoir à respecter les dispositions des articles 5.6 et 5.7, lorsque l'opération cadastrale est effectuée à des fins d'utilisation publique ou municipale ne requérant pas d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ainsi que pour les réseaux d'électricité et de télécommunication.

5.6 Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain

Un lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain doit être conforme aux normes indiquées au tableau suivant :

Lot	Non desservi ni aqueduc, ni égout	Partiellement desservi (aqueduc ou égout) ou desservi
Superficie minimale	3 000 m ²	1 500 m ²
Largeur minimale de la ligne avant	50 m	25 m
Profondeur minimale	50 m	40 m

Lorsque les dimensions du terrain à morceler ne permettent pas de respecter ces normes minimales ou, en présence de conditions physiques existantes tel une rue ou un autre obstacle, les assouplissements suivants peuvent être apportés, tout en respectant la superficie minimale exigée :

- 1^o largeur minimale de ligne avant : 45 mètres pour un terrain non desservi;
- 2^o largeur minimale de ligne avant : 22,5 mètres pour un terrain partiellement desservi;
- 3^o profondeur minimale : 50 % de celle exigée.

5.7 Lot situé dans un corridor riverain

Un lot situé dans un corridor riverain doit être conforme aux normes indiquées au tableau suivant :

Lot	Non desservi ni aqueduc, ni égout	Partiellement desservi (aqueduc ou égout) ou desservi
Superficie minimale	4 000 m ²	2 000 m ²
Largeur minimale de la ligne avant	50 m	30 m
Largeur minimale de la ligne de rivage	40 m	20 m
Profondeur minimale	75 m	60 m
Profondeur minimale d'un terrain desservi par l'aqueduc et l'égout : 45 m		

Lorsque les dimensions du terrain à morceler ne permettent pas de respecter ces normes minimales ou, en présence de conditions physiques existantes tel une rue ou un autre obstacle, les assouplissements suivants peuvent être apportés, tout en respectant la superficie minimale exigée :

- 1^o largeur minimale de ligne avant : 45 mètres pour un terrain non desservi;
- 2^o largeur minimale de ligne avant : 25 mètres pour un terrain partiellement desservi;
- 3^o profondeur minimale : 50 % de celle exigée.

5.8 Lot situé dans une zone à risque de glissement de terrain

Un lot situé dans une zone à risque de glissement de terrain doit être conforme aux normes suivantes :

- 1^o superficie minimale de 4 000 m² ;
- 2^o largeur moyenne minimale de 50 mètres et profondeur minimale de 75 mètres.

5.9 Lot adjacent à la route 351

En bordure de la route 351 dans la section située entre le périmètre urbain et la limite de la ville de Shawinigan, la largeur minimale de la ligne avant d'un lot est de 85 mètres.

5.10 Lot dans la zone agro-forestière numéro 408

Dans la zone agro-forestière numéro 408 lorsqu'il y a morcellement pour la création d'un ou plusieurs emplacements résidentiels, un accès en front au chemin public, d'une largeur minimale de 10 mètres, ne peut être détaché de la propriété initiale si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

5.11 Orientation des lots

De façon générale, les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de rue. Toutefois, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport à la ligne de rue, sans être inférieures à 75 degrés, ni supérieures à 105 degrés.

SECTION 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

6.1 Application des normes

Les normes édictées dans la présente section s'appliquent à toute nouvelle rue publique ou privée.

6.2 Tracé des rues

Afin de faciliter la construction des rues et des infrastructures de service, le tracé des rues doit éviter les lieux suivants :

- 1^o les milieux humides et les terrains impropres au drainage;
- 2^o les affleurements rocheux et les terrains qui n'offrent pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles;
- 3^o les secteurs où la topographie est très accidentée;
- 4^o les secteurs boisés à valeur esthétiques ou écologiques.

Lorsqu'il est possible de le faire, l'orientation des rues doit être axée de façon à maximiser l'exposition à l'ensoleillement des bâtiments qui seront construits en bordure de la rue.

6.3 Distance d'une rue par rapport à un lac ou à un cours d'eau

La distance minimale entre une rue et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau doit être conforme aux normes suivantes :

- 1^o 60 mètres pour les secteurs desservis par un seul service, soit l'aqueduc ou l'égout;
- 2^o 75 mètres pour les secteurs non desservis par l'aqueduc ni par l'égout.

Dans le cas de raccordement à une rue existante située à une distance inférieure, la nouvelle route à construire doit s'éloigner afin d'atteindre la distance minimale sur la plus courte distance possible de façon à respecter les normes prescrites. Les normes de cet article ne s'appliquent pas à une rue conduisant à un débarcadère ou à une rue permettant la traversée d'un cours d'eau.

6.4 Emprise de la rue

L'emprise d'une rue locale doit avoir une largeur de 15 mètres.

La Municipalité peut accepter de réduire la largeur de l'emprise à 12 mètres lorsqu'il n'est pas nécessaire d'aménager des fossés en bordure de la rue.

6.5 Pente de la rue

La pente de la rue ne peut être supérieure à 10%, sauf dans un rayon de 30 mètres d'une intersection, où elle doit être inférieure à 3%.

Dans certains cas, en présence d'une topographie accidentée, la pente peut être augmentée jusqu'à 12%, sauf dans un rayon de 30 mètres d'une intersection, où elle doit être inférieure à 3%.

6.6 Intersection

La distance minimale entre les intersections de rues doit être de :

- 1^o 50 mètres entre deux rues locales;
- 2^o 450 mètres entre deux rues lorsque les intersections se situent le long de la route 351 à l'extérieur du périmètre urbain.

L'angle d'intersection de deux rues locales doit être supérieur à 75 degrés et supérieur à 80 le long de la route 351 à l'extérieur du périmètre urbain. L'alignement de cet angle doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres à partir de l'intersection.

Les côtés d'une intersection doivent être raccordés par une courbe ayant un rayon supérieur à 5 mètres.

6.7 Dimensions d'un îlot

La longueur et la largeur d'un îlot doivent être déterminées de façon à maximiser le nombre de lots à construire et à permettre le lotissement de terrains sur les deux côtés de chacune des rues formant cet îlot.

6.8 Rue sans issue

Dans le réseau des rues locales, on doit aménager une rue sans issue (cul-de-sac), lorsque la forme et l'aménagement rationnel du terrain l'exigent. Toute rue sans issue doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre minimal de l'emprise doit être de 30 mètres.

Dans le cas d'une rue existante, on peut aménager un cercle de virage d'un diamètre inférieur à 30 mètres si les conditions du lotissement ne permettent pas d'utiliser l'espace requis.

6.9 Conditions relatives à la cession d'une rue

Comme condition préalable à l'approbation d'une opération cadastrale relative à une nouvelle rue publique, le propriétaire est tenu de céder à la Municipalité le terrain de l'emprise de la rue apparaissant au projet de lotissement. Le propriétaire du terrain doit s'engager par écrit, dans une lettre adressée à la Municipalité, à lui céder gratuitement ou vendre pour une valeur nominale le terrain de l'emprise de cette rue.

La Municipalité peut également acquérir et rendre publique toute rue privée, et ce, malgré que l'assiette de cette rue ne soit pas conforme aux dispositions relatives au tracé des rues du présent règlement. Dans ce cas, l'acquisition de cette rue est assujettie à la « *Politique relative à la municipalisation des chemins privés* » adoptée par la Municipalité.