

MUNICIPALITÉ DE SAINT-MATHIEU-DU-PARC

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Règlement numéro 2022-104

VERSION ADMINISTRATIVE

Entrée en vigueur : 2023-02-17

Règlement	Entrée en vigueur
2022-104	2023-02-17
Modifications	Entrée en vigueur
2024-10	2024-09-19
2025-07	2025-10-24

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 (R.2024-10, 2024-09-19)	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 408	12
5.11	Orientation des lots	12
5.12	Superficie minimale d'un lot en présence de milieux hydriques, milieux humides ou d'une zone de contraintes (R.2024-10, 2024-09-19)	12

SECTION 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

6.1	Application des normes	13
6.2	Tracé des rues	13
6.3	Distance d'une rue par rapport à un lac ou à un cours d'eau (R.2024-10, 2024-09-19)	13
6.4	Emprise de la rue	14
6.5	Pente de la rue	14
6.6	Intersection	14
6.7	Dimensions d'un îlot	14
6.8	Rue sans issue	15
6.9	Conditions relatives à la cession d'une rue	15
6.10	Rue Privée (R.2024-10, 2024-09-19)	15

SECTION 7 ACCÈS PUBLIC À UN LAC OU À UN COURS D'EAU (R.2024-10, 2024-09-19)

7.1	Cession ou servitude pour permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau	16
-----	--	----

SECTION 8 CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU

D'ESPACES NATURELS (R.2024-10, 2024-09-19)

8.1	Obligation de contribution	17
8.2	Exemption de contribution	17
8.3	Entente relative à un terrain ou à une servitude, non compris dans le site	19
8.4	Établissement de la valeur	19
8.5	Règle de calcul de la cession ou du versement	19
8.6	Conditions relatives au terrain à céder ou à la servitude	20
8.7	Frais à la charge du propriétaire cédant	20

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 assujéti 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.

Un permis de lotissement peut être accordé, même si un des lots projetés ne respecte pas les dispositions de la présente section, si ce lot est destiné à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

(R. 2024-10, 2024-09-19)

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 à 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.

5.12 Superficie minimale d'un lot en présence de milieux hydriques, milieux humides ou d'une zone de contraintes

La superficie minimale d'un lot prescrite au présent règlement doit être augmentée d'une superficie équivalente à la superficie suivante située sur le lot visé (les superficies s'additionnent à la superficie minimale) :

- 1^o La superficie correspond à un lac, à un cours d'eau et de leur rive ;
- 2^o La superficie correspond à un milieu humide et, lorsqu'applicable, de sa rive ;
- 3^o La superficie correspond à la zone à risque d'inondation ;
- 4^o La superficie correspond à la zone à risque de glissement de terrain (talus et bandes de protection).

(R. 2024-10, 2024-09-19)

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 limite du littoral 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. La distance ne peut être inférieure à 20 mètres dans le cas où la rive a une largeur de 10 mètres ou à 25 mètres dans le cas où la rive à une largeur de 15 mètres. 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.

(R. 2024-10, 2024-09-19)

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.

6.10 Rue privée

Une opération cadastrale visant la création d'une rue privée est interdite

Pour les rues privées existantes en date du *19 septembre 2024*, le prolongement de cette rue est autorisé dans les cas suivants :

- 1^o Dans le but de créer un cercle de virage pour une rue sans issue à la date visée au présent alinéa. La longueur du tronçon, entre le raccordement à la rue privée existante et le début du cercle de virage, ne peut excéder 250 mètres ;
- 2^o Dans le but de raccorder la rue privée existante à une rue publique ou privée existante sur une longueur maximale de 500 mètres.

Aux abords du prolongement de la rue autorisée en vertu du deuxième alinéa du présent article, un maximum de 10 lots peut être cadastré.

(R. 2024-10, 2024-09-19)

SECTION 7 ACCÈS PUBLIC À UN LAC OU À UN COURS D'EAU

7.1 Cession ou servitude pour permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit (un choix parmi les suivants de l'avis du conseil) céder gratuitement un terrain ou une servitude montrée sur ce plan et destiné à permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau.

La superficie d'un terrain ou d'une servitude devant être cédée ne peut toutefois excéder 10 % de celle de l'ensemble des terrains visés par l'opération cadastrale en tenant compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement exigé en vertu des dispositions de la section 8 du présent chapitre. Lorsqu'une telle opération vise une zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1), seule la superficie de la partie du site qui est destinée à des fins non agricoles doit être considérée.

Le terrain à céder ou la servitude doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

Le terrain à céder ou la servitude ne doit pas être inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Municipalité en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2).

Les frais de l'acte notarié et de publicité foncière sont à la charge du propriétaire cédant.
Pour les fins du présent article :

- 1^o L'acquisition d'une servitude par la Municipalité emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un accès public ;
- 2^o Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par une Municipalité. »

(R. 2024-10, 2024-09-19)

« SECTION 8 CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

8.1 Obligation de contribution

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit (un choix parmi les suivants de l'avis du conseil) :

- 1^o S'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain ou une servitude faisant partie du site et qui représente 3 % de la superficie de ce site qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou pour l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;
- 2^o Verser à la Municipalité une somme d'argent qui représente 3 % de la valeur du site ;
- 3^o S'engager à céder un terrain ou une servitude conformément au paragraphe 1 et verser une somme d'argent conformément au paragraphe 2 dont le total de la cession et du versement représente 3 %.

Pour les fins de la présente section :

- 1^o On entend par « site » l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ;
- 2^o L'acquisition d'une servitude par la Municipalité emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ;
- 3^o Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par une Municipalité.
(R. 2024-10, 2024-09-19)

8.2 Exemption de la contribution

Les cas suivants sont exemptés de la contribution :

- 1^o Une opération cadastrale ayant pour but une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot à la condition qu'elle n'entraîne aucune augmentation du nombre de lots ;

- 2^o Une modification aux fins de remplacer des lots par des lots de configuration différente dont la superficie totale demeure identique et dont le résultat n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots constructibles ;
- 3^o Une modification aux fins de créer un lot ou plus non constructible dans le but de l'aliéner à une propriété contiguë si un plan de regroupement est déposé en simultanée à la demande de permis ;
- 4^o Une modification requise en raison de la conversion d'un immeuble en copropriété divise autre que celle requise pour l'identification des parties communes et privatives dans un projet de chalets locatifs ou tout projet qui autorise plus d'un bâtiment sur un même terrain à la réglementation d'urbanisme ;
- 5^o Une modification d'un ou plusieurs lots situés à l'intérieur de la zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1) dans le but d'exercer un usage à des fins agricoles au sens de cette loi ;
- 6^o Une modification d'un ou plusieurs lots situés à l'intérieur de la zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1) dans le but d'identifier un lot où est érigée une résidence au sens de l'article 40 de cette loi ou pour permettre la construction d'une résidence au sens de l'article 40 de cette loi ;
- 7^o Une modification visant des lots utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité ;
- 8^o Une modification aux fins de permettre l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, à une fin publique, d'une partie d'un lot par un organisme ayant un pouvoir d'expropriation si cette modification n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots constructibles ;
- 9^o Une modification aux fins de permettre l'implantation d'un projet de logement social dans le cadre d'un programme mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8) ;
- 10^o Lorsque le site visé fait l'objet d'une entente préalable pour un terrain non compris dans le site conformément à la présente section ou fait l'objet d'une cession ou servitude pour permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau.

Pour les fins de la présente section, on entend par « lot constructible » un lot conforme au présent règlement et qui est destiné à accueillir un bâtiment principal.

(R. 2024-10, 2024-09-19)

8.3 Entente relative à un terrain ou à une servitude non compris dans le site

Malgré l'obligation de la contribution, la Municipalité peut convenir d'une entente avec le propriétaire sur l'engagement de céder un terrain ou une servitude non compris dans le site, mais qui est situé sur le territoire de la Municipalité.

Le pourcentage de la cession ou, le cas échéant, de la cession et du versement, ne peut être inférieur au pourcentage établi à la présente section.

Cette entente prime sur toute règle de calcul.

(R. 2024-10, 2024-09-19)

8.4 Établissement de la valeur

La valeur du site est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme.

La valeur est établie selon le rôle d'évaluation foncière de la Municipalité si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Dans ce cas, sa valeur est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1). Si le terrain n'est pas une unité ou partie d'unité, la valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation à la date visée au premier alinéa.

(R. 2024-10, 2024-09-19)

8.5 Règle de calcul de la cession ou du versement

Les superficies suivantes sont exclues du calcul de la cession d'un terrain, d'une servitude ou du versement en argent :

- 1^o La superficie correspondant à un lot où est érigé un bâtiment principal résidentiel. L'exemption ne porte que sur le nouveau lot créé sur lequel est déjà érigé un bâtiment principal résidentiel ;
- 2^o La superficie de la partie du site qui est destinée à des fins agricoles et qui est située à l'intérieur de la zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1) ;

- 3^o La superficie correspondant à un lot destiné à un usage de conservation, sous réserve du dépôt d'une copie d'une servitude perpétuelle publiée à cette fin. Si la servitude n'est pas publiée dans un délai de 3 mois suivant la délivrance du permis de lotissement, la superficie n'est pas exclue du calcul et le propriétaire devra acquitter la cession ou le versement qui aurait dû s'appliquer ;
- 4^o La superficie correspondant à un lot cédé ou à être cédée à un donateur reconnu dans le cadre d'un don de biens écosensibles au sens de l'article 118.1 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (LRC, 1985, c.1 (5e supp.)). Si le lot n'est pas cédé dans un délai de 3 mois suivant la délivrance du permis de lotissement, la superficie n'est pas exclue du calcul et le propriétaire devra acquitter la cession ou le versement qui aurait dû s'appliquer.
- 5^o La superficie correspondant à un lot forestier. L'exemption ne porte que sur les nouveaux lots créés lorsqu'ils ne sont pas bordés par une rue publique ou privée, reconnue comme tel au plan d'urbanisme, et que leur superficie est d'au moins 4 hectares.

Le calcul de la cession d'un terrain, d'une servitude ou du versement en argent doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du site, ainsi que tout engagement à céder un terrain en vertu de l'article relatif à une cession pour l'accès public à un lac ou à un cours d'eau du présent règlement. À cette fin, la répartition de la contribution payée se fait au prorata de la valeur des lots créés par l'opération cadastrale incluse dans la superficie aux fins de calcul.

(R. 2024-10, 2024-09-19)

(R. 2025-07, 2025-10-24)

8.6 Conditions relatives au terrain à céder ou à la servitude

Le terrain à céder ou la servitude doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

Le terrain à céder ou la servitude ne doit pas être inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Municipalité en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c.Q-2).

(R. 2024-10, 2024-09-19)

8.7 Frais à la charge du propriétaire cédant

Les frais de l'acte notarié et de publicité foncière sont à la charge du propriétaire cédant.

(R. 2024-10, 2024-09-19)