
Règlement numéro 429-2020

Modifiant le règlement de lotissement numéro 357-2010 afin d'être en concordance au Schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) numéro 6-25 de la MRC de Coaticook

Attendu que le SADD 6-25 est en vigueur depuis le 1^{er} mai 2018;

Attendu que la municipalité doit adopter tout règlement de concordance dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur schéma;

Attendu que le processus de modification doit commencer par l'adoption d'un projet de règlement;

Attendu qu'un avis de motion a été présenté à la séance du 10 février 2020;

Attendu que le projet de règlement a été déposé et présenté à la séance du 10 février 2020;

Attendu qu'une consultation publique écrite a eu lieu du 15 au 30 juin 2020;

En conséquence,

Le conseil de la municipalité de Saint-Malo adopte le présent règlement et décrète ce qui suit :

ARTICLE 1. PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2. NUMÉRO DE RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le numéro 429-2020 et s'intitule « *Règlement modifiant le règlement de lotissement numéro 357-2010 afin d'être en concordance au Schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) numéro 6-25 de la MRC de Coaticook* ».

ARTICLE 3. DOCUMENT ANNEXES

Le règlement de lotissement est modifié par l'abrogation de l'article 1.8 intitulé « Documents annexes ».

ARTICLE 4. TERMINOLOGIE

Le règlement de lotissement est modifié par le remplacement de l'article 2, pour se lire comme suit :

« 2.4 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots ou expressions ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le règlement de zonage en vigueur. »

ARTICLE 5. OBLIGATION D'ÊTRE EN BORDURE D'UNE RUE PUBLIQUE

Le règlement de lotissement est modifié à l'article 4.8 par la modification partielle du premier alinéa, pour se lire comme suit :

*« Les seules opérations cadastrales permises sont celles situées en bordure des rues publiques et privées existantes **au 1^{er} mai 2018** ainsi que des nouvelles rues publiques. »*

ARTICLE 6. CONTRIBUTION À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Le règlement de lotissement est modifié par l'ajout de l'article 4.9 ainsi que ses sous-articles, à la suite de l'article 4.8, pour se lire comme suit :

« 4.9 CONTRIBUTION À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

En plus de conditions précédentes, une opération cadastrale relative à un lotissement, lorsque le projet est visé par l'article 4.9.1, ne peut être approuvée à moins que le propriétaire, selon le choix du conseil municipal (un choix parmi les suivants) :

1° Cède gratuitement à la Municipalité un ou des terrains qui doivent représenter 0 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situés à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;

2° Verse à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 0 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale;

3° Cède gratuitement à la Municipalité un ou des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel et verse à la Municipalité une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du ou des terrains cédés gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 0 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

4.9.1 OPÉRATIONS CADASTRALES ASSUJETTIES

Pour être assujetties à la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, l'opération cadastrale doit :

- 1. Viser la création d'une nouvelle rue et/ou d'un lot adjacent à une rue cadastrée après l'entrée en vigueur du présent règlement*
- 2. Ne pas être une des opérations cadastrales suivantes :*
 - a. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;*

- b. *L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre des terrains déjà construits;*
- c. *L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale;*
- d. *L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;*
- e. *Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;*
- f. *La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir;*
- g. *L'identification cadastrale d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé, mais décrit par tenants et aboutissants;*
- h. *L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;*
- i.. *Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité de Saint-Malo.*

4.9.2 LOCALISATION DES TERRAINS À CÉDER

Le ou les terrains cédés gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 4.6 peuvent être un ou des terrains qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité;

Dans tous les cas, le ou les terrains visés à l'entente doivent faire partie du territoire de la Municipalité.

4.9.3 RÈGLES DE CALCUL

Les règles de calcul suivantes s'appliquent afin de déterminer la valeur d'un site en vertu des paragraphes 2 et 3 de l'article 4.9 :

1. *La valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme et est établie selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité;*
2. *Si un terrain, y compris le site (l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale), dont la valeur doit être établie constituée, à la date visée au paragraphe 1, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent règlement 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 (L.R.Q., ch. F-2.1);*
3. *À défaut de remplir les conditions énumérées au paragraphe 2, 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;*
4. *Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cadre d'un projet par phase ou non. Le conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.*

4.9.4 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 de contrat notarié de cession de terrain pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du cédant incluant la description technique, si applicable.

4.9.5 UTILISATION DE LA CONTRIBUTION

Toute somme reçue par la Municipalité en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité.

Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

Les terrains cédés à la Municipalité en vertu de la présente section ne peuvent être utilisés que pour des fins de parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels. La Ville peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

Une somme versée en vertu d'une application édictée au présent article ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification. »

ARTICLE 7. DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Le règlement de lotissement est modifié par le remplacement du premier alinéa de l'article 5.1, comme suit :

« Les dimensions et les superficies minimales des terrains sont déterminées pour chaque zone dans le présent règlement. Les dimensions doivent être mesurées selon les figures 5.1a à 5.1g1i. »

ARTICLE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX USAGES RÉSIDENTIELS EN ZONE AGRICOLE EN VERTU DE LA DÉCISION NUMÉRO 347348 DE LA COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

Le règlement de lotissement est modifié par l'abrogation de l'article 5.1.1.

ARTICLE 9. RÈGLES MINIMALES DE LOTISSEMENT APPLICABLES AUX ZONES DU PÉRIMÈTRE URBAIN, À LA ZONE RA-5 ET AUX ZONES DE TYPE CI»

Le règlement de lotissement est modifié par l'ajout de l'article 5.1.2 à la suite de l'article 5.1.1, pour se lire comme suit :

« 5.1.2 RÈGLES MINIMALES DE LOTISSEMENT APPLICABLES AUX ZONES DU PÉRIMÈTRE URBAIN, À LA ZONE RA-5 ET AUX ZONES DE TYPE CI

Les règles minimales de lotissement suivantes s'appliquent à l'intérieur des zones du périmètre urbain, à la zone « Ra-5 » et aux zones de type « Ci »:

Tableau :5.1.2a

	Lot non desservi	Lot partiellement desservi
<i>Superficie minimale (mètres carrés)</i>	3 000	1 500
<i>Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (mètres)</i>	50	25
<i>Profondeur moyenne minimale (mètres)</i>	30	25

»

ARTICLE 10. RÈGLES MINIMALES DE LOTISSEMENT APPLICABLES AUX ZONES DE TYPE AGRICOLE, FORESTIÈRE ET DE VILLÉGIATURE

Le règlement de lotissement est modifié par l'ajout de l'article 5.1.3 à la suite de l'article 5.1.2, pour se lire comme suit :

« 5.1.3 RÈGLES MINIMALES DE LOTISSEMENT APPLICABLES AUX ZONES DE TYPE AGRICOLE, FORESTIÈRE ET DE VILLÉGIATURE

Les règles minimales de lotissement suivantes s'appliquent à l'intérieur des zones de type agricole, forestière et de villégiature :

Tableau :5.1.3a

	Lot non desservi	Lot partiellement desservi
<i>Superficie minimale (mètres carrés)</i>	4 000	4 000
<i>Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (mètres)</i>	50	50
<i>Profondeur moyenne minimale (mètres)</i>	-	60

»

ARTICLE 11. CAS D'EXCEPTION

Le règlement de lotissement est modifié par le remplacement de l'article 5.2, comme suit :

« 5.2 Cas d'exception

Nonobstant les normes minimales prescrites à l'article 5.1, les normes suivantes s'appliquent pour certains cas d'exception. »

ARTICLE 12. TERRAIN SITUÉ ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU

Le règlement de lotissement est modifié par l'abrogation du premier alinéa de l'article 5.2.1 intitulé « Terrain situé entre une rue et un cours d'eau ».

ARTICLE 13. RÈGLES MINIMALES APPLICABLES À L'ENCADREMENT DES LACS, COURS D'EAU ET MILIEUX HUMIDES

Le règlement de lotissement est modifié par l'ajout de l'article 5.2.1.1 à la suite de l'article 5.2.1, pour se lire comme suit :

« 5.2.1.1 RÈGLES MINIMALES APPLICABLES A L'ENCADREMENT DES LACS, COURS D'EAU ET MILIEUX HUMIDES

Les règles suivantes sont applicables à toute opération cadastrale portant sur un terrain situé en totalité ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau d'un milieu humide ou à moins de 300 mètres d'un lac ou :

Tableau:5.2.1.1a

	Lot non desservi	Lot partiellement desservi
<i>Superficie minimale (mètres carrés)</i>	4 000	2 000
<i>Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (mètres) ⁽¹⁾</i>	50	30 (pour un lot riverain)
		25 (pour un lot non riverain)
<i>Largeur minimale d'un lot sur la ligne</i>	30	25

face à un lac ou un cours d'eau (mètres)		
Profondeur moyenne minimale d'un lot ou terrain riverain (mètres)	75 ⁽²⁾	75 ⁽²⁾
Profondeur moyenne minimale d'un lot ou terrain non riverain (mètres)	50	50

(1) : Pour les terrains situés à l'intérieur d'une courbe dont l'angle de déflexion est égal ou supérieur à 45°, la largeur minimale peut être réduite à l'équivalent de 66% de la largeur minimale prescrite

(2) : La profondeur pourra être réduite à 30 mètres pour un terrain situé entre le littoral et une rue existante au 22 janvier 2000 à la condition que les exigences liées à la superficie et à la largeur soient respectées. »

ARTICLE 14. RÈGLES MINIMALES APPLICABLES À EN BORDURE D'UNE ROUTE PUBLIQUE NUMÉROTÉE

Le règlement de lotissement est modifié par l'ajout de l'article 5.2.1.2 à la suite de l'article 5.2.1.1, pour se lire comme suit :

« 5.2.1.2 RÈGLES MINIMALES DE LOTISSEMENT APPLICABLES EN BORDURE D'UNE ROUTE PUBLIQUE NUMÉROTÉE

Les règles suivantes sont applicables à toute opération cadastrale portant sur un terrain ou un lot situé en totalité ou en partie en bordure d'une route publique numérotée et à l'extérieur du périmètre urbain.

	Lot non desservi et lot partiellement desservi
Superficie minimale (mètres carrés)	4 000
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (mètres)	75
Profondeur moyenne minimale (mètres)	50

»

ARTICLE 15. RÈGLES MINIMALES DE LOTISSEMENT APPLICABLES AU PARC DE MAISONS MOBILES DESSERVI

Le règlement de lotissement est modifié à l'article 5.2.5 par le remplacement de l'expression « Les lots desservis » par « Une parcelle de lot desservie » au premier alinéa, et par la suppression de la dernière phrase du deuxième alinéa pour se lire comme suit :

« Une parcelle de lot desservie par l'aqueduc et par l'égout et voués à l'implantation des maisons mobiles à l'intérieur d'un parc de maisons mobiles, doivent avoir une superficie minimale de 400 m² et une largeur minimale de 12 m. »

Les lots partiellement desservis ou non desservis peuvent avoir les dimensions mentionnées au premier alinéa, s'ils partagent un système commun d'épuration des eaux usées et de captage des eaux souterraines. »

ARTICLE 16. CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME

Le règlement de lotissement est modifié à l'article 6.1 par l'ajout de l'expression « et privé » au premier alinéa, pour se lire comme suit :

*« Toute voie de circulation destinée à un usage public **et privé** est prohibée si elle ne respecte pas les normes du présent règlement et si elle ne concorde pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues, si tel est le cas, par le plan d'urbanisme. »*

ARTICLE 17. L'OUVERTURE DE NOUVELLES RUE ET LE PROLONGEMENT DE RUES EXISTANTES

Le règlement de lotissement est modifié par l'ajout de l'article 6.1.1 à la suite de l'article 6.1, pour se lire comme suit :

« 6.1.1 L'OUVERTURE DE NOUVELLE RUE ET LE PROLONGEMENT DE RUES EXISTANTES

L'ouverture de nouvelle rue et le prolongement de rues existantes peuvent se faire:

- *à l'intérieur du périmètre d'urbanisation*
- *dans la zone V-1 (autour du Lac Lindsay), avec résolution d'approbation d'un PIIA en vertu du règlement sur les PIIA en vigueur. »*

ARTICLE 18. RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Le règlement de lotissement est modifié par l'ajout de l'article 6.1.2 et de ses sous-articles à la suite de l'article 6.1.1, pour se lire comme suit :

« 6.1.2 RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

*Il est obligatoire de prolonger les réseaux d'aqueduc et d'égout là où les réseaux sont disponibles, sauf hors périmètre d'urbanisation **ou des zones Ci-1 et Ci-2.***

6.1.2.1 EXCEPTIONS

Il est possible de prolonger des réseaux d'aqueduc et d'égout existants situés hors du périmètre d'urbanisation :

1. *lorsque des problématiques liées à la santé et à la salubrité l'obligent;*
2. *lorsque situé dans la zone Ci-1 si le réseau initial existait en date du 13 janvier 2016. »*

ARTICLE 19. TRACÉ DES RUES EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le règlement de lotissement est modifié à l'article 6.2 par l'ajout de l'expression « un milieu humide » au premier alinéa, pour se lire comme suit :

*« Le tracé des rues ne doit pas traverser une tourbière, un terrain marécageux, un terrain instable, **un terrain en milieu humide**, un terrain impropre au drainage ou un terrain exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. »*

ARTICLE 20. TRACÉ DES RUES EN FONCTION D'UN COURS D'EAU

Le règlement de lotissement est modifié à l'article 6.5 par le remplacement du deuxième alinéa par un nouveau deuxième alinéa suivi d'un nouveau troisième alinéa, pour se lire comme suit :

« Cette distance ne s'applique pas à la portion de la rue qui vise à traverser perpendiculairement un cours d'eau.

Malgré ce qui précède, la distance minimale entre l'emprise d'une nouvelle route et un lac peut être réduite à 15 m si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. »

ARTICLE 21. JONCTION ENTRE UNE VOIE CONFORME ET UNE VOIE NON CONFORME (FIGURE 6.5)

Le règlement de lotissement est modifié par l'abrogation de la figure 6.5 intitulé « Jonction entre une voie conforme et une voie non conforme ».

ARTICLE 22. PRIVILÈGE RELATIF AUX NORMES DE LOTISSEMENT EN VERTU DES ARTICLES 256.1, 256.2 ET 256.3 DE LA LAU

Le règlement de lotissement est modifié au premier alinéa de l'article 7.1 par le remplacement de l'expression « dispositions inscrites à la grille de spécifications formant l'annexe A du présent règlement » par l'expression « dispositions minimales de lotissement prévues au présent règlement ».

ARTICLE 23. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

*Édith Rouleau
Directrice générale
et secrétaire-trésorière*

*Benoît Roy
Maire*

*Avis de motion : 10 février 2020
Dépôt du projet de règlement : 10 février 2020
Publication de l'avis public : 9 juin 2020
Consultation publique écrite : du 15 au 30 juin 2020
Adoption du règlement : 13 juillet 2020
Publication de l'avis public : 14 juillet 2020*