

RÈGLEMENT N° 2026-xy

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 90-111

Avis de motion :
Premier projet :
Second projet :
Adoption :
MRC :
Publication :

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Sainte-Euphémie-sur-Rivière-du-Sud a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.A.U.)*, de modifier son règlement de lotissement;

CONSIDÉRANT QU' il est souhaitable, aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux, la préservation d'espaces naturels et d'harmoniser le développement de la municipalité, de prescrire, à l'égard de l'ensemble de son territoire, toute condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale conformément aux dispositions prévues à la Section II.1 de la *L.A.U.*;

CONSIDÉRANT QU' en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme L.R.Q., c.A-19.1, la Municipalité peut adopter des règlements d'urbanisme et les modifier selon les dispositions de la loi;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion du présent règlement a été donné à une séance de ce conseil tenue le jour/mois/année

CONSIDÉRANT QU' une copie du présent règlement a également été remise à tous les membres du conseil deux (2) jours juridiques avant la présente séance;

CONSIDÉRANT QUE les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu;

CONSIDÉRANT QU' en cours de séance, l'objet du règlement et sa portée ont été mentionnées;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR :
APPUYÉ PAR :
ET UNANIMEMENT RÉSOLU

QUE le premier projet de règlement intitulé « RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 90-111 » soit adopté et qu'il décrète ce qui suit :

ADOPTÉ

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

1.1

Le règlement numéro 2026-xy porte le titre de «RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 90-111».

ARTICLE PRÉAMBULE ET ANNEXES

1.2

Le préambule et les annexes du présent règlement en font partie intégrante.

ARTICLE TERRITOIRE D'APPLICATION

1.4

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Sainte-Euphémie-sur-Rivière-du-Sud.

ARTICLE OBJET DU RÈGLEMENT

1.5

Le présent règlement a pour objet de modifier le règlement de lotissement numéro 90-111 afin :

- D'introduire des conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, incluant la cession ou le versement pour fins de parcs, terrains de jeux, sentiers et espaces naturels ;
- Se spécifier les exigences aux superficies et dimensions minimales des lots desservis et partiellement desservis des réseaux d'égout et aqueduc lors d'une demande de permis de lotissement, conformément aux dispositions du règlement modifié.;
- De modifier les exigences relatives aux superficies et dimensions minimales des lots non desservis des réseaux d'égout et aqueduc lors d'une demande de permis de lotissement, conformément aux dispositions du règlement modifié. ;

CHAPITRE 2

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT No 90-111

ARTICLE 2.1	<u>L'ARTICLE 3.8.1 EST AJOUTÉ AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO 90-111</u>
------------------------	--

Le présent article a pour objet de prévoir, à l'égard de l'ensemble du territoire de la Municipalité, les conditions préalables à l'approbation de tout plan cadastral, en déterminant notamment les modalités de cession de terrains, de versement ou de combinaison des deux, pour la réalisation et l'entretien de parcs, terrains de jeux, sentiers et espaces naturels

«

3.8.1 CONDITIONS PRÉALABLES À L'ADOPTION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

En plus des conditions de l'article 3.8, toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit s'acquitter des conditions préalables édictées au présent article.

3.8.1.1 Dispositions relatives à la cession pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

Aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs, de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, sous réserve de l'article 3.8.1.4, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan, remplir l'une des obligations suivantes, au choix du Conseil après consultation avec le propriétaire :

- a) S'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain ou une servitude qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, de sentiers piétonniers ou récréatifs, ou au maintien d'un espace naturel. Ce terrain ou cette servitude devant faire partie du site visé par l'opération cadastrale, sauf en cas d'application de l'article 3.8.1.2;
- b) Verser une somme à la Municipalité;
- c) Prendre un tel engagement et effectuer un tel versement.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain ou une servitude doit être pris dans une lettre d'entente signée par le propriétaire du terrain et la Municipalité.

3.8.1.2 Contribution portant sur un autre emplacement

La Municipalité peut accepter, par entente, une contribution portant sur un autre terrain situé dans la Municipalité, mais qui n'est pas compris dans le site.

Dans ce cas, les règles de calcul de la contribution et le pourcentage maximum de la superficie ou de la valeur qui sont définies ci-après, ne s'appliquent pas.

3.8.1.3 Règles de calcul de la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

La contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux, de sentiers ou d'espaces naturels correspond :

- a) dans le cas d'une contribution en terrain ou en servitude seulement, à 10 % de la superficie totale du terrain visé, et ce, à l'endroit qui, de l'avis du Conseil, convient à ces fins;
- b) dans le cas d'un versement seulement, au paiement d'une somme égale à 10 % de la valeur du terrain ou des terrains compris dans le plan;
- c) dans le cas d'une combinaison de contribution en terrain ou en servitude et en versement, une valeur totale égale à 10 % de la valeur du terrain ou des terrains compris dans le plan.

Le conseil décide laquelle des obligations des sous-paragraphes a), b) ou c) s'applique, dans tous les cas.

La valeur du terrain ou de la servitude s'établit à la date de la réception, par la Municipalité, de la demande de permis pour l'opération cadastrale.

La valeur est établie sur la base du rôle d'évaluation foncière municipale de la propriété touchée et en proportion de la valeur du ou des terrain(s) qui doit être établie.

Dans un tel cas, si un terrain ou une servitude, y compris le site dont la valeur doit être établie, constitue, à la date de réception par la municipalité de la demande d'approbation du plan d'opération cadastrale, 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 de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur du terrain ou de la partie de terrain distinctement inscrite au rôle d'évaluation multipliée par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (chapitre F-2.1).

Si le terrain ou la servitude n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur est établie comme suit :

- I. La valeur est considérée à la date de réception par la municipalité de la demande d'approbation du plan d'opération cadastrale;
- II. La valeur est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation;

- III. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité;
- IV. Les paragraphes I et II s'appliquent aux fins de l'établissement de la valeur de tout autre terrain que le terrain devant être cédé hors du site, si cette valeur doit être calculée pour l'application des règles de calcul prescrites à la présente section.

Dans le cas de contestations par la municipalité ou le propriétaire sur la valeur établie du ou des terrain(s), il faut se référer aux articles 117.7 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

3.8.1.4 Opérations cadastrales exemptées de l'obligation de contribution

L'article 3.8.1.1 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- a) Une annulation, une correction, une modification ou un remplacement de numéros de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot;
- b) L'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- c) L'identification cadastrale d'un terrain utilisé à des fins publiques;
- d) L'identification cadastrale d'un terrain qui constitue l'assiette d'un bâtiment principal;
- e) L'identification cadastrale qui vise la création d'un lot situé à l'intérieur de la zone agricole permanente qui a été autorisé ou bénéficie d'un droit reconnu par la Commission;
- f) Lorsque l'opération cadastrale porte sur un cadastre vertical ou horizontal rendue nécessaire par une déclaration de copropriété divise faite en vertu de l'article 1038 du Code civil;
- g) Lorsque l'opération cadastrale porte sur un lot transitoire (légalement créé en vertu du Code civil du Québec (art. 3054) ou un terrain vise à former un lot pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la *Loi du cadastre dans un territoire rénové*, pourvu que le résultat de cette aliénation vise à agrandir un terrain adjacent;
- h) Si l'opération cadastrale a pour effet de modifier les limites d'un terrain ou d'un lot, de manière à rendre ce terrain ou ce lot moins dérogatoire par rapport au règlement de lotissement ;
- i) Une opération cadastrale sur laquelle une cession ou un versement a déjà été effectué à l'occasion d'une opération

cadastrale antérieure concernant un site, sans tenir compte de l'augmentation du nombre de lots ou de la valeur foncière du site;

- j) Une opération cadastrale résultant d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès;
- k) Une opération cadastrale pour la formation de quatre (4) lots ou moins couvrant la superficie totale du terrain et qu'aucun de ces lots formés ne peut être subdivisé de nouveau en conformité avec les dimensions minimales des terrains exigées dans le présent règlement, selon le cas, et sous réserve de se conformer aux dispositions de la Section V du présent règlement, dans laquelle cette modification sera ajoutée.

3.8.1.5 Contribution anticipée

Le propriétaire d'un terrain visé par un projet de lotissement qui excède la superficie des seules opérations cadastrales qui font l'objet d'une demande de permis et qui sont identifiées au plan de morcellement visé par l'article 3.1 (ci-après appelé « projet majeur de lotissement ») peut, par anticipation, céder à la Municipalité l'ensemble des terrains ou des servitudes destinés à l'établissement des parcs, de terrains de jeux ou de sentiers piétonniers et/ou récréatifs, ou au maintien d'espaces naturels pour tout terrain compris dans le projet majeur de lotissement. Il peut, de la même façon, verser par anticipation, la contribution en argent pour tout terrain compris dans le projet majeur de lotissement.

Dans le cas où le propriétaire s'engage, dans les formes prescrites aux articles 3.8.1.1 et 3.8.1.2 du présent règlement, à céder l'ensemble des terrains destinés à l'établissement des parcs, de terrains de jeux ou de sentiers piétonniers e/ou récréatifs ou au maintien d'espaces naturels pour tout le terrain compris dans le projet majeur de lotissement, globalement ou selon des étapes convenues avec la Municipalité, il est réputé avoir versé une contribution anticipée en terrain.

La contribution par anticipation est comptée au crédit du propriétaire à l'égard de toute opération cadastrale préparée à sa demande ou à la demande d'un propriétaire subséquent et qui vise un terrain compris dans le projet majeur de lotissement.

Dans le cas où le propriétaire désire verser, par anticipation, la contribution en argent pour l'ensemble du terrain compris dans le projet majeur de lotissement, la valeur du terrain correspond à la somme de la valeur de chaque lot projeté compris dans le projet majeur de lotissement, laquelle doit être établie en appliquant les règles de calcul établies à l'article 3.8.1.3 du présent règlement. Aux fins de l'application du présent article, la date de référence pour établir la valeur des lots projetés est la date de réception du projet majeur de lotissement.

3.8.1.6 Restriction d'usage par la Municipalité

Un terrain ou une servitude cédée en application d'une disposition édictée en vertu de la présente section ne peut, tant qu'il appartient à la Municipalité, être utilisé que pour l'amélioration, l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

La Municipalité peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère par soumissions publiques ou de gré à gré, des lots qu'elle a acquis en vertu du présent règlement, s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, en autant que le produit de la vente soit versé dans le fonds spécial.

La Municipalité peut aussi, afin de se conformer aux obligations qui lui incombent en vertu des articles 272.10 et 272.12 de la *Loi sur l'instruction publique (chapitre I-13.3)*, céder à un centre de services scolaire tout terrain visé par la présente section.

3.8.1.7 Fonds spécial

Toute somme versée en application de la présente section, ainsi que toute somme reçue par la Municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain ou servitude visé par la présente section, font partie d'un fonds spécial.

3.8.1.8 Utilisation du fonds spécial

Le fonds spécial ne peut être utilisé que pour acquérir ou aménager des terrains ou des servitudes à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'accès public à l'eau ou pour acquérir ou aménager des terrains ou servitudes à des fins d'espaces naturels ainsi que pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Municipalité ou sur l'assiette d'une servitude dont la Municipalité est titulaire.

Ce fonds peut également servir au paiement des dépenses de la MRC de Montmagny qui sont relatives à un parc régional. La Municipalité peut aussi, afin de se conformer aux obligations qui lui incombent en vertu des articles 272.10 et 272.12 de la *Loi sur l'instruction publique (chapitre I-13.3)*, utiliser les sommes versées dans le fonds spécial pour faire l'acquisition d'un immeuble en vue de le céder à un centre de services scolaire, ou pour payer le montant dû au centre de services scolaire qui a acquis un immeuble à sa place.

Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain ou de l'assiette d'une servitude comprend l'achat d'équipements et la construction de bâtiments et/ou d'infrastructures dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un accès public à l'eau, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

3.8.1.9 Responsabilité des frais de cession des terrains ou servitudes

Les frais de cession des terrains ou servitudes à des fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels, cédés en vertu du présent règlement, sont à la charge du cédant.

2.2

MODIFICATION DE L'ARTICLE 3.7

Le présent article a pour objet de modifier l'article 3.7 du règlement de lotissement numéro 90-111 afin de préciser les informations requises lors d'une demande de permis de lotissement, incluant désormais l'emprise des parcs, terrains de jeux ou sentiers piétonniers et/ou récréatifs cédés conformément aux dispositions de l'article 3.8.1.

L'article 3.7 du règlement de lotissement no 90-111, qui concerne les informations nécessaires lors d'une demande de permis de lotissement, est modifié par l'ajout, à la fin de l'énumération inscrite au paragraphe 8) du deuxième alinéa, de la puce suivante :

«

- L'emprise de parcs, terrains de jeux ou sentiers piétonniers et/ou récréatifs cédés conformément aux dispositions de l'article 3.8.1, le cas échéant. »

2.3

MODIFICATION DE L'ARTICLE 5.1 :

Le présent article a pour objet de modifier l'article 5.1 du règlement de lotissement numéro 90-111 afin de mettre à jour les normes relatives aux superficies et dimensions minimales des lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout, selon le type d'usage et de construction.

Art. 5.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS PAR LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout sont spécifiées dans les tableaux suivants par type d'usage et de construction.

Le tout tel qu'illustré à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante

Art. 5.1.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS RÉSIDENTIELS DESSERVIS

Les superficies, largeurs et profondeurs minimales des lots résidentiels desservis par les services d'aqueduc et d'égout doivent respecter les critères du tableau 1. Ces critères sont précisés selon le type d'habitation pour les lots intérieurs ainsi que les lots d'angle.

Le tout tel qu'illustré à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante

Art. 5.1.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS COMMERCIAUX, INDUSTRIELS ET D'UTILITÉ PUBLIQUE DESSERVIS

Les superficie, largeurs, et profondeurs minimales des lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout qui ont un usage principal autre que résidentiel sont précisées dans le tableau 2, selon le groupe d'usages. Le tout tel qu'illustré à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante

2.4 **MODIFICATION DE L'ARTICLE 5.2 :**

Le présent article a pour objet de modifier l'article 5.2 du règlement de lotissement numéro 90-111 afin de préciser les superficies et largeurs minimales des lots non desservis ou partiellement desservis par les services d'aqueduc et d'égout.

Art. 5.2 SUPERFICIE ET LARGEUR MINIMALES DES LOTS NON DESSERVIS OU PARTIELLEMENT DESSERVIS

Les superficie et largeur minimales prescrites pour les lots non desservis par les services d'aqueduc et d'égout ou desservis par un seul réseau doivent correspondre simultanément aux normes suivantes:

Type de lot	Largeur minimale	Superficie minimale
Non desservi	50m	8000 m ²
Partiellement desservi	25	1500 m ²

2.5 **MODIFICATION DE L'ARTICLE 5.3.1 :**

Le présent article a pour objet de modifier l'article 5.3.1 du règlement de lotissement numéro 90-111 afin de préciser les superficies et dimensions minimales des lots situés à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau, selon qu'ils sont desservis, partiellement desservis ou non desservis par les services d'aqueduc et d'égout.

Art. 5.3.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS SITUÉS À PROXIMITÉ D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

Tout lot situé en tout ou en partie en dedans de 100 mètres (100 m) de la rive d'un cours d'eau (Rivière du Sud, des Perdrix) ou en dedans de 300 mètres (300 m) de la rive d'un lac doit respecter simultanément les normes suivantes, selon s'il est desservi par les services d'aqueduc et d'égout, desservi par un seul réseau ou non desservi. Parmi les lots

partiellement desservis, des normes différentes s'appliquent aux lots riverains.

Type de lot	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
Desservi	--	45m	--
Non desservi	50m	75m	8000 m ²
Partiellement desservi	25	75	4000 m ²

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE ENTRÉE EN VIGUEUR
3.1

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).

ANNEXE 1

TABLEAU 1
SUPERFICIES ET DIMENSION MINIMALES
DES LOTS RÉSIDENTIELS DESSERVIS

Type d'habitation	Lot intérieur			Lot d'angle		
	Larg. (m)	Prof. (m)	Sup. (m ²)	Larg. (m)	Lot d'angle prof. (m)	Sup (m ²)
Unifam. Isolée et chalet	15	25	375	18	25	450
Unifam. Semi-détachée	10	25	250	12	25	300
Unifam. En rangée	5	25	125	7.5	25	1875
Bifam. Isolée	16	25	400	20	25	500
Bifam. Semi-détachée	10	25	250	12	25	300

Bifam. En rangée	7.5	25	1875	10	25	250
Trifam. Isolée	18	25	450	20	25	500
Trifam. Semi-détachée	12	25	300	15	25	375
Trifam. En rangée	10	25	250	12	25	300
Multifam. : 4 logements	18	25	450	20	25	500
5-6 logements	20	30	600	25	30	750
7-8 logements	20	30	600	25	30	750
9 logements et plus	20	30	600	25	30	750
10 logements et plus	20	25	500	25	30	750
Maison mobile	12	25	300	15	30	450
Résidence saisonnière unifamiliale	15	25	375	10	25	450

TABLEAU 2

SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS COMMERCIAUX, INDUSTRIELS
ET D'UTILITÉ PUBLIQUE DESSERVIS

Type d'usage	Largeur (m)	Profondeur (m)	Superficie (m ²)
A) Commerce & service de voisinage Commerce & service sans contraintes Bureau & service Hébergement et restauration Débit de boisson & salle de danse Récréation commerciales intérieure Industrie sans nuisance	10	20	200
B) Commerce relié à l'automobile Centre commercial planifié Récréation commerciale extérieure Commerce de gros Commerce & service industriel Industrie à nuisance limitée Équipement d'utilité publique avec contraintes lieu de culte	30	30	900

PREMIER PROJET