

## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT & FRAIS DE PARC



# MUNICIPALITÉ DE SAINT-DONAT-DE-MONTCALM

RÈGLEMENT NUMÉRO 15-927

En vigueur 9 janvier 2017

### Amendé par règlements nos :

- 17-963, le 10 mai 2017
- 18-1000, le 20 juin 2018
- 18-1002, le 20 juin 2018
- 19-1020, le 8 mai 2019
- 21-1087, le 14 avril 2021
- 23-1150 et 23-1150-1, le 26 juin 2023
- 24-1214, le 23 novembre 2025



<b>1</b>	<b>SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</b>	<b>1-1</b>
1.1	Titre du règlement	1-1
1.2	But	1-1
1.3	Règlement remplacé	1-1
1.4	Territoire assujetti	1-1
1.5	Personnes touchées	1-1
1.6	Entrée en vigueur	1-1
<b>2</b>	<b>SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES</b>	<b>2-1</b>
2.1	Lien entre les différents règlements d'urbanisme	2-1
<b>3</b>	<b>SECTION 3 : PROJET DE LOTISSEMENT</b>	<b>3-1</b>
3.1	Principes de conception relatifs au lotissement	3-1
<b>4</b>	<b>SECTION 4 : NORMES APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES PUBLIQUES ET PRIVÉES</b>	<b>4-1</b>
4.1	Dispositions générales	4-1
4.2	Règle de calcul	4-1
4.3	Caractéristiques du réseau routier	4-1
4.4	Tracé des rues (L.A.U., art. 115, 2 <sup>o</sup> )	4-2
4.4.1	Nature du sol et « boisé »	4-2
4.4.2	Pente des rues	4-2
4.4.4	Courbe et intersection	4-3
4.4.5	Rue en « cul-de-sac » et « tête de pipe »	4-7
4.4.6	Distance entre une rue, un lac et un cours d'eau	4-10
4.4.6.1	Le lotissement et la localisation des voies de circulation à proximité d'un milieu humide	4-11
4.4.7	Tracé d'une rue en fonction d'une plaine inondable à risque élevé d'inondation	4-11
4.4.7.1	Constructions, ouvrages et travaux admissibles à une dérogation	4-11
4.4.8	Les dispositions relatives aux ravages de cerfs	4-12
4.5	Approbation de l'opération cadastrale d'une nouvelle rue	4-12
4.6	Dispositions spécifiques à l'ouverture et au bouclage de rues existantes	4-12
4.6.1	Dispositions spécifiques des zones RUR et VC	4-12
4.6.2	Dispositions spécifiques dans les zones RECI et VD	4-13
<b>5</b>	<b>SECTION 5 : DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS</b>	<b>5-1</b>
5.1	Dispositions générales	5-1
5.2	Normes minimales de lotissement (L.A.U., art. 115, 1 <sup>o</sup> , 3 <sup>o</sup> et 4 <sup>o</sup> )	5-1
5.2.1	Normes minimales sur les dimensions et superficies pour un terrain à l'extérieur d'un secteur riverain	5-2
5.2.2	Normes minimales sur les dimensions et superficies pour un terrain à l'intérieur d'un secteur riverain (L.A.U., art. 115, 1 <sup>o</sup> , 3 <sup>o</sup> et 4 <sup>o</sup> )	5-2
<b>6</b>	<b>SECTION 6 : DISPOSITIONS SPÉCIALES OU ASSOUPLISSEMENTS</b>	<b>6-1</b>
6.1	Assouplissement des dimensions de terrain	6-1
6.1.1	Largeur minimale d'un terrain situé dans une courbe	6-1
6.1.2	Assouplissement d'un terrain desservi (aqueduc & égout) de forme irrégulière	6-1

6.2	Dispositions relatives aux projets intégrés	6-2
6.2.1	Dispositions relatives aux projets intégrés d'habitations pour minimaisons	6-2
6.3	Dispositions applicables pour un terrain se localisant dans les zones UR-H22 et UR-H26	6-2
6.4	Dispositions applicables pour un terrain se localisant à une altitude de 500 mètres et plus	6-2
6.5	Dispositions relatives à un terrain situé sur une île	6-3
6.6	Dispositions relatives à un terrain situé dans une plaine à risque élevé d'inondation	6-3
6.7	Dispositions relatives à un bâtiment multifamilial	6-4
6.8	Profondeur d'un lot adjacent à une ligne de transport d'électricité de haute tension	6-4
6.9	Dispositions relatives aux îlots	6-5
6.9.1	Longueur d'un îlot	6-5
6.9.2	Orientation d'un îlot	6-5
6.10	Mesures d'exceptions, dérogations et priviléges	6-5
6.11	Droits acquis	6-6
6.12	Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement (L.A.U., art. 115, 1.1 <sup>o</sup> , 5 <sup>o</sup> )	6-6
6.13	Lot à titre transitoire en territoire rénové	6-7
6.14	Présomption de conformité d'un lot en territoire rénové	6-7
6.15	Lot dérogatoire suite à la rénovation cadastrale	6-7
<b>7</b>	<b>SECTION 7 : OPÉRATION CADASTRALE</b>	<b>7-1</b>
7.1	Dispositions générales (L.A.U., art. 115, 5 <sup>o</sup> )	7-1
7.3	Cession de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels (L.A.U., art. 117.1 à 117.6)	7-2
7.3.1	Type de contribution et application de la contribution	7-3
7.3.2	Contribution portant sur un autre terrain	7-3
7.3.3	Règles de calcul de la contribution (L.A.U., Art. 117.3)	7-4
7.3.4	Contrat notarié	7-4
7.4	Exemption	7-5
7.5	Opération cadastrale intervenant suite à la rénovation cadastrale	7-6
7.6	Autres conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou à une demande de permis de construction pour un immeuble rénové suite à la rénovation cadastrale et un projet de redéveloppement (L.A.U., art. 115, 7 <sup>o</sup> , 9 <sup>o</sup> , 10 <sup>o</sup> , 11 <sup>o</sup> )	7-6
7.6.1	Cession de l'assiette des voies de circulation (L.A.U., art. 115, 7 <sup>o</sup> )	7-6
7.6.2	Plan relatif à une opération cadastrale (L.A.U., art. 115, 6 <sup>o</sup> )	7-6
7.6.3	Plans supplémentaires requis (L.A.U., art. 115, 9 <sup>o</sup> et 10 <sup>o</sup> )	7-7
7.6.4	Paiement des taxes municipales (L.A.U., art. 115, 11 <sup>o</sup> )	7-7
7.7	Report de contribution	7-7
<b>8</b>	<b>SECTION 8 : NOUVEAU RÉSEAU D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT</b>	<b>8-1</b>
8.1	Nouveaux réseaux d'aqueducs et d'égouts	8-1

Liste des tableaux

Tableau 1 : Normes minimales sur les dimensions et superficies d'un terrain à l'extérieur d'un secteur riverain

Tableau 2 : Normes minimales sur les dimensions et superficies d'un terrain à l'intérieur d'un secteur riverain (moins de 300 m d'un lac et 100 m d'un cours d'eau)



## SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

### 1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la municipalité de Saint-Donat-de-Montcalm ».

### 1.2 BUT

Le règlement de lotissement vise à structurer et organiser le territoire de Saint-Donat-de-Montcalm en lien avec le milieu naturel, le milieu bâti et la sécurité publique. Et concerne le partage des coûts ainsi qu'un aménagement intégré et de qualité.

Le présent règlement régit la réalisation d'un plan relatif à une opération cadastrale. Un projet d'opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement, à l'exception :

- 1) De l'identification cadastrale d'un lot découlant d'un plan de rénovation cadastrale préparé en application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.R.Q., c. R-3.1).
- 2) D'une opération cadastrale relative à l'annulation, au remplacement, à la modification ou à la correction de l'identification cadastrale d'un lot ou à l'ajout de l'identification cadastrale d'un lot omis, dans la mesure où aucun nouveau lot ni modification à la superficie et aux dimensions d'un lot existant ne résultent de l'opération cadastrale.
- 3) D'une opération cadastrale requise par une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1040 du Code civil du Québec (L.Q., 1991, c.64), ou pour aliéner la partie du bâtiment requérant la partition de la portion de lot au-dessus de laquelle elle est exigée.
- 4) D'une implantation d'un équipement, d'une infrastructure ou de la construction d'un usage d'utilité publique, y compris un bâtiment, dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements.
- 5) D'une installation d'un panneau-réclame ou d'une enseigne.

---

1-1

(paragraphe 6 abrogé le 10 mai 2017, par Règlement 17-963, art. 59)

(paragraphe 3 modifié le 23 novembre 2025, par Règlement 24-1214, art. 3)

### 1.3 RÈGLEMENT REMPLACÉ

Le présent règlement de lotissement remplace, à toutes fins que de droit, le *Règlement numéro 91-352*, ainsi que ses amendements.

### 1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique, sauf exception, à l'ensemble des zones prévues au règlement de zonage et ses amendements de la municipalité de Saint-Donat-de-Montcalm.

### 1.5 PERSONNES TOUCHÉES

La présente réglementation touche toute personne physique ou morale.

### 1.6 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.



## SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

### 2.1 LIEN ENTRE LES DIFFÉRENTS RÈGLEMENTS D'URBANISME

L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le présent règlement et l'ensemble des règlements d'urbanisme. Ils s'appliquent concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions.

L'ensemble des dispositions interprétatives, administratives ainsi que les sanctions applicables dans le cas d'un manquement au présent règlement se retrouvent au règlement sur les permis et certificats.



## SECTION 3 : PROJET DE LOTISSEMENT

### 3.1 PRINCIPES DE CONCEPTION RELATIFS AU LOTISSEMENT

La conception d'un lotissement menant à une ou plusieurs opérations cadastrales doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- 1) Elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains, conformément aux usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du zonage.
- 2) Elle doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus.
- 3) Elle doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la municipalité.
- 4) Elle doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place, s'il y a lieu.
- 5) Elle doit assurer qu'aucun terrain qui ne puisse être cadastré ne soit créé.
- 6) Elle doit assurer qu'aucun terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement ne soit créé.
- 7) Elle doit assurer que la non-conformité d'un terrain ne soit pas aggravée.
- 8) Elle doit assurer qu'aucun bâtiment, construction, équipement ou ouvrage non conforme ne soit créé.
- 9) À titre d'information, elle doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers.



## SECTION 4 : NORMES APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES PUBLIQUES ET PRIVÉES

### 4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1) Les rues publiques existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement de lotissement sont considérées comme conformes au présent règlement.
- 2) S'il y a lieu, le tracé des rues doit être conforme au tracé projeté prévu au plan d'urbanisme et de développement durable. Ainsi, lorsqu'une rue proposée apparaît au plan d'urbanisme comme rue projetée, ladite rue est jugée essentielle au bon fonctionnement du réseau quoique son tracé puisse être légèrement modifié.
- 3) Le tracé d'une rue doit être prévu conforme au règlement sur la construction des rues publiques et privées en vigueur.
- 4) En bordure du chemin du Nordet (route 32855), seule une rue desservant un minimum de 20 lots ou un service d'hébergement comptant un minimum de 20 unités peut être aménagée<sup>1</sup>. De plus, tout lotissement, toute implantation de bâtiment, tout aménagement doit être conçu en fonction de conserver l'intégrité du paysage exposé à l'article 14.12 du règlement de zonage.

### 4.2 RÈGLE DE CALCUL

- 1) À moins d'indication contraire ou à moins que le sens ne le suggère autrement, toute mesure (distance, rayon de courbure, angles d'intersection) doit être calculée à partir de la ligne médiane des rues.
- 2) La profondeur d'un lot est la distance entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne arrière ou de la jonction des lignes latérales.
- 3) La distance entre une rue existante et un cours d'eau est calculée vers l'intérieur des terres, à partir de la ligne des hautes eaux jusqu'à l'emprise de la rue existante. La largeur de la rive se mesure horizontalement.
- 4) Le long des cours d'eau, toute distance mesurée à partir d'un cours d'eau est calculée vers l'intérieur des terres, à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur de la rive se mesure horizontalement.

4-1

### 4.3 CARACTÉRISTIQUES DU RÉSEAU ROUTIER

Ségrégation du réseau routier	Rues
Régionale	Route 329
Collectrice	Route 125 / Chemin du Nordet (32855)
Locale	L'ensemble des autres rues

<sup>1</sup> MRC Matawinie (2007) RCI 111-2007, article 24

#### 4.4 TRACÉ DES RUES (L.A.U., ART. 115, 2<sup>o</sup>)

##### 4.4.1 Nature du sol et « boisé »

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique. En général, le tracé des rues doit contourner les « boisés », bosquets, rangées d'arbres et tout site naturel d'intérêt pour emprunter en priorité les espaces déboisés.

##### 4.4.2 Pente des rues

- 1) La pente longitudinale d'une nouvelle rue doit être d'un maximum de 12 % sauf pour une longueur maximale de 100 m où elle pourra atteindre 15 % à la condition que cette pente soit située dans une portion rectiligne du chemin et soit immédiatement précédée d'une pente d'un maximum de 8 %, en amont et en aval, sur une distance d'au moins 50 m.
- 2) La pente longitudinale (ou transversale) d'une nouvelle rue doit être d'un minimum de 0,5 % pour une rue sans bordure avec fossés de drainage et d'un minimum de 1,0 % pour une rue possédant des bordures.
- 3) La pente d'un cercle de virage au bout d'un cul-de-sac ne doit pas être supérieure à 5 %.
- 4) La pente d'une rue dans un rayon de 30 mètres d'une intersection ne doit pas dépasser 4 % pour les 15 premiers mètres et 8 % pour les 15 mètres suivants mesurés à partir de la limite de l'emprise de la rue.

(paragraphe 1 remplacé le 20 juin 2018, par Règlement 18-1002, art. 2)

(paragraphe 4 remplacé le 20 juin 2018, par Règlement 18-1002, art. 3)

(paragraphe 5 abrogé le 20 juin 2018, par Règlement 18-1000, art. 16)

4-2

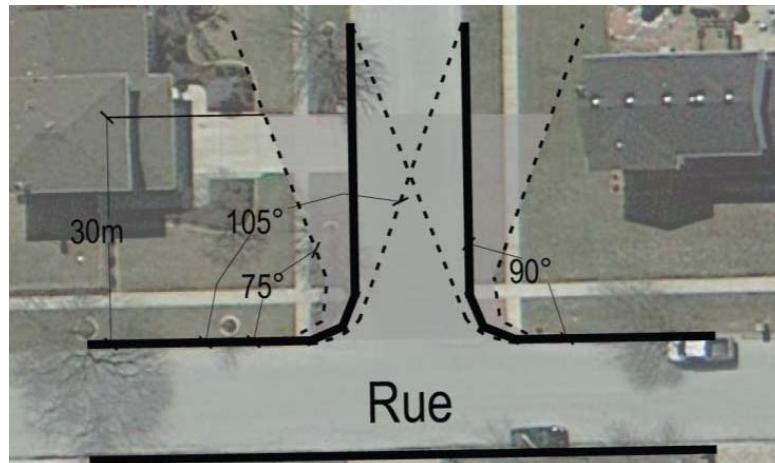
##### 4.4.3 Emprise des rues, ruelles et sentiers

Ségrégation du réseau routier	Emprise minimale	Emprise maximale
Route régionale	25 m	---
Route collectrice	20 m	25 m
Rue locale	15 m	20 m
Sentier piéton	5 m	---

#### 4.4.4 Courbe et intersection

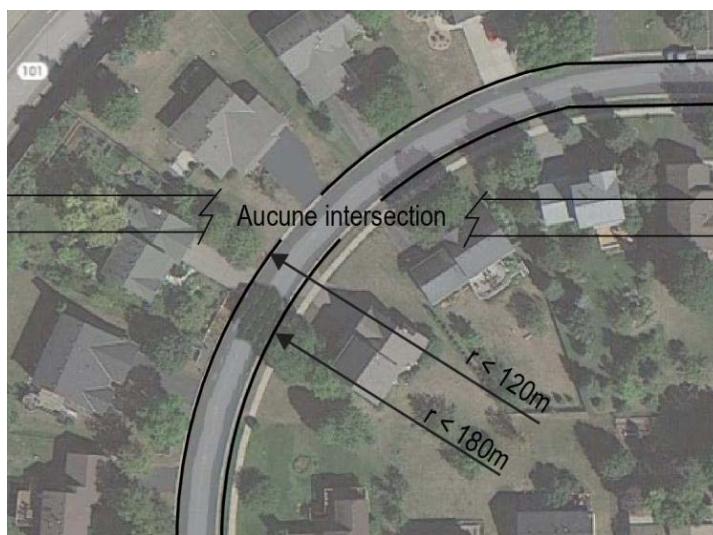
Les courbes et les intersections doivent être aménagées selon les règles de l'art et respecter les normes pour ce type d'aménagement. Elles doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :

- 1) Une intersection doit être à angle droit ( $90^\circ$ ).
- 2) Dans le cas où les caractéristiques physiques ne permettent pas de respecter le point 1), une intersection peut être :
  - a. Intersection :  $75^\circ$  à  $105^\circ$ : L'alignement de l'intersection doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres à partir de la limite de l'emprise.

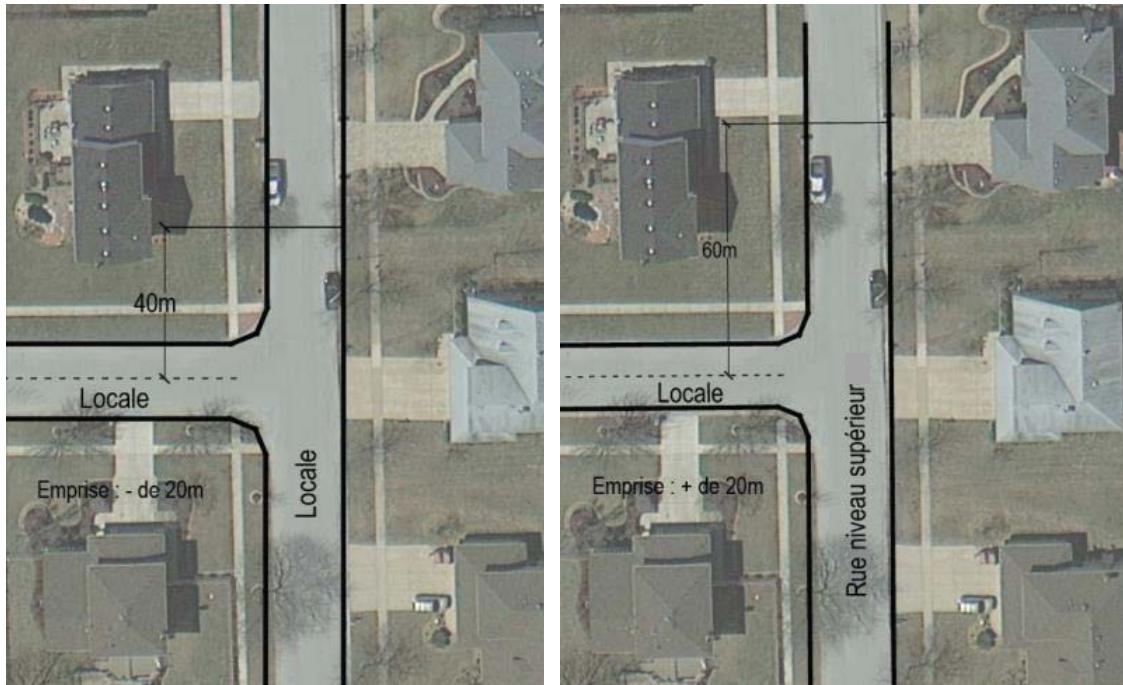


4-3

- 3) L'angle d'un virage ne peut excéder un angle de 135 degrés.
- 4) Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 180 mètres ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres.



- 5) Toute intersection mesurée au centre des emprises et applicable aux deux (2) voies formant l'intersection doit bénéficier d'un champ de visibilité d'au moins :
- a) rue de moins de 20 mètres d'emprise : 40 mètres.
  - b) rue de plus de 20 mètres d'emprise : 60 mètres.



4-4

- 6) Sur une même rue locale, la distance minimale entre 2 intersections est de 60 mètres mesurée à partir des emprises les plus rapprochées.



- 7) Sur une même route collectrice, la distance minimale entre 2 intersections est de 120 mètres mesurée à partir des emprises les plus rapprochées.



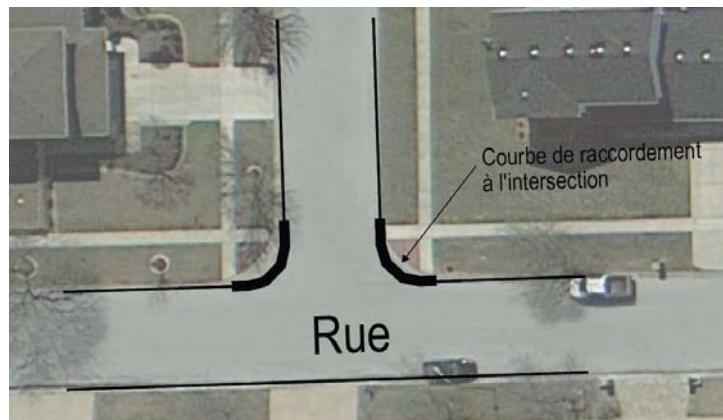
- 8) Sur une même route régionale, la distance minimale entre 2 intersections est de 180 mètres mesurée à partir des emprises les plus rapprochées.



- 9) Toute demande de permis de lotissement relative à une rue projetée en bordure des routes 125 et 329 doit être accompagnée d'un avis du ministère des Transports du Québec évaluant l'impact de la demande sur la circulation routière.

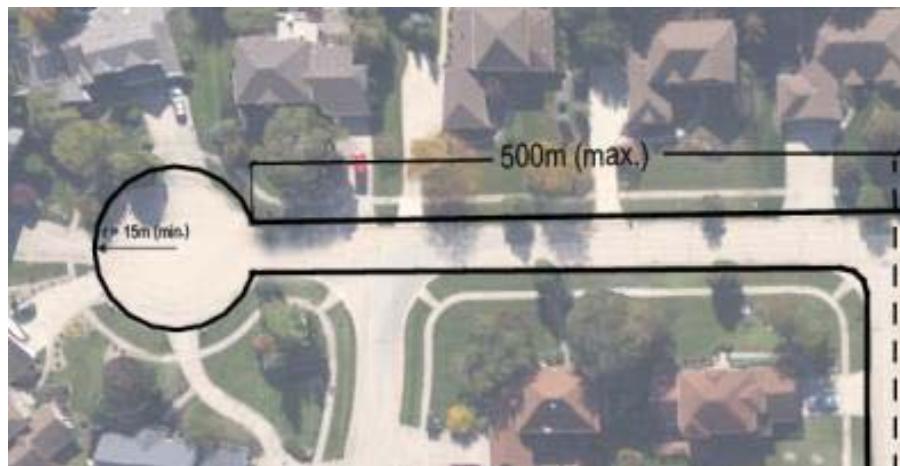
- 10) Le rayon minimum d'une courbe de raccordement à une intersection est fixé comme suit :
- Rencontre de 2 régionales : 30 mètres.
  - Rencontre d'une régionale et d'une collectrice : 12 mètres.
  - Rencontre d'une rue locale et d'une autre rue se localisant dans une zone industrielle : 12 mètres.
  - Rencontre de 2 collectrices : 12 mètres.
  - Rencontre d'une rue locale et d'une autre rue : 6 mètres.
  - Intersection dont l'angle est inférieur à 90 degrés : 9 mètres.

Nonobstant ce qui précède, ces prescriptions ne s'appliquent pas pour toute nouvelle rue délimitée par un ou plusieurs terrains existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

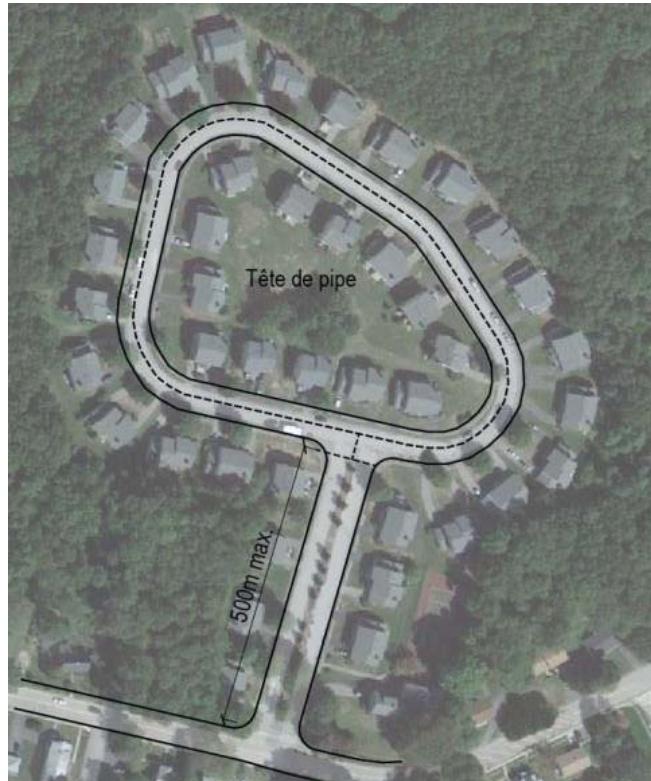


#### 4.4.5 Rue en « cul-de-sac » et « tête de pipe »

- 1) Toute rue en cul-de-sac et en tête de pipe devra être évitée. Toutefois, on pourra l'employer lorsqu'elle s'avérera une solution esthétique et/ou économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à une rue continue.
- 2) N'est pas assimilable à un cul-de-sac une rue pouvant être prolongée à l'extérieur d'un projet pour assurer la continuité du réseau routier.
- 3) Une rue en cul-de-sac ne doit pas dépasser 500 mètres, mesurée jusqu'au cercle de virage et doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à 15 mètres de rayon ni supérieur à 30 mètres de rayon.

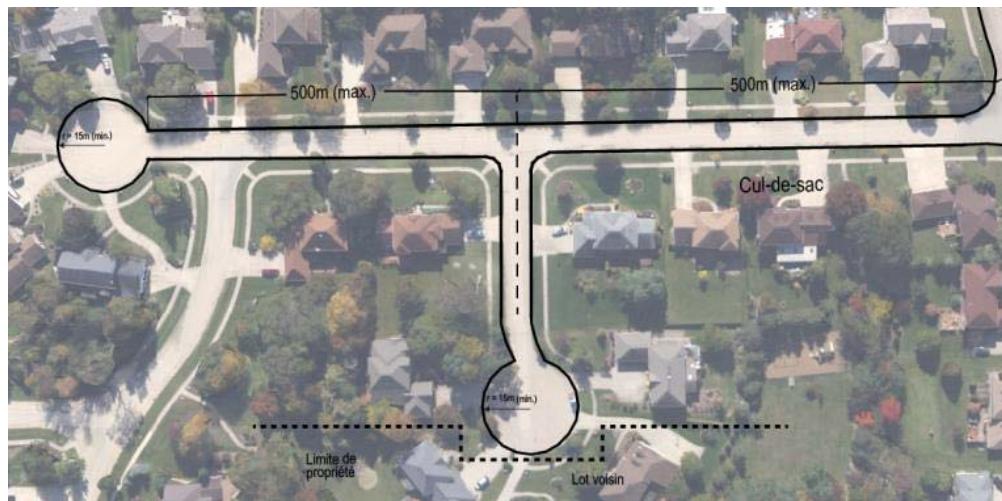


- 4) Les « têtes de pipe » doivent avoir une rue d'entrée ne dépassant pas 500 mètres. Le parcours d'une « tête de pipe », à l'exclusion de la rue d'entrée, ne doit pas dépasser 1000 mètres. Un sentier piétonnier de 6 mètres de largeur doit relier directement la tête de pipe à une autre rue ou à un parc situé à proximité.



5) Toutefois, la longueur d'un cul-de-sac ou d'une tête de pipe peut être allongée aux conditions suivantes :

- a. Lorsqu'une rue latérale perpendiculaire est prévue par section de 500 mètres maximum de la rue proposée.
- b. Chacune de ces rues latérales perpendiculaires doit se terminer par un cercle de virage temporaire d'un rayon qui n'est pas inférieur à 15 mètres et situé à la limite du lot voisin.
- c. Si une rue est déjà existante sur le lot adjacent, à proximité, chacune de ces rues doit obligatoirement s'y raccorder et le cercle de virage temporaire pourra alors être éliminé.
- d. Chacune de ces rues perpendiculaires doit être construite en même temps que la rue principale.



4-9

6) Toutefois, la longueur d'un cul-de-sac ou d'une tête de pipe peut avoir plus de 500 mètres s'il est démontré qu'elle ne peut être raccordée à une rue existante ou qu'il s'agit de la meilleure option pour le développement du lot.

(paragraphe 6 ajouté le 26 juin 2023, par Règlement 23-1150-1, art. 6)

#### 4.4.6 Distance entre une rue, un lac et un cours d'eau<sup>2</sup>

- 1) La distance minimale entre une route, rue ou voie de communication et un lac ou un cours d'eau doit être d'au moins soixante (60) mètres, sauf si cette rue, route ou voie de communication constitue une voie publique de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.
- 2) Cette distance peut être diminuée à quarante-cinq (45) mètres dans le cas où la route, rue ou voie de communication est située en bordure d'un lot desservi par l'aqueduc et l'égout.
  - a. Dans tous les cas, les distances peuvent toutefois être diminuées si une étude d'impact signée par un professionnel qualifié établit que la route ou la voie de communication peut se faire sans dommage pour l'environnement du lac ou du cours d'eau.
  - b. Ces distances peuvent toutefois être réduites dans les cas suivants et selon les modalités qui y sont prescrites :
    - I. Lorsqu'une voie est réalisée sur une propriété publique qui est destinée à des fins de parc ou à un usage apparenté, la distance minimale peut être réduite jusqu'à 20 mètres.
    - II. Lorsque les conditions particulières du sol ou les conditions topographiques ne permettent pas à la voie d'être implantée à l'extérieur des distances mentionnées plus haut, la distance minimale peut être réduite jusqu'à concurrence de 75%, sans jamais toutefois être inférieure à 15 mètres.
    - III. Lorsqu'il s'agit d'un raccordement à une voie existante, la distance minimale peut être réduite de manière à rejoindre cette voie existante, mais la nouvelle voie à construire doit progressivement s'éloigner de la ligne des hautes eaux afin d'atteindre la voie existante sur la plus courte distance possible, et ce, de façon à viser le respect des présentes normes.
- 3) De plus, les travaux de réfection et de redressement non assujettis à la *Loi sur la qualité de l'environnement* ou la *Loi sur le régime des eaux*, effectués sur une route localisée à moins de 60 mètres d'un lac ou d'un cours d'eau, pourront être autorisés lorsqu'il est impossible d'étendre l'emprise du côté de la route non adjacente au lac ou au cours d'eau, pourvu :
  - a. qu'aucun remplissage ou creusage ne soit effectué dans le lit du cours d'eau ou du lac ;
  - b. que tout talus érigé dans cette bande de protection soit stabilisé à l'aide de végétation afin de prévenir l'érosion et le ravinement.
- 4) Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux infrastructures de circulation routière mises en place dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* et les règlements qui en découlent.
- 5) De plus, aucune route, rue ou voie de circulation ne peut être construite sur des pentes supérieures à 25 % mesurées sur 200 mètres.
- 6) Tout projet routier qui est situé à moins de 60 mètres d'un cours d'eau ou d'un lac, et qui s'effectue sur une distance d'au moins 300 mètres, devra préalablement avoir obtenu une autorisation du MDDELCC conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

(Sous-paragraphe b. du 2<sup>e</sup> paragraphe ajouté le 23 novembre 2025, par Règlement 24-1214, art. 4)

<sup>2</sup> MRC Matawinie (1988) Schéma d'aménagement – Document complémentaire, article 3

#### 4.4.6.1 *Le lotissement et la localisation des voies de circulation à proximité d'un milieu humide*

Toute opération cadastrale aux fins d'établissement d'une nouvelle route ou d'une rue, lorsque celle-ci est destinée à desservir un terrain actuel ou projeté aux fins de construction d'un bâtiment principal, doit prévoir la localisation de l'emprise de ladite route ou rue à une distance suffisante des limites d'un milieu humide de manière à ce que le terrain à desservir puisse être constructible, dans le respect des normes de construction et d'implantation prescrites à la réglementation d'urbanisme ainsi que de la Loi sur la qualité de l'environnement.

(Article 4.4.6.1 ajouté le 23 novembre 2025, par Règlement 24-1214, art. 5)

#### 4.4.7 Tracé d'une rue en fonction d'une plaine inondable à risque élevé d'inondation

À moins d'une autorisation accordée par le MDDELCC, aucune rue ne doit être construite, en tout ou en partie, dans une plaine à risque élevé d'inondation.

Malgré le principe énoncé précédemment, peuvent être réalisés dans ces zones les constructions, les ouvrages et les travaux suivants, si leur réalisation n'est pas incompatible avec les mesures de protection applicables pour les rives et le littoral<sup>3</sup> :

- 1) les travaux qui sont destinés à maintenir en bon état les terrains, à entretenir, à réparer, à moderniser ou à démolir les constructions et ouvrages existants, à la condition que ces travaux n'augmentent pas la superficie de la propriété exposée aux inondations ; cependant, lors de travaux de modernisation ou de reconstruction d'une infrastructure liée à une voie de circulation publique, la superficie de l'ouvrage exposée aux inondations pourra être augmentée de 25 % pour des raisons de sécurité publique ou pour rendre telle infrastructure conforme aux normes applicables ; dans tous les cas, les travaux majeurs à une construction ou à un ouvrage devront entraîner l'immunisation de l'ensemble de celle-ci ou de celui-ci ;

Les dispositions prévues à l'article 13.2.11.1 du règlement de zonage, doivent être rencontrées afin de permettre la réalisation de tels constructions, ouvrages ou travaux.

#### 4.4.7.1 *Constructions, ouvrages et travaux admissibles à une dérogation*

Peuvent également être permis certaines constructions, certains ouvrages et certains travaux, si leur réalisation n'est pas incompatible avec d'autres mesures de protection applicables pour les rives et le littoral et s'ils font l'objet d'une dérogation conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

Les constructions, ouvrages et travaux admissibles à une dérogation sont :

- 1) Les projets d'élargissement, de rehaussement, d'entrée et de sortie de contournement et de réalignement dans l'axe actuel d'une voie de circulation existante, y compris les voies ferrées ;
- 2) Les voies de circulation traversant des plans d'eau et leurs accès.

<sup>3</sup> MRC Matawinie, (2007) Règlement de contrôle intérimaire numéro 110-2007 relatif à la protection des rives, du littoral et des plaines inondable, art. 25.3, par. 2-a).

#### 4.4.8 Les dispositions relatives aux ravages de cerfs

Les ravages de cerfs de Virginie identifiés à la carte 5 du plan d'urbanisme, sont soumis aux restrictions suivantes :

- La construction de nouvelles rues est interdite.
- Sur les rues existantes, le lotissement est autorisé uniquement s'il y a une identification des différents corridors de circulation du cerf de Virginie et si des normes sont fixées pour permettre de maintenir ceux-ci afin de préserver la fonctionnalité des différentes composantes du ravage, soit :
  - o Les corridors de déplacement;
  - o Les peuplements forestiers d'abri;
  - o Les peuplements forestiers de nourriture;
  - o Les peuplements forestiers de nourriture-abri.
- Les nouveaux terrains subdivisés doivent assurer la continuité et l'interconnexion des espaces naturels préservés pour faciliter les déplacements de la faune, le plus possible sans obstacle physique :
  - o Ainsi, pour permettre la circulation des cerfs de Virginie, assurer le maintien d'une bande boisée d'au moins 30 mètres sur la ligne arrière du terrain;
  - o De plus, les corridors de déplacement sont constitués par la partie arrière des lots maintenus boisés, les nouveaux terrains devant avoir une profondeur minimale de 80 mètres.
- Les dispositions relatives à l'abattage d'arbres sont les mêmes que celles prévues au règlement de zonage.

(Article 4.4.8 ajouté le 23 novembre 2025, par Règlement 24-1214, art. 6)

4-12

#### 4.5 APPROBATION DE L'OPÉRATION CADASTRALE D'UNE NOUVELLE RUE

Toute opération cadastrale ayant pour effet d'approuver une nouvelle rue ne peut être délivrée avant la construction de cette rue conformément à l'ensemble des dispositions du règlement sur la construction des chemins publics et privés numéro 10-799.

(Article 4.5 ajouté le 26 juin 2023, par Règlement 23-1150, art. 32)

#### 4.6 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'OUVERTURE ET AU BOUCLAGE DE RUES EXISTANTES

(Article 4.6 ajouté le 23 novembre 2025, par Règlement 24-1214, art. 7)

##### 4.6.1 Dispositions spécifiques des zones RUR et VC

L'implantation d'un nouvel usage, dans les zones villégiatures consolidation et rurales, doit être faite sur une rue déjà existante ou par le bouclage de rues existantes et assujettis aux conditions suivantes :

- 1) La distance entre les deux rues est d'au maximum 500 mètres ou la rue existante fait déjà le tour d'un lac sur 75 % et plus de son périmètre;
- 2) Si une caractérisation environnementale révèle la présence de contraintes naturelles ou topographiques dans le tracé prévu, une longueur de supplémentaire de 499 mètres est autorisée à la distance initiale de 500 mètres pour procéder au bouclage des rues existantes à l'extérieur desdites aires de contraintes.

(Article 4.6.1 ajouté le 23 novembre 2025, par Règlement 24-1214, art. 7)

#### 4.6.2 Dispositions spécifiques dans les zones RECI et VD

Afin d'autoriser de nouveaux développements résidentiels nécessitant l'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, les conditions suivantes doivent être respectées :

- 1) Tout projet de développement résidentiel doit être situé à l'extérieur des secteurs limitatifs obligatoires tels que définis à l'annexe B du règlement 15-925.
- 2) Tout projet de développement doit répondre à deux des critères de développement suivants :
  - a) Le développement doit se faire sur une superficie minimale de 5 hectares;
  - b) Le développement doit viser une consolidation et un prolongement de développements existants;
  - c) Le développement doit assurer une connexion à un chemin municipalisé entretenu (inclus les routes du réseau routier supérieur) ou à une rue privée conforme;

Nonobstant ce qui est mentionné précédemment, l'application du critère de développement visant à avoir des développements résidentiels sur une superficie minimale de 5 hectares est obligatoire, mais peut être modulé dans le cas suivant :

- d) La superficie peut être inférieure à 5 hectares s'il s'agit de la continuation d'un développement existant.
- 3) Si des secteurs limitatifs facultatifs sont présents sur le terrain à développer, des études caractérisant le milieu, effectuées par les professionnels compétents en la matière, doivent être réalisées en fonction des types de secteurs limitatifs facultatifs présents. Selon les résultats des études réalisées, il sera possible ou non d'autoriser le développement résidentiel dans ces secteurs selon les normes applicables.

(Article 4.6.2 ajouté le 23 novembre 2025, par Règlement 24-1214, art. 7)



## SECTION 5 : DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS

### 5.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1) De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives et d'assurer un meilleur ensoleillement et une économie d'énergie, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. Cependant, ces lignes ne peuvent être brisées.
- 2) Dans la mesure du possible, la profondeur minimale d'un îlot doit être suffisante pour permettre 2 rangées de lots adossés et ainsi éviter tout lot transversal.
- 3) Lorsqu'un lot chevauche plus d'une zone à la fois, dans lesquelles les exigences diffèrent quant à la superficie ou aux dimensions minimales d'un lot, les exigences les plus sévères prévalent.
- 4) Lorsque l'une de ces dispositions diffère de celle indiquée à la grille des usages et normes, la disposition la plus sévère s'applique.
- 5) Les terres du domaine public sont exemptées de l'application des normes minimales du présent règlement, sauf dans le cas de travaux ou constructions par des personnes ayant acquis des droits fonciers sur ces terres.
- 6) Le pourtour d'un lac situé sur une terre du domaine public ne peut être loti sur plus de 60%.

(Paragraphe 6 de l'article 5.1 ajouté le 23 novembre 2025, par Règlement 24-1214, art. 8)

5-1

### 5.2 NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT (L.A.U., ART. 115, 1<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> ET 4<sup>o</sup>)

- 1) Les présents tableaux ont préséance sur les dimensions et la superficie minimales d'un terrain indiquées à la grille des usages et normes puisqu'ils peuvent être ajustés selon la situation de desserte et le caractère riverain du terrain. Nonobstant le présent article, lorsque la grille expose des superficies minimales supérieures ou égales à 4 000 mètres carrés celles-ci ont préséance par rapport aux tableaux ci-dessous.
- 2) Le présent article ne vise pas les situations décrites et mentionnées à la section 6 du présent règlement.

**5.2.1 Normes minimales sur les dimensions et superficies pour un terrain à l'extérieur d'un secteur riverain<sup>4</sup>**

TABLEAU 1 : NORMES MINIMALES SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES  
D'UN TERRAIN À L'EXTÉRIEUR D'UN SECTEUR RIVERAIN

SITUATION DE DESSERTE PAR LES SERVICES D'AQUEDUC, D'ÉGOUT SANITAIRE		PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR AVANT MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE
NON- DESSERVI	AUCUN SERVICE	À L'EXTÉRIEUR	4 000 m <sup>2</sup>	50 m	45 m
		À L'INTÉRIEUR	3 000 m <sup>2</sup>	50 m	45 m
PARTIELLEMENT DESSERVI	SERVICE D'AQUEDUC	À L'EXTÉRIEUR	2 000 m <sup>2</sup>	35 m	30 m
		À L'INTÉRIEUR	2 000 m <sup>2</sup>	25 m	30 m
DESSERVI	SERVICE D'ÉGOUT SANITAIRE	À L'EXTÉRIEUR	1 500 m <sup>2</sup>	30 m	30 m
		À L'INTÉRIEUR	1 500 m <sup>2</sup>	25 m	30 m
DESSERVI	SERVICE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE	À L'EXTÉRIEUR	Les dispositions prévues aux grilles des usages et normes		
		À L'INTÉRIEUR			

**5.2.2 Normes minimales sur les dimensions et superficies pour un terrain à l'intérieur d'un secteur riverain (L.A.U., art. 115, 1<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup>)<sup>5</sup>**

TABLEAU 2 : NORMES MINIMALES SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES D'UN TERRAIN À L'INTÉRIEUR  
D'UN SECTEUR RIVERAIN (MOINS DE 300 M D'UN LAC ET 100 M D'UN COURS D'EAU)

SITUATION DE DESSERTE PAR LES SERVICES D'AQUEDUC, D'ÉGOUT SANITAIRE		TERRAIN RIVERAIN À UN COURS D'EAU OU UN LAC	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE
NON- DESSERVI	AUCUN SERVICE	OUI	4 000 m <sup>2</sup>	50 m	75 m
		NON	4 000 m <sup>2</sup>	50 m	45 m
PARTIELLEMENT DESSERVI	SERVICE D'AQUEDUC OU D'ÉGOUT SANITAIRE	OUI	2 000 m <sup>2</sup>	30 m	75 m
		NON	2 000 m <sup>2</sup>	30 m	30 m
DESSERVI	SERVICE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE	OUI	Voir la grille des usages et normes		45 m
		NON	Voir la grille des usages et normes		

5-2

<sup>4</sup> MRC de Matawinie (1988) Schéma d'aménagement, article 2.2

<sup>5</sup> Ibid

## SECTION 6 : DISPOSITIONS SPÉCIALES OU ASSOUPPLISSEMENTS

### 6.1 ASSOUPPLISSEMENT DES DIMENSIONS DE TERRAIN

(*titre de l'article 6.1 remplacé le 10 mai 2017, par Règlement 17-963, art. 60*)

#### 6.1.1 Largeur minimale d'un terrain situé dans une courbe

La largeur d'un terrain situé sur la ligne extérieure d'une courbe de rue dont le rayon de courbure se situe entre 0 et 30 mètres peut être réduite, à la ligne de l'emprise de la rue, d'un maximum de 50 % par rapport à la largeur prescrite à la grille des usages et des normes du règlement de zonage en vigueur, sans toutefois être inférieure à 37.5 mètres pour un terrain non desservi, à 20 mètres pour un terrain partiellement desservi et à 10 mètres pour un terrain desservi.

La largeur d'un terrain situé sur la ligne extérieure d'une courbe de rue dont le rayon de courbure se situe entre 30 et 100 mètres peut être réduite, à la ligne de l'emprise de la rue, d'un maximum de 25 % par rapport à la largeur prescrite à la grille des usages et des normes du règlement de zonage en vigueur, sans toutefois être inférieure à 37.5 mètres pour un terrain non desservi, à 20 mètres pour un terrain partiellement desservi et à 10 mètres pour un terrain desservi.

Malgré les 1er et 2e alinéas et les normes prescrites aux tableaux 1 et 2 des articles 5.2.1 et 5.2.2, une réduction de la largeur des terrains est autorisée jusqu'à un maximum de 50 % lorsque le terrain est situé sur le côté extérieur d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur ou égal à 30 mètres.

Dans le cas où la largeur minimale prescrite diffère entre la grille des usages et des normes et le tableau de la section précédente, le calcul doit être réalisé à partir de la norme la plus sévère.

(*article remplacé le 10 mai 2017, par Règlement 17-963, art. 61*)

6-1

#### 6.1.2 Assouplissement d'un terrain desservi (aqueduc & égout) de forme irrégulière

La largeur d'un lot de forme irrégulière desservi (aqueduc & égout) peut être diminuée à la ligne de rue jusqu'à 30 % de la largeur minimale prescrite à la grille des usages et normes. Toutefois, la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages et normes ou au tableau 1 et 2 du présent règlement.

La profondeur d'un lot de forme irrégulière desservi (aqueduc & égout) situé à l'extérieur du corridor riverain peut être diminuée de 15 % de la profondeur minimale prescrite à la grille des usages et normes. Toutefois, la superficie du lot doit être conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages et normes.

## 6.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS INTÉGRÉS<sup>6</sup>

Lorsque les projets intégrés sont autorisés, les bâtiments principaux pourront être implantés sur un terrain d'une superficie minimale inférieure à 4 000 mètres carrés, sans toutefois être inférieurs à 3 000 mètres carrés, si les conditions de l'article 14.1 du règlement de zonage sont respectées.

### 6.2.1 Dispositions relatives aux projets intégrés d'habitations pour minimaisons

La superficie minimale par minimaison est de :

- 1) 3 000 mètres carrés pour un lot non desservi.
- 2) 1 500 mètres carrés pour un lot partiellement desservi.
- 3) 900 mètres carrés pour un lot desservi.

« *À titre d'exemple, la superficie minimale pour un projet intégré de 6 minimaisons serait de :*

- 1) *18 000 mètres carrés pour un lot non desservi.*
- 2) *9 000 mètres carrés pour un lot partiellement desservi.*
- 3) *5 400 mètres carrés pour un lot desservi ».*

## 6.3 DISPOSITIONS APPLICABLES POUR UN TERRAIN SE LOCALISANT DANS LES ZONES UR-H22 ET UR-H26

Nonobstant les dispositions des tableaux 1 et 2 du présent Règlement exposant les normes minimales sur les dimensions et superficies d'un terrain, un terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout) se localisant dans les zones UR-H22 et UR-H26 peuvent exposer les normes minimales suivantes :

6-2

- 1) Surfaces minimales : 1 500 m<sup>2</sup>.
- 2) Profondeur moyenne minimale : 30 m.
- 3) Largeur minimale mesurée sur la ligne avant : 25 m.

(article remplacé le 8 mai 2019 par le Règlement 19-1020, art. 34)

## 6.4 DISPOSITIONS APPLICABLES POUR UN TERRAIN SE LOCALISANT À UNE ALTITUDE DE 500 MÈTRES ET PLUS<sup>7</sup>

Tout terrain situé à une altitude de 500 mètres et plus par rapport au niveau de la mer doit correspondre aux normes suivantes :

- 1) Surfaces minimales : 5 000 m<sup>2</sup>.
- 2) Profondeur moyenne minimale : 60 m.
- 3) Largeur minimale mesurée sur la ligne avant : 50 m.

<sup>6</sup> Plan d'urbanisme et de développement durable (2015) article 7.3.4.2 et 7.3.4.3

<sup>7</sup> Plan d'urbanisme et de développement durable (2015) article 2.2

## 6.5 DISPOSITIONS RELATIVES À UN TERRAIN SITUÉ SUR UNE ÎLE

Tout terrain situé sur une île doit avoir les dimensions minimales suivantes :

- 1) Superficie : 7 000 m<sup>2</sup>.
- 2) Largeur mesurée sur la ligne avant : 70 m.
- 3) Profondeur moyenne : 60 m.

## 6.6 DISPOSITIONS RELATIVES À UN TERRAIN SITUÉ DANS UNE PLAINE À RISQUE ÉLEVÉ D'INONDATION

Le présent règlement inclut également la cartographie réalisée en régie interne par la MRC. Cette cartographie repose notamment sur des inventaires et des relevés terrains. Des méthodes variables d'estimation des débits ont été appliquées, considérant que certains cours d'eau disposaient d'un long historique de relevés alors que d'autres n'avaient peu ou pas d'historique d'évènements.

En conséquence, il est possible que ce ne soient pas toujours les limites exactes des plaines inondables qui sont tracées sur les cartes, mais bien des limites approximatives. La limite de la plaine inondable véritable se situe à l'intérieur de cette limite approximative, habituellement en direction du cours d'eau. L'élévation précise d'un terrain localisé à la limite d'une zone inondable et d'une zone non inondable est requise pour déterminer si ce terrain est définitivement inondable, puis, le cas échéant, pour déterminer s'il se situe en zone de grand courant ou de faible courant. Par conséquent :

- 1) Un terrain dont l'élévation serait supérieure à la cote de crue centennale ne serait pas, en définitive, dans la zone inondable et aucune des mesures réglementaires applicables dans cette zone ne serait opposable à un projet de construction, d'ouvrage ou à des travaux qui y seraient proposés ;
- 2) Un terrain dont l'élévation serait inférieure à la cote de crue centennale, mais supérieure à la cote de crue vicennale serait dans la zone inondable de faible courant. Les mesures réglementaires applicables à un projet de construction, d'ouvrage ou à des travaux qui y seraient proposés dans cette zone seraient celles de la zone de faible courant ;
- 3) Un terrain dont l'élévation serait inférieure à la cote de crue vicennale serait dans la zone inondable de grand courant. Les mesures réglementaires applicables à un projet de construction, d'ouvrage ou à des travaux qui y seraient proposés dans cette zone seraient celles de la zone de grand courant.

6-3

Pour connaître les mesures réglementaires à l'égard d'une demande pour une construction, un ouvrage ou des travaux dont l'emplacement est prévu aux limites d'une zone inondable en eaux libres déterminées dans le présent règlement, il est nécessaire de connaître l'élévation de cet emplacement.

À cet effet, un relevé d'arpentage devra donc être soumis avec la demande de permis ou de certificat municipal. Ce relevé devra être effectué par un membre en règle de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec et devra rencontrer les spécifications suivantes<sup>8</sup> :

- 1) Les limites du terrain ;
- 2) La localisation et l'élévation des points géodésiques, dont ceux de l'emplacement des
- 3) constructions, ouvrages ou travaux projetés ;
- 4) Le tracé des limites de la zone inondable, soit de la zone à fort courant (vicennale) et de la zone à faible courant (centennale), sur le ou les terrains visés ;
- 5) La localisation des bâtiments et ouvrages existants, dont le champ d'épuration et le puits, s'il y a lieu ;
- 6) Les rues et voies de circulation existantes.

Les relevés doivent être effectués sur le niveau naturel du terrain, sans remblai. Si le terrain a été remblayé, le niveau du remblai pourra être utilisé s'il est démontré que celui-ci a été effectué avant la date d'entrée en vigueur du premier règlement municipal interdisant les nouvelles constructions et les remblais à cet emplacement en raison de son caractère inondable.

Dans une zone à risque élevé d'inondation ayant fait l'objet d'une cartographie officielle, aucune opération cadastrale ne doit être autorisée sauf dans les cas suivants :

- 1) L'opération cadastrale a pour objet de remembrer plusieurs lots, pourvu que le nombre de lots obtenus après le remembrement n'excède pas le nombre de lots à remembrer.
- 2) L'opération cadastrale a pour objet un lot adjacent aux plaines inondables.

6-4

## 6.7 DISPOSITIONS RELATIVES À UN BÂTIMENT MULTIFAMILIAL

Pour tout projet d'une nouvelle implantation d'un bâtiment résidentiel de plus de 3 logements situé à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation et non desservi ou partiellement desservi, la norme de superficie minimale d'un lot doit être majorée de 2 000 mètres carrés pour chaque unité de logement additionnelle. Le présent paragraphe ne s'applique pas aux projets intégrés d'habitation.

## 6.8 PROFONDEUR D'UN LOT ADJACENT À UNE LIGNE DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ DE HAUTE TENSION

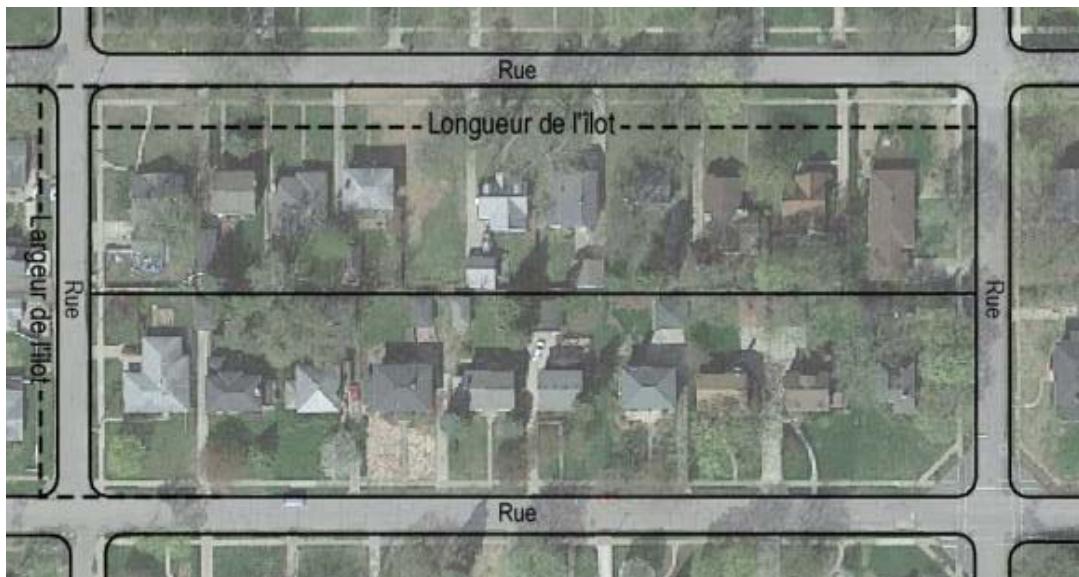
Un terrain contigu à une ligne de transport d'électricité de haute tension doit avoir une profondeur minimale de 45 mètres. Cette exigence ne s'applique pas à un terrain contigu à une rue existante au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, ni lorsque ce terrain est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

<sup>8</sup> MRC Matawinie, (2007) Règlement de contrôle intérimaire numéro 110-2007 relatif à la protection des rives, du littoral et des plaines inondable, art. 24.5, par. 4.

## 6.9 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS

### 6.9.1 Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 185 mètres, ni supérieure à 425 mètres.



### 6.9.2 Orientation d'un îlot

6-5

Un îlot adjacent à une route nationale, une route régionale, une grande artère, une collectrice, doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre d'intersections sur ce type de rue.

Un îlot doit être orienté de manière à favoriser au maximum la conservation de l'énergie.

## 6.10 MESURES D'EXCEPTIONS, DÉROGATIONS ET PRIVILÈGES

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accentuer le caractère dérogatoire d'un terrain est prohibée.

Cependant, un terrain dont la superficie et les dimensions dérogent aux dispositions du présent règlement peut faire l'objet de l'émission d'un permis autorisant une opération cadastrale selon les dispositions des articles 6.11 et 6.12 du présent règlement.

(article remplacé le 10 mai 2017, par Règlement 17-963, art. 62)

## 6.11 DROITS ACQUIS

Les terrains non conformes lors de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient de droits acquis dans les cas suivants :

- 1) Les terrains bénéficiant des priviléges au lotissement prévus aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.
- 2) Les terrains décrits par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés après le 13 avril 1983 et qui étaient conformes au règlement de contrôle intérimaire et/ou au règlement de lotissement en vigueur au moment de son enregistrement au registre foncier.

(article remplacé le 10 mai 2017, par Règlement 17-963, art. 63)

## 6.12 EXEMPTIONS SUR L'APPLICATION DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT (L.A.U., ART. 115, 1.1<sup>o</sup>, 5<sup>o</sup>)

Malgré les dispositions du présent règlement, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée dans les cas suivants, 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 :

- 1) la déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1010 et 1038 du *Code civil du Québec* (L.Q., 1991, c. 64) ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé ;
- 2) la transmission pour cause de décès ;
- 3) la vente forcée au sens des articles 1758 et 1766 du *Code civil du Québec* (L.Q., 1991, c.64), y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la *Loi sur l'expropriation* (L.R.Q. ch. E-24) ;
- 4) la dation en paiement dans la mesure où elle constitue une clause accessoire à un acte de vente ou à un acte d'hypothèque ;
- 5) l'agrandissement d'un lot voisin et continu à la condition que la superficie et les dimensions d'aucun lot ou terrain ne soient rendues non conformes par la suite d'une telle opération cadastrale et est destiné à former un seul nouveau terrain ;
- 6) un terrain qui a la superficie minimale exigée en vertu du présent règlement et dont l'agrandissement est empêché, soit par un lac, soit par un cours d'eau, soit par l'existence d'une route, mais qui par ailleurs, pourrait être construit en respectant toutes les normes d'implantation exigées tant par le règlement de zonage que par les autres règlements en vigueur dans la municipalité lors de la demande de permis ;
- 7) un terrain déjà construit ou pour lequel un permis de construction aurait été émis le ou avant le 13 avril 1983 ;
- 8) Un morcellement de lot ou une opération cadastrale nécessitée par la cession, à une municipalité, d'un terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux ;
- 9) pour l'implantation d'équipements et d'infrastructures permettant l'accès à une propriété insulaire sur laquelle une résidence est établie ou, pour laquelle un projet de constructions domiciliaires, conformes aux dispositions réglementaires applicables est déposé. Sur ce terrain la construction d'un bâtiment principal est interdite ;

- 10) L'augmentation de la superficie ou des dimensions d'un terrain ou d'un lot non conforme aux prescriptions du présent règlement lorsqu'il en résulte une diminution de l'écart entre les normes de l'emplacement et celles du présent, aux conditions suivantes :
- a. le nouvel emplacement composé du terrain ou du lot et du terrain ajouté doit former un lot distinct ou un lot par lot originaire ;
  - b. l'opération cadastrale ne peut avoir pour conséquence de rendre la superficie et les dimensions d'un terrain ou lot non conforme au présent règlement.
- 11) un terrain à des fins de parc, de terrain de jeux, d'accès public à l'eau, un réseau ou un équipement linéaire tel :
- un réseau d'aqueduc ou d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux ;
  - un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige ;
  - une rue publique ou privée ;
  - un droit de passage ou une servitude.

(article remplacé le 10 mai 2017, par Règlement 17-963, art. 64)

### 6.13 LOT À TITRE TRANSITOIRE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et aux superficies de lots ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

6-7

(article ajouté le 10 mai 2017, par Règlement 17-963, art. 65)

### 6.14 PRÉSOMPTION DE CONFORMITÉ D'UN LOT EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

Lorsqu'un lot se trouve en territoire rénové et qu'il comporte des différences mineures, par l'effet de la réforme cadastrale, en regard des exigences sur la superficie ou les dimensions minimales des lots, il est présumé conforme à ces exigences. Cet article s'applique uniquement pour un lot qui était conforme avant la rénovation cadastrale.

(article ajouté le 10 mai 2017, par Règlement 17-963, art. 66)

### 6.15 LOT DÉROGATOIRE SUITE À LA RÉNOVATION CADASTRALE

Sous réserve des dispositions de l'article 6.11 du présent règlement, un terrain, qui après la réforme cadastrale est devenu un lot, ne bénéficie d'aucun droit acquis s'il ne rencontre pas les dispositions minimales relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot édictées dans le présent règlement.

(article ajouté le 10 mai 2017, par Règlement 17-963, art. 67)



## SECTION 7 : OPÉRATION CADASTRALE

### 7.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES (L.A.U., ART. 115, 5<sup>0</sup>)

Est assujettie à une contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

- 1) Toute opération cadastrale :
  - a. La délivrance d'un permis de lotissement à l'égard d'une opération cadastrale est assujettie à une contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.
- 2) La délivrance d'un permis de construction à l'égard d'un immeuble rénové suite à la rénovation cadastrale :
  - a. La délivrance d'un permis de construction à l'égard de la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale est assujettie à une contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.
- 3) La délivrance d'un permis de construction à l'égard d'un projet de redéveloppement :
  - a. La délivrance d'un permis de construction à l'égard d'un immeuble faisant l'objet d'un projet de redéveloppement est assujettie à une contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

### 7.2 Principes relatifs aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels

La Municipalité veut, au moyen des pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* :

7-1

---

- 1) Protéger les milieux naturels fragiles.
- 2) Mettre en valeur les espaces susceptibles d'être fréquentés à des fins récréatives, tout en préservant leurs caractéristiques naturelles afin de répondre aux besoins en parcs et équipement linéaire tels que sentiers de randonnée pédestre, de ski de fond, de motoneige et de VTT.
- 3) Utiliser l'argent du fonds spécial pour répondre prioritairement aux besoins d'aménager les espaces naturels à mettre en valeur, les parcs municipaux et les équipements récréatifs linéaires.

### 7.3 CESSION DE TERRAINS POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS (L.A.U., ART. 117.1 À 117.6)

Les dispositions suivantes s'appliquent comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, à la délivrance d'un permis de construction à l'égard d'un immeuble rénové suite à la rénovation cadastrale et à la délivrance d'un permis de construction à l'égard d'un projet de redéveloppement :

- 1) Pour un projet mentionné à l'article 7.1, le propriétaire doit, préalablement à la délivrance du permis de construction ou de lotissement, s'engager à effectuer une contribution selon les modalités indiquées au présent règlement.
- 2) Cette contribution correspond à un pourcentage s'établissant à 10 % de la superficie totale du site faisant l'objet de l'opération cadastrale ou de la demande de permis de construction.
- 3) Le type de contribution est déterminé par le Conseil municipal.
- 4) L'engagement à céder un terrain doit être spécifié dans une lettre d'entente signée devant témoin, par le propriétaire du site faisant l'objet de l'opération cadastrale et la municipalité de Saint-Donat-de-Montcalm.
- 5) Un contrat notarié nécessaire en vertu de la présente section le sera devant un notaire désigné et nommé par la Municipalité. Les frais du contrat notarié, occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Municipalité d'une partie de la superficie du lot compris ou non dans le plan d'opération cadastrale, sont à la charge du propriétaire.
- 6) Le produit des sommes d'argent recueillies doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou l'aménagement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.
- 7) Les terrains cédés à la Municipalité en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels.
- 8) La Municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article.
- 9) Avant d'être cédée à la Municipalité, la superficie de terrain, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale.
- 10) Lorsqu'applicable, la localisation de tout parc, terrain de jeux, espace naturel ou sentier récréatif doit être conforme aux emplacements projetés au plan d'urbanisme. Ainsi, lorsqu'un terrain est identifié au plan d'urbanisme aux fins de parc, d'espace vert ou de sentier récréatif, ledit parc, espace vert ou sentier récréatif est jugé essentiel au réseau quoique sa localisation puisse être légèrement modifiée.
- 11) Dans le cas où une opération cadastrale est destinée à établir un état descriptif dans le cadre d'une déclaration de copropriété et qu'une contribution est requise, elle est établie en fonction de la superficie de l'ensemble du terrain de l'immeuble assujetti à la déclaration de copropriété ou de coemphytose.
- 12) Dans le cas d'un terrain dont l'immatriculation à titre de terrain distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, l'obligation de cession d'un terrain ou de versement d'une somme d'argent à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, s'applique lors de la délivrance du permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal, en faisant les adaptations nécessaires.

### 7.3.1 Type de contribution et application de la contribution

Comme condition préalable à la délivrance d'un permis de construction ou à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale pour les situations mentionnées à l'article 7.1, le propriétaire doit, selon les exigences du conseil municipal, soit :

- 1) Cède gratuitement à la Municipalité un ou des terrains qui représente 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots du site et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou 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 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris du site ;
- 3) S'engage à établir gratuitement en faveur d'un immeuble de la municipalité une servitude réelle aux fins prévues à l'article 117.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (projet de loi privé numéro 237 en vigueur depuis 13 décembre 2005) ;
- 4) Une combinaison des paragraphes 1, 2 et 3. La superficie du ou des terrains cédés gratuitement, les sommes d'argent versées et la superficie de la servitude doivent représenter 10 % de la valeur totale ou de la superficie de l'ensemble des lots compris dans le site.

La servitude peut également être établie par anticipation à une demande de délivrance d'un permis de construction ou d'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale. Toute contribution ainsi effectuée est, le cas échéant, créditée lors d'une demande de délivrance d'un permis de construction ou d'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

Dans tous les cas d'une servitude par anticipation, les valeurs de référence sont celles applicables à la date d'une demande de délivrance d'un permis de construction ou d'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

7-3

Aux fins de l'application des dispositions sur la cession pour fins de parcs :

- 1) Est assimilé à un parc un corridor aménagé pour la pratique d'activités récréatives et sportives ;
- 2) L'aménagement d'un terrain comprend la construction d'un ouvrage lié à la circulation des piétons et des véhicules dans un corridor visé par le paragraphe précédent ;
- 3) Une servitude établie en faveur d'un immeuble de la municipalité est assimilée à un terrain qui lui a été cédé.

(article remplacé le 8 mai 2019, par Règlement 19-1020, art. 35)

### 7.3.2 Contribution portant sur un autre terrain

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, l'engagement entre la Municipalité et le propriétaire prime sur toutes les règles de la présente section.

### 7.3.3 Règles de calcul de la contribution (L.A.U, Art. 117.3)

La valeur du terrain ou du site devant être cédé est considérée à la date de la réception par la Municipalité de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale, selon le cas, et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie selon les méthodes suivantes :

- 1) Si le site compris dans le plan constitue une unité d'évaluation au rôle d'évaluation foncière ou une partie d'unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle :
  - a. Sa valeur est le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle, à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., chapitre F-2.1.).
  - b. Sa valeur au rôle est établie par une règle de trois lorsque le terrain n'est pas évalué pour la superficie de l'opération cadastrale demandée, mais est une partie d'un plus grand terrain qui lui possède une valeur au rôle.
- 2) Si le site compris dans le plan ne constitue pas une unité ou une partie d'unité d'évaluation au rôle d'évaluation foncière :
  - a. Sa valeur doit être établie par l'application des règles de calcul prévues selon les concepts applicables en matière d'expropriation tel que mentionné à l'article 117.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.
  - b. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé et mandaté par la Municipalité.
- 3) 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 parti de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

(paragraphe 3 ajouté le 8 mai 2019, par Règlement 19-1020, art. 36)

7-4

---

### 7.3.4 Contrat notarié

Les frais de contrat notarié de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ou la création de la servitude sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique, si applicable.

(article ajouté le 8 mai 2019, par Règlement 19-1020, art. 37)

#### 7.4 EXEMPTION

Une contribution n'est pas exigée dans les cas suivants :

- 1) Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non ;
- 2) Une opération cadastrale qui vise un site sur lequel une cession d'un terrain ou un versement d'une somme d'argent a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure, sauf s'il s'agit d'un projet de redéveloppement ou sous réserve de l'article 7.5. Cette exemption s'applique même si le pourcentage fixé par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le présent règlement ;
- 3) Dans le cas d'une désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes procédant de la préparation ou de la modification du plan cadastral lorsqu'elle est nécessaire pour établir l'état descriptif requis dans le cadre d'une déclaration de copropriété, mais seulement dans la mesure où le paragraphe 2) s'applique ;
- 4) Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
- 5) Une opération cadastrale qui vise à 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 et si elle n'a pas pour effet de rendre un autre lot dérogatoire, l'exemption ne s'applique que pour la partie morcelée du terrain ou du lot voisin qui sert à l'agrandissement jusqu'à concurrence d'obtenir la superficie minimale prescrite au règlement de lotissement ;
- 6) Un projet de redéveloppement réalisé suite à la démolition d'un bâtiment principal détruit à plus de 50 % en raison d'un sinistre accidentel, si le bâtiment principal est destiné au même usage qu'avant la destruction ;
- 7) Une opération cadastrale nécessaire à la suite de l'exercice d'un droit d'expropriation ;
- 8) Une opération cadastrale qui vise un lot utilisé aux fins d'utilité publique ;
- 9) Une opération cadastrale qui vise l'ajout de l'identification cadastrale d'un lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
- 10) Une opération cadastrale qui vise l'identification cadastrale d'un lot sur lequel un bâtiment principal est construit. Lors de la création de nouveau lot à bâtir par la même opération cadastrale, les frais s'appliquent uniquement sur les lots vacants n'ayant pas de bâtiment principal ;
- 11) L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale ;
- 12) L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;
- 13) En territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots distincts qu'avant la rénovation cadastrale ;
- 14) 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.
- 15) Une opération cadastrale visant un lot décrit par tenants et aboutissants avant le 13 avril 1983.
- 16) En territoire rénové, une opération cadastrale visant la création d'un lot transitoire selon les dispositions de l'article 6.13 du présent règlement.

---

7-5

(article remplacé le 10 mai 2017, par Règlement 17-963, art. 68)  
(paragraphe 16 ajouté le 20 juin 2017, par Règlement 18-1000, art. 17)  
(paragraphe 10 remplacé le 14 avril 2021, par Règlement 21-1087)

---

## 7.5 OPERATION CADASTRALE INTERVENANT SUITE A LA RENOVATION CADASTRALE

Sous réserve des règles applicables à un projet de redéveloppement, des exemptions de l'article 7.4 et d'une entente de report de contribution conclue en vertu de l'article 7.7 :

- 1) Un terrain qui formait un lot distinct au cadastre avant la rénovation cadastrale, sauf s'il s'agit d'un lot original, est présumé avoir fait l'objet d'une contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels au pourcentage prescrit à l'époque de la création de ce lot si une telle contribution était requise.
- 2) Dans le cas où un terrain ne formait pas un lot distinct au cadastre avant la rénovation cadastrale, toute opération cadastrale de modification du lot distinct résultant de la rénovation cadastrale est assujettie à la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels suivant les autres dispositions applicables du présent règlement. Dans le cas où le terrain regroupe un lot distinct et non distinct, la contribution n'est exigible que pour la portion du lot qui n'était pas un lot distinct avant la rénovation.

## 7.6 AUTRES CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE OU À UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN IMMEUBLE RÉNOVÉ SUITE À LA RÉNOVATION CADASTRALE ET UN PROJET DE REDÉVELOPPEMENT (L.A.U., ART. 115, 7<sup>o</sup>, 9<sup>o</sup>, 10<sup>o</sup>, 11<sup>o</sup>)

### 7.6.1 Cession de l'assiette des voies de circulation (L.A.U., art. 115, 7<sup>o</sup>)

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou à un permis de construction pour un projet de redéveloppement comprenant une voie de circulation publique, le propriétaire doit :

- 1) S'engager à même la demande d'approbation d'une opération cadastrale, à céder gratuitement l'assiette de toute voie de circulation ou une catégorie de celle-ci de même que toute pointe de terre formant l'encoignure de toute rue telle que montrée sur le plan et destinée à être publique.
- 2) L'assiette du droit de circulation cédée doit être libre de toute hypothèque ou de droit réel quelconque et doit être conforme aux dispositions du présent règlement et aux dispositions de tout autre règlement de la Municipalité.
- 3) L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée devant témoin, par le propriétaire du site faisant l'objet de l'opération cadastrale et la Municipalité.

### 7.6.2 Plan relatif à une opération cadastrale (L.A.U., art. 115, 6<sup>o</sup>)

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation de l'Officier désigné tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoie ou non des rues.

### 7.6.3 Plans supplémentaires requis (L.A.U., art. 115, 9<sup>o</sup> et 10<sup>o</sup>)

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou d'une demande de permis de construction pour un immeuble rénové suite à la rénovation cadastrale et un projet de redéveloppement, le requérant doit soumettre, s'il y a lieu, les plans suivants :

- 1) Un plan indiquant, sur les lots faisant l'objet de l'opération cadastrale, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communications.
- 2) Un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

### 7.6.4 Paiement des taxes municipales (L.A.U., art. 115, 11<sup>o</sup>)

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou d'un permis de construction pour les situations visées à l'article 7.1, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

## 7.7 REPORT DE CONTRIBUTION

(article abrogé le 10 mai 2017, par Règlement 17-963, art.. 69)



## SECTION 8 : NOUVEAU RÉSEAU D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

(Section 8 ajoutée le 23 novembre 2025, par Règlement 24-1214, art. 9)

### 8.1 NOUVEAUX RÉSEAUX D'AQUEDUCS ET D'ÉGOUTS

Malgré toutes dispositions contraires, l'implantation de tout nouveau réseau d'aqueduc ou d'égout est interdite dans les zones CS, RFO, RUR, VC et VD, à l'exception des secteurs visés par l'implantation de projets intégrés, comme prescrit précédemment, et exceptionnellement dans les zones IND dans la mesure où les zones concernées sont localisées à proximité du périmètre d'urbanisation avant le 16 janvier 2018.

L'implantation de tout nouveau réseau d'aqueduc et d'égout est interdite sauf pour des motifs de salubrité et de santé publique. Toutefois, il est possible d'implanter ou de prolonger des réseaux déjà en place dans le cas de développements résidentiels existants avant le 16 janvier 2018. La réalisation de ces travaux ne doit pas avoir comme objectif d'augmenter le nombre de constructions résidentielles, mais de régler des situations problématiques sur le plan environnemental et sanitaire (saturation des équipements sanitaires, problèmes d'approvisionnement en eau potable, etc.).

(Article 8.1 ajouté le 23 novembre 2025, par Règlement 24-1214, art. 9)

