**RÈGLEMENT OMNIBUS NUMÉRO 100-OB-2025 MODIFIANT PLUSIEURS
DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE 1001 ET
DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 1002**

- ATTENDU QU'** en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1) le Conseil peut modifier ses règlements d'urbanisme ;
- ATTENDU QU'** il y a lieu d'apporter certaines corrections, suppressions, modifications, ajouts ou précisions d'ordre général, technique ou administratif à certains règlements d'urbanisme en vue d'avoir des outils actualisés, justes et répondants aux nouveaux besoins de la Municipalité ;
- ATTENDU QUE** la Municipalité désire clarifier les dispositions encadrant le logement supplémentaire, la préservation d'une zone tampon végétale ainsi que les normes relatives aux contributions pour frais de parcs, terrain de jeux et espaces verts ;
- ATTENDU QUE** pour atteindre l'ensemble de ces objectifs, le Règlement de zonage numéro 1001 et le Règlement de lotissement numéro 1002 de la Municipalité doivent être modifiés ;
- ATTENDU QUE** le présent projet de règlement comprend des dispositions susceptibles d'approbation référendaire ;
- ATTENDU QUE** l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 7 juillet 2025 ;
- ATTENDU QUE** le premier projet du présent règlement 100-OB-2025 a été déposé et adopté lors de la séance du conseil du 7 juillet 2025 et rendu disponible pour consultation par le public ;
- ATTENDU QU'** une assemblée publique de consultation s'est tenue le 30 juillet 2025 à 19 h en présence d'un seul citoyen.

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par **XX**, conseiller et résolu à **l'unanimité ou à la majorité** que le règlement numéro 100-OB-2025 soit adopté et qu'il soit statué et décrété, ce qui suit, à savoir :

ARTICLE 1 – PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**ARTICLE 2 – MODIFICATION À L'ARTICLE 34 DU CHAPITRE 2 « TERMINOLOGIE »
DU RÈGLEMENT DE ZONAGE 1001**

L'article 34 du chapitre 2 du règlement de zonage 1001 est modifié de la façon suivante :

- 2.1. La définition du mot « Logement » est modifiée en retirant la dernière phrase correspondant au texte suivant :

« Une unité de logement du type studio (bachelor) est considérée comme un logement au sens du présent règlement. »

- 2.2. Par l'ajout de la définition suivante :

Zone tampon végétalisée : Espace naturel occupé par un couvert forestier mesuré à partir des limites d'un terrain et s'étendant vers l'intérieur de celui-ci sur une distance de trois (3) mètres mesurés perpendiculairement à chacune des lignes de lots d'un terrain et fournissant un écran visuel sur les propriétés limitrophes. La zone tampon végétalisée doit être contigüe à la ligne de terrain et être implantée sur toute sa longueur.

ARTICLE 3 – MODIFICATION À L'ARTICLE 215 « GÉNÉRALITÉS » DE LA SOUS-SECTION 1, SECTION 6 DU CHAPITRE 5 DU RÈGLEMENT DE ZONAGE 1001

- 3.1. Le paragraphe a) de l'article 215 est modifié par le retrait de la phrase suivante : « *la location de résidences de tourisme* » ;

- 3.2. Le paragraphe i) de l'article 215 est modifié par le retrait de la phrase « À l'exception de la location de résidences de tourisme qui doit être exploitée par le propriétaire, ».

ARTICLE 4 – MODIFICATION DE LA SOUS-SECTION 5 DANS LA SECTION 6 DU CHAPITRE 5 DU RÈGLEMENT DE ZONAGE 1001

La sous-section 5 de la section 6 du chapitre 5 du règlement 1001 est modifiée de la façon suivante :

- 4.1. Le texte de l'article 228 « Généralités aux logements » est remplacé par le texte suivant :

« Les logements supplémentaires sont autorisés dans toutes les zones à titre d'usage supplémentaire pour les habitations unifamiliales seulement.

Nonobstant l'article 215 du présent règlement, un seul logement supplémentaire est autorisé par habitation. »

- 4.2. Le titre et le texte de l'article 229 sont remplacés par le titre et le texte suivants :

« ARTICLE 229 AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR D'UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE

Un logement supplémentaire peut être aménagé au niveau du sous-sol, au 1^{er} étage ou à l'étage supérieur, ou une combinaison de ces niveaux. »

- 4.3. Le titre et le texte de l'article 230 sont remplacés par le titre et le texte suivants :

« ARTICLE 230 LOGEMENT AU SOUS-SOL APPARENCE DU BÂTIMENT PRINCIPAL

Le bâtiment principal doit conserver l'apparence d'une construction unifamiliale pour sa portion visible du chemin. »

- 4.4. Le titre et le texte de l'article 231 sont remplacés par le titre et le texte suivants :

« ARTICLE 231 ACCÈS AU LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE

La porte donnant accès à un logement supplémentaire doit être distincte de celle du logement principal. À la condition de ne pas ajouter une seconde porte dans la façade principale du bâtiment principal, il est possible d'aménager un vestibule servant d'accès commun aux deux (2) logements après la porte en façade principale.

Tout autre accès à un logement supplémentaire doit être situé sur un mur latéral ou arrière du bâtiment principal. »

- 4.5. Le texte de l'article 232 « Aménagement extérieur des lieux » est remplacé par le texte suivant :

« Un espace privé extérieur à l'usage des occupants du logement supplémentaire peut être aménagé en cour arrière. »

- 4.6. Il est également ajouté, à la suite de l'article 232, l'article 232.1 suivant :

« ARTICLE 232.1 ESPACE DE STATIONNEMENT

Au moins une case de stationnement extérieur additionnelle doit être aménagée pour le logement supplémentaire. Celle-ci doit être intégrée à l'espace de stationnement prévu pour le logement principal. »

ARTICLE 5 – AJOUT D'UNE SOUS-SECTION 7 DANS LA SECTION 8 DU CHAPITRE 5 DU RÈGLEMENT DE ZONAGE 1001

La section 8 du chapitre 5 du règlement de zonage 1001 est modifiée par l'ajout de la sous-section 7 de la façon suivante :

« Sous-section 7 : Zones tampons végétalisées »

Article 283.1 : Tout terrain vacant faisant l'objet d'un projet de construction doit être aménagé de sorte à garder une zone tampon végétalisée. Cette zone tampon n'est pas requise à l'emplacement de l'entrée charretière, de l'allée d'accès, ni de l'installation septique, lorsque ces aménagements sont autorisés par le présent règlement.

Lorsque la marge visée a été déboisée, dégradée ou qu'elle ne présente pas un couvert forestier continu, une zone tampon doit être aménagée selon les modalités suivantes :

- Plantation d'arbres et d'arbustes à une densité suffisante pour créer un écran visuel continu ;
- Les arbustes doivent être d'espèces indigènes, adaptées au milieu naturel local et mesurer au moins 1 virgule cinq (1,5) mètres de hauteur lors de la plantation ;
- Les arbres doivent être espacés d'au plus trois (3) mètres (mesure de centre à centre) et mesurer au moins deux virgule cinq (2,5) mètres de hauteur au moment de la plantation. Les espèces doivent figurer à la colonne « FAV » de l'annexe E du présent règlement ;
- L'utilisation d'espèces végétales envahissantes est interdite ;
- L'aménagement doit respecter les dispositions de l'article 608 du chapitre 8 du règlement de zonage 1001 ;
- La plantation doit être réalisée dans un délai maximal de douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction.

Les zones tampons exigées par la présente sous-section ont un caractère obligatoire et permanent. Elles doivent être maintenues et préservées tant que l'usage ou la construction qui en justifie la présence est maintenu. »

ARTICLE 6 – MODIFICATION DE LA SOUS-SECTION 3 DU CHAPITRE 4 « DISPOSITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE » DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 1002

La sous-section 3 du chapitre 4 du règlement de lotissement 1002 est remplacée par la sous-section 3 suivante :

« SOUS-SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

ARTICLE 53 - OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS, DE CONSTITUTION DE SERVITUDE OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain objet de l'opération doit :

- a) Céder gratuitement à la Municipalité un terrain et/ou une servitude qui équivaut à 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale qui, de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou de terrains de jeux ou au maintien d'un espace naturel.

L'acquisition d'une servitude par la Municipalité emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment pour la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel. Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par la Municipalité.

OU

- b) Verser à la Municipalité une somme d'argent qui équivaut à 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

OU

- c) S'engager à céder gratuitement un terrain et/ou une servitude conformément au paragraphe a) et verser une somme d'argent conformément au paragraphe b) d'une valeur cumulative équivalent à 10 % de la valeur du terrain assujetti à la contribution.

Dans le cadre du permis de lotissement, l'ensemble des lots compris dans le plan cadastral, y compris les chemins, les parcs, les terrains de jeux et les espaces naturels, font partie du calcul de la superficie de terrain, servitude qui doit être cédée ou de la somme d'argent qui doit être versée.

Dans tous les cas, le conseil municipal détermine laquelle des trois formes de contribution s'applique. Le terrain ou l'assiette de la servitude que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du terrain compris dans le plan cadastral de la demande de permis de lotissement ou du terrain visé par la demande de permis de construction, selon le cas applicable.

ARTICLE 54 – SUPERFICIE DE TERRAIN OU DE SERVITUDE À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER

Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un territoire ayant déjà fait l'objet d'une opération cadastrale, mais pour laquelle aucun terrain ou versement en argent n'a été cédé, la superficie du terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 10 % de la superficie ou de la valeur d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale.

Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un lot situé en territoire rénové et qui entraîne un nombre supplémentaire de lots par rapport au nombre de lots existants avant la rénovation cadastrale, la superficie de terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 10 % de la superficie ou de la valeur d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale.

ARTICLE 55 – TERRAIN HORS SITE

Le terrain ou la servitude cédés doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain et/ou une servitude située ailleurs sur le territoire de la Municipalité. Une telle cession doit constituer une contribution au moins équivalente en terrain à celle qui aurait pu être normalement exigée pour un terrain faisant partie du terrain compris dans le plan cadastral de la demande de permis de lotissement ou du terrain visé par la demande de permis de construction, selon le cas applicable.

ARTICLE 56 – ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU SITE OBJET DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Dans le cas d'un versement d'une somme d'argent, la valeur du terrain ou de la servitude est évaluée et établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, aux frais du propriétaire.

Dans le cas d'un terrain ou d'une servitude hors site, seul un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité peut déterminer la valeur du terrain ou de la servitude qui doit être cédée.

La date de référence pour l'établissement de la valeur du terrain ou de la servitude est celle de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis d'opération cadastrale.

ARTICLE 57 – CONTESTATION DE LA VALEUR DU TERRAIN OU DE LA SERVITUDE

Toute contestation de la valeur du terrain ou de la servitude ne dispense pas le propriétaire de verser la somme d'argent et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain ou de la servitude exigée par la Municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Toute contestation doit s'effectuer suivant les dispositions prévues à cet effet aux articles 117.7 à 117.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1). Les concepts applicables en matière d'expropriation servent à déterminer la valeur du terrain ou de la servitude.

ARTICLE 58 – EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS, DE SERVITUDE OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

L'obligation de céder un terrain, une servitude ou de verser une somme d'argent pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) Une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots pourvu que ces lots aient déjà été subdivisés ;

- b) Une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure ;
- c) Une opération cadastrale pour fins agricoles, à l'exclusion de la résidence de l'agriculteur ;
- d) Une opération cadastrale visant à identifier les parties d'un terrain de golf qui ne serviront pas d'assiette à un bâtiment ou une dépendance autre qu'une construction légère (comme un abri) intégrée à l'aménagement paysager du parcours ;
- e) Une opération cadastrale qui vise à identifier, par un lot distinct, un terrain déjà construit et occupé par un bâtiment principal ;
- f) Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
- g) La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec ;
- h) La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant déjà subdivisé, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer de nouveaux lots à bâtir ;
- i) En territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale sous réserve du paiement antérieur des frais de parcs relatifs aux lots visés.

ARTICLE 59 – FONDS SPÉCIAL

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

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains ou des servitudes à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains ou des servitudes à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Municipalité. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain ou de l'assiette d'une servitude comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

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

ARTICLE 60 – MODALITÉS DU CONTRAT NOTARIÉ

La préparation et publication d'un acte de cession de lot ou de constitution de servitude visés par la présente section sont réalisées par un notaire désigné et nommé par la Municipalité et à la charge du propriétaire.

Le propriétaire doit :

- 1) À la demande de la Municipalité et à ses frais, faire radier toute hypothèque, charge ou priorité publiée à l'encontre de l'immeuble cédé ;
- 2) Remettre à la Municipalité, à sa demande, une étude de caractérisation produite par un ingénieur mandaté à ses frais concluant que l'immeuble cédé ne contrevient à aucune disposition de la Loi sur la qualité de l'environnement, RLRQ c Q-2, ou d'un règlement adopté sous son autorité et qu'il ne contient pas de contaminant pouvant porter atteinte à la destination de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou susceptibles de migration vers un terrain voisin.

ARTICLE 60.1 – COMPENSATION ANTICIPÉE EN TERRAIN OU SERVITUDE

Le propriétaire d'un terrain visé par un projet de lotissement ou par une opération cadastrale et soumis aux exigences du présent règlement peut, par anticipation, céder à la Municipalité l'ensemble des terrains ou servitudes destinés à l'établissement des parcs ou des terrains de jeux ou au maintien d'espaces naturels pour tout le terrain compris dans le projet d'opération cadastrale.

Dans le cas où le propriétaire s'engage à céder l'ensemble des terrains ou servitudes destinés à l'établissement des parcs ou des terrains de jeux ou au maintien d'espaces naturels pour tout le terrain compris dans le projet de lotissement, globalement ou selon des étapes convenues avec la Municipalité, il est réputé avoir versé une compensation anticipée en terrain ou en servitude.

La compensation 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 d'opération cadastrale.

ARTICLE 60.2 – COMPENSATION ANTÉRIEURE EN TERRAIN OU SERVITUDE ET EN ARGENT

Lorsqu'une cession de terrain ou de servitude ou le versement d'une somme d'argent a déjà été fait antérieurement lors d'une opération cadastrale concernant le site visé, toute cession de terrain ou de servitude ou tout versement d'une somme d'argent, comme établi en vertu de la présente section, doit être réduit de la superficie déjà cédée et/ou du montant déjà versé au crédit du propriétaire.

Aux fins du présent article, il appartient au propriétaire de démontrer qu'une superficie de terrain a déjà fait l'objet d'une cession de terrain ou d'une servitude et/ou du versement d'une somme d'argent.

ARTICLE 60.3 – NON-RENONCIATION À LA CONTRIBUTION

L'omission d'indiquer dans un permis ou dans la correspondance qui l'accompagne l'exigence de contribution ne constitue pas une renonciation à l'exiger, la Municipalité se sert tous ses droits à la réclamation de la contribution, même si un permis a été délivré.

ARTICLE 60.4 – ENTENTE PRÉALABLE

La Municipalité et le propriétaire des terrains ou des servitudes visés comme contribution pour fins de parcs doivent conclure une entente afin de déterminer les modalités de l'engagement à établir une servitude ou à céder un terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ou non compris dans le site. »

ARTICLE 7 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Catherine Hamé
Mairesse

Anne-Claire Robert
Directrice générale et
greffière-trésorière

Avis de motion :	<u>7 juillet 2025</u>
Adoption du premier projet de règlement :	<u>7 juillet 2025</u>
Avis de consultation publique :	<u>23 juillet 2025</u>
Consultation publique :	<u>30 juillet 2025</u>
Adoption du deuxième projet de règlement :	<u>11 août 2025</u>
Avis public (registre) :	<u>XX</u>
Procédure écrite (registre) :	<u>XX</u>
Adoption de règlement :	<u>XX</u>
Transmission à MRC :	<u>XX</u>
Certificat de conformité de la MRC :	<u>XX</u>
Avis d'entrée en vigueur :	<u>XX</u>