



LANORAIE

PROJET DE RÈGLEMENT 1072-9-2025 MODIFIANT LES RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENT 270-90 ET 106-92 AFIN DE :

- **MODIFIER LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS;**
- **MODIFIER LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES, AUX DROITS ACQUIS ET SUR LES PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT;**
- **AJOUTER DES DISPOSITIONS SUR LES RUES PRIVÉES;**
- **CORRIGER LES ERREURS CLÉRIQUES.**

1072-9-2025

ATTENDU QU'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. 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 répondant aux nouveaux besoins de la Municipalité;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier les règlements de lotissement 270-90 et 106-92 afin :

- De modifier les dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels;
- De modifier les dispositions relatives aux terrains dérogatoires, aux droits acquis et sur les privilèges au lotissement;
- D'ajouter des dispositions sur les rues privées;
- De corriger Les erreurs cléricales;

ATTENDU QUE pour atteindre l'ensemble des objectifs, les règlements 270-90 et 106-92 de la Municipalité de Lanoraie doivent être modifiés;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné à la séance du 1^{er} avril 2025.

EN CONSÉQUENCE, de par le règlement 1072-9-2025, ayant pour titre « Règlement 1072-9-2025 modifiant les règlements de lotissement 270-90 et 106-92 afin :

- De modifier les dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels;
- De modifier les dispositions relatives aux terrains dérogatoires, aux droits acquis et sur les privilèges au lotissement;
- D'ajouter des dispositions sur les rues privées;
- De corriger les erreurs cléricales; »

le conseil municipal ordonne, décrète et statue ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'article 1.10 du règlement 270-90 est modifié pour se lire « relatif à l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur » au lieu de « administratif no 268-90 ».

ARTICLE 3

Le dernier paragraphe de l'article 2.1 du règlement 270-90 est modifié pour se lire « l'annexe A du règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur » au lieu de « l'article 2.3 du règlement de zonage 269-90 intitulé Règlement de zonage de la corporation municipale de Saint-Joseph-de-Lanoraie ».

ARTICLE 4

L'article 3.1.6 est ajouté à la suite de l'article 3.1.5 du règlement 270-90 pour se lire comme suit :

« 3.1.6 TRACÉ DES RUES

Le tracé projeté des rues, des ruelles et des sentiers piétonniers doit correspondre au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme. Dans les zones où le plan d'urbanisme ne prévoit aucun tracé de rues, ruelles ou sentiers, aucune restriction ne s'applique. »

ARTICLE 5

Le titre de l'article 3.2 du règlement 270-90 est modifié pour se lire « DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS » et le texte de l'article est abrogé.

ARTICLE 6

Les articles 3.2.01 et 3.2.01.1 à 3.2.01.7 sont ajoutés à la suite de l'article 3.2 du règlement 270-90 pour se lire comme suit :

« 3.2.01.1 APPLICATION

Sous réserve de l'article 3.2.01.5, les situations suivantes sont soumises à l'obligation de fournir une contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels :

1. L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale;
2. L'approbation d'un permis de construction à l'égard d'un immeuble faisant l'objet d'un projet de redéveloppement.

Constitue un projet de redéveloppement, au sens du présent article :

1. Toute nouvelle construction sur un terrain qui augmente le nombre d'unités de logement et qui ne nécessite aucune opération cadastrale;
2. Toute nouvelle construction d'un bâtiment principal sur un terrain dont l'usage est modifié;
3. Toute nouvelle construction d'un bâtiment principal sur un terrain vacant;
4. La transformation d'un bâtiment principal existant, lorsqu'il en résulte l'ajout d'au moins 3 unités de logement sur un terrain par rapport à la situation antérieure.

N'est toutefois pas réputé constituer un projet de redéveloppement :

1. Le remplacement par le même usage qui n'augmente pas le nombre d'unités de logement;
2. Lors d'un projet de nouvelle construction ou de transformation prévoyant l'intégration d'un logement accessoire de type « intergénération » ou « bachelor » à une habitation unifamiliale, ce logement accessoire ne doit pas être interprété comme augmentant le nombre d'unités de logement;
3. Le remplacement d'un usage agricole par un autre usage agricole;

4. La construction d'une habitation complémentaire à l'usage agricole dans les zones agricoles.

3.2.01.2 OBLIGATION DE FOURNIR UNE CONTRIBUTION

Sous réserve de l'article 3.2.01.5 et préalablement à l'émission d'un permis de lotissement ou d'un permis de construction, le cas échéant, le propriétaire d'un terrain visé à l'article 3.2.01.1 doit, selon le choix du Conseil municipal exprimé par résolution, soit :

1. Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain ou une servitude d'une superficie équivalente à 10 % de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
2. Verser à la Municipalité un montant en argent équivalent à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale comme prescrit à l'article 3.2.01.1;
3. Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Municipalité une partie de terrain ou une servitude qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la Municipalité une somme en argent.

Compte tenu de ce qui précède, une contribution sera également exigée préalablement à l'émission d'un permis de construction fait ultérieurement à une opération cadastrale si la contribution initiale est de valeur inférieure à celle requise en vertu de l'article 3.2.01.6.

Une contribution devra également être fournie préalablement à l'émission d'un permis de construction pour un projet de redéveloppement si aucune opération cadastrale n'est requise.

3.2.01.3 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'OBLIGATION DE FOURNIR UNE CONTRIBUTION

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'obligation de fournir une contribution :

1. Dans le cas du troisième paragraphe du premier alinéa de l'article 3.2.01.2, le total de la valeur du terrain ou de la servitude devant être cédée et de la somme versée ne doit pas excéder 10 % de la valeur du site;
2. Dans le cas des paragraphes 1 et 3 du premier alinéa de l'article 3.2.01.2, la Municipalité peut convenir avec le propriétaire que l'engagement porte sur un terrain ou une servitude, faisant partie du territoire de la Municipalité, qui n'est pas compris dans le site visé par le plan relatif à l'opération cadastrale. Dans ce cas, une entente sur l'engagement convenu entre la Municipalité et le propriétaire prime sur toutes les règles de calcul établies au présent article;
3. Les superficies destinées à être cédées à la Municipalité afin d'y aménager des infrastructures municipales autres que des parcs, terrains de jeux ou espaces naturels ne doivent pas être incluses dans les superficies ou valeurs prévues aux paragraphes 1 à 3 du premier alinéa de l'article 3.2.01.2;
4. Pour les fins du calcul de la superficie ou de la valeur, le terrain visé comprend l'ensemble du terrain avant d'effectuer l'opération cadastrale. Malgré ce qui précède et dans le cas d'un plan relatif à une opération cadastrale dans une zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

(R.L.R.Q., c. P-41.1), seules la superficie et la valeur de la partie du site qui est destinée à des fins non agricoles doivent être considérées.

3.2.01.4 FONDS SPÉCIAL

Toute somme versée en application de l'article 3.2.01.2, ainsi que toute somme reçue par la Municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain ou d'une servitude visée au premier alinéa de cet article, fait partie d'un fonds spécial. Ce fonds 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 publics à l'eau, pour acquérir des terrains ou des servitudes à des fins d'espaces naturels ou pour acquérir des végétaux et les planter sur les immeubles dont la Municipalité est propriétaire ou sur l'assiette d'une servitude dont la Municipalité est titulaire. Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain ou de l'assiette d'une servitude comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment ou d'une autre infrastructure ou d'un autre équipement dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou d'un espace naturel. Si la Municipalité désire disposer des terrains qu'elle a acquis en vertu de l'article 3.2.01.2, selon les modalités prévues au Code municipal (R.L.R.Q., c. C-27.1), le produit alors obtenu est versé dans le fonds spécial.

3.2.01.5 EXEMPTIONS DE CONTRIBUTION

L'article 3.2.01.2 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale à l'une des opérations cadastrales suivantes :

1. Une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
2. Un plan relatif à une opération cadastrale ou un permis de construction, en zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (R.L.R.Q., c. P-41.1), lorsqu'une telle opération est effectuée ou qu'un tel permis est délivré uniquement à des fins agricoles. Toutefois, l'obligation de fournir une contribution est applicable pour une opération cadastrale ou un permis de construction réalisée à l'intérieur d'un îlot déstructuré. Dans ce cas, seule la partie de terrain située à l'intérieur de l'îlot déstructuré est à prendre en considération dans le calcul de la valeur du terrain conformément à l'article 3.2.01.6;
3. Une nouvelle identification cadastrale d'un terrain déjà construit dont les limites ont été modifiées, dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir;
4. L'identification cadastrale qui vise un cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée;
5. L'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
6. L'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public;
7. L'identification cadastrale d'un terrain rendue nécessaire à la suite de l'expropriation d'un terrain;
8. L'identification cadastrale d'un terrain servant à accueillir un bâtiment utilisé aux fins de la Municipalité ou de la Municipalité régionale de comté;
9. L'identification cadastrale d'un terrain sans bâtiment principal constituant le résidu d'un lot faisant l'objet d'une demande d'opération cadastrale si ce résidu est d'une superficie égale ou supérieure à un hectare, qu'il est destiné à faire l'objet d'une opération cadastrale subséquente pour les fins de son développement et qu'il n'est

pas destiné à faire l'objet de la construction d'un nouveau bâtiment principal sans une telle nouvelle opération cadastrale;

10. Une acquisition de gré à gré par un organisme public ou une expropriation pour cause d'utilité publique visée par l'article 3042 du Code civil du Québec, à l'égard de la partie expropriée et du lot résiduel de ce lot résultant de l'expropriation;
11. Une opération cadastrale effectuée par une personne physique ou morale lorsque cette opération est liée directement et exclusivement à une acquisition par le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec ou la Municipalité;
12. L'identification cadastrale d'un terrain rendue nécessaire à la suite de l'exercice d'un droit;
13. L'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la contribution relative pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée en vertu des exigences prévues au moment de la cessation du terrain ou du versement de la somme si la valeur de cette contribution antérieure est de valeur égale à celle exigée en vertu de l'article 3.2.01.2. Autrement, l'article 3.2.01.2 s'applique. Lorsqu'une contribution inférieure à celle prévue à l'article 3.2.01.2 a déjà été faite, cette dernière devra être déduite de la contribution à être versée. Lorsque le site ne constitue qu'une partie de celui pour lequel la contribution antérieure a été effectuée, la contribution à déduire est réduite à une proportion correspondante au site visé par l'opération cadastrale.

3.2.01.6 ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DE LA CONTRIBUTION

Pour l'application des paragraphes 2 et 3 du premier alinéa de l'article 3.2.01.2, la valeur est considérée à la date applicable, soit à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de lotissement ou de construction, selon le cas, et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par résolution du Conseil municipal.

3.2.01.7 CONTESTATION DE LA VALEUR DE LA CONTRIBUTION

Toute contestation de la valeur établie par l'évaluateur en vertu de l'article 3.2.01.6 ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain ou de servitude exigée par la Municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Une contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1). »

ARTICLE 7

Les articles 3.2.1, 3.2.2, 3.2.2.2 et 3.2.2.3 du règlement 270-90 sont abrogés.

ARTICLE 8

L'article 3.2.6 est ajouté à la suite de l'article 3.2.5 du règlement 270-90 pour se lire comme suit :

« 3.2.6 LOTISSEMENT DANS UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ

Dans un îlot déstructuré au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (R.L.R.Q., c. P-41.1), lorsqu'il y a aliénation ou lotissement pour la création d'un emplacement résidentiel, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 8 mètres, ne peut être détaché de la propriété si la pratique de l'agriculture est exercée au-delà de la limite de l'îlot déstructuré. »

ARTICLE 9

L'article 2 du règlement 1072-3-2013 est modifié afin d'y lire le numéro d'article 3.3.01 au lieu de 3.3.1.

ARTICLE 10

Le titre de l'article 3.3.1 du règlement 270-90 est modifié pour se lire « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DROITS ACQUIS » et son texte est abrogé.

ARTICLE 11

Les articles 3.3.1.1 à 3.3.1.6 sont ajoutés à la suite de l'article 3.3.1 du règlement 270-90 pour se lire comme suit :

« 3.3.1.1 MESURES D'EXCEPTION

Nonobstant les dispositions du présent règlement, un permis de lotissement pourra être accordé pour un terrain dont la superficie et/ou les dimensions sont non-conformes avec les dispositions du présent règlement, dans les cas suivants :

1. Le frontage, la profondeur ou la superficie minimale d'un lot utilisé pour des infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, de poste (super boîte), d'aqueduc et d'égouts municipaux peuvent être réduits si l'équipement ou l'infrastructure ne comprend pas de pièces habitables ni de places d'affaires ni d'équipements sanitaires (toilette);
2. Lorsque le lot constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation;
3. Lors de la cession, à la Municipalité ou à un ministère, d'un terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux, de chemin ou de rue;
4. Pour les lots situés sur la ligne extérieure d'un virage, la largeur desdits lots (mesurée à l'avant) peut être réduite d'un maximum de 40 % de la norme prescrite tout en respectant la superficie minimale;
5. Un terrain en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau contigu à un chemin public et que les lignes latérales de ce terrain sont la confirmation en ligne droite du terrain appartenant au même propriétaire et situé de l'autre côté du chemin public et contigu à ce même chemin public;
6. Lorsqu'une permission au lotissement est prévue en vertu des articles 3.3.1.4 à 3.3.1.6 du présent règlement.

3.3.1.2 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire est protégé par droit acquis si, au moment de l'entrée en vigueur du plan cadastral qui l'immatricule, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

Est considéré comme un lot dérogatoire un lot dont la superficie ou l'une de ses dimensions n'est pas conforme à la réglementation de lotissement en vigueur.

3.3.1.3 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire peut être agrandi à la condition que l'opération cadastrale n'ait pas pour effet :

1. De rendre non-conforme l'une des dimensions ou la superficie du terrain ou d'un terrain voisin;
2. D'aggraver une situation dérogatoire existante à l'égard des dimensions ou de la superficie du terrain ou d'un terrain voisin;
3. De rendre non-conforme un ouvrage, une construction ou un usage aux dispositions de la réglementation d'urbanisme en vigueur;
4. D'aggraver une situation dérogatoire existante à l'égard d'un ouvrage, d'une construction ou d'un usage.

Un terrain dérogatoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre les dimensions ou la superficie du terrain conforme aux dispositions du règlement.

3.3.1.4 DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT

Un permis relatif à une opération cadastrale visant un terrain, qui le 13 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les exigences du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

1. Le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date;
2. La superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date;
3. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

3.3.1.5 DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Un permis relatif à une opération cadastrale visant un terrain, qui le 13 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les exigences du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

1. Le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis à cette date;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, alors un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Le droit prévu au présent article persiste même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

3.3.1.6 DROIT AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION

Un permis relatif à une opération cadastrale visant un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les exigences du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

1. Immédiatement avant cette acquisition, le terrain était d'une superficie et de dimensions conformes pour respecter les dispositions de la réglementation en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 3.3.1.4 et 3.3.1.5 du présent règlement;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, alors un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale. »

ARTICLE 12

L'article 2 du règlement 1072-4-2015 est modifié afin d'y lire le numéro d'article 3.3.4 au lieu de 3.3.2.

ARTICLE 13

Les articles 3.3.2, 3.3.2.1 et 3.3.2.2 du règlement 270-90 sont abrogés.

ARTICLE 14

L'article 3.3.5 est ajouté à la suite de l'article 3.3.4 du règlement 270-90 afin de se lire comme suit :

« 3.3.5 LOTISSEMENT DANS UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ

Dans un îlot déstructuré au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (R.L.R.Q., c. P-41.1), lorsqu'il y a aliénation ou lotissement pour la création d'un emplacement résidentiel, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins huit mètres, ne peut être détaché de la propriété si la pratique de l'agriculture est exercée au-delà de la limite de l'îlot déstructuré. »

ARTICLE 15

L'article 1.10 du règlement 106-92 est modifié afin d'y lire « en vigueur » au lieu de « no 104-92 ».

ARTICLE 16

Le premier alinéa de l'article 2.1 du règlement 106-92 est modifié afin d'y lire « des mots définis à l'annexe A du règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur » au lieu de « des mots définis à l'article 2.4 du règlement administratif ».

ARTICLE 17

L'article 3.2 du règlement 106-92 est modifié afin d'y lire « relatif à l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur » au lieu de « règlement administratif no 104-92 intitulé " Règlement administratif " ».

ARTICLE 18

L'article 6 du règlement 222-2000 est modifié afin d'y lire les numéros d'articles suivants :

- 4.18 au lieu de 4.14
- 4.18.1 au lieu de 4.14.1
- 4.18.2 au lieu de 4.14.2

ARTICLE 19

L'article 2 du règlement 1072-5-2017 est modifié afin d'y lire les numéros d'articles suivants :

- 4.19 au lieu de 4.18
- 4.19.1 au lieu de 4.18.1
- 4.19.2 au lieu de 4.18.2
- 4.19.3 au lieu de 4.18.3

ARTICLE 20

Les articles 2 et 3 du règlement 1072-7-2020 sont modifiés afin d'y lire les numéros d'articles suivants :

- 4.19 au lieu de 4.18
- 4.19.1 au lieu de 4.18.1
- 4.19.2 au lieu de 4.18.2
- 4.19.3 au lieu de 4.18.3

ARTICLE 21

L'article 3 du règlement 1072-7-2020 est modifié afin d'y lire les numéros d'articles suivants :

- 4.20 au lieu de 4.19
- 4.20.1 au lieu de 4.19.1
- 4.20.2 au lieu de 4.19.2

ARTICLE 22

L'article 3 du règlement 1072-8-2023 est modifié afin d'y lire les numéros d'articles suivants :

- 4.20 au lieu de 4.19
- 4.20.1 au lieu de 4.19.1

- 4.20.2 au lieu de 4.19.2

ARTICLE 23

L'article 4.21 est ajouté à la suite de l'article 4.20.2 du règlement 106-92 pour se lire comme suit :

« 4.21 TRACÉ DES RUES

Le tracé projeté des rues, des ruelles et des sentiers piétonniers doit correspondre au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme. Dans les zones où le plan d'urbanisme ne prévoit aucun tracé de rues ou sentiers, aucune restriction ne s'applique. »

ARTICLE 24

Le titre de l'article 5.6 du règlement 106-92 est modifié pour se lire « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DROITS ACQUIS » et son texte est abrogé.

ARTICLE 25

Les articles 5.6.1 à 5.6.6 sont ajoutés à la suite de l'article 5.6 du règlement 106-92 pour se lire comme suit :

« 5.6.1 MESURES D'EXCEPTION

Nonobstant les dispositions du présent règlement, un permis de lotissement pourra être accordé pour un terrain dont la superficie et/ou les dimensions sont non-conformes avec les dispositions du présent règlement, dans les cas suivants :

1. Le frontage, la profondeur ou la superficie minimale d'un lot utilisé pour des infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, de poste (super boîte), d'aqueduc et d'égouts municipaux peuvent être réduites si l'équipement ou l'infrastructure ne comprend pas de pièces habitables ni de places d'affaires ni d'équipements sanitaires (toilette);
2. Lorsque le lot constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation;
3. Lors de la cession, à la Municipalité ou à un ministère, d'un terrain à des fins de parcs, de terrains de jeux, de chemin ou de rue;
4. Pour les lots situés sur la ligne extérieure d'un virage, la largeur desdits lots (mesurée à l'avant) peut être réduite d'un maximum de 40 % de la norme prescrite tout en respectant la superficie minimale;
5. Un terrain en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau contigu à un chemin public et que les lignes latérales de ce terrain sont la confirmation en ligne droite du terrain appartenant au même propriétaire et situé de l'autre côté du chemin public et contigu à ce même chemin public.
6. Lorsqu'une permission au lotissement est prévue en vertu des articles 5.6.4 à 5.6.6 du présent règlement.

5.6.2 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire est protégé par droit acquis si, au moment de l'entrée en vigueur du plan cadastral qui l'immatricule, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

Est considéré comme un lot dérogatoire un lot dont la superficie ou l'une de ses dimensions n'est pas conforme à la réglementation de lotissement en vigueur.

5.6.3 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire peut être agrandi à la condition que l'opération cadastrale n'ait pas pour effet :

1. De rendre non-conforme l'une des dimensions ou la superficie du terrain ou d'un terrain voisin;
2. D'aggraver une situation dérogatoire existante à l'égard des dimensions ou de la superficie du terrain ou d'un terrain voisin;
3. De rendre non-conforme un ouvrage, une construction ou un usage aux dispositions de la réglementation d'urbanisme en vigueur;
4. D'aggraver une situation dérogatoire existante à l'égard d'un ouvrage, d'une construction ou d'un usage.

Un terrain dérogatoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre les dimensions ou la superficie du terrain conforme aux dispositions du règlement.

5.6.4 DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN VACANT

Un permis relatif à une opération cadastrale visant un terrain, qui le 13 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les exigences du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

1. Le terrain est décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes publiés à cette date;
2. La superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date;
3. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

5.6.5 DROIT AU CADASTRE D'UN TERRAIN CONSTRUIT

Un permis relatif à une opération cadastrale visant un terrain, qui le 13 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les exigences du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

1. Le terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis à cette date;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, alors un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Le droit prévu au présent article persiste même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

5.6.6 DROIT AU CADASTRE À LA SUITE D'UNE EXPROPRIATION

Un permis relatif à une opération cadastrale visant un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation ne peut être refusé pour le seul motif que ce terrain ne respecte pas les exigences du présent règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des terrains, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

1. Immédiatement avant cette acquisition, le terrain était d'une superficie et de dimensions conformes pour respecter les dispositions de la réglementation en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 5.6.4 et 5.6.5 du présent règlement;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, alors un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale. »

ARTICLE 26

Les articles 5.7, 5.7.1 et 5.7.2 du règlement 106-92 sont abrogés.

ARTICLE 27

L'article 6.8 du règlement 106-92 est modifié pour se lire comme suit :

« 6.8 OBLIGATION DE FAÇADE SUR UNE RUE PUBLIQUE

Seul un lot sera jugé acceptable s'il a façade sur une rue publique existante ou sur une rue publique projetée à la suite de la signature d'un protocole d'entente conformément au Règlement relatif aux ententes sur travaux municipaux en vigueur. »

ARTICLE 28

Les articles 7.01 et 7.01.1 à 7.01.7 sont ajoutés à la suite de la section 7 du règlement 106-92 pour se lire comme suit :

« 7.01 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

7.01.1 APPLICATION

Sous réserve de l'article 7.01.5, les situations suivantes sont soumises à l'obligation de fournir une contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels :

1. L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale;
2. L'approbation d'un permis de construction à l'égard d'un immeuble faisant l'objet d'un projet de redéveloppement.

Constitue un projet de redéveloppement, au sens du présent article :

1. Toute nouvelle construction sur un terrain qui augmente le nombre d'unités de logement et qui ne nécessite aucune opération cadastrale;
2. Toute nouvelle construction d'un bâtiment principal sur un terrain dont l'usage est modifié;
3. Toute nouvelle construction d'un bâtiment principal sur un terrain vacant;
4. La transformation d'un bâtiment principal existant, lorsqu'il en résulte l'ajout d'au moins 3 unités de logement sur un terrain par rapport à la situation antérieure.

N'est toutefois pas réputé constituer un projet de redéveloppement :

1. Le remplacement par le même usage qui n'augmente pas le nombre d'unités de logement;
2. Lors d'un projet de nouvelle construction ou de transformation prévoyant l'intégration d'un logement accessoire de type « intergénération » ou « bachelor » à une habitation unifamiliale, ce logement accessoire ne doit pas être interprété comme augmentant le nombre d'unités de logement;
3. Le remplacement d'un usage agricole par un autre usage agricole;
4. La construction d'une habitation complémentaire à l'usage agricole dans les zones agricoles.

7.01.2 OBLIGATION DE FOURNIR UNE CONTRIBUTION

Sous réserve de l'article 7.01.5 et préalablement à l'émission d'un permis de lotissement ou d'un permis de construction, le cas échéant, le propriétaire d'un terrain visé à l'article 3.2.01.1 doit, selon le choix du Conseil municipal exprimé par résolution, soit :

1. Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain ou une servitude d'une superficie équivalente à 10 % de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
2. Verser à la Municipalité un montant en argent équivalent à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale comme prescrit à l'article 7.01.1;
3. Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Municipalité une partie de terrain ou une servitude qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la Municipalité une somme en argent.

Compte tenu de ce qui précède, une contribution sera également exigée préalablement à l'émission d'un permis de construction fait ultérieurement à une opération cadastrale si la contribution initiale est de valeur inférieure à celle requise en vertu de l'article 7.01.6.

Une contribution devra également être fournie préalablement à l'émission d'un permis de construction pour un projet de redéveloppement si aucune opération cadastrale n'est requise.

7.01.3 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'OBLIGATION DE FOURNIR UNE CONTRIBUTION

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'obligation de fournir une contribution :

1. Dans le cas du troisième paragraphe du premier alinéa de l'article 7.01.2, le total de la valeur du terrain ou de la servitude devant être cédée et de la somme versée ne doit pas excéder 10 % de la valeur du site;
2. Dans le cas des paragraphes 1 et 3 du premier alinéa de l'article 7.01.2, la Municipalité peut convenir avec le propriétaire que l'engagement porte sur un terrain ou une servitude, faisant partie du territoire de la Municipalité, qui n'est pas compris dans le site visé par le plan relatif à l'opération cadastrale. Dans ce cas, une entente sur l'engagement convenu entre la Municipalité et le propriétaire prime sur toutes les règles de calcul établies au présent article;
3. Les superficies destinées à être cédées à la Municipalité afin d'y aménager des infrastructures municipales autres que des parcs, terrains de jeux ou espaces naturels ne doivent pas être incluses dans les superficies ou valeurs prévues aux paragraphes 1 à 3 du premier alinéa de l'article 7.01.2;
4. Pour les fins du calcul de la superficie ou de la valeur, le terrain visé comprend l'ensemble du terrain avant d'effectuer l'opération cadastrale. Malgré ce qui précède et dans le cas d'un plan relatif à une opération cadastrale dans une zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (R.L.R.Q., c. P-41.1), seules la superficie et la valeur de la partie du site qui est destinée à des fins non agricoles doivent être considérées.

7.01.4 FONDS SPÉCIAL

Toute somme versée en application de l'article 7.01.2, ainsi que toute somme reçue par la Municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain ou d'une servitude visée au premier alinéa de cet article, fait partie d'un fonds spécial. Ce fonds 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 publics à l'eau, pour acquérir des terrains ou des servitudes à des fins d'espaces naturels ou pour acquérir des végétaux et les planter sur les immeubles dont la Municipalité est propriétaire ou sur l'assiette d'une servitude dont la Municipalité est titulaire. Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain ou de l'assiette d'une servitude comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment ou d'une autre infrastructure ou d'un autre équipement dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou d'un espace naturel. Si la Municipalité désire disposer des terrains qu'elle a acquis en vertu de l'article 7.01.2, selon les modalités prévues au Code municipal (R.L.R.Q., c. C-27.1), le produit alors obtenu est versé dans le fonds spécial.

7.01.5 EXEMPTIONS DE CONTRIBUTION

L'article 7.01.2 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale à l'une des opérations cadastrales suivantes :

1. Une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;

2. Un plan relatif à une opération cadastrale ou un permis de construction, en zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (R.L.R.Q., c. P-41.1), lorsqu'une telle opération est effectuée ou qu'un tel permis est délivré uniquement à des fins agricoles. Toutefois, l'obligation de fournir une contribution est applicable pour une opération cadastrale ou un permis de construction réalisée à l'intérieur d'un îlot déstructuré. Dans ce cas, seule la partie de terrain située à l'intérieur de l'îlot déstructuré est à prendre en considération dans le calcul de la valeur du terrain conformément à l'article 7.01.6;
3. Une nouvelle identification cadastrale d'un terrain déjà construit dont les limites ont été modifiées, dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir;
4. L'identification cadastrale qui vise un cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée;
5. L'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
6. L'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public;
7. L'identification cadastrale d'un terrain rendue nécessaire à la suite de l'expropriation d'un terrain;
8. L'identification cadastrale d'un terrain servant à accueillir un bâtiment utilisé aux fins de la Municipalité ou de la Municipalité régionale de comté;
9. L'identification cadastrale d'un terrain sans bâtiment principal constituant le résidu d'un lot faisant l'objet d'une demande d'opération cadastrale si ce résidu est d'une superficie égale ou supérieure à un hectare, qu'il est destiné à faire l'objet d'une opération cadastrale subséquente pour les fins de son développement et qu'il n'est pas destiné à faire l'objet de la construction d'un nouveau bâtiment principal sans une telle nouvelle opération cadastrale;
10. Une acquisition de gré à gré par un organisme public ou une expropriation pour cause d'utilité publique visée par l'article 3042 du Code civil du Québec, à l'égard de la partie expropriée et du lot résiduel de ce lot résultant de l'expropriation;
11. Une opération cadastrale effectuée par une personne physique ou morale lorsque cette opération est liée directement et exclusivement à une acquisition par le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec ou la Municipalité;
12. L'identification cadastrale d'un terrain rendue nécessaire à la suite de l'exercice d'un droit;
13. L'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la contribution relative pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée en vertu des exigences prévues au moment de la cessation du terrain ou du versement de la somme si la valeur de cette contribution antérieure est de valeur égale à celle exigée en vertu de l'article 7.01.2. Autrement, l'article 7.01.2 s'applique. Lorsqu'une contribution inférieure à celle prévue à l'article 7.01.2 a déjà été faite, cette dernière devra être déduite de la contribution à être versée. Lorsque le site ne constitue qu'une partie de celui pour lequel la contribution antérieure a été effectuée, la contribution à déduire est réduite à une proportion correspondante au site visé par l'opération cadastrale.

7.01.6 ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DE LA CONTRIBUTION

Pour l'application des paragraphes 2 et 3 du premier alinéa de l'article 7.01.2, la valeur est considérée à la date applicable, soit à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de lotissement ou de construction, selon le cas, et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par résolution du Conseil municipal.

7.01.7 CONTESTATION DE LA VALEUR DE LA CONTRIBUTION

Toute contestation de la valeur établie par l'évaluateur en vertu de l'article 7.01.6 ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain ou de servitude exigée par la Municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Une contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1).

ARTICLE 29

Les articles 7.1, 7.2, 7.2.2 et 7.2.3 du règlement 106-92 sont abrogés.

ARTICLE 30

L'article 7.6 est ajouté à la suite de l'article 7.5 du règlement 106-92 pour se lire comme suit :

« 7.6 LOTISSEMENT DANS UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ

Dans un îlot déstructuré au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (R.L.R.Q., c. P-41.1), lorsqu'il y a aliénation ou lotissement pour la création d'un emplacement résidentiel, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins huit mètres, ne peut être détaché de la propriété si la pratique de l'agriculture est exercée au-delà de la limite de l'îlot déstructuré. »

ARTICLE 31

L'article 10.1 du règlement 106-92 est modifié afin de se lire comme suit :

« 10.1 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITE

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur de la Municipalité de Lanoraie. »

ARTICLE 32

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

PROJET