

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT



MRC de La Côte-de-Beaupré TERRITOIRES NON ORGANISÉS

Copie certifiée conforme le 21 juin 2017



Michel Bélanger
Directeur général et secrétaire-Trésorier

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

MRC DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ

Territoires non organisés

Règlement final adopté le 21 juin 2017 par la résolution numéro 2017-06-161

Ce document a été produit par le
Service de l'aménagement du territoire
de la MRC de La Côte-de-Beaupré

Supervision : Jean-François Guillot, urbaniste
Gaétan Laberge, services techniques
Rédaction : Gabrielle Rivard, aménagiste

Règlement de lotissement numéro 193

- *Avis de motion donné le :* 5 avril 2017
- *Adoption du projet de règlement le :* 5 avril 2017
- *Assemblée publique de consultation tenue le :* 3 mai 2017
- *Second projet de règlement adopté le :* 3 mai 2017
- *Avis de demande de participation à un référendum publié le :* 17 mai 2017
- *Règlement adopté le :* 21 juin 2017
- *Entrée en vigueur le :* 21 juin 2017
- *Avis de promulgation donné le :* 26 juin 2017

Authentifié par :



Préfet



Directeur général



CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1. TITRE DU RÈGLEMENT	1
2. BUT DU RÈGLEMENT	1
3. CONTEXTE ET INTERRELATION AVEC LES AUTRES RÈGLEMENTS	1
4. TERRITOIRE ASSUJETTI	1
5. PERSONNES TOUCHÉES	2
6. ANNEXES AU RÈGLEMENT	2
7. INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION	2
8. REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	2
9. LE PRÉSENT RÈGLEMENT ET LE LOIS	2
10. RESPECT DES RÈGLEMENTS	2
11. PLAN NON CONFORME	3
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	4
12. STRUCTURE DU RÈGLEMENT	4
13. INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS	4
14. UNITÉS DE MESURE	4
15. RENVOI	4
16. CALCUL DES DÉLAIS	5
17. TERMINOLOGIE	5
18. APPLICATION DU RÈGLEMENT	5
19. POUVOIR ET DEVOIR DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	5
20. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	5
CHAPITRE 3 PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
21. OBLIGATION DE SOUMETTRE LE PLAN	6
22. APPROBATION	6
23. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	6



24. INDICATION DES SERVITUDES SUR LE PLAN	7
25. OPÉRATIONS CADASTRALE PROHIBÉES	7
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET À LA DIMENSION DES TERRAINS	8
26. NORMES MINIMALES D'UN TERRAIN	8
27. NORMES D'EXCEPTION	8
CHAPITRE 5 NORMES RELATIVES AUX CHEMINS	11
28. TRACÉ DES CHEMINS	11
29. DISTANCE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC	11
30. PROHIBITION D'OUVERTURE DE NOUVELLES RUES.....	12
31. PRÉSENCE DES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT	12
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES	13
32. TERRAIN ENREGISTRÉ	13
33. TERRAIN CONSTRUIT	13
34. PARTIE D'UN TERRAIN CÉDÉE POUR FINS PUBLIQUES.....	14
35. MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE	14
CHAPITRE 7	16
DISPOSITIONS FINALES	16
36. ENTRÉE EN VIGUEUR	16



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement » et porte le numéro 193.

2. BUT DU RÈGLEMENT

Le but du présent règlement consiste à régir les opérations cadastrales et le lotissement de terrain en favorisant un développement harmonieux et intégré des territoires non organisés de la MRC de La Côte-de-Beaupré, ainsi qu'en prévoyant des règles respectueuses de l'environnement et adaptées aux particularités du territoire. Il vise principalement à obtenir une forme de lotissement optimal, rationnel, fonctionnel et sécuritaire et adopté aux caractéristiques naturelles et anthropiques du milieu.

3. CONTEXTE ET INTERRELATION AVEC LES AUTRES RÈGLEMENTS

Le présent règlement s'inscrit dans le cadre d'une démarche globale de planification et de contrôle des interventions sur le territoire. Découlant des objectifs d'aménagement énoncés à l'intérieur du schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de La Côte-de-Beaupré, le présent règlement fait partie intégrante des règlements d'urbanisme des territoires non organisés de la MRC de La Côte-de-Beaupré et doit être interprété en interrelation avec les autres règlements adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

4. TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble des territoires non organisés soumis à la juridiction de la Municipalité régionale de comté de La Côte-de-Beaupré soit, les TNO Lac-Jacques-Cartier, Sault-au-Cochon et aquatique.



5. PERSONNES TOUCHÉES

Les dispositions du présent règlement touchent toute personne physique, toute personne morale et toute société qui désirent intervenir par l'implantation d'un équipement ou d'une infrastructure ou par la réalisation de travaux ou l'utilisation d'un immeuble.

6. ANNEXES AU RÈGLEMENT

Les annexes jointes au présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit.

7. INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article ou un paragraphe était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

8. REMPACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement remplace et abroge le règlement numéro 163 ainsi que ses amendements respectifs.

9. LE PRÉSENT RÈGLEMENT ET LE LOIS

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec, ou à tout règlement découlant de ces lois.

10. RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi



que les inspections effectuées par le ou les fonctionnaires désignés ne libèrent aucunement le propriétaire d'un immeuble de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement.

11. PLAN NON CONFORME

Tout plan visé par le présent règlement et tout dépôt ou publicité foncière d'un tel plan, non conforme à une quelconque disposition du présent règlement, sera nul et non avenu et le conseil pourra exercer tous les recours de droit en injonction pour empêcher le dépôt ou la publicité foncière d'un tel plan ou recourir à une procédure en annulation ou en radiation de celui-ci.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

12. STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le mode de numérotation et de subdivision utilisé dans le présent règlement est le suivant :

CHAPITRE

SECTION

SOUS-SECTION

1. ARTICLE

Alinéa

1° Paragraphe

a) Sous-paragraphe

13. INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

Les titres, tableaux, croquis et toute forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction avec le texte proprement dit du règlement, c'est le texte qui prévaut.

14. UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques (Système international de mesures, S.I.).

15. RENOI

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du



présent règlement.

16. **CALCUL DES DÉLAIS**

À moins qu'il en soit spécifié autrement, un délai qui est prescrit en nombre jours comprend autant les jours ouvrables que non-ouvrables. Une journée non-ouvrable comprend les fins de semaine et les congés fériés.

17. **TERMINOLOGIE**

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué à l'article 17 du *Règlement de zonage* en vigueur ou dans tout autre règlement d'urbanisme en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini dans ledit règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

18. **APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme* en vigueur.

19. **POUVOIR ET DEVOIR DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme* en vigueur.

20. **CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES**

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 et sur la gestion des règlements d'urbanisme* en vigueur.



CHAPITRE 3

PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

21. **OBLIGATION DE SOUMETTRE LE PLAN**

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné, tout plan relatif à une opération cadastrale ou morcellement fait par aliénation.

22. **APPROBATION**

Toute opération cadastrale, qu'elle prévoit ou non des rues, doit être soumise pour approbation sous forme de plan-projet de lotissement au fonctionnaire désigné selon les conditions de délivrance d'un permis de lotissement édictées au *Règlement sur la gestion des règlements d'urbanisme* en vigueur.

L'approbation donnée par le fonctionnaire désigné devient nulle et sans effet lorsque :

- 1° le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec n'est pas conforme au plan approuvé ;
- 2° le plan de cadastre n'est pas dûment déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec (MERN) dans les 45 jours de la date d'approbation par le fonctionnaire désigné.

23. **CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.



24. INDICATION DES SERVITUDES SUR LE PLAN

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, ou au morcellement fait par aliénation, le propriétaire doit indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

25. OPÉRATIONS CADASTRALE PROHIBÉES

Une opération cadastrale est prohibée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1° elle rend un lot ou un terrain non conforme aux normes du présent règlement ;
- 2° elle aggrave la non conformité d'un lot ou d'un terrain ;
- 3° elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux normes du Règlement de zonage en vigueur ou du Règlement de construction en vigueur, ou aggrave le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un ouvrage à l'un ou l'autre de ces deux règlements ;
- 4° elle entraîne la segmentation d'une voie ferrée ;
- 5° elle vise un terrain contaminé, à moins qu'il ne fasse l'objet d'une expertise environnementale accompagnée d'un plan de réhabilitation approuvé par le MDDELCC.



CHAPITRE 4

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET À LA DIMENSION DES TERRAINS

26. NORMES MINIMALES D'UN TERRAIN

La superficie et les dimensions minimales des terrains sont indiquées au suivant :

Tableau 1

Situation	Tous les terrains		
	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur moyenne minimale
Terrain non desservi	50 000 m ² (5 ha)	50 m	100 m

Le nombre de bâtiments principaux par terrain est de 1 bâtiment par tranche de 5 hectares. Chaque bâtiment principal doit être situé à une distance minimale de 100 mètres d'un autre bâtiment principal.

Toutefois, pour un terrain de plus de 100 hectares, il est également possible d'implanter plus d'un bâtiment principal. Dans ce cas, chaque bâtiment principal doit être situé à une distance minimale de 300 mètres d'un autre bâtiment principal.

27. NORMES D'EXCEPTION

Une opération cadastrale peut être autorisée même si les normes minimales énoncées à l'article 26 ne sont pas respectées, dans les cas suivants :

- 1° Lorsque les dispositions des articles 32, 33 et 34 du présent règlement s'appliquent ;
- 2° Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification ou l'implantation d'un



réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, de rue privée ou publique;

- 3° Dans le cas d'un terrain destiné à l'implantation d'un projet relié à des fins d'utilité publique qui ne comporte aucune installation visant l'évacuation et le traitement des eaux usées ou l'alimentation en eau;
- 4° Lorsqu'une opération cadastrale vise à modifier un lot dérogoire ou un terrain dérogoire protégé par droit acquis dans les situations suivantes :
 - a) L'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogoire du lot ou du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur;
 - b) L'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogoire (superficie, largeur ou profondeur) du lot ou du terrain, de l'usage ou de la construction située sur ce lot;
 - c) L'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre lot ou un autre terrain non conforme au présent règlement ou d'augmenter la dérogoire d'un terrain adjacent;
 - d) l'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet de rendre une construction ou un usage non conforme aux normes des règlements d'urbanisme en vigueur de la MRC ou, le cas échéant, d'accentuer le caractère dérogoire du de la construction ou de l'usage qui y est présent.
- 5° Lorsqu'un terrain constitue le résidu d'un terrain :
 - a) 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, et;
 - b) qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération



cadastrale;

- c) l'opération cadastrale doit, pour pouvoir être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.



CHAPITRE 5

NORMES RELATIVES AUX CHEMINS

Le présent chapitre s'applique à tout nouveau chemin ainsi qu'au prolongement d'un chemin existant, à l'exception des chemins forestiers.

28. TRACÉ DES CHEMINS

Tout chemin, à l'exception des chemins forestiers et des voies d'accès privées, doit avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres.

29. DISTANCE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

À proximité d'un cours d'eau et d'un lac, le tracé d'une rue, d'une route ou d'un chemin est interdit à l'intérieur d'une bande de terrain correspondant à une profondeur de 75 mètres à partir de la ligne des hautes eaux dans un secteur sans services ou avec services partiels d'aqueduc ou d'égout, et de 45 mètres à partir de la ligne des hautes eaux dans les secteurs avec services d'aqueduc et d'égout, à l'exception des voies de circulation routière conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Les mesures d'exceptions suivantes s'appliquent :

- 1° La distance entre une route, chemin ou rue ou autre voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres si une telle voie de circulation constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fasse l'objet d'une construction. Toutefois, la voie de circulation ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.
- 2° La distance entre une route, chemin ou rue ou autre voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à une profondeur imposée par une contrainte physique particulière (ex. : la présence d'une voie ferrée, une falaise, etc.).



3° Dans le cas d'une route perpendiculaire à un lac ou un cours d'eau, mais qui ne le traverse pas, la distance pourra être réduite jusqu'à 15 mètres.

30. PROHIBITION D'OUVERTURE DE NOUVELLES RUES

L'ouverture d'une nouvelle rue aux fins de développement résidentiel est prohibée sur l'ensemble du territoire assujéti du présent règlement.

Malgré ce qui précède, l'ouverture d'une rue publique sur les terres du domaine de l'État.

31. PRÉSENCE DES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

L'implantation ou la prolongation d'un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire est permis uniquement dans les cas suivants :

- 1° Dans le cas où le raccordement est nécessaire pour des raisons de santé publique ou en cas de pénurie d'eau potable;
- 2° Pour raccorder les services à un projet lié au développement de la Réserve nationale de faune du Cap Tourmente.



CHAPITRE 6

DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES

32. TERRAIN ENREGISTRÉ

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés au 6 janvier 1984 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 règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

- 1° le 6 janvier 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2° le 6 janvier 1984, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et
- 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.

33. TERRAIN CONSTRUIT

Un permis de lotissement ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes:

- 1° au 6 janvier 1984 ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2° au 6 janvier 1984, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant,



ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

34. PARTIE D'UN TERRAIN CÉDÉE POUR FINS PUBLIQUES

Un permis de lotissement ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:

- 1° dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique (y compris le réseau routier), par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et
- 2° qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 32 et 33.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

35. MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Une opération cadastrale ayant pour effet de modifier un terrain dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée dans les cas suivants :

- a) L'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire du lot ou du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur;
- b) L'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogatoire



(superficie, largeur ou profondeur) du lot ou du terrain, de l'usage ou de la construction située sur ce lot;

- c) L'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre lot ou un autre terrain non conforme au présent règlement ou d'augmenter la dérogation d'un terrain adjacent;
- d) l'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet de rendre une construction ou un usage non conforme aux normes des règlements d'urbanisme en vigueur de la MRC ou, le cas échéant, d'accentuer le caractère dérogatoire du de la construction ou de l'usage qui y est présent.

Dans les autres cas, aucun terrain ne peut être modifié dans ses dimensions ou sa superficie si ces modifications le rendent non conforme au présent règlement ou ont pour effet de rendre un autre terrain non conforme, sauf si une partie est acquise à des fins d'utilité publique.



CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES

36. ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Adopté à la MRC de La Côte-de-Beaupré, ce 21 juin 2017.

Préfet

Directeur général