



**TERRITOIRES NON-ORGANISÉS
MRC DE MÉKINAC**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

NUMÉRO 2018-173

**Avis de motion : 13 juin 2018
Date d'adoption : 28 novembre 2018
Date d'entrée en vigueur : 28 novembre 2018**

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
À SAINT-TITE
CE _____ JOUR DE _____ 20__

Claude Beaulieu,
Secrétaire-trésorier

TABLE DES MATIÈRES

SECTION 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1	Titre du règlement.....	1
1.2	Objet du règlement.....	1
1.3	Territoire assujetti à ce règlement.....	1
1.4	Lacs et cours d'eau assujettis à ce règlement.....	1
1.5	Amendement des règlements antérieurs.....	1
1.6	Invalidité partielle.....	1
1.7	Documents d'accompagnement.....	1
1.8	Dispositions relatives au permis de lotissement.....	2
1.9	Effet de l'émission du permis de lotissement.....	2
1.10	Permis de lotissement et droits acquis.....	2

SECTION 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1	Structure du règlement.....	3
2.2	Interprétation du texte.....	3
2.3	Interprétation des autres formes d'expression que le texte.....	3
2.4	Interprétation des mots et expressions.....	3
2.5	Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières.....	3
2.6	Unité de mesure.....	3
2.7	Précision des mesures.....	3

SECTION 3 – APPLICATION DES RÈGLEMENTS

3.1	Application des règlements.....	5
-----	---------------------------------	---

SECTION 4 - CONDITIONS RELATIVES À L'APPROBATION DES OPÉRATIONS CADASTRALES

4.1	Conditions relatives à la cession des rues et autres portions de terrain à la MRC.....	6
4.2	Conditions relatives au tracé projeté des voies de circulation.....	6
4.3	Conditions préalables à un projet intégré.....	6

SECTION 5 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.1	Application des normes.....	7
5.2	Normes par catégorie d'usage.....	7
5.3	Permanence des normes.....	7
5.4	Terrain dérogatoire protégé par droits acquis.....	7
5.5	Terrain dérogatoire construit protégé par droits acquis.....	8
5.6	Terrain dérogatoire par suite d'une intervention publique.....	8
5.7	Agrandissement d'un lot ou terrain dérogatoire.....	8
5.8	Perte de droits acquis.....	8
5.9	Respect des normes relatives à la protection de l'environnement.....	9
5.10	Réseaux d'égout sanitaire et d'aqueduc.....	9
5.11	Terrain desservi par une rue.....	9

5.12 Terrain d'angle et terrain transversal9

SECTION 6 - DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS

6.1 Dimensions et superficie minimales des terrains10
6.2 Terrain desservi par l'aqueduc et l'égout.....10
6.3 Dimensions et superficie minimales des terrains situés à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau.....10
6.4 Dimensions et superficie minimales des terrains situés dans les zones de glissement de terrain10
6.5 Superficie minimale des terrains situés sur une île11
6.6 (Abrogé).....11
6.7 Avant-projet approuvé11

SECTION 7 - NORMES D'AMÉNAGEMENT DES NOUVELLES RUES

7.1 Application des normes12
7.2 Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac.....12
7.3 Abrogé.....12
7.4 Emprise des rues12
7.5 Abrogé.....12
7.6 Abrogé.....12
7.7 Abrogé.....12
7.8 Abrogé12

SECTION 8 – CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS (NON EN VIGUEUR)

SECTION 9 – ENTRÉE EN VIGUEUR

9.1 Entrée en vigueur14

SECTION 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « **Règlement de lotissement** » des **Territoires Non-Organisés de la MRC de Mékinac** et porte le numéro : **2018-173**.

1.2 Objet du règlement

Le présent règlement est adopté en vertu de la Loi.

Il comprend les conditions relatives à l'approbation des opérations cadastrales et les dispositions relatives aux terrains et au tracé des rues.

1.3 Territoire assujetti à ce règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble des territoires non organisés de la MRC de Mékinac.

1.4 Lacs et cours d'eau assujettis à ce règlement

Tous les lacs et cours d'eau dont il est fait mention dans le présent règlement, sont ceux identifiés à l'*annexe A*.

1.5 Amendement des règlements antérieurs

Tous les règlements et/ou articles de règlement adoptés antérieurement au présent règlement et portant sur un ou plusieurs objets cités au présent règlement sont abrogés à toute fin que de droit en les remplaçant par les dispositions du présent règlement.

Ces abrogations n'affectent cependant pas les procédures intentées, les permis et certificats émis ou les droits acquis existants, avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.6 Invalidité partielle

Le Conseil de la MRC adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci était déclaré nul et sans effet par un tribunal, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

1.7 Documents d'accompagnement

Les figures, croquis, graphiques, grilles, tableaux inclus dans le présent règlement de même que les annexes, plans et cartes dûment identifiés en font partie intégrante.

1.8 Dispositions relatives au permis de lotissement

L'approbation par la MRC d'une opération cadastrale s'effectue par le biais d'un permis de lotissement émis en vertu du *Règlement relatif aux permis et certificats*.

1.9 Effet de l'émission du permis de lotissement

L'émission d'un permis de lotissement par la MRC ainsi que l'approbation de l'avant-projet l'accompagnant, n'oblige pas cette dernière à accepter la cession des rues ou des terrains proposés, ni à décréter l'ouverture de ces rues, ni à en prendre la charge des frais de construction et d'entretien, ni à en assumer la responsabilité civile, ni à y installer ou à y approuver l'installation des services d'égout et d'aqueduc, ni à émettre un permis de construction ou un certificat d'autorisation quelconque pour l'une des rues ou l'un des terrains proposés.

1.10 Permis de lotissement et droits acquis

En aucun cas, l'approbation d'une opération cadastrale par la MRC ne constitue un droit acquis pour l'utilisation et l'occupation dérogatoire d'un terrain ou, pour la construction, l'implantation et l'occupation dérogatoire d'un bâtiment ou de toute construction.

SECTION 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Structure du règlement

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1. L'article est identifié par un numéro composé d'un chiffre correspondant au numéro de la section, suivi d'un point et d'un numéro commençant à 1 au début de chaque section. Un article peut être divisé en alinéas, lesquels ne sont précédés par aucun numéro ou aucune lettre d'ordre. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres arabes suivis du « ° » exposant. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes, identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermante.

2.2 Interprétation du texte

Les règles d'interprétation prévues à la Loi d'interprétation s'appliquent aux fins d'interpréter les dispositions du présent règlement à moins que l'objet, le contexte ou quelque disposition du présent règlement ne s'y oppose.

2.3 Interprétation des autres formes d'expression que le texte

En cas de contradiction avec le texte proprement dit, celui-ci prévaut sur les tableaux, diagrammes, graphiques et symboles contenus dans ces règlements. En cas de contradiction entre le texte et le contenu d'une carte, plan ou croquis, le texte prévaut.

2.4 Interprétation des mots et expressions

Les définitions de l'[Annexe B](#) (Terminologie) du *Règlement de zonage* s'appliquent au présent règlement mutatis mutandis dans la mesure où ils ne sont pas incompatibles avec le présent texte ou avec une définition spécifique donnée par le présent règlement.

2.5 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales applicables à toutes les zones ou à un groupe d'usages ou un type de construction d'une part, et des dispositions particulières à une zone ou à un usage ou un type de construction spécifique d'autre part, les dispositions particulières prévalent.

2.6 Unité de mesure

Toutes les dimensions et mesures données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI). Si les correspondances en mesures anglaises sont indiquées entre parenthèses, elles ne le sont qu'à titre indicatif.

2.7 Précision des mesures

Pour être approuvée, une demande de permis doit respecter les dimensions ou distances édictées au présent règlement. Cependant, la précision d'une mesure peut varier selon l'outil

de mesure utilisé. Dans ce sens, une marge d'erreur sera acceptable selon le tableau suivant et sera considérée équivalente au respect de la norme.

Mesure (Norme)	Marge d'erreur acceptable
Moins de 20 mètres	2% maximum 20 cm
De 20 à 100 mètres	1% maximum 50 cm
Plus de 100 mètres	0,5%

SECTION 3 – APPLICATION DES RÈGLEMENTS

3.1 Application des règlements

La [section 3](#) du *Règlement relatif à l'émission des permis et certificats* fait partie intégrante du présent règlement comme si elle était ici tout au long reproduite.

SECTION 4 - CONDITIONS RELATIVES À L'APPROBATION DES OPÉRATIONS CADASTRALES

4.1 Conditions relatives à la cession des rues et autres portions de terrain à la MRC

La MRC n'est pas tenue d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées ou de toute autre portion de terrain.

Lorsqu'un avant-projet de lotissement comporte des rues destinées à être publique, il ne peut être approuvé avant que la MRC n'ait statué sur l'acceptation de la cession de l'assiette des rues proposées à cet avant-projet.

Si la MRC accepte la cession des rues, le propriétaire du terrain visé au plan doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la MRC l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et les passages pour piétons, servitudes, droits de passage ou toute autre portion de terrain cédée à la MRC apparaissant au plan de l'avant-projet de lotissement et destiné à être publique.

Les frais de notaire et d'inscription sont à la charge du propriétaire du terrain faisant l'objet de la demande de permis de lotissement.

4.2 Conditions relatives au tracé projeté des voies de circulation

La MRC pourra exiger du propriétaire, un engagement écrit de lui céder gratuitement la portion de terrain située à l'intérieur d'une future emprise de rue au moment de la construction ou de l'élargissement de cette rue.

4.3 Conditions préalables à un projet intégré

La MRC pourra exiger, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la présentation d'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.

SECTION 5 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.1 Application des normes

Les normes se rapportant aux dimensions, à la superficie et aux droits acquis des terrains s'appliquent pour la création de terrains où un bâtiment principal est, sera ou pourrait être érigé.

5.2 Normes par catégorie d'usage

Les normes de lotissement édictées par le présent règlement constituent un minimum. On doit donc tenir compte des dispositions de toute loi ou, tout règlement relatif à l'évacuation et au traitement des eaux usées, aux espaces de stationnement et aires d'agrément requis, aux marges de recul, au coefficient d'occupation au sol, aux zones tampons applicables et à toutes autres prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur.

Ainsi, les dimensions et superficies exigées pourront être supérieures à celles prescrites dans le présent règlement, sans jamais y être inférieures, sauf pour les usages d'équipements et infrastructures publics.

5.3 Permanence des normes

Aucune opération cadastrale ou morcellement de lot fait par aliénation ne peut avoir pour effet de rendre un lot ou terrain ou l'implantation d'une construction non conforme à la réglementation d'urbanisme ou d'augmenter la dérogation existante.

5.4 Terrain dérogatoire protégé par droits acquis

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le jour précédant la date d'entrée en vigueur du présent règlement de lotissement, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, 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 de lotissement, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° à la date susmentionnée, 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 applicable à cette date;
- 2° 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.

Un terrain dérogatoire aux dispositions du présent règlement de lotissement est également protégé par droits acquis si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° il a fait l'objet d'un permis de lotissement émis par la MRC avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement de lotissement; et

2° il était conforme aux normes de lotissement en vigueur au moment de son enregistrement au cadastre du Québec.

5.5 Terrain dérogatoire construit protégé par droits acquis

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 d'un règlement de lotissement à l'égard d'un terrain, si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° le 30 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et;
- 2° à cette date, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, ou protégé par droits acquis;
- 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 Terrain dérogatoire par suite d'une intervention publique

Un permis autorisant une opération cadastrale 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 d'un règlement de lotissement à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain, si toutes les conditions suivantes sont respectées:

- 1° une partie du terrain a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation;
- 2° immédiatement avant cette acquisition, ce terrain avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou, qui pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles précédents;
- 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.

5.7 Agrandissement d'un lot ou terrain dérogatoire

Un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis, peut être agrandi même si l'agrandissement ne fait pas de ce lot ou de ce terrain un emplacement qui soit conforme aux normes du présent règlement. L'agrandissement ne doit cependant pas avoir pour effet de rendre dérogatoire ou d'augmenter la dérogation d'un autre lot adjacent.

5.8 Perte de droits acquis

Tout terrain ou lot qui a fait l'objet d'un morcellement après le 30 mars 1983 et qui, suite à ce morcellement, ne rencontre plus les normes de lotissement en vigueur à cette date, perd tout

droit acquis. Une opération cadastrale pour ce terrain ne pourra être autorisée pour des fins de construction d'un bâtiment principal.

5.9 Respect des normes relatives à la protection de l'environnement

L'approbation d'une opération cadastrale ne constitue en aucun cas pour la MRC l'obligation d'émettre un permis de construction.

Les exigences de toutes autres normes d'urbanisme, particulièrement celles visant les marges de recul, ou toute loi ou règlement en matière d'environnement et notamment le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, doivent être respectées.

5.10 Réseaux d'égout sanitaire et d'aqueduc

Un terrain est aussi considéré comme desservi ou partiellement desservi lorsqu'un réseau privé d'égout sanitaire et/ou d'aqueduc, autorisé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux Changements Climatiques du Québec est installé dans la rue en bordure de laquelle est situé ce terrain.

5.11 Terrain desservi par une rue

Un terrain est considéré comme desservi par une rue (privée ou publique) lorsque celui-ci se trouve directement adjacent à cette rue et que la largeur minimale de la ligne avant du terrain est respectée en bordure de cette rue.

Toutefois un terrain, qui à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, n'avait pas la largeur minimale requise, est considéré desservi par cette rue, à la condition de posséder une largeur minimale de la ligne avant de 6 mètres en bordure de cette rue.

5.12 Terrain d'angle et terrain transversal

Dans le cas d'un terrain d'angle ou d'un terrain transversal, la largeur mesurée sur la ligne avant s'applique pour un seul des côtés adjacents à la rue.

SECTION 6 - DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS

6.1 Dimensions et superficie minimales des terrains

Les dimensions et la superficie minimales des terrains doivent rencontrer les normes suivantes:

Terrain	Non desservi (ni aqueduc ni égout)	Partiellement desservi (aqueduc ou égout)	Desservi (aqueduc et égout)
Superficie minimale (m ²)	3 000	1 500	Selon l'article 6.2
Largeur minimale de la ligne avant (m)	45	25	

6.2 Terrain desservi par l'aqueduc et l'égout

La superficie et les dimensions d'un terrain desservi à la fois par l'aqueduc et par l'égout sont établies en fonction de l'usage dominante de la zone où il se situe.

Dominante	Superficie (m ²)	Largeur (m)	Profondeur (m)
Résidentielle	460	17	27
Commerciale	600	20	30
Industriel	1000	20	50
Récréation	460	17	27
Publique	460	17	27

6.3 Dimensions et superficie minimales des terrains situés à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau

Les dimensions suivantes s'appliquent à tout terrain dont 50% et plus de sa superficie est située à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau.

Terrain	Non desservi (ni aqueduc ni égout)	Partiellement desservi (aqueduc ou égout)	Desservi (aqueduc et égout)
Superficie minimale (m ²)	4 000	2 000	Selon l'article 6.2
Largeur minimale de la ligne avant (m)	45	Terrain riverain : 30 Autre terrain : 25	
Largeur minimale de la ligne de rive (m)	20		
Profondeur moyenne minimale (m)	60		45

6.4 Dimensions et superficie minimales des terrains situés dans les zones de glissement de terrain

Les dimensions et superficies minimales des terrains dont au moins 50% et plus de leur superficie est située dans les zones de glissement de terrain identifiées au *Règlement de zonage* doivent être conformes aux normes suivantes:

Terrain	Zone à risque Faible	Zone à risque Moyen	Zone à risque Élevé
Superficie minimale (m ²)	6 000	6 000	Aucun lotissement autorisé
Largeur minimale (m)	45	45	
Profondeur minimale (m)	60	60	

6.5 Superficie minimale des terrains situés sur une île

La superficie minimale d'un terrain situé sur une île est de 4 hectares.

6.6 (Abrogé)

6.7 Avant-projet approuvé

Nonobstant les articles précédents, un terrain peut avoir une superficie moindre que les superficies édictées par le présent règlement, si la MRC a accepté avant l'entrée en vigueur du présent règlement de lotissement, un avant-projet de lotissement, signé par un arpenteur-géomètre et prévoyant des terrains dont les dimensions et la superficie respectaient la réglementation alors en vigueur.

Le privilège accordé par le présent article devient nul et sans effet si, le 1^{er} janvier 2020, le plan cadastral auquel il s'applique n'est pas dûment déposé au service du cadastre.

SECTION 7 - NORMES D'AMÉNAGEMENT DES NOUVELLES RUES

7.1 Application des normes

Les normes édictées dans la présente section s'appliquent à toute nouvelle rue publique ou privée, située sur le territoire de la MRC de Mékinac dont la tenure est privée.

7.2 Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac

La distance minimale entre un chemin privé ou public et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau, à l'exception des voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un lac ou d'un cours d'eau, doit rencontrer les normes suivantes:

Lot	Distance minimale (m)
Non desservi (ni aqueduc ni égout)	60
Partiellement desservi (aqueduc ou égout)	60
Desservi (aqueduc et égout)	45

7.3 (Abrogé)

7.4 Emprise des rues

Toute rue desservant les propriétés qui y sont adjacentes doit avoir une largeur minimale de 15 mètres.

7.5 (Abrogé)

7.6 (Abrogé)

7.7 (Abrogé)

7.8 (Abrogé)

SECTION 8 – CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS (NON EN VIGUEUR)

SECTION 9 – ENTRÉE EN VIGUEUR

9.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

SIGNÉ À SAINT-TITE, CE _____ JOUR DU MOIS DE _____ 2019.

M. Bernard Thompson
Préfet

M. Claude Beaulieu,
Secrétaire-trésorier

