

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT



MRC de PORTNEUF
TERRITOIRES NON ORGANISÉS

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

MRC DE PORTNEUF

Territoires non organisés

Adopté le 21 octobre 2015 par la résolution numéro _____

Ce document a été produit par le
Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
de la MRC de Portneuf

| | |
|----------------------------------|--|
| Supervision : | Jean Lessard, urbaniste |
| Rédaction : | Sylvie Béland, aménagiste |
| | Marie-Pierre Beaupré, aménagiste |
| | Patrice Gagnon, aménagiste |
| Cartes et illustrations : | Hélène Plamondon, coordonnatrice de la géomatique |
| Secrétariat : | Isabelle Lamothe, secrétaire |

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 361

- *Avis de motion donné le :* 15 juillet 2015
- *Adoption du projet de règlement le :* 15 juillet 2015
- *Assemblée publique de consultation tenue le :* 27 août 2015
- *Second projet de règlement adopté le :* 16 septembre 2015
- *Avis public adressé aux personnes habiles à voter le :* 30 septembre 2015
- *Approbation par les personnes habiles à voter le :* 8 octobre 2015
- *Règlement adopté le :* 21 octobre 2015
- *Avis public donné le :* 2015
- *Entrée en vigueur le :* 2015

Authentifié par :

Préfet

Directrice générale

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

| | | |
|------|---|-----|
| 1.1 | Titre du règlement | 1-1 |
| 1.2 | But du règlement | 1-1 |
| 1.3 | Contexte et interrelation avec les autres règlements..... | 1-1 |
| 1.4 | Territoire assujéti..... | 1-1 |
| 1.5 | Personnes touchées..... | 1-2 |
| 1.6 | Invalidité partielle de la réglementation | 1-2 |
| 1.7 | Remplacement des règlements antérieurs | 1-2 |
| 1.8 | Le règlement et les lois..... | 1-2 |
| 1.9 | Plan non conforme | 1-2 |
| 1.10 | Notes explicatives ou informatives | 1-2 |

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

| | | |
|-----|---|-----|
| 2.1 | Structure du règlement..... | 2-1 |
| 2.2 | Interprétation du texte et des mots | 2-1 |
| 2.3 | Tableaux, croquis et graphiques..... | 2-2 |
| 2.4 | Unités de mesure | 2-2 |
| 2.5 | Définitions..... | 2-2 |

CHAPITRE 3: PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

| | | |
|---------|---|-----|
| 3.1 | Obligation de soumettre le plan..... | 3-1 |
| 3.2 | Conditions préalables à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale | 3-1 |
| 3.2.1 | Paiement des taxes municipales | 3-1 |
| 3.2.2 | Indication des servitudes sur un plan | 3-1 |
| 3.2.3 | Présentation d’un plan d’ensemble..... | 3-1 |
| 3.2.4 | Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d’espaces naturels | 3-2 |
| 3.2.4.1 | Champs d’application..... | 3-2 |
| 3.2.4.2 | Conditions d’application | 3-2 |
| 3.2.4.3 | Règle de calcul de la valeur du terrain | 3-3 |
| 3.2.4.4 | Utilisation d’un terrain cédé et/ou des sommes versées | 3-4 |



CHAPITRE 4: DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET À LA DIMENSION DES TERRAINS

| | | |
|---------|--|-----|
| 4.1 | Généralités | 4-1 |
| 4.1.1 | Mode de calcul des dimensions..... | 4-1 |
| 4.1.1.1 | Largeur minimale d'un terrain | 4-1 |
| 4.1.1.2 | Profondeur moyenne minimale d'un terrain..... | 4-2 |
| 4.2 | Normes minimales au lotissement des terrains | 4-3 |
| 4.2.1 | Dispositions générales | 4-3 |
| 4.2.2 | Dispositions particulières applicables à la zone Vill-B3..... | 4-3 |
| 4.2.3 | Dispositions particulières applicables aux zones forestières (Fo) | 4-4 |
| 4.3 | Dispositions particulières applicables en matière de lotissement | 4-4 |
| 4.3.1 | Application des normes à l'intérieur d'un corridor riverain..... | 4-4 |
| 4.3.2 | Normes d'exception visant certaines constructions utilisées à des fins d'utilité publique..... | 4-5 |
| 4.3.3 | Normes d'exception pour l'identification cadastrale de parties résiduelles de terrain ou de complément à un terrain | 4-5 |

CHAPITRE 5: NORMES RELATIVES AUX CHEMINS

| | | |
|-------|---|-----|
| 5.1 | Tracé des chemins | 5-1 |
| 5.1.1 | Obligation de cadastrer et caractère public des chemins..... | 5-1 |
| 5.1.2 | Emprise des chemins | 5-1 |
| 5.1.3 | Distance d'une rue par rapport à un lac ou à un cours d'eau à débit régulier | 5-1 |

CHAPITRE 6: DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

| | | |
|-----|---|-----|
| 6.1 | Terrain dérogatoire | 6-1 |
| 6.2 | Terrain construit..... | 6-1 |
| 6.3 | Partie de terrain cédée pour fins d'utilité publique..... | 6-2 |
| 6.4 | Modification d'un terrain dérogatoire | 6-2 |

CHAPITRE 7: DISPOSITIONS FINALES

| | | |
|-------|---|-----|
| 7.1 | Procédures, recours et sanctions | 7-1 |
| 7.1.1 | Procédure en cas de contravention | 7-1 |
| 7.1.2 | Responsabilité des infractions commises | 7-1 |
| 7.1.3 | Pénalités | 7-1 |
| 7.1.4 | Recours..... | 7-2 |
| 7.2 | Entrée en vigueur et mode d'amendement..... | 7-2 |

CHAPITRE 1**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES****1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement des territoires non organisés de la MRC de Portneuf ».

1.2 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 Portneuf, ainsi qu'en prévoyant des règles respectueuses de l'environnement et adaptées aux particularités du territoire. Il établit principalement les normes à respecter concernant la forme, la superficie et la dimension minimales des terrains ainsi que les règles à observer pour l'aménagement des chemins.

1.3 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 de la MRC de Portneuf, le présent règlement fait partie intégrante des règlements d'urbanisme des territoires non organisés de la MRC de Portneuf 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).

1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des territoires non organisés soumis à la juridiction de la MRC de Portneuf. Il s'applique plus particulièrement aux territoires non organisés suivants : Linton, Lac-Blanc et Lac-Lapeyrère.



1.5 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé.

1.6 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.

1.7 REPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement remplace le règlement numéro 171 ainsi que ses amendements respectifs.

1.8 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada, du Québec ou de la MRC de Portneuf.

1.9 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 avenue 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.

1.10 NOTES EXPLICATIVES OU INFORMATIVES

Le présent règlement intègre parfois certaines notes explicatives ou informatives en lien avec certaines dispositions réglementaires. Ces notes



apparaissent en caractère italique à l'intérieur d'un encadré et ont pour but de fournir, à titre de référence uniquement, certaines informations utiles ou complémentaires au requérant d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation. En aucun cas, la MRC de Portneuf n'engage sa responsabilité à l'égard de l'application de tels éléments d'information.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme est utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, la section de ce chapitre, le troisième, la sous-section, le quatrième, l'article de la sous-section en question. Chaque section, sous-section et article peut se diviser en alinéas (texte caractérisé par un retrait de la première ligne). Un chiffre suivi d'un zéro supérieur identifie un paragraphe subdivisant une section, sous-section, un article ou un alinéa. Chaque paragraphe peut également être subdivisé en sous-paragraphe, à l'aide d'une lettre alphabétique suivie d'une parenthèse. À titre d'exemple, ces subdivisions sont identifiées comme ci-après :

CHAPITRE 2

2.5 SECTION

2.5.1 Sous-section

2.5.1.1 Article

Alinéa

.

1^o Paragraphe

a) Sous-paragraphe

2.2 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

Exception faite des mots définis à la section 2.5, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les



titres, le texte prévaut.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.

Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif.

Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

2.3 TABLEAUX, CROQUIS ET GRAPHIQUES

Les tableaux, croquis, graphiques et toute autre forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les tableaux, croquis, graphiques et toute autre forme d'expression avec le texte du règlement, c'est le texte qui prévaut.

2.4 UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques du Système International (SI).

2.5 DÉFINITIONS

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente ou qu'il en soit précisé autrement, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans la présente section. Si un mot ou une expression utilisé dans le présent règlement n'est pas spécifiquement défini ci-après, il est possible de référer aux autres règlements d'urbanisme adoptés par la MRC de Portneuf à l'égard des territoires non organisés, si le contexte s'y prête. Si aucune définition n'apparaît dans les autres règlements d'urbanisme, il faut référer au sens commun attribué à un mot ou à une expression.



Bâtiment :

Construction ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets matériels.

Bâtiment principal :

Bâtiment dans lequel s'exerce l'utilisation ou les utilisations principales du terrain sur lequel ledit bâtiment est édifié.

Chemin forestier :

Voie de circulation aménagée pour atteindre des parterres de coupe forestière et pour transporter du bois du lieu d'abattage jusqu'au chemin public.

Chemin :

Terrain ou structure affecté à la circulation des véhicules automobiles. Le terme « chemin » inclut toute route, tout sentier ou tout chemin forestier, qu'ils soient de nature privée ou publique, à moins de spécifications contraires.

Chemin privé :

Chemin n'appartenant pas à une municipalité ou à un gouvernement supérieur et permettant l'accès, à partir d'un chemin public ou d'un chemin privé, aux propriétés qui en dépendent. Un droit ou une servitude de passage n'est pas considéré comme un chemin privé.

Chemin public :

Chemin appartenant à une municipalité ou à un gouvernement supérieur.

Conseil :

Désigne le conseil de la MRC de Portneuf.

Construction :

Assemblage ordonné de matériaux relié au sol ou fixé à tout objet relié au sol, pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui ou à d'autres fins similaires et constituant un ensemble bâti. De façon non limitative, une construction peut



désigner un bâtiment, une structure ou un ouvrage tels que balcon, clôtures, murets, piscines, antennes, réservoirs, enseignes, quais, etc.

Corridor riverain :

Partie de territoire localisée à moins de 300 mètres d'un lac ou de 100 mètres d'un cours d'eau, déterminée selon certaines modalités réglementaires, et faisant l'objet de prescriptions particulières en matière de lotissement.

Cours d'eau :

Toute masse d'eau qui s'écoule dans un lit avec un débit régulier ou intermittent, y compris ceux qui ont été créés ou modifiés par une intervention humaine, à l'exception du fossé de voie publique ou privée, du fossé mitoyen et du fossé de drainage. Pour les fins d'application de la notion de cours d'eau, il faut référer à ce qui suit :

- **Cours d'eau à débit intermittent :**

Cours d'eau ou partie d'un cours d'eau dont l'écoulement dépend directement des précipitations et dont le lit est complètement à sec à certaines périodes.

- **Cours d'eau à débit régulier :**

Cours d'eau qui coule en toute saison pendant les périodes de forte pluviosité comme pendant les périodes de faible pluviosité ou de sécheresse.

- **Fossé de drainage :**

Dépression en long creusée dans le sol utilisée aux seules fins de drainage et d'irrigation, qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine et dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

- **Fossé de voie publique ou privée :**

Dépression en long creusée dans le sol, servant exclusivement à drainer une voie publique ou privée. Par exemple, une voie publique ou privée peut inclure notamment une route, un chemin forestier ou une voie ferrée.



- **Fossé mitoyen :**

Dépression en long creusée dans le sol, servant de ligne séparatrice entre voisins, au sens de l'article 1002 du Code civil du Québec. L'article 1002 stipule ce qui suit : «*Tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture. (...)*».

Élément épurateur :

Ouvrage destiné à répartir les eaux clarifiées sur un terrain récepteur en vue de leur épuration par infiltration dans le sol.

Emprise :

Espace faisant l'objet d'une servitude ou espace de propriété publique ou privée et affecté à une voie de circulation (y inclus l'accotement ainsi que la lisière de terrain qui leur est parallèle) ou au passage des divers réseaux d'utilité publique. Le terme « lignes d'emprise » désigne les limites d'un tel espace.

Fonctionnaire désigné ou fonctionnaire désigné adjoint :

Officier désigné par le conseil de la MRC de Portneuf pour administrer et faire appliquer le présent règlement.

Lac :

Toute étendue d'eau naturelle non stagnante qui est alimentée par des eaux de ruissellement, par des sources ou par des cours d'eau.

Largeur d'un terrain :

Distance mesurée linéairement entre les lignes latérales d'un terrain et déterminée selon les modalités fixées au présent règlement.

Ligne arrière :

Ligne séparant un terrain d'un autre, sans être une ligne avant ou une ligne latérale. Cette ligne peut être brisée (voir croquis 2.1).

Ligne avant :

Dans le cas d'un terrain qui n'est pas adjacent à un lac ou un cours d'eau, la ligne avant correspond à la ligne de séparation entre un terrain et l'emprise d'un chemin (voir croquis 2.1).

Dans le cas d'un terrain adjacent à un lac ou un cours d'eau, la ligne avant correspond à la ligne des hautes eaux du lac ou du cours d'eau (voir croquis 2.1).

Dans le cas où la ligne avant ne peut coïncider avec une ligne d'emprise d'un chemin ou avec la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau, la ligne avant est située du côté du terrain où est orientée la façade du bâtiment principal (voir croquis 2.1).

Ligne d'emprise du chemin :

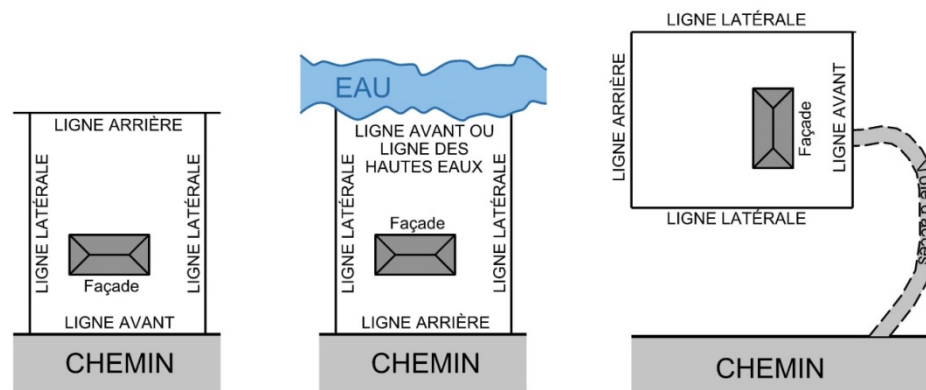
Ligne de séparation entre un terrain et l'emprise d'un chemin affecté à la circulation des véhicules automobiles.

Ligne d'un lot :

Ligne figurant sur un plan de cadastre et qui détermine une parcelle de terrain.

Ligne d'un terrain :

Ligne déterminant les limites d'une parcelle de terrain, servant ou pouvant servir à un usage principal.



Croquis 2.1 Localisation des lignes d'un terrain



Ligne des hautes eaux :

La ligne des hautes eaux est la ligne qui sert à délimiter le littoral et la rive des lacs et cours d'eau. Cette ligne des hautes eaux est déterminée comme suit :

- 1^o À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres ou, s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau.

Au sens du présent règlement, les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes, les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur les plans d'eau.

- 2^o Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux et lorsque l'information est disponible, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau située en amont.
- 3^o Dans le cas où il y a un mur de soutènement construit en vertu d'un permis ou d'un certificat d'autorisation émis par la MRC de Portneuf ou protégé par droits acquis en vertu des règlements d'urbanisme, à compter du haut de l'ouvrage.

À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée, si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au paragraphe 1^o.

Ligne latérale :

Ligne servant à séparer deux terrains situés côte à côte et perpendiculaires ou sensiblement perpendiculaires aux lignes avant ou arrière. Cette ligne peut être brisée (voir croquis 2.1).

Loi :

Désigne la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).



Lot :

Fonds de terre décrit par un numéro distinct sur un plan fait et déposé conformément à la Loi sur le cadastre ou au Code civil du Québec.

Lotissement :

Morcellement ou subdivision d'un lot en terrains à bâtir.

Opération cadastrale :

Une correction ou un remplacement de numéros de lots fait en vertu de la Loi sur le cadastre (chapitre C-1) ou du premier alinéa de l'article 3043 du Code civil du Québec.

Profondeur moyenne d'un terrain :

Distance mesurée linéairement entre la ligne avant et la ligne arrière, selon les modalités particulières fixées au présent règlement.

Terrain :

Fonds de terre appartenant à un même propriétaire, rencontrant les normes de lotissement prescrites ou protégé par droit acquis, et servant ou pouvant servir, à moins de spécifications contraires, à un seul bâtiment principal. À moins de circonstances particulières, un terrain fait l'objet d'un seul numéro de lot distinct au cadastre du Québec. Dans un territoire sans désignation cadastrale ou n'ayant pas fait l'objet d'une rénovation cadastrale, un terrain peut être décrit par tenants et aboutissants dans un acte translatif de propriété ou faire l'objet d'un bail de villégiature avec le gouvernement du Québec.

Terres publiques :

Terres faisant partie du domaine public du Québec, y compris le lit des rivières et des lacs.

Utilité publique :

Équipements et infrastructures requis à des fins d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution.



Voie de circulation :

Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, un chemin forestier, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, etc.

**CHAPITRE 3****PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE****3.1 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, que ce plan prévoit ou non des chemins (ou rues). Celui-ci doit comprendre les informations exigées au règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme.

3.2. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**3.2.1 Paiement des taxes municipales**

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.

3.2.2 Indication des servitudes sur un plan

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, 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.

3.2.3 Présentation d'un plan d'ensemble

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et afin d'assurer un développement harmonieux de son territoire, tout plan relatif à une opération cadastrale comportant la création d'un nouveau chemin ou le prolongement d'un chemin existant doit porter sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation. Cette exigence s'applique également à un terrain localisé en tout ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac.



3.2.4 Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

3.2.4.1 Champs d'application

Les dispositions de la présente sous-section relativement à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels s'appliquent à toute opération cadastrale effectuée à l'intérieur du territoire de tenure privée compris dans les territoires non organisés de la MRC de Portneuf, soit à l'intérieur des zones de villégiature Vill-B et des zones forestières Fo, à l'exception des situations suivantes :

- 1° Une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° L'identification cadastrale d'un immeuble qui n'est pas destiné à la construction;
- 3° L'identification cadastrale d'un immeuble pour des fins publiques;
- 4° Une nouvelle identification cadastrale d'un immeuble suite à la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir.

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent également lors d'une demande de permis de construction pour l'implantation d'un bâtiment principal sur un terrain portant un numéro de lot distinct et n'ayant pas fait l'objet d'un permis de lotissement en raison du fait qu'il a résulté de la rénovation cadastrale.

3.2.4.2 Conditions d'application

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale visée à l'article 3.2.4.1 ou d'un permis de construction pour l'implantation d'un bâtiment principal sur un lot visé au deuxième alinéa de l'article 3.2.4.1 le propriétaire doit, au choix du conseil :



- 1° S'engager à céder gratuitement à la MRC de Portneuf une superficie de terrain équivalent à 10 % du terrain compris dans le plan ou faisant l'objet de la demande de permis de construction qui, de l'avis du conseil, 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 une somme équivalente à 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan ou faisant l'objet de la demande de permis de construction.

Le conseil peut exiger du propriétaire qu'à la fois il prenne un tel engagement et effectue un tel versement. Dans un tel cas toutefois, le total de la valeur du terrain à être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan ou faisant l'objet de la demande de permis de construction. Le conseil et le propriétaire peuvent également convenir que l'engagement en vertu du paragraphe 1° porte sur un terrain faisant partie des territoires non organisés de la MRC de Portneuf mais qui n'est pas compris dans le plan.

Les frais de services professionnels afin de préparer l'acte de cession à intervenir entre la MRC de Portneuf et le propriétaire du ou des lots à être cédés ainsi que les frais de publication de l'acte au Bureau de la publicité des droits sont à la charge exclusive du cédant.

3.2.4.3 Règle de calcul de la valeur du terrain

Lorsque le conseil exige que la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels s'effectue sous la forme d'un versement, la valeur du terrain doit être établie comme suit :

- 1° Si le terrain compris dans le plan ou faisant l'objet de la demande de permis de construction constitue à la date de son dépôt à la MRC de Portneuf, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du terrain est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-21);



- 2° Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité au sens du paragraphe précédent, la valeur du terrain compris dans le plan ou faisant l'objet de la demande de permis de construction doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur mandaté par la MRC de Portneuf selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Dans tous les cas, la valeur du terrain à être cédé est celle en vigueur à la date de réception par la MRC de Portneuf de la demande de permis de lotissement ou de permis de construction.

La règle de calcul pour établir la valeur d'un terrain dans le cadre d'une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels est prescrite à l'article 117.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

3.2.4.4 Utilisation d'un terrain cédé et/ou des sommes versées

Tout terrain cédé et toute somme d'argent versée en application des dispositions de la présente sous-section doivent être utilisés conformément aux modalités prévues à l'article 117.15 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

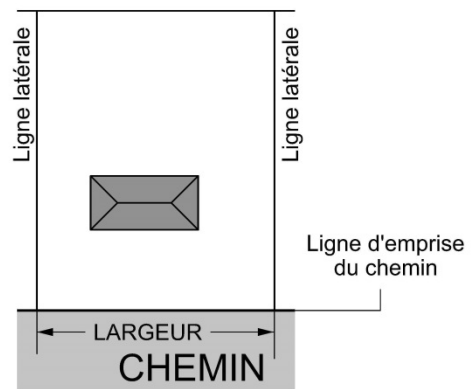
**CHAPITRE 4****DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE
ET À LA DIMENSION DES TERRAINS****4.1 GÉNÉRALITÉS**

Le présent chapitre vise à prescrire les normes régissant la superficie et la dimension minimale de lotissement des terrains. Ces normes découlent des règles minimales établies au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Portneuf et varient en fonction de la proximité d'un lac ou d'un cours d'eau.

4.1.1 Mode de calcul des dimensions**4.1.1.1 Largeur minimale d'un terrain**

La largeur minimale d'un terrain correspond au frontage du terrain mesuré sur sa ligne avant.

Dans le cas où la ligne avant correspond à la ligne d'emprise d'un chemin, la largeur du terrain est mesurée linéairement entre les points d'intersection de chaque ligne latérale de terrain avec la ligne d'emprise du chemin (voir croquis 4.1).

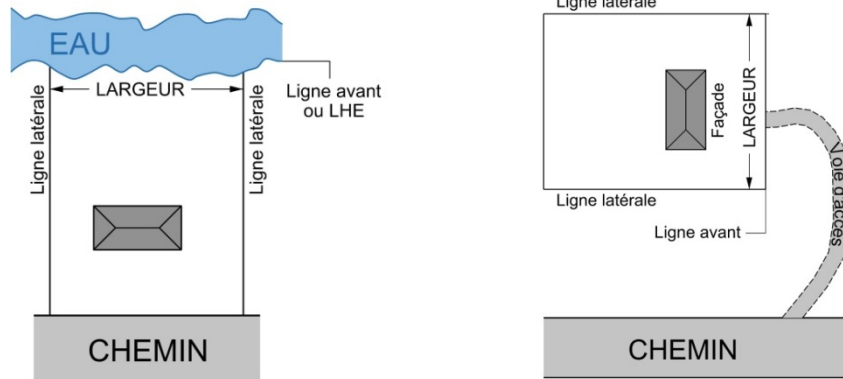


Croquis 4.1 Largeur d'un terrain adjacent à un chemin

Dans le cas où la ligne avant correspond à la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau, la largeur du terrain est mesurée linéairement entre les points d'intersection de chaque ligne latérale de terrain avec la ligne des hautes eaux (voir croquis 4.2).



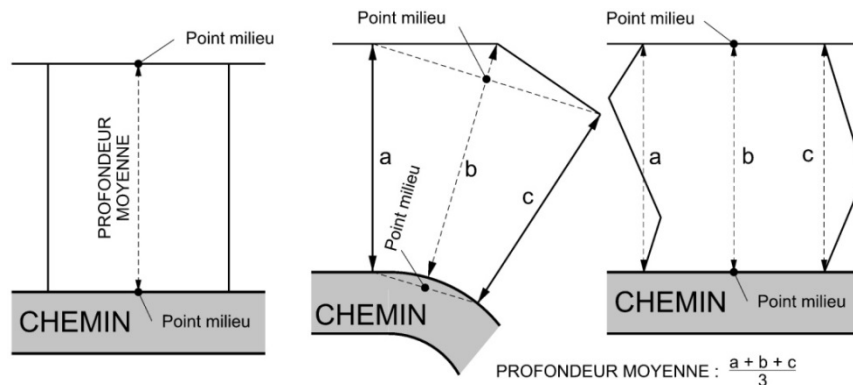
Dans le cas où la ligne d'un terrain ne peut coïncider avec une ligne d'emprise d'un chemin ou avec la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau, la largeur de ce terrain est mesurée linéairement entre les points d'intersection de chaque ligne latérale de terrain avec la ligne de terrain située du côté où est orientée la façade du bâtiment principal (voir croquis 4.3).



Croquis 4.3 Largeur d'un terrain qui n'est pas adjacent à un chemin, à un lac ou à un cours d'eau

4.1.1.2 Profondeur moyenne minimale d'un terrain

La profondeur moyenne minimale d'un terrain correspond à la distance calculée entre la ligne d'emprise du chemin et la ligne opposée à celle-ci sur une ligne droite tracée entre le point milieu de chacune de ces lignes. Dans le cas d'un terrain irrégulier, la profondeur moyenne minimale correspond à la somme résultant de cette distance précitée et des lignes latérales, divisée par trois (voir croquis 4.4).



Croquis 4.4 Profondeur moyenne minimale d'un terrain



4.2 **NORMES MINIMALES AU LOTISSEMENT DES TERRAINS**

4.2.1 Dispositions générales

Les normes minimales de lotissement pour les terrains sont indiquées au tableau 4.1. Ces normes varient selon que le terrain à lotir est localisé à l'intérieur d'un corridor riverain ou non.

TABLEAU 4.1 : NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT

| Normes minimales applicables aux terrains | Terrain en général | Normes applicables à un corridor riverain (selon la sous-section 4.3.1) |
|---|----------------------|--|
| Superficie minimale | 3 000 m ² | 4 000 m ² |
| Largeur minimale | 50 m | 50 m |
| Profondeur moyenne minimale | - | 60 m |

4.2.2 Dispositions particulières applicables à la zone Vill-B3 (lac Miguick)

Malgré les normes générales énoncées à la sous-section 4.2.1 du présent règlement, les normes minimales de lotissement qui doivent être respectées à l'intérieur de la zone Vill-B3 sont indiquées au tableau 4.2 et sont applicables à tous les terrains, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur d'un corridor riverain.

TABLEAU 4.2 : NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT APPLICABLES DANS LA ZONE VILL-B3

| Normes minimales applicables aux terrains | Normes minimales applicables |
|---|------------------------------|
| Superficie minimale | 5 000 m ² |
| Largeur minimale | 55 m |
| Profondeur moyenne minimale | 70 m |



De plus, aucune opération cadastrale destinée à l'implantation de chalets (ou résidences saisonnières) n'est autorisée à l'intérieur de la zone Vill-B3 tant que les dispositions du règlement relatif aux usages conditionnels numéro 363 n'auront été remplies.

4.2.3 Dispositions particulières applicables aux zones forestières (Fo)

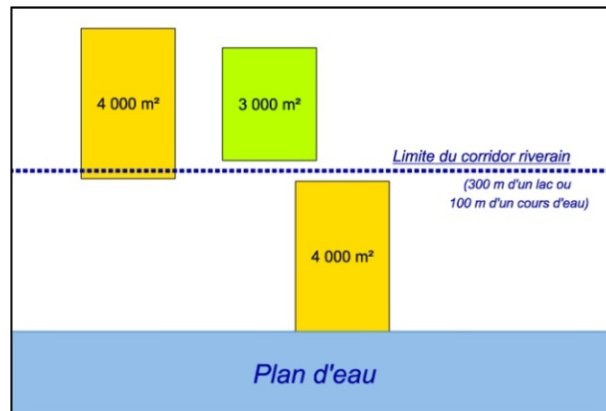
Malgré les normes générales énoncées à la sous-section 4.2.1, la superficie minimale des terrains destinés à des fins résidentielles (chalet ou résidence saisonnière) à l'intérieur des zones forestières (Fo) est fixée à 4 hectares. La largeur minimale et la profondeur moyenne minimale de tels terrains sont établies à 100 mètres.

Un terrain dont les dimensions sont inférieures à ces normes et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un acte publié avant l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie d'un droit acquis au lotissement si celui-ci respectait au moment de sa subdivision les exigences réglementaires en matière de lotissement.

4.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN MATIÈRE DE LOTISSEMENT

4.3.1 Application des normes à l'intérieur d'un corridor riverain

Les normes de lotissement applicables à un corridor riverain s'appliquent aux terrains localisés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac mesuré à partir de la ligne des hautes eaux. Les cours d'eau intermittents ne sont pas considérés aux fins d'application de ces normes, sauf si le terrain est directement adjacent à ceux-ci. Les normes de lotissement prévues dans le corridor riverain de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac s'appliquent à tous les terrains, qu'ils soient situés en tout ou en partie à l'intérieur du corridor riverain (voir croquis 4.5).



Croquis 4.5 Terrains situés à l'intérieur du corridor riverain
d'un lac ou d'un cours d'eau

4.3.2 Normes d'exception visant certaines constructions utilisées à des fins d'utilité publique

Tout projet de lotissement pour un terrain destiné à des fins d'utilité publique et ne comportant aucune installation visant l'évacuation et le traitement des eaux usées ou l'alimentation en eau est soustrait de l'application des normes minimales relatives au lotissement.

4.3.3 Normes d'exception pour l'identification cadastrale de parties résiduelles de terrain ou de complément à un terrain

Dans le cadre d'une opération cadastrale à l'intérieur d'un territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale, les normes d'exception suivantes s'appliquent :

- 1° Pour des fins d'identification cadastrale, les parties résiduelles d'un lot peuvent exceptionnellement être soustraites de l'application des normes minimales de lotissement s'il ne peut en être fait autrement et si le plan-projet d'opération cadastrale accompagnant la demande de permis de lotissement indique la mention « partie résiduelle non constructible »;



- 2^o Lors d'une transaction immobilière, l'ajout d'une parcelle de terrain à un terrain déjà existant peut faire l'objet d'un lot distinct au cadastre du Québec et être soustrait des normes minimales de lotissement si le plan-projet d'opération cadastrale accompagnant la demande de permis de lotissement indique la mention « complément à un terrain existant » et qu'il est clairement indiqué que, suite à l'opération cadastrale, le terrain est formé par l'ensemble des deux lots (terrain existant et complément).

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. Toute opération cadastrale relative aux chemins doit respecter les normes du présent chapitre.

5.1 **TRACÉ DES CHEMINS**

5.1.1 **Obligation de cadastrer et caractère public des chemins**

L'emprise de tout chemin desservant un ou plusieurs lots à bâtir doit porter un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre. Le plan relatif à une opération cadastrale doit indiquer le caractère public du chemin.

5.1.2 **Emprise des chemins**

L'emprise des nouveaux chemins à lotir doit avoir une largeur minimale de 10 mètres.

5.1.3 **Distance d'une rue par rapport à un lac ou à un cours d'eau à débit régulier**

La distance minimale prescrite entre une rue (incluant une route, un chemin ou une voie de circulation automobile) et la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier est fixée à 75 mètres.

Cette distance ne s'applique pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traverse d'un lac ou d'un cours d'eau. Elle ne s'applique pas non plus à une entrée privée desservant une seule propriété.

Dans le cas particulier où une telle rue constitue le parachèvement d'un réseau, et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne fait l'objet d'aucune construction, ou simplement lors de l'ajout d'une boucle de virage (cul-de-sac), la distance établie au premier alinéa



pourra être réduite, mais en aucun cas la rue ne devra empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres. Par contre, si la rue passe sur des terrains zonés pour des besoins de parc public, celle-ci pourra être localisée jusqu'à une distance de 20 mètres de la ligne des hautes eaux du lac ou du cours d'eau.

**CHAPITRE 6****DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES****6.1 TERRAIN DÉROGATOIRE**

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 publiés au 22 mars 1983 (ou cédé dans un bail par le MERN), 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^o Le 22 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2^o Le 22 mars 1983, 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^o 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.

6.2 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^o Le 22 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2^o À la même date, ce 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.



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.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

6.3 PARTIE DE TERRAIN CÉDÉE POUR FINS D'UTILITÉ PUBLIQUE

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 sections 6.1 ou 6.2.

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.

6.4 MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

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

- 1° L'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogoatoire du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur;
- 2° L'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogoatoire (superficie, largeur ou profondeur) du terrain;



- 3° 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;
- 4° L'opération cadastrale vise à confirmer la délimitation d'un terrain suite à une procédure de bornage.

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

7.1 PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS

7.1.1 Procédure en cas de contravention

Lorsque le fonctionnaire désigné ou son adjoint constate ou est informé que l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement n'est pas respectée, il peut signifier au contrevenant un avis à cet effet en l'enjoignant de se conformer au règlement et/ou d'arrêter les travaux dans le délai qu'il détermine selon la gravité des infractions reprochées.

S'il n'est pas tenu compte de cet avis à l'intérieur du délai fixé, le conseil peut alors exercer tous les recours mis à sa disposition et, sans limiter la généralité de ce qui précède, autoriser le fonctionnaire désigné ou son adjoint à délivrer au nom de la MRC de Portneuf, tout constat d'infraction relativement aux infractions commises.

7.1.2 Responsabilité des infractions commises

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction. S'il contrevient à plus d'une disposition, il s'agit d'autant d'infractions séparées.

Le premier alinéa s'applique également à toute entreprise ou mandataire (personne physique ou personne morale) qui réalise des travaux pour le compte d'une personne qui lui en fait la demande.

7.1.3 Pénalités

Toute première infraction au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende minimale de 500 \$ mais n'excédant pas 1 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique. Dans le cas d'une personne morale, le montant minimum de l'amende est porté à 1 000 \$ alors que le maximum est fixé à 2 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende



minimale de 1 000 \$ mais n'excédant pas 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique. Dans le cas d'une personne morale, le montant minimum de l'amende est porté à 2 500 \$ alors que le maximum est fixé à 4 000 \$.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, s'il n'y a pas bonne foi, une infraction séparée et la pénalité édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

7.1.4 Recours

La MRC de Portneuf peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

7.2 ENTRÉE EN VIGUEUR ET MODE D'AMENDEMENT

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) et il ne pourra être modifié qu'au moyen d'un autre règlement adopté conformément aux dispositions de cette loi.

Adopté à la MRC de Portneuf ce 21^e jour du mois d'octobre 2015.

Préfet

Directrice générale