

**TERRITOIRE NON ORGANISÉS
MRC DE LA VALLÉE-DE-LA-GATINEAU**



DÉVELOPPER SERVIR REPRÉSENTER

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

RÈGLEMENT NUMÉRO 2025-414

Avis de Motion : 20 mai 2025

Adoption du projet de règlement : 20 mai 2025

Consultation publique : 10 juin 2025

Adoption : 27 août 2025

Entrée en vigueur : 27 août 2025

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	4
CHAPITRE II – CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE ...	6
CHAPITRE III – NORMES DE LOTISSEMENT.....	8
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES TERRAINS SITUÉS À L'INTÉRIEUR DE SITES NATURELS À RISQUE.....	14
CHAPITRE V – COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEU ET ESPACES VERTS.....	15
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	16
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS FINALES.....	18

CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des territoires non organisés de la MRC de La Vallée-de-la-Gatineau.

3. But du règlement

Le présent règlement définit les normes relatives au découpage des lots et à l'aménagement des voies de circulation, il régit ou prohibe les opérations cadastrales et exige les conditions à respecter pour l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

4. Règlements remplacés et abrogés

Le présent règlement remplace et abroge le règlement de lotissement n° 93-83 et ses amendements.

5. Tableaux, graphiques, symboles ou autres

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte inscrit au présent règlement en fait partie intégrante.

SECTION II – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. Terminologie

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout terme a le sens qui lui est attribué à l'index terminologique en annexe 1 du règlement de zonage en vigueur.

Si un terme n'est pas spécifiquement défini à l'index terminologique il doit être compris au sens commun.

7. Système de mesure

Les dimensions inscrites au présent règlement sont au système international (SI).

8. Priorité d'application

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du règlement ou entre une disposition du règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

SECTION III – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

9. Application du règlement

Le fonctionnaire désigné est chargé de l'application du présent règlement comme établi au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

10. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

11. Contraventions, sanctions, recours et poursuites judiciaires

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE II – CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

12. Plan de l'opération cadastrale

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre un plan de l'opération cadastrale à l'approbation du fonctionnaire désigné, que le plan prévoie ou non des rues, et ce, avant d'être déposé au ministère en charge du Cadastre du Québec.

13. Cession des rues destinées à être publiques

L'assiette des rues montrées sur un plan relatif à une opération cadastrale et destinée à être publique doit être cédée à titre gratuit à la municipalité.

14. Taxes municipales

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

15. Plan de morcellement

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

16. Servitudes pour infrastructures publiques

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, il doit être indiqué sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'infrastructures publiques.

17. Terrain résiduel à la suite d'une opération cadastrale

Tout terrain résiduel résultant d'une opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

18. Opération cadastrale interdite dans certaines zones

Les conditions suivantes doivent être respectées dans le cas de certaines opérations cadastrales :

1° Zones de conservation

L'ouverture de nouvelles rues pour créer un lotissement est interdite dans les zones de conservation. Toutefois, le bouclage d'un chemin existant autour d'un lac est permis uniquement pour des raisons de sécurité publique. De plus, toute opération cadastrale permettant la création d'un terrain (un morcellement) est interdite. Cependant, un morcellement de terrain permettant l'agrandissement d'un lot existant ou une correction de titre demeure autorisé.

CHAPITRE III – NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION I – ORIENTATIONS GÉNÉRALES

19. Orientations générales de design d'un lotissement

Le tracé des rues et des lots des nouveaux projets de lotissement résidentiel devrait chercher à prendre en compte les règles générales de design énoncées ci-dessous :

- 1° Les lots doivent être orientés de manière à recevoir un maximum d'ensoleillement;
- 2° La configuration des rues et des lots doit chercher à préserver les patrons de drainage naturel;
- 3° Dans la mesure du possible, le lotissement doit éviter les secteurs de contraintes naturelles et les propriétés visées par une ou des contraintes anthropiques;
- 4° Le lotissement projeté doit chercher à mettre en valeur la présence d'un lac ou d'un cours d'eau;
- 5° Des lots riverains doivent être réservés à des fins de parc afin de créer des accès publics aux plans d'eau pour proposer des activités récréatives ou encore pour assurer une préservation environnementale des lieux. Les lots publics doivent constituer environ 20 % de la longueur de la rive des lacs.

20. Effet d'une opération cadastrale

Une opération cadastrale ou un morcellement ne doit pas avoir pour effet de rendre un terrain ou un lot non conforme aux dispositions prescrites dans le présent règlement de lotissement en vigueur.

21. Opération cadastrale non soumise aux normes minimales de lotissement

Les dimensions minimales de lotissement du présent règlement concernant les lots ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- 1° Les opérations cadastrales relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots ;
- 2° Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
- 3° Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation ;

- 4°** L'identification cadastrale d'un terrain ne pouvant accueillir une construction ou un bâtiment;
- 5°** L'augmentation des dimensions ou de la superficie d'un terrain ou d'un lot et, conséquemment, la réduction de l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficie minimales requises par le présent règlement
- 6°** L'identification d'un droit de passage ou d'une servitude ;
- 7°** L'identification d'un réseau ou d'une partie d'un réseau de sentiers de randonnée, de motoneiges et de véhicules hors route.
- 8°** L'identification cadastrale d'un site (emplacement) de camping situé dans un terrain de camping détenu en copropriété divise (condo-camping).
- 9°** L'identification cadastrale d'un terrain destiné à recevoir un édicule d'utilité publique.

SECTION II – LES RUES

22. Généralités

Aucune opération cadastrale relative aux voies de circulation ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement. Il est également interdit toute opération cadastrale pour une voie de circulation si elle ne concorde pas avec le tracé projeté indiqué au plan d'urbanisme.

23. Rue cadastrée

Toute nouvelle rue doit être cadastrée.

24. Largeurs des rues

Dans toutes les zones de la municipalité, les terrains utilisés comme rue doivent avoir une largeur minimale de 15 m, à moins qu'elles ne soient de nature collectrice, c'est-à-dire qu'elles desservent une ou plusieurs rues. Dans de tels cas, la largeur de l'emprise devra être de 20 m au moins.

25. Rue sans issue

Toute rue sans issue doit être pourvue d'un rond de virage, d'au moins 34 m de diamètre.

26. Accès à une rue existante

Tout plan de morcellement de terrain et tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 50 emplacements à bâtrir ou davantage doivent comprendre au moins 2 accès à une rue existante.

27. Raccordement d'une rue privée

Une rue privée doit être raccordée à une rue publique existante.

28. Intersection de rues

Toutes les intersections de rues doivent se faire avec un angle minimal de 75 degrés. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m.

Il est permis d'avoir une intersection entre deux rues dont l'une est courbe. Dans le cas où l'intersection se fait du côté intérieur de la courbe, le rayon intérieur doit être d'au moins 180 m. Dans le cas où l'intersection se fait du côté extérieur de la courbe le rayon extérieur doit être d'au moins 120 m.

Les intersections de toutes rues doivent être distantes d'un minimum de 50 m les unes par rapport aux autres. Cette distance est calculée entre les points centraux des emprises des rues. De plus, toute intersection de deux lignes d'emprise de rues doit se faire avec un rayon de courbure d'au moins 6 m.

29. Tracé des rues en fonction de la topographie

Toute rue doit être construite de façon à permettre un drainage efficace de son assiette.

La construction de toute nouvelle rue est interdite sur les talus de plus de 20% de pente moyenne. De plus, au sommet des talus touchés par la présente sous-section, aucune nouvelle rue n'est autorisée sur une bande de terrain au sommet du talus, bande dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus.

Nonobstant ce qui précède, les nouvelles rues pourront être construites à l'intérieur des bandes de protection, de même que dans les talus, pourvu qu'une étude géotechnique effectuée par un ingénieur membre de l'ordre des ingénieurs du Québec ait démontré que les travaux projetés ne créeront pas de risques à la sécurité des biens et des personnes. Dans le cas où l'étude géotechnique précisera des mesures spéciales, celles-ci devront être respectées intégralement et ce, dans les délais prévus par l'étude.

Les pentes de toutes rues mesurées sur toute longueur de 10 m ne doivent pas être inférieures à 0,5 %, ni supérieures à 10 % sauf sur une longueur de 60 m où elles peuvent atteindre 12 %. La pente d'une rue dans une distance de 40 m d'une intersection ne doit pas dépasser 3 %. La combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.

30. Rue à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau

La distance minimale entre une rue publique ou privée et une ligne des hautes eaux est de 60 mètres pour un lot non desservi et de 45 mètres pour un lot partiellement desservi ou desservi.

Pour un lot desservi, la distance entre une route et un lac ou un cours d'eau peut être réduite à 20 mètres, si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne soit pas l'objet d'une construction. La route ne devra en aucun cas se situer à moins de 20 m de la ligne des hautes eaux.

Ces distances ne s'appliquent pas aux rues existantes ainsi qu'aux rues conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau, d'un lac, d'un marécage ou tout autre plan d'eau.

31. Sentiers pour piétons, droits de passage et servitudes

Des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de 3 mètres peuvent être exigés partout où jugé nécessaire pour favoriser la circulation des piétons.

SECTION III – LES TERRAINS

32. Normes de lotissement pour les terrains situés à l'extérieur d'un corridor riverain

Les dimensions et les superficies minimales des lots et emplacement des baux gouvernementaux situés à l'extérieur d'un corridor riverain pour chacune des zones des territoires non-organisés apparaissent au tableau ci-dessous.

Tableau 1 | Normes de lotissement

Localisation et type de service	Largeur minimale (mètre)	Superficie minimale (mètre carré)
Sans aqueduc et sans égout sanitaire (non desservi)	50	3 000
Avec aqueduc ou égout sanitaire (partiellement desservi)	25	1 500
Avec égout sanitaire seulement (partiellement desservi) ^{(1) (2)}	25	1 500
Avec aqueduc et égout sanitaire (desservi)	n/a	n/a

(1) : Pour tout système d'égout sanitaire appartenant à la MRC;
(2) : La distance minimale entre les puits doit être de 30 m.

33. Normes de lotissement pour les terrains situés à l'intérieur d'un corridor riverain

Les dimensions et les superficies minimales des lots et emplacement des baux gouvernementaux situés à l'intérieur d'un corridor riverain pour chacune des zones du territoire municipal, apparaissent au tableau ci-dessous.

Tableau 2 | Normes de lotissement spécifiques aux lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain

Commenté [TR1]: Voir commentaire ci-dessous

Localisation et type de service	Largeur minimale (mètre)	Profondeur minimale (mètre)	Superficie minimale (mètre carré)	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac (mètre)
Lot riverain sans aqueduc et sans égout sanitaire (non desservi)	45	60	6 000	60
Lot non riverain sans aqueduc et sans égout sanitaire (non desservi)	45	n/a	6 000	n/a
Lot riverain avec aqueduc ou égout sanitaire (partiellement desservi) ⁽¹⁾	30	75	6 000	75

Lot non riverain avec aqueduc ou égout sanitaire (partiellement desservi)	25	n/a	6 000	n/a
Lot riverain avec aqueduc et égout sanitaire (desservi)	n/a	45	n/a	45 ⁽¹⁾
(1) : La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 mètres, si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne soit pas l'objet d'une construction. La route ne devra en aucun cas empiéter dans la bande riveraine de 20 mètres.				

34. Normes de lotissement en bordure de la route 117

Les lots et emplacement des baux gouvernementaux situés en bordure de la route 117 devront respecter les superficies et dimensions minimales décrites au tableau ci-dessous.

Tableau 3 | Normes de lotissement spécifiques aux lots et emplacement des baux gouvernementaux en bordure de la route 117

Lot	Largeur minimale (mètre)	Profondeur minimale (mètre)	Superficie minimale (mètre carré)
Sans aqueduc et sans égout sanitaire (non desservi)	100	60	6 000

35. Normes de lotissement en milieu insulaire

Les lots et emplacement des baux gouvernementaux situés en milieu insulaire devront respecter les superficies et dimensions minimales décrites au tableau ci-dessous.

Tableau 4 | Normes de lotissement spécifiques aux lots et emplacement des baux gouvernementaux en milieu insulaire

Lot	Largeur minimale (mètre)	Profondeur minimale (mètre)	Superficie minimale (mètre carré)
Sans aqueduc et sans égout sanitaire (non desservi)	30	30	10 000

36. Lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe

Une opération cadastrale visant à créer un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est de 30 mètres et moins, peut voir sa largeur minimale mesurée sur la ligne avant être réduite jusqu'à 40 % de la

largeur minimale, pourvu que la superficie minimale exigée soit respectée. Cette règle ne s'applique pas au réseau routier supérieur relevant du ministère des Transports.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES TERRAINS SITUÉS À L’INTÉRIEUR DE SITES NATURELS À RISQUE

37. Cadre normatif pour le contrôle de l'utilisation du sol dans les zones à risque de glissement de terrain

Toute opération cadastrale ou création d'emplacement de baux gouvernementaux dans les zones à risque de glissement de terrain telles que définies à l'article 105 du Règlement de zonage en vigueur est régie par le cadre normatif pour le contrôle de l'utilisation du sol dans les zones à risques de glissement de terrain, le tout, tel que montré aux tableaux 1.1 et 1.2 de l'annexe 4 du Règlement de zonage en vigueur.

38. Expertise géotechnique

Toute interdiction mentionnée aux tableaux 1.1 et 1.2 de l'annexe 4 du Règlement de zonage en vigueur peut être levée conditionnellement à la production d'une expertise géotechnique répondant aux exigences établies aux tableaux 2.1 et 2.2 de l'annexe 4 du Règlement de zonage en vigueur.

39. Normes relatives à la topographie du terrain

Malgré toute disposition contraire, dans les secteurs présentant des pentes supérieures à 30 %, toute opération cadastrale ou création d'emplacement de baux gouvernementaux visant à représenter ou à modifier le plan d'un lot ou d'un emplacement est interdite. Toutefois, une opération cadastrale ou création d'emplacement de baux gouvernementaux liés à la mise en place d'une utilité publique reste autorisée.

Par ailleurs, dans tous les secteurs dont les pentes varient entre 7 % et 29 %, toute opération cadastrale ou création d'emplacement de baux gouvernementaux à effectuer devrait chercher à prendre en compte les règles générales de design énoncées ci-dessous :

- 1° La configuration de rues, des lots et des emplacements doit chercher à préserver les patrons de drainage naturel;
- 2° L'orientation du tracé des rues doit suivre parallèlement ou longitudinalement les courbes de niveau;

- 3° La pente des rues doit être limitée à un maximum de 15 % et des superficies de lots et d'emplacement suffisantes doivent être prévues pour permettre les constructions;
- 4° Le couvert forestier naturel doit être conservé au maximum;
- 5° La superficie occupée par le réseau routier doit être restreinte en privilégiant, par exemple, un développement en grappes ou en utilisant des rues se terminant par un cul-de-sac;
- 6° L'implantation des habitations doit dans la mesure du possible mettre en valeur les perspectives visuelles naturelles.

En vue de maintenir un milieu naturel de qualité, la densité des nouveaux lotissements et emplacement des baux gouvernementaux situés dans les secteurs en pente devrait s'effectuer en respectant les propositions contenues dans le tableau ci-dessous.

Tableau 5 | Densité des nouveaux secteurs résidentiels en fonction de la pente de terrain

Pente du terrain	Densité maximale de développement
Pente de 10 % et moins	Faible densité (5 log/ha et moins)
Pente de 15 % et moins	Faible densité (2,5 log/ha et moins)
Pente de 20 % et moins	Très faible densité (1 log/ha et moins)
Pente de 30 % et moins	Très faible densité (0,5 log/ha et moins)
Pente de 30 % et plus	Aucun développement

CHAPITRE V – DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

40. Droits acquis généraux

Un terrain dérogatoire formé d'un ou plusieurs lots distincts existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie de droits acquis pourvu qu'il ait été formé conformément aux règles municipales alors en vigueur. Toutefois, un tel terrain est sujet à toute autre disposition de ce règlement et celle des autres règlements municipaux.

41. Droit au cadastre d'un terrain vacant

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 11 février 1984, 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 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 dans le territoire où est situé le terrain, et;
- 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 original résulte de l'opération cadastrale.

42. Droit au cadastre d'un terrain construit

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 du présent règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes:

- 1° Le 11 février 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2° À la date applicable en vertu du paragraphe 1°, 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 original.

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

43. Droit au cadastre à la suite de l'acquisition pour une utilité 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 du présent 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 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 de l'article 41 ou 42.

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.

44. Agrandissement ou modification d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandi, dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

Un lot dérogatoire protégé par droits acquis peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux dispositions du présent règlement.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS FINALES

45. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil de la municipalité

Au cours de la séance tenue le _____

Signé : Chantal Lamarche

Chantal Lamarche, Préfète

Signé : Joanie Courchaine

Joanie Courchaine, directrice générale