



MRC DU
ROCHER-PERCÉ

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

NUMÉRO 275-2012

TERRITOIRE NON ORGANISÉ

MONT-ALEXANDRE

MRC DU ROCHER-PERCÉ

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est identifié par le numéro 275-2012 et est intitulé « Règlement relatif au lotissement du territoire non organisé de la Municipalité régionale de comté du Rocher-Percé ».

1.2 But du règlement

Le présent règlement vise à assurer un développement rationnel et harmonieux du territoire non organisé de la Municipalité régionale de comté du Rocher-Percé en précisant les critères de subdivision du sol et en précisant la manière de tracer les voies de circulation.

1.3 Remplacement de règlements antérieurs

Le présent règlement remplace tout règlement ou dispositions de règlement antérieur ayant trait au lotissement. Le remplacement ne doit pas être interprété comme affectant toute matière ou chose faite ou qui doit être faite en vertu du ou des règlements ainsi remplacés. Toute infraction commise ou toute poursuite intentée en vertu des dispositions du ou des règlements ainsi remplacés peut être continuée de la manière prévue dans ce ou ces règlements remplacés.

1.4 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire non organisé soumis à la juridiction de la Municipalité régionale de comté du Rocher-Percé. Plus particulièrement, le présent règlement s'applique sur le territoire non organisé Mont-Alexandre.

1.5 Domaine d'application

Tous les bâtiments, toutes les constructions, devant être érigés dans l'avenir de même que tous les terrains ou parties de terrains doivent être édifiés et occupés conformément aux dispositions du présent règlement. Tout bâtiment ou toute construction dont on projette de changer l'occupation doit être conforme aux exigences du présent règlement, quant à son occupation projetée. Tous les bâtiments ou parties de bâtiment et toutes les constructions ou parties de construction existants, de même que tous les terrains ou parties de terrains dont l'occupation est modifiée après l'entrée en vigueur du présent règlement doivent être occupés conformément aux dispositions du présent règlement. Enfin, toute opération cadastrale doit être effectuée conformément aux dispositions du présent règlement.

1.6 Personnes assujetties au présent règlement

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.7 Le règlement et les 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.

1.8 Validité du règlement

Le conseil de la MRC du Rocher-Percé 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, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci était ou devait être déclaré nul par la cour ou d'autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Interprétation du texte

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. 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.

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

2.2 Interprétation des tableaux, graphiques et symboles

À moins d'indication contraire, les tableaux, graphiques, symboles et toutes formes d'expression autre que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il est référé dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

2.3 Unités de mesure

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées sont en référence avec le Système International (S.I.) et seules les unités métriques sont réputées valides pour les fins du règlement. Les unités indiquées entre parenthèses sont des mesures anglaises et n'ont qu'une valeur indicative.

2.4 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- a) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
- b) La disposition la plus exigeante prévaut.

2.5 Terminologie

La terminologie utilisée à l'article 2.5 du règlement sur les permis et certificats du territoire non organisé de la Municipalité régionale de comté du Rocher-Percé et ses amendements futurs fait partie intégrante du présent règlement.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 Dispositions communes

Les dispositions administratives comprises dans le règlement sur les permis et certificats du territoire non organisé de la Municipalité régionale de comté du Rocher-Percé et ses amendements futurs font partie intégrante du présent règlement.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

4.1 Normes relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots

Le tableau 4.1 ci-dessous indique les normes minimales relatives au lotissement en fonction des différents milieux dans lequel on se retrouve et en fonction des terrains à construire, qu'ils soient non desservis, partiellement desservis en aqueduc et en égout sanitaire ou desservis.

Tableau 4.1 – Normes minimales relatives au lotissement

	En bordure d'un lac ou d'un cours d'eau*	Tout autre territoire
Lot non desservi		
Superficie minimale (mètre ²)	4000	3000
Frontage minimal (mètre ²)	45	45
Profondeur moyenne minimale (mètre ²)	75	45
Lot partiellement desservi		
Superficie minimale (mètre ²)	2000	1500
Frontage minimal (mètre ²)	30	23
Profondeur moyenne minimale (mètre ²)	75 aqueduc / 60 égout	
Lot desservi		
Superficie minimale (mètre ²)	1000	500
Frontage minimal (mètre ²)	18	15
Profondeur moyenne minimale (mètre ²)	45	25

* Lot en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau signifie tout lot dont une partie ou une partie de ses limites est à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau assujetti à cette norme et apparaissant sur les plans de base topographique du ministère des Ressources naturelles à l'échelle 1 : 20 000.

4.2 Dispositions particulières au lotissement applicables à toutes les zones

4.2.1 Dispositions concernant les infrastructures d'utilité publique

Le lotissement devra être réalisé sur des terrains destinés à toutes les catégories d'immeubles, mais ne s'applique pas aux terrains requis pour les infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution ni aux terrains destinés à établir la propriété des emplacements dans les cimetières, ni aux terrains destinés à toutes catégories d'immeubles ne nécessitant pas l'alimentation en eau et l'épuration des eaux usées.

4.2.2 Dispositions concernant le lotissement d'un terrain situé sur plusieurs lots originaux

Nonobstant l'article 4.1, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain pour le seul motif que ce terrain est compris dans plusieurs lots originaux auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.3 Dispositions relatives aux tracés des rues

4.3.1 Chemins en bordure d'un cours d'eau ou d'un lac naturel

En l'absence de service (aqueduc et/ou égout), aucune rue ne doit passer à moins de soixante-quinze (75) mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac.

En présence de deux services (aqueduc et égout), aucune rue ne doit passer à moins de quarante-cinq (45) mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac.

Dans la zone à vocation dominante Forestière - F, où le lotissement pour des fins de construction résidentielle est interdit, cette norme de soixante-quinze (75) mètres est diminuée à soixante (60) mètres. Il est toutefois possible de déroger à cette norme, dans le cas où la topographie des lieux ne permettrait pas de respecter cette distance et ceci, aux conditions fixées en vertu de la Loi sur les forêts.

Sur les terres publiques, les chemins peuvent passer à moins de soixante (60) mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac avec approbation du ministre, si aucune autre solution n'est possible.

Sur les terres privées, les chemins peuvent également passer à moins de soixante (60) mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac, si aucune autre solution n'est possible.

Les voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac naturel ou conduisant à des quais ou plages ne sont pas assujetties aux exigences du présent article.

4.3.2 L'emprise des chemins

Dans tout projet impliquant la création d'un nouveau chemin ou le prolongement d'un chemin existant, la largeur minimale de toute emprise doit être de douze (12) mètres et ne doit pas excéder quinze (15) mètres.

Nonobstant ce qui précède, les chemins construits pour l'exploitation forestière et minière sur les forêts du domaine public ne sont pas soumis au présent règlement.

4.3.3 Nature du sol

Le tracé des routes, chemins forestiers, voies et rues doit, dans la mesure du possible, éviter les tourbières, les terrains marécageux, les sols instables et impropres au drainage ou exposés aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y construire une assiette de route conforme au présent règlement.

4.3.4 Topographie

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à un demi (0,5 %) pour cent.

La pente maximale ne doit pas être supérieure à douze (12 %) pour cent.

4.3.5 Intersections

L'angle d'intersection doit être à quatre-vingt-dix (90) degrés. Cependant, si le site ne le permet pas un angle d'intersection peut être moindre que quatre-vingt-dix (90) degrés mais jamais inférieur à soixante-quinze (75) degrés.

4.3.6 Cul-de-sac

Une rue cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à quinze (15) mètres.

CHAPITRE 5

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

5.1 Plan de l'opération cadastrale

Toute personne, corporation, compagnie ou société qui désire procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation du fonctionnaire désigné un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère des Ressources naturelles de la Faune et des Parcs.

5.2 Taxes municipales

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une 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 faisant l'objet de la demande.

5.3 Modification d'un lot ou d'un terrain

Aucune opération cadastrale ni morcellement de terrain par aliénation ne doit avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites au présent règlement. Aucune cession ou subdivision ne peut rendre dérogatoire un lot conforme ou accentuer la dérogation d'un lot dérogatoire.

5.4 Agrandissement de lots dérogatoires

Nonobstant toutes dispositions, un permis ne peut être refusé à l'égard d'une opération cadastrale si :

- a) L'opération cadastrale des terrains ou du lot a pour effet d'augmenter la superficie et/ou les dimensions du lot ;
- b) 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.

5.5 Plan de morcellement

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit présenter un projet de morcellement de terrain portant sur le territoire plus large que le terrain visé au plan, à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

5.6 Droits acquis au lotissement reconnu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

5.6.1 Terrain vacant non cadastré au 6 avril 1983

Malgré les dispositions du présent règlement, un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 6 avril 1983, ne formait 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 enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce lot ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivante sont respectées :

- a) 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 de tout règlement antérieur ;
- b) 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.

5.6.2 Terrain construit non cadastré au 6 avril 1983

Malgré les dispositions du présent règlement, un permis de lotissement ne peut être refusé 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, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- a) Le 6 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
- b) À la date susmentionnée 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 originaire. Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

5.6.3 Terrain ayant fait l'objet d'une expropriation

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 à l'égard d'un terrain qui 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 ;
- b) 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 5.6.1 ou 5.6.2 du présent règlement.

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.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS FINALES

6.1 CONTRAVENTIONS ET RECOURS

Toute personne qui enfreint l'une des dispositions de ce règlement est coupable d'une offense et passible d'une amende, avec ou sans frais. Pour une première infraction, ladite amende ne peut être inférieure à 100,00 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 500,00 \$ si le contrevenant est une personne morale et elle ne peut être supérieure à 1 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 2 000,00 \$ s'il est une personne morale.

Pour une récidive, ladite amende ne peut être inférieure à 500,00 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 1 000,00 \$ s'il est une personne morale et elle ne peut être supérieure à 2 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique et, à 4 000,00 \$ s'il est une personne morale.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

La procédure pour le recouvrement des amendes est celle prévue au Code de procédures pénales (L.Q., C-25.1).

La cour supérieure, sur requête de la Municipalité régionale de comté du Rocher-Percé, peut ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec les dispositions du présent règlement. Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou de la construction conforme à la loi et au présent règlement ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

La Municipalité régionale de comté du Rocher-Percé peut aussi employer tout autre recours utile.

6.2 Amendement du présent règlement

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que conformément à la Loi.

6.3 Invalidité partielle du règlement

Dans le cas où une disposition du présent règlement est déclarée invalide par un tribunal, la légalité des autres dispositions du présent règlement n'est pas touchée et ces dispositions continuent à s'appliquer et à être en vigueur.

6.4 Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Adopté à l'assemblée tenue le mercredi 10 octobre 2012
par la résolution numéro 12-10-214-O.

Diane Lebouthillier, préfet

Mario Grenier, sec.-trésorier