

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE LA CÔTE-DE-GASPÉ
TERRITOIRES NON ORGANISÉS**

**Règlement numéro 04-121
(Règlement relatif au lotissement
des territoires non organisés de la
Municipalité régionale de comté de
La Côte-de-Gaspé)**

AVIS DE MOTION : 11 août 2004

ADOPTION : 8 septembre 2004

ENTRÉE EN VIGUEUR : 26 septembre 2004

Modifications apportées	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur

**LE CONSEIL DES MAIRES DE LA MRC DE LA CÔTE-DE-GASPÉ DÉCRÈTE CE
QUI SUIT :**

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE LA CÔTE-DE-GASPÉ
TERRITOIRES NON ORGANISÉS

**Règlement numéro 04-121
(Règlement relatif au lotissement
des territoires non organisés de la
Municipalité régionale de comté de
La Côte-de-Gaspé)**

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement et de développement révisé de la Municipalité régionale de comté de La Côte-de-Gaspé est en vigueur depuis le 5 avril 2004;

ATTENDU QUE la Municipalité régionale de comté de La Côte-de-Gaspé est tenue, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'adopter à l'égard de ses territoires non organisés, un règlement de lotissement conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement révisé et aux dispositions du document complémentaire ;

ATTENDU QUE le présent règlement définit les normes de contrôle relatives au lotissement des territoires non organisés de la Municipalité régionale de comté de La Côte-de-Gaspé (TNO de la Rivière St-Jean et TNO Collines-du-Basque) ;

ATTENDU QU'avis de motion a été donné avec dispense de lecture, lors de la séance du 11 août 2004 ;

EN CONSEQUENCE, Il est proposé par le conseiller de comté, Monsieur Sylvain Bouchard;

Et résolu à l'unanimité ;

Que le conseil de la MRC de La Côte-de-Gaspé adopte le règlement numéro 04-121 (Règlement relatif au lotissement des territoires non organisés de la Municipalité régionale de comté de La Côte-de-Gaspé), ce tel que libellé ci après :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 • DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1	Titre du règlement	L- 1
1.2	But du règlement	L- 1
1.3	Remplacement de règlements antérieurs	L- 1
1.4	Territoire assujetti	L- 1
1.5	Domaine d'application	L- 1
1.6	Personnes assujetties au présent règlement	L- 2
1.7	Le règlement et les lois	L- 2
1.8	Validité du règlement	L- 2

CHAPITRE 2 • DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1	Interprétation du texte	L- 3
2.2	Interprétation des tableaux, graphiques et symboles	L- 3
2.3	Unités de mesure	L- 3
2.4	Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières	L- 3
2.5	Terminologie	L- 4

CHAPITRE 3 • DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1	Dispositions communes	L- 5
-----	-----------------------	------

CHAPITRE 4 • DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

4.1	Normes relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots	L- 6
	Tableau 4.1 -Normes minimales relatives au lotissement	L- 6
4.2	Dispositions particulières au lotissement applicables à toutes les zones	
4.2.1	Dispositions concernant les infrastructures d'utilité publique	L- 7
4.2.2	Dispositions concernant le lotissement d'un terrain situé sur plusieurs lots originaires	L- 7
4.3	Dispositions relatives aux tracés des rues	
4.3.1	Chemins en bordure d'un cours d'eau ou d'un lac naturel	L- 7
4.3.2	L'emprise des chemins	L- 8
4.3.3	Nature du sol	L- 8
4.3.4	Topographie	L- 8
4.3.5	Intersections	L- 8
4.3.6	Cul-de-sac	L- 8

CHAPITRE 5 • CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

5.1	Plan de l'opération cadastrale	L- 9
5.2	Taxes municipales	L-9
5.3	Cession de l'assiette des voies publiques	L- 9
5.4	Modification d'un lot ou d'un terrain	L- 9
5.5	Agrandissement de lots dérogatoires	L- 9
5.6	Plan de morcellement	L-10
5.7	Droits acquis au lotissement reconnu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme	
5.7.1	Terrain vacant non cadastré au 26 avril 1983	L-10
5.7.2	Terrain construit non cadastré au 26 avril 1983	L-10
5.7.3	Terrain ayant fait l'objet d'une expropriation	L-11

CHAPITRE 6 • DISPOSITIONS FINALES

6.1	Contraventions et recours	L-12
6.2	Amendement du présent règlement	L-12
6.3	Invalidité partielle du règlement	L-12
6.4	Entrée en vigueur du présent règlement	L-13

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est identifié par le numéro 04-121 et est intitulé « Règlement relatif au lotissement des territoires non organisés de la Municipalité régionale de comté de La Côte-de-Gaspé ».

1.2 But du règlement

Le présent règlement vise à assurer un développement rationnel et harmonieux des territoires non organisés de la Municipalité régionale de comté de La Côte-de-Gaspé 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 règlements antérieurs 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 des territoires non organisés soumis à la juridiction de la Municipalité régionale de comté de La Côte-de-Gaspé. Plus particulièrement, le présent règlement s'applique sur les territoires non organisés Rivière St-Jean et Collines-du-Basque.

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 de La Côte-de-Gaspé 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.

2.4 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'applique 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 relatif à l'émission de divers permis et certificats des territoires non organisés de la Municipalité régionale de comté de La Côte-de-Gaspé et ses amendements futurs font partie intégrante du présent règlement.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 Dispositions communes

Les dispositions administratives comprises dans le règlement relatif à l'émission des divers permis et certificats des territoires non organisés de la Municipalité régionale de comté de La Côte-de-Gaspé 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

LOCALISATION	NORMES DESCRIPTION	LOT NON DESSERVI (NI AQUEDUC, NI ÉGOUT)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI		LOT DESSERVI
			Aqueduc	Égout	
Lots riverains (lots situés à l'intérieur du corridor riverain ¹).	Superficie minimale	4 000 m ²	1 875 m ²	2 000 m ²	1 000 m ²
	Largeur minimale d'un lot mesuré sur la ligne avant (frontage)	50 mètres	30 mètres	30 mètres	15 mètres *
	Profondeur moyenne minimale	60 mètres	60 mètres	60 mètres	45 mètres
Lots non riverains situés à l'intérieur du corridor riverain	Superficie minimale	4 000 m ²	1 875 m ²	2 000 m ²	1 000 m ²
	Largeur minimale d'un lot mesuré sur la ligne avant (frontage)	50 mètres	25 mètres	25 mètres	12 mètres*
Lots situés à l'extérieur du corridor riverain (situés à plus de 300 mètres d'un lac ou à plus de 100 mètres d'un cours d'eau)	Superficie minimale	3 000 m ²	1 500 m ²	1 000 m ²	400 m ²
	Largeur minimale d'un lot mesuré sur la ligne avant (frontage)	50 mètres	22,5 mètres	21 mètres	12 mètres *

¹ Le corridor riverain est une bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur du corridor se mesure horizontalement. La largeur du corridor est de trois cents (300) mètres en bordure des lacs et de cent (100) mètres en bordure des cours d'eau.

* À l'exception des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe dans un développement domiciliaire où le frontage minimal est de cinq (5) mètres.

4.2 Dispositions particulières au lotissement applicables à toutes les zones

4.2.1 Dispositions concernant les infrastructures d'utilité publique

Nonobstant l'article 4.1, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement lorsque l'opération cadastrale est effectuée pour les fins de l'implantation ou de l'identification par un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre d'un réseau d'aqueduc et d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution et tout autre équipement d'utilité publique.

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

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 originaires 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 égout), aucune rue ne doit passer à moins de soixante (60) mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac.

En présence d'un ou de deux services (aqueduc et/ou 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.

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.

En autant que possible, le tracé des rues doit respecter les boisés et rangées d'arbres et favoriser un ensoleillement optimal aux résidences afin de permettre une meilleure efficacité énergétique.

4.3.4 Topographie

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

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

4.3.5 Intersections

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

Sur une même rue, les axes de deux (2) intersections doivent être à une distance minimale de soixante-quinze (75) mètres.

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 douze (12) 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 prévoise 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 Cession de l'assiette des voies publiques

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale montre et décrit des voies de circulation destinées à être publiques, le propriétaire, comme condition préalable à l'approbation relative à l'opération cadastrale, doit s'engager à céder gratuitement à la MRC l'assiette de ces voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques, aux conditions de la MRC.

5.4 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.

5.5 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.

5.6 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.

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

5.7.1 Terrain vacant non cadastré au 26 avril 1983

Malgré les dispositions du présent règlement, un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 26 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 suivantes 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.

5.7.2 Terrain construit non cadastré au 26 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 26 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.

5.7.3 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 5.7.1 ou 5.7.2 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 de La Côte-de-Gaspé, 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 de La Côte-de-Gaspé 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 le 8 septembre 2004
par la résolution numéro 04-154

Entré en vigueur le 8 septembre 2004

Noël-Marie Clavet, préfet

Diane Shaink, sec.-trésorière adjointe

