

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 4-91 DU TERRITOIRE NON ORGANISÉ DU LAC-CROCHE

DOCUMENT ADMINISTRATIF INTÉGRANT LES MODIFICATIONS DU PROJET
DE RÈGLEMENT 08-P-2016

Ce document administratif doit être considéré comme un document de travail facilitant la consultation du projet de règlement n° 08-P-2016 en intégrant les modifications qui seront apportées au règlement de lotissement n° 4-91. S'il y a divergence entre le présent document et le contenu du projet de règlement n° 08-P-2016 ou du règlement de lotissement n°4-91, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de “Règlement de lotissement”

1.2 Objectif du règlement

Le présent règlement vise à promouvoir et protéger le bien commun et, plus particulièrement, la sécurité des personnes et des immeubles ainsi que la qualité et la protection de l’environnement. À cette fin, il vise à assurer un ensemble de règles et de normes concernant, entre autres, les opérations cadastrales, la superficie et les dimensions des terrains ainsi que les cessions de rues et parcs.

1.3 Domaine d’application

Les dispositions du présent règlement s’appliquent à l’ensemble des opérations cadastrales à l’intérieur du territoire non organisé soumis à la juridiction de la Municipalité régionale de comté de la Jacques-Cartier. Sur ce territoire, le présent règlement s’applique aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

1.4 Le présent 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, ou à tout règlement découlant de ces lois.

1.5 Principes généraux d’interprétation

Ce règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 62 de la Loi d’interprétation (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière de cette loi.

1.6 Interprétation des titres, Tableaux et croquis

Les titres, tableaux, croquis et toute forme d’expression autres que les textes proprement dits contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction avec le texte proprement dit du règlement, c’est le texte qui prévaut.

1.7 Unité de mesure

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques (Système international de mesures, S.I.)

1.8 Terminologie

Les définitions contenues dans le règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme (règlement no 6-91) s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici long reproduites, sauf si le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT

2.1 Nécessité de l'approbation

Tout propriétaire qui désire procéder ou faire procéder à une opération cadastrale sur un terrain où il y a un cadastre originaire doit, au préalable, soumettre pour approbation au fonctionnaire désigné, un plan-projet de lotissement, que celui-ci prévoise ou non des rues.

2.2 Conditions préalables à l'approbation

2.2.1 Cession de l'emprise des voies de circulation

~~Comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, tout propriétaire doit s'engager envers la municipalité régionale de comté, par lettre adressée au Conseil, et à céder l'emprise des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.~~

2.2.2 Cession d'espaces à des fins de parcs ou de terrains de jeux et/ou paiement d'un montant équivalent.

Conformément à la section II.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., C. A-19.1),

~~Comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, tout propriétaire doit s'engager envers le Conseil de la municipalité régionale de comté à céder à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain équivalent à 10 % du terrain compris dans le plan-projet de lotissement et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le Conseil peut cependant exiger de tout propriétaire, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme équivalente à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chap. F-2.1),~~ multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette Loi. Le conseil peut aussi exiger de tout propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

Dans le cas d'un projet de développement de plus de deux lots, le demandeur est responsable de la préparation et de l'exécution des actes de cession et en assume les honoraires et déboursés, le cas échéant.

Les dispositions contenues à l'article 2.2.2 ne s'appliquent toutefois pas lorsque l'opération cadastrale :

1. a pour but d'augmenter la superficie d'un terrain sur lequel il y a déjà un bâtiment principal, à la condition toutefois que cette superficie additionnelle ne soit pas supérieure à celle requise par le présent règlement pour les usages permis dans la zone concernée;
2. a pour objet de régulariser des titres;
3. concerne un terrain à l'égard duquel les dispositions des alinéas précédents ou d'un règlement antérieur ont déjà été appliquées;
4. est rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
5. Concerne des parties de terrains destinées à être cédées à la municipalité régionale de comté pour des fins de rue ou pour toute autre fin municipale;
6. A pour objet une partie de terrain que la municipalité régionale de comté projette d'acquérir.

2.2.3 Indication des servitudes sur un plan annexé

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, indiquer sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet, l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.2.4 Présentation d'un plan d'ensemble

Tout propriétaire doit, relativement aux projets énoncés à l'article 3.2, alinéa 2, du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme (règlement 6-91), comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, présenter un plan d'ensemble portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan-projet de lotissement. Le plan d'ensemble doit être à une échelle entre 1 : 2 500 et 1 : 5 000 et comprendre minimalement les éléments suivants : la localisation des bâtiments existants; le tracé des voies de circulation existantes et projetées le cas échéant; et les caractéristiques naturelles du terrain (cours d'eau, lac, milieux humides, topographie, milieux protégés).

2.2.5 Paiement des taxes municipales

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

3.1 Tracé des rues

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé 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 creuser, à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilités publiques.

En général, le tracé des rues doit contourner les boisés, bosquets, rangées d'arbres pour emprunter les espaces déboisés.

En général, on devrait favoriser un tracé de rues dans l'axe est-ouest (plus ou moins 30 degrés) afin que les lots perpendiculaires à la rue, et donc face au sud, assurent une exposition sud des habitations. Il faudrait toutefois éviter des rues trop longues dans cet axe, ce qui favorise les couloirs de vent.

3.2 Emprise des rues

Toute nouvelle rue ou prolongement de rue existante doit avoir une largeur d'emprise de quinze mètres (15 m) minimum.

Nonobstant la disposition prescrite ci-dessus, il est permis de construire des rues d'une largeur inférieure, si elles s'intègrent dans un ensemble de rues voisines déjà existantes, qui sont déjà d'une largeur inférieure à celle prescrite, pourvu qu'elles soient de la même largeur que ces dernières, sans jamais être moindres que douze mètres (12 m), et pourvu que la marge de recul avant des bâtiments existants sur les rues avoisinantes ne soit pas inférieure à cinq mètres (5m).

3.3 Pente longitudinale des rues

La pente de toute rue ne doit pas excéder dix pour cent (10%). Dans un rayon de trente mètres (30 m) du centre d'une intersection, la pente maximale autorisée est de cinq pour cent (5%).

Lorsque la pente d'une rue est supérieure à cinq pour cent (5%), chaque fois que l'augmentation de l'élévation atteint vingt mètres (20 m), une section de soixante mètres (60 m) de longueur comportant une pente ne dépassant pas cinq pour cent (5%) doit être prévue.

Nonobstant les dispositions prescrites ci-dessus, et dans des cas exceptionnels, en raison de la topographie très accidentée d'un site ou d'autres contraintes naturelles, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de deux pour cent (2%), sur une longueur

n'excédant pas quatre-vingt-dix mètres (90 m). Cette disposition ne s'applique toutefois pas à un tronçon de rue situé dans un rayon de trente mètres (30 m) du centre d'une intersection.

3.4 Cul-de-sac

Les rues en forme de cul-de-sac peuvent être prévues dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture d'un autre type de rue.

Les rues en forme de cul-de-sac doivent se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de quatorze mètres (14 m), (**voir le croquis 1 p. 10**).

La prohibition édictée à l'alinéa précédent n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue publique existante lors de l'entrée en vigueur du présent règlement et qui ne rencontrerait pas les normes de dimension prescrites.

3.5 Opération cadastrale prohibée

Toute opération cadastrale relative aux rues ou autres espaces destinés à un usage public est interdite si elle ne rencontre pas les normes de dimension prévues au présent règlement.

3.6 Distance minimale entre une rue et un lac ou un cours d'eau

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.

~~La construction de nouvelles rues doit être conforme aux normes inscrites au tableau suivant~~

	Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout)	Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	Lot desservi (aqueduc et égout)
Distance minimale entre l'emprise d'une nouvelle rue et un cours d'eau ou un lac	75 m	75 m	45 m

Toutefois, ces normes ne s'appliquent pas aux voies de circulation routière conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

De plus, dans la perspective d'un lotissement comportant des lots à construire, la distance entre la route et un plan d'eau peut être réduite à 30 m si et seulement si, des contraintes physiques particulières l'exigent (ex. : présence d'une falaise ou d'une voie ferrée, situation parcellaire).

Des cas exceptionnels peuvent exiger que la distance entre la route et le plan d'eau soit réduite, mais l'espace résiduel ne peut permettre aucun lotissement destiné à des constructions :

- La distance peut être réduite jusqu'à 20 m si l'espace compris entre cette voie et le plan d'eau est zoné à des fins de parc public.
- la distance peut être réduite à une profondeur imposée par des contraintes physiques particulières (ex. la présence d'une voie ferrée, falaise, état du parcellaire...).
- Dans le cas d'un parachèvement d'un réseau routier, la jonction doit s'effectuer à la même distance que les tronçons existants dans la mesure où des contraintes de géométrie de la route le justifient. En aucun cas la distance ne peut être inférieure à 15 m, pour la protection de la bande riveraine.
- Dans le cas de route perpendiculaire au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traversent pas, la distance peut être réduite jusqu'à 15 m.

Les présentes normes ne s'appliquent pas aux infrastructures de circulation routière mises en place dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* (L.R.Q., A-18.1) et du *Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine public* (D. 498-96, (1996) 128 G.O. II, 2750).

Enfin, tout projet routier qui est situé à moins de 60 m d'un cours d'eau ou d'un lac, et qui s'effectue sur une distance d'au moins 300 m, devra préalablement avoir obtenu une autorisation du MDDELCC conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) ainsi que notamment la construction, la reconstruction, l'élargissement ou le redressement d'une route sur une distance de plus de 1 km.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

4.1 Superficie et dimensions minimales des terrains

4.1.1 Normes générales en territoire privé

La superficie ainsi que les dimensions minimales des terrains ~~non desservis par les services d'aqueduc et d'égoûts~~ sont déterminées comme suit :

- superficie minimale : ~~3000~~ 10 000 mètres carrés
- Largeur minimale : ~~35~~ 50 mètres, mesurée sur la ligne avant du terrain
- Profondeur moyenne minimale : ~~80~~ 50 mètres, mesurée à partir de la ligne avant du terrain

4.1.2 Normes en milieu riverain

~~La superficie ainsi que les dimensions minimales des terrains non desservis situés en tout ou en partie à l'intérieur d'une bande de terrain de cent mètres (100 m) d'un cours d'eau, ou à l'intérieur d'une bande de terrain de trois cents mètres (300 m) d'un lac, calculée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux, sont déterminées comme suit :~~

- ~~— superficie minimale : 4000 mètres carrés~~
- ~~— Largeur minimale : 35 mètres, mesurée sur la ligne avant du terrain~~
- ~~— Profondeur moyenne minimale : 50 mètres, mesurée à partir de la ligne avant du terrain~~

~~En raison de sa configuration ou de sa topographie, la profondeur moyenne minimale d'un terrain peut toutefois être diminuée d'au plus trente pour cent (30 %), à condition de respecter la superficie minimale exigée.~~

4.1.3 Normes en milieu de fortes pentes relatives aux secteurs de fortes pentes

Tout terrain comprenant un secteur de forte pente doit avoir une superficie minimale de 5 000 mètres carrés et avoir l'espace suffisant pour permettre la construction d'un bâtiment principal conformément aux dispositions du chapitre 15 du règlement de zonage 3-91. Pour les terrains ayant des pentes entre dix et quinze pour cent (10 et 15%), les normes minimales de superficie des articles 4.1.1 et 4.1.2 demeurent inchangées si au moins soixante quinze pour cent (75%) de la superficie du terrain est en zone de pentes de moins de dix pour cent (10%). Cette part de soixante-quinze pour cent (75%) doit être ininterrompue.

~~Si en respectant les normes de superficie prescrites aux articles 4.1.1 et 4.1.2, la superficie en zone de pentes de moins de dix pour cent (10%) est inférieure à soixante-quinze pour cent (75%), le terrain devra être agrandi de façon à atteindre cette portion de terrain en zone de pentes de moins de dix pour cent (10%).~~

~~Pour les terrains ayant des pentes de seize pour cent (16%) et plus, la superficie minimale exigée pour un terrain non desservi est de quatre mille mètres carrés (4000 m²).~~

~~Toutefois, au moins soixante-quinze pour cent (75%), doivent être en zone de pentes de moins de dix pour cent (10%), sinon le terrain devra être agrandi de façon à atteindre cette proportion de terrain en zone de pentes de moins de dix pour cent (10%).~~

4.1.4 Normes sur les terres publiques

Les normes relatives aux superficies et aux dimensions minimales des terrains exigés au présent règlement peuvent ne pas être respectées pour de nouveaux lotissements effectués sur les terres publiques, lors de transactions de terrains servant de compléments d'établissements à des lots déjà occupés.

4.1.5 Formes des terrains

Les lignes latérales des terrains doivent former un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°) avec la ligne de rue.

~~Toutefois, dans le but d'assurer un rendement optimal de l'ensoleillement, d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrain, de dégager des perspectives et de préserver les vues panoramiques et les attraits visuels du milieu, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue, sans toutefois former un angle inférieur à soixante quinze degrés (75°).~~

4.2 Terrain destiné à un ouvrage d'utilité publique

~~Est exempté des normes minimales de lotissement, tout terrain pour des cimetières, des infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution ne nécessitant pas le raccord à un système d'évacuation des eaux usées et les installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égouts.~~

4.2 Cas d'exception pour les normes de lotissement

Les normes de lotissement prescrites au présent chapitre ne s'appliquent pas dans le cas d'un lot qui est utilisé à des fins d'utilité publique et qui ne nécessite pas la mise en place d'équipements sanitaires.

De plus, des cas d'exceptions aux normes de lotissement au présent chapitre s'appliquent de manière à permettre à une municipalité d'autoriser une opération cadastrale même si les normes minimales ne sont pas respectées, dans les cas suivants :

- dans le cadre des privilèges reconnus par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);
- dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, de rue privée ou publique;
- lorsqu'une opération cadastrale vise à modifier un lot dérogatoire ou un terrain dérogatoire protégé par droits acquis dans les situations suivantes :
 - L'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire du lot ou du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur;
 - L'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogatoire (superficie, largeur ou profondeur) du lot ou du terrain;
 - 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.

4.3 Opérations cadastrales prohibées

- A. Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un terrain est prohibée.

B. Toute opération cadastrale qui a pour effet de former un ou plusieurs lots distincts à l'intérieur ou avec un terrain comportant des risques connus de mouvement de terrain (risques moyens ou élevés) est prohibée.

B.C. Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un ou des lots enclavés est prohibée.

Les prohibitions édictées par le présent article n'ont pas pour effet d'interdire une opération cadastrale requise aux fins de permettre l'implantation d'un immeuble destiné à des fins publiques.

CHAPITRE 5 : PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

5.1 Procédures à suivre dans le cas de contravention aux règlements d'urbanisme

~~Lorsque le fonctionnaire désigné constate une ou plusieurs infractions au présent règlement, il prépare un avis d'infraction. Cet avis est signifié personnellement par huissier ou expédié par courrier recommandé.~~

5.2 Amende

~~Toute infraction au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende minimale de cent dollars (100,00\$), mais ne devant pas excéder trois cents dollars (300,00\$) avec ou sans frais et cela, sans préjudice des autres sanctions et recours, conformément aux dispositions de la loi.~~

~~Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée et la pénalité édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.~~

5.3 Sanctions et recours

~~Si les dispositions du présent règlement ne sont pas respectées, le Conseil peut se prévaloir des sanctions et recours prévus dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1).~~

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS FINALES

6.1 Remplacement de règlement

Le présent règlement remplace tout règlement ou toute disposition des règlements antérieurs de la M.R.C. ayant trait au lotissement.

6.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.