

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE CHARLEVOIX-EST  
TERRITOIRE NON ORGANISÉ**

**Règlement de lotissement  
numéro 94-06-99**

- Considérant que ce conseil a adopté le 26 mars 1991 le *Règlement de lotissement* numéro 35 du Territoire non organisé (T.N.O.) de la MRC de Charlevoix-Est ;
- Considérant qu'il y a lieu de modifier ledit règlement ;
- Considérant qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le conseil est autorisé et tenu d'adopter un *Règlement de lotissement* pour l'ensemble du T.N.O. de la Municipalité régionale de comté de Charlevoix-Est ;
- Considérant que cette réglementation doit être conforme au schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions du document complémentaire de la MRC de Charlevoix-Est ;
- Considérant qu'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné à la séance du conseil tenue le 29 juin 1999 ;
- Considérant que le présent règlement a été précédé d'une consultation publique tenue conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;
- En conséquence, il est proposé par \_\_\_\_\_, appuyé par \_\_\_\_\_ et résolu unanimement que le présent règlement soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit :

## CHAPITRE I

### **Dispositions déclaratoires et interprétatives**

#### **1.1 Titre du règlement**

Le présent règlement est identifié par le numéro 94-06-99 et sous le titre de « *Règlement de lotissement* » du T.N.O. de la Municipalité régionale de comté de Charlevoix-Est.

#### **1.2 Remplacement du règlement antérieur**

Le présent règlement remplace tout règlement ou toute disposition de règlement antérieur ayant trait à la construction et plus particulièrement le *Règlement de lotissement* numéro 35 du T.N.O. de la MRC de Charlevoix-Est.

#### **1.3 Territoire touché**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du T.N.O. de la MRC de Charlevoix-Est.

#### **1.4 Personnes assujetties au présent règlement**

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

#### **1.5 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 au Canada et au Québec.

#### **1.6 Validité du règlement**

Le conseil de la MRC de Charlevoix-Est décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa de manière à ce que, si un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de ce règlement était ou devrait être déclaré nul par la Cour ou d'autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

### **1.7 Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles**

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

### **1.8 Interrelation entre les règlements d'urbanisme**

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle s'appliquant à l'ensemble du T.N.O. de la MRC de Charlevoix-Est. Il découle de ce fait du schéma d'aménagement de la MRC et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce schéma.

### **1.9 Unité de mesure**

Les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

### **1.10 Terminologie**

Dans ce règlement, ainsi que dans les règlements relatifs aux permis et certificats et à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 92-06-99, au zonage numéro 93-06-99, à la construction numéro 95-06-99, à moins que le contexte n'indique un sens différent, ont le sens qui leur est attribué. La terminologie utilisée à l'annexe I du règlement relatif aux permis et certificats et à la gestion des règlements d'urbanisme fait partie intégrante de ce présent règlement.

## CHAPITRE II

### **Dispositions relatives au plan-projet de lotissement**

#### **2.1 Nécessité de l'approbation**

Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale, autre que celle relative à une annulation ou à une correction, doit au préalable soumettre pour approbation à l'inspecteur un plan-projet de lotissement, que celui-ci prévoit ou non des rues.

#### **2.2 Conditions préalables à l'approbation**

##### **2.2.1 Indication des servitudes sur un plan**

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, 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.

##### **2.2.2 Présentation d'un plan-projet de lotissement sur un territoire plus large que le terrain visé audit plan-projet**

Tout propriétaire doit, relativement aux projets énoncés à l'article \_\_\_ du règlement relatif aux permis et certificats et à la gestion des règlements d'urbanisme, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, présenter un plan d'ensemble portant sur un terrain plus large que celui visé au plan-projet de lotissement et lui appartenant.

##### **2.2.3 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.

#### **2.3 Causes d'invalidité de l'approbation**

L'approbation donnée par la MRC de Charlevoix-Est devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente :

1. le plan de cadastre déposé pour l'enregistrement au ministère des Ressources naturelles n'est pas conforme au plan approuvé ;

2. le plan de cadastre n'est dûment déposé pour l'enregistrement au ministère des Ressources naturelles dans les 45 jours de la date de son approbation.

## CHAPITRE III

### Dispositions relatives aux rues, sentiers de piétons et îlots

#### **3.1 Les rues, les sentiers de piétons et les voies d'accès**

##### 3.1.1 Classification

Le réseau de voies destinées à la circulation des véhicules automobiles est constitué de deux (2) catégories de rues, à savoir : rue locale et rue collectrice.

##### 3.1.2 Emprise

Toute rue ou voie d'accès prévue à un plan-projet de lotissement doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur d'emprise ci-après prescrite :

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Rue locale      | 12 mètres |
| Rue collectrice | 15 mètres |

##### 3.1.3 Pente longitudinale

Sous réserve des dispositions contenues aux second et troisième alinéa de cet article, toute rue ou voie d'accès doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la pente maximale ci-après prescrite :

|                 |      |
|-----------------|------|
| Rue locale      | 18 % |
| Rue collectrice | 10 % |

Dans un rayon de 30 mètres (30 m) de toute intersection, la pente maximale autorisée est de 10 %.

##### 3.1.4 Cul-de-sac

Les rues locales dans les zones 01-H, 02-AF, 03-AF, 04-AF, 05-AF, 06-AF, 07-AF, 08-AF, 28-AF peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac, dans le cas de terrain, qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue.

Les rues en forme de cul-de-sac ne doivent pas excéder une longueur de 250 mètres et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 13.70 mètres. Un terre-plein peut être prévu en leur centre à la condition toutefois, que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres.

### 3.1.5 Sentier de piétons

La largeur d'un sentier de piéton ne doit pas être inférieure à trois mètres (3 m).

### 3.1.6 Distance entre une route et un cours d'eau

Les rues situées à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac devront être construites selon les normes suivantes :

|  | <b>Lot non desservi</b> | <b>Lot partiellement desservi</b> | <b>Lot desservi</b> |
|--|-------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Distance minimale entre une route et un cours d'eau et un lac. (Sauf pour les voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac). | 75 m                    | 75 m                              | 45 m                |

## 3.2 Chemin forestier carrossable

Un chemin forestier est considéré carrossable lorsqu'il permet la libre circulation en véhicule automobile du type camionnette conventionnelle à deux roues motrices. Un chemin forestier doit se situer sur les terres du domaine public pour être considéré conforme au présent règlement.

## 3.3 Nature du sol

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les marécages, 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.

## CHAPITRE IV

### Dispositions relatives aux superficies et dimensions des terrains

#### **4.1 Dispositions minimales régissant les superficies et les dimensions des lots non desservis et partiellement desservis**

##### 4.1.1 Champ d'application

| Zones   | Superficie minimale |                | Frontage minimal |             |
|---|---------------------|----------------|------------------|-------------|
|   | Non dess.           | Part. dess.    | Non dess.        | Part. dess. |
|   | m <sup>2</sup>      | m <sup>2</sup> | M                | m           |
| 01-H, 02-HF<br>03-AF, 04-AF<br>05-AF, 06-AF<br>07-AF, 08-AF<br>et 28-AF | 3 000               |                | 50               |             |

#### **4.2 Dispositions minimales régissant la superficie et les dimensions des lots situés en bordure des lacs et des cours d'eau**

##### 4.2.1 Champ d'application et dispositions finales

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots en bordure des lacs et des cours d'eau sont spécifiées au tableau ci-après pour toutes les zones.

Cependant, les dispositions suivantes s'appliquent pour les lots dont plus de 75 % de leur superficie de lotissement est incluse dans une bande de 100 mètres (100 m) des cours d'eau et de 300 mètres (300 m) des lacs.

##### 4.2.2 Lotissement à proximité des lacs et des cours d'eau

Tous lots situés en tout ou en partie à moins de 100 mètres (100 m) d'un cours d'eau et à moins de 300 mètres (300 m) d'un lac naturel ou artificiel doit avoir les dimensions suivantes :

|   | <b>Lot non desservi</b> | <b>Lot partiellement desservi</b>                   | <b>Lot desservi</b> |
|---|-------------------------|---|---------------------|
| Superficie minimale d'un lot                        | 4 000 m <sup>2</sup>    | 2 000 m <sup>2</sup>                                |                     |
| Largeur minimale d'un lot mesuré sur la ligne avant | 50 m                    | 30 pour les lots riverains, 25 pour les autres lots |                     |
| Profondeur moyenne minimale d'un lot                | 75 m                    | 75 m  | 45 m                |

#### **4.3 Assouplissement des normes**

##### **4.3.1 Terrain non-conforme en raison de sa configuration ou de la topographie**

Lorsqu'en raison de sa configuration ou de la topographie, un terrain ne satisfait pas aux normes prescrites par ce règlement, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes :

1. la largeur du terrain, calculée à la ligne avant ou arrière, n'est pas inférieure à 50 % de la largeur minimale prescrite ;
2. une seule des lignes (avant ou arrière) du terrain est ainsi diminuée ;
3. la norme relative à la superficie est respectée.

#### **4.4 Orientation des terrains**

Les lignes latérales des terrains doivent former un angle variant de 80 à 90 degrés avec la ligne d'emprise de rue. Toutefois, dans des cas exceptionnels, elles peuvent être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

Malgré les dispositions contenues à l'alinéa précédant, dans le cas des maisons mobiles, les lignes latérales des terrains doivent former un angle variant de 65 degrés à 90 degrés avec la ligne d'emprise de rue.

#### **4.5 Opération cadastrale prohibée**

##### **4.5.1 Rues, sentiers de piétons, parcs**

Toute opération cadastrale relative aux rues, sentiers de piétons, parcs ou autres espaces destinés à un usage public est prohibée si elle ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au présent règlement ainsi qu'au tracé projeté des voies de circulation prévues au schéma d'aménagement.

La prohibition édictée à l'alinéa précédent n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue existante lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les dimensions prescrites.

4.5.2 Constructions et terrains dérogatoires

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

## CHAPITRE V

### Dispositions finales

#### 5.1 Contraventions et recours

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 500,00 \$ et maximale de 1 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de 1 500,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$ s'il est une personne morale, en plus des frais.

Dans le cas d'une récidive, dans les deux ans de la déclaration de culpabilité pour une même infraction, le contrevenant est passible d'une amende minimale de 1 500,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de 2 500,00 \$ et maximale de 4 000,00 \$ s'il est une personne morale, en plus des frais.

Lorsqu'une infraction dure plus d'un jour, on compte autant d'infraction distincte qu'il y a de jour ou de fraction de jour qu'elle a duré et ces infractions peuvent être décrites dans un seul chef d'accusation. À défaut de paiement, exécution contre ses biens.

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, 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 peut aussi employer tout autre recours utile

**5.2 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 du \_\_\_\_\_**

**Par la résolution numéro \_\_\_\_\_**

**Entré en vigueur le \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
Gaston Lavoie,  
préfet

\_\_\_\_\_  
Pierre Girard,  
directeur général,  
secrétaire-trésorier