

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE CHARLEVOIX
MUNICIPALITÉ DES ÉBOULEMENTS**

RÈGLEMENT 276-24

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu, pour la Municipalité, de remplacer son *Règlement de lotissement 118-11* aux fins notamment d'assurer la conformité de ce règlement au schéma d'aménagement révisé de la MRC et d'assurer différentes autres modifications qui sont jugées utiles ;

CONSIDÉREANT QU'un avis de motion a été donné le 3 mars 2025 ;

CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement de lotissement 276-24 révisé a été soumis à une consultation publique le 17 mars 2025 conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

CONSIDÉRANT QU'à la suite de celle-ci, les commentaires des citoyens ont été entendus mais aucune modification n'a été faite au règlement ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Évelyne Tremblay et résolu à l'unanimité des conseillers présents,

- **QUE** le *Règlement de lotissement 276-24* soit adopté ;
- **QUE** le règlement soit soumis au processus de conformité relativement au plan d'urbanisme révisé auprès de la Commission municipale, tel que prévu dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;
- **QU'**une résolution d'adoption soit transmise à la MRC de Charlevoix.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME CE 8^{ème} JOUR DU MOIS D'AVRIL 2025



Jean-Sébastien Pilote,
Directeur général et Greffier-trésorier

COMPILATION ADMINISTRATIVE

<https://leseboulements.com/urbanisme/règlements-durbanisme/>

Ce règlement est une codification administrative et n'a aucune sanction officielle. Pour interpréter et appliquer le règlement, on doit se reporter au texte officiel.

Le lecteur est par les présentes avisé que toute erreur ou omission qui pourrait être relevée dans le texte ci-après n'a pas pour effet de diminuer le caractère exécutoire des règlements et amendements cités, tels que sanctionnés dans leur version originale.

SUIVI DES MODIFICATIONS ENTRÉES EN VIGUEUR

[illegible]



2335, route du Fleuve, Les Éboulements (Québec) G0A 2M0

Municipalité des Éboulements

Règlement de lotissement

N° 276-24

Révisé pour conformité au schéma

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	iii
CHAPITRE 1.....	1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI	1
1.3 REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS.....	1
1.4 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION	1
1.5 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT.....	1
1.6 DROIT DE VISITE	1
1.7 PERSONNES ASSUJETTIES	2
1.8 INTERDICTION DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS	2
1.9 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT	2
1.10 STRUCTURE DU RÈGLEMENT.....	2
CHAPITRE 2.....	4
DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT.....	4
2.1 OBLIGATION DE L'APPROBATION PRÉALABLE	4
2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	4
2.3 OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES.....	4
CHAPITRE 3.....	5
DISPOSITIONS AUX FINS DE FAVORISER L'ÉTABLISSEMENT, LE MAINTIEN ET L'AMÉLIORATION DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS.....	5
3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
3.2 ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE	5
3.3 TERRAIN VISÉ.....	6
3.4 RÈGLES DE CALCUL DE LA CESSION	6
3.5 ÉVALUATION DE LA VALEUR DU TERRAIN.....	6
3.6 OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE	7
3.7 UTILISATION DU TERRAIN CÉDÉ ET D'UNE SOMME VERSÉE.....	7
CHAPITRE 4.....	8
TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION	8
4.1 CLASSIFICATION	8
4.2 APPLICATION	8
4.3 EMPRISE	8
4.4 PENTE LONGITUDINALE.....	8
4.5 INTERSECTION DES RUES.....	9
4.6 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS LOCALES	9
4.7 INTERSECTION AVEC UNE RUE COURBE	9
4.9 CUL-DE-SAC	10
4.10 TRACÉ DES RUES À PROXIMITÉ DES COURS D'EAU ET DES LACS	10

4.11 TRACÉ DES RUES DANS UNE ZONE DE CONTRAINTES RELATIVES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN ET À L'ÉROSION DES BERGES	11
4.12 TRACÉ DE RUE PRIVÉE SUR DES ANCIENS CHEMINS PUBLICS ET DES CHEMINS SAISONNIERS	11
4.13 OUVERTURE DE RUES.....	11
CHAPITRE 5.....	12
DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS	12
5.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	12
5.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON LOCALISÉS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC	12
5.3 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS LOCALISÉS, EN TOUT OU EN PARTIE, À MOINS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 MÈTRES D'UN LAC	13
5.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À RISQUES DE MOUVEMENT DE SOL	14
5.5 OPÉRATION CADASTRALES PROHIBÉES.....	14
5.6 MODIFICATION OU AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE	14
5.7 TERRAIN PARTIELLEMENT ENCLAVÉ	14
5.11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS SITUÉS DANS LES ZONES H-01 ET H-08	17
5.12 OBLIGATION DE FUSION DE LOT	17
CHAPITRE 6.....	18
DISPOSITIONS PÉNALES.....	18
6.1 INFRACTION ET SANCTION	18
6.2 AUTRES RECOURS.....	18
6.3 AVIS D'INFRACTION	18
6.4 CONSTAT D'INFRACTION	18
CHAPITRE 7.....	19
DISPOSITIONS FINALES.....	19
7.1 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	19

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement » numéro 276-24.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité des Éboulements.

1.3 REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Sont remplacés tous les règlements ou parties de règlements antérieurs des municipalités des Éboulements et de Saint-Joseph-de-la-Rive incompatibles ou inconciliables avec les dispositions du présent règlement, notamment le Règlement de lotissement numéro 143 de la Municipalité des Éboulements et le Règlement de lotissement numéro 24-88 de la Municipalité de Saint-Joseph-de-la-Rive et leurs amendements.

1.4 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

Les définitions et règles d'interprétation pertinentes contenues dans le Règlement de zonage numéro 275-24 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

1.5 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

L'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par la municipalité pour la délivrance des permis et certificats, nommé inspecteur en bâtiment.

1.6 DROIT DE VISITE

Les fonctionnaires ou employés de la municipalité sont autorisés à visiter et à examiner, entre 7h00 et 19h00, toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si les règlements y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission qui lui est conférée par une loi ou un règlement et peuvent obliger les propriétaires, locataires ou occupants de ces

maisons, bâtiments et édifices, à les recevoir et à les laisser pénétrer et à répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution des règlements.

1.7 PERSONNES ASSUJETTIES

Toute personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, est assujettie au présent règlement.

1.8 INTERDICTION DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS

Aucun permis ou certificat d'autorisation ne peut être délivré en vertu d'un règlement municipal si l'activité, la construction, l'ouvrage ou les travaux faisant l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement.

1.9 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

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

1.10 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le système de numérotation utilisé pour identifier les chapitres, les articles, les sous-articles, les alinéas et les paragraphes est comme suit :

CHAPITRE X

TEXTE

SECTION X

TEXTE

1.1 TEXTE

TEXTE

1° TITRE

a) Texte

i) Texte

ARTICLE

ALINÉA

PARAGRAPHE

SOUS-PARAGRAPHE

SOUS-ALINÉA

1.1.1 Texte

Texte

1° Titre

a) Texte

i) Texte

ARTICLE

ALINÉA

PARAGRAPHE

SOUS-PARAGRAPHE

SOUS-ALINÉA

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT

2.1 OBLIGATION DE L'APPROBATION PRÉALABLE

Tout propriétaire de terrain doit soumettre au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné tout plan d'une opération cadastrale, que celle-ci prévoit ou non des rues.

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

Tout dépôt d'un plan relatif à une opération cadastrale, doit répondre à l'une ou l'autre, ou l'ensemble des conditions suivantes, s'il y a lieu, afin d'être approuvé :

- 1° le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la municipalité, selon les conditions établies par cette dernière, l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques;
- 2° indiquer, sur un plan annexé montrant les lots faisant partie du plan relatif à une opération cadastrale, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications;
- 3° 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;
- 4° le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan;
- 5° indiquer au plan le caractère public ou privé des voies de circulation, y compris les sentiers de piétons et les servitudes;
- 6° indiquer au plan, lorsque celui-ci prévoit l'ouverture d'une ou de plusieurs rues, la manière dont les rues projetées communiqueront avec le réseau existant.

2.3 OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

Sont prohibées toutes opérations cadastrales relatives aux rues, ruelles, sentiers de piétons ou places publiques et à leurs emplacements qui ne concordent pas avec les normes de dimensions prévues au règlement de lotissement et le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS AUX FINS DE FAVORISER L'ÉTABLISSEMENT, LE MAINTIEN ET L'AMÉLIORATION DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et de préserver les espaces naturels de la municipalité, l'approbation de tout plan relatif à une opération cadastrale ayant comme résultat la création d'une nouvelle rue ou la création de trois (3) terrains ou plus, est soumise au respect des dispositions du présent chapitre.

Nonobstant l'alinéa précédent, toute opération cadastrale visant l'un ou l'autre des points suivants n'est pas soumis à ce présent chapitre :

- 1° lorsque l'opération cadastrale a pour but l'annulation, la correction ou le remplacement de numéros de lots et qui n'entraîne aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° lorsque l'opération cadastrale vise un cadastre horizontal ou vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée.

3.2 ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

À des fins d'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale visée par l'article 3.1, le propriétaire du terrain visé par l'opération cadastrale doit s'engager envers la municipalité à remplir l'une des conditions suivantes :

- 1° céder gratuitement à la municipalité un terrain qui, de l'avis du conseil convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° verser une somme à la municipalité;
- 3° céder gratuitement un terrain et verser une somme à la municipalité.

La condition qui doit être remplie par le propriétaire est déterminée par le conseil municipal.

3.3 TERRAIN VISÉ

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder en vertu de l'article 3.2 doit faire partie du site. Toutefois, la municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité, qui n'est pas compris dans le site.

Pour l'application du présent chapitre, on entend par « site » le terrain visé au plan relatif à l'opération cadastrale mentionné à l'article 3.1.

3.4 RÈGLES DE CALCUL DE LA CESSION

Pour fin de déterminer la somme à verser ou la superficie de terrain à céder ou, selon le cas, la somme à verser et la superficie de terrain à céder en application de l'article 3.2, les règles de calcul sont les suivantes :

- 1° selon qu'il s'agisse d'une cession de terrain :
céder une superficie équivalente à dix pourcent (10%) de la superficie totale du site;
- 2° selon qu'il s'agisse d'une somme à verser :
un montant équivalent à dix pourcent (10%) de la valeur du site;
- 3° selon qu'ils s'agissent d'une cession de terrain et d'une somme à verser :
la somme du versement combinée à la superficie de terrain à céder doivent équivaloir à dix pourcent (10%) de la valeur du site.

Toutefois, s'il y a un engagement du propriétaire à céder un terrain n'étant pas compris sur le site, selon une entente conclue avec la municipalité telle que prévue à l'article 3.2, cet engagement prime sur toute règle de calcul du présent article.

3.5 ÉVALUATION DE LA VALEUR DU TERRAIN

Pour l'application du premier alinéa de l'article 3.4, la valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale visé et est établie à l'aide du rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

Toutefois, le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie doit constituer, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Dans ce cas, la valeur du terrain devant être cédé ou du site est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondante au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1).

Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur du terrain devant être cédée ou du site est considérée à la date visée au premier alinéa et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Dans ce cas, cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

3.6 OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE

Une contestation, entamée en vertu du droit prévu à l'article 117.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

3.7 UTILISATION DU TERRAIN CÉDÉ ET D'UNE SOMME VERSÉE

Un terrain cédé en application d'une disposition du présent chapitre ne peut, tant qu'il appartient à la municipalité, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par la municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain visé au premier alinéa, font partie d'un fonds spécial.

Le fonds spécial, mentionné à l'alinéa précédent, ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

CHAPITRE 4

TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

4.1 CLASSIFICATION

Le réseau municipal de voies de circulation est ordonné et classifié suivant les catégories suivantes :

- 1° rue locale (privée ou publique);
- 2° route régionale.

4.2 APPLICATION

À des fins d'application du présent chapitre, seules sont considérées comme des routes régionales, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, la route 362, la route du Port, la rue Félix-Antoine-Savard et le chemin du Quai.

4.3 EMPRISE

Toute rue prévue à un plan-projet de lotissement doit être soumis au conseil afin de déterminer l'emprise de la rue projetée. L'emprise doit avoir un minimum de quinze mètres (15m) et un maximum de vingt mètres (20m), dépendamment de son importance.

Lorsque l'opération cadastrale vise le prolongement d'une rue existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement et dont l'emprise n'est pas conforme au premier alinéa, les normes prescrites s'appliquent pour le prolongement projeté.

4.4 PENTE LONGITUDINALE

Sous réserve des dispositions contenues au second alinéa de cet article, toute rue doit respecter une pente maximale de dix pourcent (10%).

Dans un rayon de trente mètres (30m) de toute intersection, la pente maximale autorisée est de cinq pourcent (5%).

Dans des cas exceptionnels, si les exigences précédentes ne peuvent être respectées, 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 pourcent (2%), sur une longueur n'excédant pas cent cinquante mètres (150m). Cette disposition ne s'applique toutefois pas au(x) tronçon(s) de rue(s) situé(s) dans un rayon de trente mètres (30m) d'une intersection.

4.5 INTERSECTION DES RUES

L'angle d'intersection des lignes d'emprise de deux rues doit être entre soixante-quinze degrés (75°) minimum et cent cinq degrés (105°) maximum.

À l'intersection de deux (2) rues, les lignes d'emprise de ces rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est de six mètres (6m).

Aux approches des intersections, les premiers trente mètres (30m) de longueur de rue, mesurés à partir du centre de l'intersection, doivent être rectilignes.

4.6 DISTANCE ENTRE LES INTERSECTIONS LOCALES

La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes d'emprise des rues les plus rapprochées.

Qu'elles soient situées du même côté d'une rue ou sur des côtés opposés, la distance minimale entre deux (2) intersections est fixée comme suit:

1° intersection sur une rue locale : soixante mètres (60m) ;

4.7 INTERSECTION AVEC UNE RUE COURBE

Une intersection avec une rue courbe doit avoir une distance de visibilité mesurée de la manière suivante :

1° on doit pouvoir tracer, selon un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°) mesuré à partir de l'axe central des deux rues, des lignes droites d'une longueur minimale de quarante-cinq mètres (45m) chacune sans empiéter en dehors de l'emprise des rues.

4.8 INTERSECTION AVEC LE RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR

Les dispositions suivantes sont applicables à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et ne concernent que certaines routes du réseau routier supérieur. Les normes de distance permettent de séparer deux intersections situées du même côté d'une route. Par intersection, nous faisons référence à une nouvelle rue, route ou chemin d'accès qui débouche sur l'une des voies du réseau routier supérieur identifiées ci-dessous.

- En bordure des routes 362, la distance est de 300 mètres ;
- En bordure de la route d'accès menant à Saint-Joseph-de-la-Rive, la distance à respecter entre deux intersections est de 200 mètres;

- Malgré ce qui précède, des dérogations à ces règles sont possibles avec l'obtention d'un avis favorable du ministère des Transports du Québec.

4.8.1 CERTIFICAT D'AUTORISATION D'ACCÈS AU RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR

Avant d'émettre une autorisation relative à la réalisation de projets de construction situés en bordure d'une route faisant partie du réseau routier supérieur, le document d'accompagnement de la demande du permis municipal, l'autorisation ou le permis d'accès au réseau routier supérieur émis par le ministère des Transports du Québec sont nécessaires.

4.9 CUL-DE-SAC

La longueur maximale d'une rue aménagée en cul-de-sac est établie selon le tableau suivant :

Longueur maximale de la rue	
Terrain desservi	250m.
Terrain partiellement desservi	500m.
Terrain non desservi	500m.

L'emprise d'une rue aménagée en cul-de-sac, doit se terminer par un cercle de virage, régulier ou en retrait (tête-de-pipe), d'un diamètre de trente mètres (30m) minimum.

4.10 TRACÉ DES RUES À PROXIMITÉ DES COURS D'EAU ET DES LACS

À proximité d'un cours d'eau ou d'un lac, l'implantation d'une rue, d'une route ou d'un chemin est interdite à l'intérieur d'une bande de terrain, mesurée selon un plan horizontal à partir de la ligne du littoral, d'une profondeur de soixante-quinze mètres (75m) dans un secteur non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout; et de quarante-cinq mètres (45m) dans un secteur desservi par l'aqueduc et l'égout, à l'exception des routes, rues ou chemins publics de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

La distance entre une rue et un lac ou un cours d'eau peut être réduite à 20 mètres seulement si la bande de terrains entre la rue et le lac ou le plan d'eau est affectée à des fins de parc ou d'espace de conservation de manière permanente par une autorité publique ou par un instrument juridique garantissant une pérennité de conservation (ex. : servitude de conservation).

Également, la distance entre une rue et un lac ou un cours d'eau peut être réduite à 15 mètres si cette rue constitue le parachèvement d'un réseau routier existant et que la bande de rive de 15 mètres soit interdite de toute construction.

4.11 TRACÉ DES RUES DANS UNE ZONE DE CONTRAINTES RELATIVES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN ET À L'ÉROSION DES BERGES

Dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain et à l'érosion des berges, identifiées au plan de zonage, l'aménagement d'une rue doit respecter le cadre normatif tel qu'établi au chapitre 13 du règlement de zonage.

Voir la section 2 du chapitre 13 du règlement de zonage.

4.12 TRACÉ DE RUE PRIVÉE SUR DES ANCIENS CHEMINS PUBLICS ET DES CHEMINS SAISONNIERS

Toute opération cadastrale visant à créer une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante n'est pas autorisée dans les zones forestières (F).

4.13 OUVERTURE DE RUES

4.13.1. À l'intérieur des périmètres urbains

Toute nouvelle ouverture de rue, accompagnée des services d'aqueduc et d'égout, à l'intérieur des périmètres urbains, est permise aux conditions citées aux articles précédents (emprise, longueur, pente etc.) mais se doit de respecter les limites du périmètre urbain. Aucune rue desservie par ces deux services ne peut en excéder les limites.

4.13.2 Zones forestières

Toutes opération cadastrale visant à ouvrir de nouvelles rues est proscrites dans toutes les zones forestières (F) de la municipalité, conformément au RCI 196-23 de la MRC de Charlevoix.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

5.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale verticale ou horizontale, n'entraînant aucun morcellement du sol, effectuée lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée.

5.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON LOCALISÉS À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC

Les superficies minimales, les largeurs minimales ainsi que les profondeurs minimales lors de toute nouvelle opération cadastrale sur un terrain desservi, partiellement desservi ou non desservi sont prescrites selon le tableau suivant :

TABLEAU 5.1

TERRAINS ¹	DESSERVI (aqueduc & égout)	PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)	NON DESSERVI
Largeur minimale (front) ²	18 m	25 m	50 m
Profondeur moyenne minimale	-----	30 m	45 m
Superficie minimale	650 m ²	1500 m ²	3000 m ²
Superficie minimale zone de forte pente ³	-----	3 000 m ²	5 000 m ²

¹ Selon les définitions et croquis au règlement de zonage n°275-24, annexe 2 – terminologie

² La largeur minimum d'une ligne avant (frontage) doit être maintenue sur le terrain, de manière constante, sur une profondeur minimale équivalente à au moins 50% de la largeur minimale exigée pour la ligne avant. *Exemple : pour un terrain dont la ligne avant doit avoir un minimum de 50 mètres de largeur, cette largeur de 50 mètres doit être maintenue sur, au moins, le premier 25 mètres de profondeur du terrain.*

³ Selon le croquis A-2.9 du règlement de zonage 275-24 - annexe 2

5.3 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS LOCALISÉS, EN TOUT OU EN PARTIE, À MOINS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 MÈTRES D'UN LAC

Les superficies minimales, les largeurs minimales ainsi que les profondeurs minimales lors de toute nouvelle opération cadastrale sur un terrain desservi, partiellement desservi ou non desservi localisé en tout ou en partie à moins de cent mètres (100m) d'un cours d'eau ou à moins de trois cents mètres (300m) d'un lac sont prescrites selon le tableau suivant :

TABLEAU 5.2

TERRAINS ¹	DESSERVI (aqueduc & égout)	PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)	NON DESSERVI
Largeur minimale (front) ³	18m	25m (30m terrain riverain)	50m
Profondeur moyenne minimale ⁴	n/a 45m (terrain riverain)	30 m 75m (terrain riverain)	45 m 75m (terrain riverain)
Superficie minimale	650 m ² (810 m ² terrain riverain)	2 000m ² (2250m ² terrain riverain)	4000m ²
Superficie minimale zone de forte pente ⁵	-----	3 000 m ²	5 000 m ²

¹ Selon les définitions et croquis au règlement de zonage n°275-24, annexe 2 – terminologie

³ La largeur minimum d'une ligne avant (frontage) doit être maintenue sur le terrain, de manière constante, sur une profondeur minimale équivalente à au moins 50% de la largeur minimale exigée pour la ligne avant. *Exemple : pour un terrain dont la ligne avant doit avoir un minimum de 50 mètres de largeur, cette largeur de 50 mètre doit être maintenue sur, au moins, le premier 25 mètres de profondeur du terrain.*

⁴ Dans le cas où la rue est existante et que les services d'aqueduc et d'égouts sont déjà en place en date du 20 mars 1983, la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres. Cette profondeur minimale pourra être réduite davantage si d'autres contraintes physiques particulières sont présentes.

⁵ Selon le croquis A-2.9 du règlement de zonage 275-24 - annexe 2

5.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À RISQUES DE MOUVEMENT DE SOL

Les interventions projetées dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain doivent se conformer aux dispositions du chapitre 13 du règlement de zonage.

5.5 OPÉRATION CADASTRALES PROHIBÉES

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

Toute opération cadastrale de la voie ferrée est prohibée.

5.6 MODIFICATION OU AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Une opération cadastrale ayant pour effet de modifier un lot dérogoire protégé par droits acquis est autorisée dans les cas suivants :

- 1° l'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogoire du terrain par l'agrandissement de sa superficie, sa largeur ou sa profondeur;
- 2° l'opération cadastrale ne crée aucune nouvelle dérogoire et n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogoire existant du terrain;
- 3° l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre terrain non conforme au règlement.

5.7 TERRAIN PARTIELLEMENT ENCLAVÉ

Un terrain partiellement enclavé doit avoir un minimum de 6 mètres de largeur en front sur rue et cette largeur minimum doit être conservée sur toute la profondeur du terrain. Il doit, également, respecter la largeur et la profondeur minimale prescrite au présent règlement selon le croquis A-2.8, annexe 2, règlement de zonage 275-24.

Le présent article ne s'applique pas aux zones agricoles (A), forestières (F), villégiatures (V), H-01, H-02, H-08, P-01, P-02.

5.8 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT DES TERRAINS DANS LA ZONE F-01

Toute nouvelle opération de lotissement destinée à créer un nouveau terrain visant à recevoir une construction principale doit répondre aux normes du tableau suivant :

Tableau 5.6 Normes spécifiquement applicables aux terrains de la zone F-01

TERRAINS	NON DESSERVI (localisé ou non à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau)
Largeur minimale (front)	100 m
Profondeur moyenne minimale*	100 m
Superficie minimale	10 000 m ²

* Selon les définitions et croquis au règlement de zonage

5.8.1 TERRAINS BÉNÉFICIAIRE DE DROITS ACQUIS :

Les terrains existants avant l'entrée en vigueur du règlement 258-22 (15 septembre 2022) et qui répondent aux normes des tableaux 5.1 ou 5.2 sont réputés conformes à la construction et sont protégés par droits acquis.

5.9 DISPOSITIONS D'EXCEPTIONS AU LOTISSEMENT

Nonobstant les dispositions précédentes, le règlement de lotissement peut autoriser une opération cadastrale même si la superficie ou les dimensions minimales ne sont pas respectées :

a) Lorsque les dispositions transitoires de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* ou leurs amendements reconnaissent des droits à l'opération cadastrale (articles 256.1, 256.2 et 256.3).

b) Lorsque l'opération cadastrale a pour objet d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain existant le 20 mars 1983 et conséquemment de réduire l'écart entre celle-ci et les dimensions et la superficie minimales requises, en autant que cette opération n'a pas pour effet de rendre dérogatoire ou d'augmenter la dérogation déjà existante d'un autre terrain ;

c) Lorsque l'opération cadastrale a pour objet d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain créé, conformément à la réglementation applicable entre le 20 mars 1983 et la

date d'entrée en vigueur d'un règlement de lotissement conforme au présent schéma d'aménagement en autant que cette opération n'a pas pour effet de rendre dérogatoire ou d'augmenter la dérogation déjà existante d'un autre terrain ;

d) Lorsque l'opération cadastrale vise une parcelle non destinée à recevoir une construction, même si ses dimensions et sa superficie sont moindres que celles prévues aux normes de lotissement, il s'agit généralement de « vente d'accommodement », expression utilisée pour désigner les ventes de petites parcelles entre voisins pour régulariser ou améliorer une situation ;

f) Lorsque l'opération cadastrale vise un terrain situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à trente mètres (30 m) auquel cas la largeur minimale de la ligne avant peut être réduite de quarante pour cent (40 %) ;

g) Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un terrain destiné à recevoir un édifice d'utilité publique ;

h) Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification ou l'implantation d'un réseau de transport, d'aqueduc ou d'égout, de télécommunication, de câblodistribution ou de transport énergétique, etc.,

i) Lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le bâtiment ou la/les parties de bâtiments font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune.

5.10 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DE LOTISSEMENT DES TERRAINS SITUÉS DANS L'AFFECTATION VILLÉGIATURE

a) À l'intérieur de l'affectation villégiature, un terrain ayant fait l'objet d'une coupe intensive ne pourra faire l'objet d'un lotissement, morcellement avant que la régénération du terrain sera uniformément distribuée et aura atteint une hauteur moyenne de six (6) mètres.

b) À l'intérieur de l'affectation villégiature et dans les secteurs de fortes pentes, de 16% à 30%, la superficie minimale des lots non desservis doit être de 5000 m².

5.11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS SITUÉS DANS LES ZONES H-01 ET H-08

À l'intérieur des zones H-01 et H-08, toute nouvelle opération cadastrale consistant à subdiviser des terrains existants doivent être soumis au processus du règlement 278-24 sur les « plans d'aménagement d'ensemble », chapitre 3.

5.12 OBLIGATION DE FUSION DE LOT

Toute nouvelle opération cadastrale visant la création d'un lot qui ne respecte pas les dimensions et superficies minimales inscrites aux tableaux 5.2 et 5.3 se doit d'être fusionnés à un lot contigu, si ce dernier appartient au même propriétaire que celui qui acquiert le nouveau lot créé.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS PÉNALES

6.1 INFRACTION ET SANCTION

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende de trois cents dollars (300\$) si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende de cinq cents dollars (500\$) s'il est une personne morale, en plus des frais applicables.

Dans le cas d'une récidive, dans les deux (2) ans de la déclaration de culpabilité pour une même infraction, le contrevenant est passible d'une amende de cinq cents dollars (500\$) si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende de mille dollars (1 000\$) s'il est une personne morale, en plus des frais applicables.

Lorsqu'une même infraction dure plus d'un (1) jour, une infraction distincte est considérée à chacun des jours additionnels que dure cette infraction.

6.2 AUTRES RECOURS

Les recours prévus à l'article précédent ne limitent en aucune façon tout autre recours que possède la municipalité pour faire respecter sa réglementation.

6.3 AVIS D'INFRACTION

Lorsqu'il constate la contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, l'inspecteur en bâtiment peut signifier au contrevenant un avis d'infraction soit, par huissier, courrier recommandé ou en main propre.

L'avis d'infraction doit faire mention du ou des moyen(s) à prendre et du délai accordé pour remédier à l'infraction.

6.4 CONSTAT D'INFRACTION

Le conseil municipal autorise de façon générale l'inspecteur en bâtiment à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et l'autorise généralement en conséquence à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS FINALES

7.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

EMMANUEL DESCHÊSNE
Maire

JEAN-SÉBASTIEN PILOTE
Directeur général