

VILLE DE LA MALBAIE

COMPILATION ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT NUMÉRO 758-02

Règlement de lotissement

Adopté par le conseil municipal le 10 juin 2002

Entré en vigueur le 30 juillet 2002

tel qu'amendé par les règlements suivants :

| Numéro de règlement | Date d'approbation au Conseil | Date d'entrée en vigueur |
|----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| 779-03 | 12 mai 2003 | 28 mai 2003 |
| 804-05 | 13 juin 2005 | 22 juin 2005 |
| 846-07 | 10 septembre 2007 | 25 septembre 2007 |
| 851-07 | 11 février 2008 | 27 mai 2008 |
| 865-08 | 14 avril 2008 | 29 avril 2008 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

AVANT-PROPOS

Le lecteur est par les présentes avisé que le présent document est une compilation administrative du règlement. Il ne s'agit donc pas de la version officielle et originale du règlement et ses amendements. Toute erreur ou omission dans cette version ne pourra être opposable à la municipalité.

Il est également possible que le règlement ne contienne pas les annexes auxquelles il fait référence, dans ce cas veuillez contacter le Service du greffe. Ces annexes sont disponibles que dans la version originale du règlement.

Une publication du Service du greffe

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHARLEVOIX

LA VILLE DE LA MALBAIE

Séance régulière du 10 juin 2002

À une séance régulière du Conseil de la ville de La Malbaie, tenue aux lieu et heure ordinaires des sessions de ce Conseil, ce dixième jour du mois de juin deux mille deux, à laquelle assemblée sont présents : Mesdames Solange Bergeron et Francine Harvey, Messieurs Jean-Luc Simard, Robert Bibeault, Jean-Pierre Desbiens, Gaston Lavoie, Ulysse Duchesne et Bruno Simard, formant quorum sous la présidence de son honneur le Maire Monsieur Louis Bergeron, il a été adopté ce qui suit :

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil peut adopter un *Règlement de lotissement* pour l'ensemble du territoire de la ville;

ATTENDU QUE la ville de La Malbaie procède à la refonte globale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme, suite à la fusion des ex-territoires municipaux;

ATTENDU QUE ce règlement doit être conforme au plan d'urbanisme ainsi qu'au schéma d'aménagement de la MRC de Charlevoix-Est et à son document complémentaire;

ATTENDU QUE ce règlement a été soumis à la consultation prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1);

ATTENDU QU'avis de motion a été régulièrement donné par Ulysse Duchesne à la séance de ce Conseil le 13 mai 2002, résolution no 5-159-02;

À CES CAUSES, il a été ordonné et statué par règlement de ce Conseil et ledit Conseil ordonne et statue, ainsi qu'il suit, savoir :

RÈGLEMENT No 758-02
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement numéro 758-02* ».

1.2 BUT DU RÈGLEMENT

Le but du présent règlement vise principalement à obtenir une forme de lotissement optimale, rationnelle, fonctionnelle et sécuritaire et adaptée aux réseaux de circulation, aux types d'infrastructures et aux caractéristiques naturelles et anthropiques du milieu, tout en reconnaissant les caractéristiques particulières du développement initial.

1.3 TERRITOIRE VISÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de La Malbaie.

1.4 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles de la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.5 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 ces titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.6 UNITÉS DE MESURE

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

1.7 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en oeuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la Ville. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en oeuvre de ce plan.

Le *Règlement de lotissement* constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Ville dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

1.8 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues dans le *Règlement numéro 760-02 relatif à la gestion des règlements d'urbanisme* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre, au préalable, pour approbation de l'inspecteur, tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

Lorsque l'opération cadastrale comprend la création de voie de circulation, de parc ou d'espace naturel, le Conseil municipal doit l'approuver préalablement.

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles du Québec.

2.2 CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la Ville à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques. Cet engagement doit être fait par écrit dans une lettre adressée au Conseil.

La réception de cet engagement n'oblige pas la Ville à accepter la cession des voies de circulation, ni à en décréter la construction ou l'ouverture. De même, elle ne l'oblige pas à prendre à sa charge les frais de construction ainsi que de l'entretien de la rue avant sa cession.

2.3 CESSION OU VERSEMENT POUR L'ÉTABLISSEMENT DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

2.3.1 Obligation de céder les terrains et/ou d'un versement

Le propriétaire de tout terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale entraînant une augmentation ou la création d'un ou plusieurs lots à bâtir ou constructibles (à l'exception des cas mentionnés à l'article suivant), s'engager à céder gratuitement à la Ville 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; ou verser une somme à la Ville; ou qu'à la fois, il prenne un tel engagement et effectue un tel versement. Le Conseil décide dans chaque cas, laquelle des conditions s'applique.

2.3.2 Cas d'exception

L'obligation de cession ou de versement ne s'applique pas aux types d'opérations cadastrales suivantes, ni aux cas suivants :

- lorsque l'opération cadastrale ne comprend pas la création d'une nouvelle rue ou la prolongation d'une rue existante;
- une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- l'identification cadastrale d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé, mais décrit par tenants et aboutissants;
- un terrain où est déjà érigé un bâtiment principal à la condition que l'opération cadastrale permette de créer un seul lot;
- le cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- la subdivision effectuée non pas pour des fins de construction, mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une main levée d'un créancier hypothécaire;
- le terrain à l'égard duquel l'espace ou l'argent exigé pour fins de parcs et terrains de jeux a déjà été fourni lors d'une opération cadastrale antérieure;
- la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir (ex. : relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins);
- l'opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation;
- l'opération cadastrale a pour objet de régulariser des titres;
- l'opération cadastrale a pour objet une partie de terrain que la Ville acquière.

2.3.3 Modalités de la cession ou du versement

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

Pour l'application du présent article, on entend par site le terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale projetée.

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée sont fixées à dix pour cent (10 %) maximum de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée est fixé également à dix pour cent (10 %) maximum de la valeur du site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, conclue en vertu du présent article, prime le dix pour cent (10 %) prévu aux deux alinéas précédents.

Un terrain cédé en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne peut, tant qu'il appartient à la Ville, 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 Ville en contrepartie de la cession d'un terrain visé, font partie d'un fonds spécial. Ce fonds 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 Ville. 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.

Une somme versée en application d'une disposition édictée en vertu du présent article ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

2.3.4 Établissement de la valeur

La valeur du terrain aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant 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* (chap. F-2.1). Le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, doit constituer, à la date de réception par la Ville de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle.

Dans le cas où le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, ne constitue pas, à la date de réception par la Ville de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du terrain est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation selon les dispositions prévues à cet égard dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1). Cette valeur est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. La Ville ou le propriétaire peut contester, devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, la valeur établie par l'évaluateur, selon les dispositions prévues à cet égard dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

2.4 INDICATION DES SERVITUDES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer, sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.5 PROJET DE MORCELLEMENT PLUS VASTE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le Conseil peut exiger la présentation d'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.

2.6 PAIEMENT DES TAXES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

2.7 EFFET DE L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE OU D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou l'émission d'un permis de lotissement a pour seul effet d'autoriser le dépôt pour inscription au cadastre officiel d'un plan approuvé en vertu du présent règlement.

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou l'émission d'un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la Ville, et notamment :

- 1^o L'approbation n'entraîne aucune obligation d'émettre un permis de construction ou un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés.
- 2^o L'approbation n'entraîne aucune obligation pour la Ville d'accepter la cession de l'assiette d'une voie de circulation destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.
- 3^o L'approbation n'entraîne aucune obligation d'installer ou d'approuver l'installation de services d'aqueduc ou d'égout.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

3.1 CARACTÈRE PUBLIC DES RUES

Toute nouvelle rue créée sur le territoire doit avoir un caractère public. Cependant, lorsque jugé opportun, une rue nouvelle ou prolongée pourra être privée. Dans tous les cas, il faut éviter les deux types de rues dans une même portion du développement. Dans le cas d'une rue privée, le propriétaire du fond devra fournir une copie de la subdivision de la rue projetée ainsi qu'un toponyme de celle-ci avant qu'elle puisse être reconnue. Dans les zones RU-110, RU-413, RU-606, RU-703, RU-709 et RU-722, les nouvelles rues privées sont autorisées mais à la condition de ne pas être raccordées directement à la Route 138.

Pour qu'un propriétaire puisse faire reconnaître une rue privée par le conseil, il devra déposer des plans signés par un ingénieur compétent en la matière pour le profilage et la construction de toutes rues ayant une longueur supérieure à deux cent cinquante (250) mètres.

Règl. 779-03, 804-05, 846-07, 851-07

3.2 TRACÉ DES RUES

Le tracé des rues doit prendre avantage du terrain le plus propice en évitant les terrains marécageux, les terrains instables, les terrains exposés ou à risque de mouvements de terrain et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations. Il doit aussi éviter les affleurements rocheux s'il y a lieu 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 favoriser un rendement énergétique optimal (ensoleillement et vent).

Le tracé des rues doit se faire en considérant le contenu du plan d'urbanisme numéro 756-02 et en respectant les dispositions du présent chapitre.

3.3 CLASSIFICATION ET LARGEUR DES RUES

Toute rue apparaissant sur un plan-projet d'opération cadastrale doit être classifiée selon une des trois catégories de rue prévues ci-après :

RUE LOCALE :

Rue dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé discontinu ou courbé visant à y limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile;

RUE COLLECTRICE :

Rue dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues locales en reliant celles-ci aux artères, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général, par un tracé rectiligne et plus continu que celui de rues locales;

ARTÈRE :

Rue importante, c'est-à-dire, devant recevoir les volumes de circulation les plus intenses, sa fonction prépondérante étant de permettre un écoulement le plus rapide et le moins interrompu possible du flot de circulation, soit d'un secteur à un autre du territoire municipal, de la municipalité vers l'extérieur ou vice-versa; les artères relient généralement les rues collectrices entre elles.

Toute rue apparaissant sur un plan relatif à une opération cadastrale doit être d'une largeur minimale d'emprise rattachée à la classification suivante :

| <u>Type</u> | <u>Largeur</u> |
|-------------------|----------------|
| o rue locale | 15 mètres min. |
| o rue collectrice | 18 mètres min. |
| o artère | 20 mètres min. |

La largeur minimale d'une rue locale peut aussi être réduite lorsqu'il s'agit du prolongement d'une rue existante n'ayant pas la largeur minimale de quinze mètres (15 m), pourvu qu'elle soit de la même largeur que la rue existante à prolonger, sans jamais être moindre que douze mètres (12 m). Cette exception ne s'applique que dans la mesure où il ne peut en être autrement.

3.4 PENTE DES RUES

La pente maximale de toute rue apparaissant sur un plan relatif à une opération cadastrale doit respecter la norme suivante :

| Type | Pente |
|-------------------|-----------|
| o rue locale | 12 % max. |
| o rue collectrice | 8 % max. |
| o artère | 5 % max. |

À trente mètres (30 m) du centre de toute intersection, la pente maximale autorisée est de cinq pour cent (5 %).

Dans des cas exceptionnels, dus à la topographie très accidentée d'un site et autres contraintes, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de deux pour cent (2 %), sur une longueur n'excédant pas cent cinquante mètres (150 m). Dans la zone Ha-288, la pente maximale d'une rue est fixée à quinze pour cent (15 %).

3.5 INTERSECTION DES RUES

3.5.1 Angle d'intersection et rayon de courbure

Les intersections de rues doivent se faire autant que possible avec un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°). Toutefois, dans des cas particuliers, l'angle d'intersection peut varier de quinze degrés (15°, sans jamais être inférieur à soixante-quinze degrés (75°). L'angle (90° avec la variante de 15°) doit être respecté sur une longueur minimale de trente mètres (30 m) et doit être rectiligne

sur une distance minimale également de trente mètres (30 m) (Voir le croquis 1 en annexe).

À l'intersection de deux rues, les lignes d'emprise doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit :

- | | | |
|----|--|-------------------------|
| 1. | lorsqu'il s'agit de 2 rues locales | 5 mètres min. |
| 2. | lorsque l'une des rues est une collectrice | 7 mètres min. |
| 3. | lorsque l'une des rues est une artère | 10 mètres min. |
| 4. | lorsqu'il s'agit d'une rue en impasse et d'une rue locale ou d'une rue collectrice | Aucun rayon de courbure |

Règl.804-05

3.5.2 Nombre et distance entre les intersections

La distance entre les intersections est mesurée à partir des lignes de rue, ou leur prolongement, les plus rapprochées.

Le nombre d'intersections sur les artères doit être réduit le plus possible.

Sauf s'il est démontré qu'il peut en être autrement, les intersections sur une artère doivent être distantes d'au moins cent vingt mètres (120 m). Les intersections sur une collectrice ou une rue locale doivent être distantes d'au moins soixante mètres (60 m). Cela n'a pas pour effet d'empêcher la création d'intersections en croix, sans aucun décalage (voir le croquis 2 en annexe).

3.5.3 Intersection dans une courbe

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de deux cents mètres (200 m), ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de cent vingt-cinq mètres (125 m) (voir les croquis 3 et 4 en annexe).

3.5.4 Intersection avec les routes 138 et 362

Dans les secteurs urbains, ruraux et prioritaires, tels que définis au règlement de zonage n° 757-02, dans le cas d'une opération cadastrale comprenant la création de voies de circulation, une seule intersection avec les routes 138 et 362 est autorisée.

3.6 RUE EN IMPASSE (CUL-DE-SAC)

Les rues en impasse (cul-de-sac) sont prohibées. Toutefois, une rue en impasse peut être prévue pour une rue locale lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue.

La rue en impasse ne doit pas excéder une longueur de deux cent cinquante mètres (250 m) et elle doit se terminer par un cercle dont le rayon minimal est fixé à treize mètres soixante-dix (13,70 m). (Voir le croquis 5 en annexe).

Un terre-plein peut être prévu au centre du cercle de virage à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de dix mètres (10 m).

Dans le cas d'un développement par phase, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire.

3.7 SENTIER DE PIÉTONS

Sous réserve de dispositions particulières, la largeur minimale d'un sentier de piétons est de quatre mètres (4 m).

3.8 DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU ET UN LAC

- a) L'emplacement d'une nouvelle rue doit être à quarante-cinq mètres (45 m) minimum d'un cours d'eau ou d'un lac, là où les terrains adjacents à cette rue sont desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire.
- b) L'emplacement d'une nouvelle rue doit être à soixante-quinze mètres (75 m) minimum d'un cours d'eau ou d'un lac, là où les terrains adjacents à cette rue sont, soit desservis par un service d'aqueduc ou un service d'égout sanitaire ou sont non desservis par ces services.
- c) Les rues publiques conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac ou se rabattant sur une autre rue existante ne sont pas assujetties aux exigences du présent article.
- d) Les distances sont calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux du cours d'eau ou du lac.

3.9 CONSTRUCTION DE RUES PRÈS DES TALUS

La construction de rues près des zones comportant des risques de mouvements de terrain telle que définie et délimitée au règlement de zonage n° 757-02 est soumise aux normes suivantes :

1. Au sommet d'un talus : sur une bande de terrain égale à 5 fois la hauteur du talus : aucune rue;
2. Au pied du talus : sur une bande de terrain égale à 2 fois la hauteur du talus: aucune rue.

3.10 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

Toute opération cadastrale relative aux rues et aux sentiers de piétons est interdite si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement. Cette interdiction n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue existante ou un sentier de piétons existant lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les normes de dimensions prescrites.

Toute opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une rue ou d'un sentier de piétons est interdite

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS

4.1 LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à deux cents mètres (200 m). Cette longueur maximale peut toutefois être portée à six cents mètres (600 m) si un sentier public pour piétons d'une largeur minimale de quatre mètres (4 m) pouvant servir également de voie de secours est prévu dans le tiers central de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine (voir le croquis 6 en annexe).

Toutefois, dans les cas où un projet de lotissement vient s'adosser à une partie d'îlot existant et dont la longueur ne respecte pas le maximum prescrit au paragraphe précédent, la partie du projet adossé à l'îlot existant n'est pas régie par le paragraphe précédent. Auquel cas, la longueur maximale est celle correspondant aux endroits possibles de raccordement à une rue existante ou prévue. À défaut d'une rue existante ou prévue, une rue doit alors être prévue le plus près possible du développement existant.

4.2 LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur d'un îlot ceinturé par des rues et destiné à la construction de bâtiments principaux doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des terrains, et ce afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux.

4.3 ÎLOT EN TÊTE-DE-PIPE

Les îlots en tête-de-pipe doivent être évités. Lorsqu'il peut en être autrement, les dispositions suivantes s'appliquent.

La longueur maximale de la rue d'entrée est de deux cent cinquante mètres (250 m) exceptée dans la zone RU-606 et dans la zone RU-420 où cette longueur pourra être supérieure. La longueur maximale de la rue périphérique est de huit cent cinquante mètres (850 m). Dans le cas d'une rue en forme de tête de pipe, un sentier public pour piétons d'une largeur minimale de quatre mètres (4 m) conduisant à une rue et pouvant servir de voie de secours doit être prévu à une distance minimale de cent mètres (100 m) de l'intersection de la rue d'accès avec la rue périphérique (voir le croquis 7 en annexe).

Règl. 846-07, 865-08

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

5.1 ANGLE DES TERRAINS

Les lignes latérales des lots doivent former un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°) avec la ligne de rue et doivent être rectilignes et de forme régulière.

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 jamais être moindre que soixante-quinze degrés (75°).

5.2 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS

Lors d'une opération cadastrale, la superficie minimale et les dimensions minimales des terrains à lotir doivent être respectées pour chaque zone prévue au règlement de zonage, selon la présence d'un service d'aqueduc et d'égout sanitaire (desservi), d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (partiellement desservi), l'absence d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (non desservi); selon la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac; et enfin, selon certaines catégories de constructions ou d'usages. Dans le cas où plus d'une disposition s'applique sur le même objet (ex.: superficie d'un terrain non desservi et à proximité d'un cours d'eau et superficie d'un terrain selon le type d'usage), la norme la plus sévère prévaut.

5.2.1 Superficie et dimensions minimales des terrains localisés à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

Dans une zone où le terrain à lotir est localisé, en tout ou en partie, à moins de cent mètres (100 m) d'un cours d'eau ou à moins de trois cents mètres (300 m) d'un lac naturel ou artificiel, la superficie et les dimensions minimales à respecter sont spécifiées au tableau suivant :

TABLEAU 5.2.1 Superficie et dimensions minimales des terrains localisés à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

| | Type de terrains selon les services | Largeur minimale mesurée à la ligne avant (m) | Profondeur moyenne minimale (m) | Superficie minimale (m ²) |
|---|---|---|---------------------------------|---------------------------------------|
| Terrain riverain d'un cours d'eau ou d'un lac, c'est-à-dire un terrain localisé, en partie ou en totalité, à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac naturel ou artificiel | a) Terrain riverain et desservi | voir article 5.2.3 | 45 m | voir article 5.2.3 |
| | b) Terrain riverain et partiellement desservi | 30 m | 75 m | 2 000 m ² |
| | c) Terrain riverain et non desservi | 50 m | 75 m | 4 000 m ² |

5.2.2 Superficie et dimensions minimales des terrains non riverains

Sous réserve des articles 5.2.1 et 5.2.3 où une disposition plus sévère prévaut, dans une zone où le terrain à lotir n'est pas riverain à un cours d'eau ou à un lac, la superficie et les dimensions minimales à respecter sont spécifiées au tableau suivant :

TABLEAU 5.2.2 Superficie et dimensions minimales des terrains non riverains

| | Type de terrains selon les services | Largeur minimale mesurée à la ligne avant (m) | Profondeur moyenne minimale (m) | Superficie minimale (m ²) |
|----------------------|---|---|---------------------------------|---------------------------------------|
| Terrain non riverain | a) Terrain non riverain et desservi | voir article 5.2.3 | voir article 5.2.3 | Voir article 5.2.3 |
| | b) Terrain non riverain et partiellement desservi | 25 m | 30 m | 1 500 m ² |
| | c) Terrain non riverain et non desservi | 50 m | 50 m | 3 000 m ² |

5.2.3 Superficie et dimensions des terrains selon les catégories d'usages et les zones spécifiques

Sous réserve des articles 5.2.1 et 5.2.2, où une disposition plus sévère prévaut, la superficie et les dimensions minimales à respecter pour chaque zone sont spécifiées par catégories d'usages ou par zone spécifique, tel qu'indiqué au tableau suivant :

TABLEAU 5.2.3 Superficie et dimensions minimales des terrains desservis selon les catégories d'usages ou les zones spécifiques

| Terrain desservi et Catégorie d'usages ou de construction et zone particulière | Largeur minimale mesurée à la ligne avant (m) | Profondeur moyenne minimale (m) | Superficie minimale (m ²) |
|--|---|---------------------------------|---------------------------------------|
| a) Habitation isolée | 15 | 30 | 450 |
| b) Habitation jumelée | 12 | 26 | 312 |
| c) Habitation en rangée | 5,5 | 30 | 160 |

TABLEAU 5.2.3 Superficie et dimensions minimales des terrains desservis selon les catégories d'usages ou les zones spécifiques

| Terrain desservi et Catégorie d'usages ou de construction et zone particulière | Largeur minimale mesurée à la ligne avant (m) | Profondeur moyenne minimale (m) | Superficie minimale (m ²) |
|--|---|---------------------------------|---------------------------------------|
| d) Maison mobile | 15 | 30 | 400 |
| e) Habitation multifamiliale de 4 log. et plus | 30 | 30 | 900 |
| f) Station-service ou Poste d'essence | 30 | 30 | 1 000 |
| g) Zones : | | | |
| - Ha-223 | 14 | --- | 450 |
| - Hb-228 | 15 | --- | 300 |
| - Hb-235 | 10 | --- | 300 |
| - Hb-236 | 10 | --- | 300 |
| - Hb-238 | 10 | --- | 200 |
| - Hb-272 | 10 | --- | 250 |
| - Hb-281 | 30 | --- | 200 |
| - M-240 | 15 | --- | 300 |
| - M-241 | 15 | --- | 300 |
| - M-245 | 15 | --- | 300 |
| - M-255 | 15 | --- | 300 |
| - M-274 | 15 | --- | 300 |
| - M-280 | 15 | --- | 300 |
| h) Autre usage ou autre zone | 15 | 30 | 450 |

5.2.4 Norme d'exception pour les terrains desservis

A - Lorsqu'en raison de sa configuration ou de la topographie, un terrain desservi ne satisfait pas aux normes prescrites par le présent 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 :
 - a) 50 % de la largeur minimale prescrite;
 - b) 7 mètres;

2. une seule des lignes (avant ou arrière) du terrain est ainsi diminuée;
3. la norme relative à la superficie est respectée.

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

1. la largeur du terrain, calculée à la ligne avant ou sa profondeur, calculée aux lignes latérales, n'est pas inférieure à 25 % des normes prescrites;
2. la norme relative à la superficie est respectée.

5.2.5 Normes de lotissement dans les secteurs ruraux, ruraux II et prioritaires

Dans les secteurs ruraux, ruraux II et prioritaires, tels que définis au règlement de zonage n° 757-02, les normes de lotissement sont les suivantes et ont préséance :

| | Secteurs ruraux | Secteurs ruraux II |
|---|------------------------|---------------------------|
| Largeur minimale mesurée sur la ligne avant | 75 mètres | 50 mètres |
| Superficie du lot | 5000 mètres carrés | 3000 mètres carrés |

Si le requérant d'une demande de permis de lotissement dépose à l'inspecteur une servitude de passage réciproque avec un autre terrain contigu pour l'aménagement d'un accès mitoyen, légalement publiée au Bureau de la publicité des droits, la largeur minimale mesurée sur la ligne avant du terrain à lotir pourra être de 50 mètres pour chacun des deux terrains et d'une superficie de 3000 mètres carrés par terrain.

5.3 TERRAIN DESTINÉ À UN OUVRAGE D'UTILITÉS PUBLIQUES

Est exempté des normes minimales de lotissement tout terrain pour des cimetières, des parcs, des espaces verts, 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 municipaux.

5.4 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES TERRAINS SITUÉS À L'INTÉRIEUR DES ZONES COMPORTANT DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Tout terrain situé en tout ou en partie dans une zone comportant des risques de mouvements de terrain tel que défini au règlement de zonage n° 757-02 doit répondre aux normes suivantes :

Zones « A »

- a) Lorsque la base d'un talus zoné A est exposée à l'érosion ou lorsque ce talus est juxtaposé à des zones B ou C.

Cette zone comprend, en plus du talus, une distance horizontale au sommet de ce dernier, égale à une fois la hauteur du talus. De plus, lorsqu'il n'est pas soumis à la base à l'érosion, il comprend, en plus, une distance située à la base égale à une demi-fois la hauteur.

Ces talus sont désignés comme étant des zones « A » et constituent des zones à risques élevés de mouvements de terrain. Ces zones sont soumises aux normes suivantes :

Lotissement : aucun, sauf pour fins de parcs, d'espaces verts ou agricoles.

- b) Lorsque la base d'un talus zoné « A » n'est pas soumise à l'érosion ou lorsque ce talus n'est pas juxtaposé à une zone B ou C

Cette zone comprend, en plus du talus, une distance horizontale égale à une fois la distance d'une demi-fois la hauteur du talus à la base. Ces talus sont considérés comme étant des zones « A » et constituent des zones à risques moyens de glissements de terrain. Ces zones sont soumises aux normes suivantes :

Lotissement pour fins résidentielles :

- identification d'un terrain construit avant l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Charlevoix-Est;
- lotissement d'un terrain pour un usage permis dans la zone.

Lotissement pour fins de parc, d'espaces verts et agricoles :

- aucune restriction.

Zones « B »

La zone « B » s'étend sur une distance horizontale égale à quatre fois la hauteur du talus de la zone « A » dont elle sert de zone de tampon. À l'intérieur de ces zones, les normes suivantes s'appliquent :

Lotissement pour fins résidentielles :

- pour un terrain situé en tout dans une zone « B », le lotissement est permis uniquement si une étude démontre la possibilité de localiser sans danger une résidence. Un tel lotissement devra avoir une superficie minimale de 4 000 m².
- pour un terrain situé en partie dans une zone « B » et en partie dans une zone non exposée aux mouvements de terrain, le lotissement est permis à condition que les dimensions et la superficie permettent de localiser la résidence à l'extérieur de la zone « B ».

Lotissement pour fins de parcs et d'espaces verts :

- aucune restriction.

Zones « C » :

La zone « C » s'étend sur une distance horizontale égale à 4 fois la hauteur du talus de la zone « A », dont elle sert de zone tampon. À l'intérieur de ces zones, les normes suivantes s'appliquent :

Lotissement pour fins résidentielles :

- Pour un terrain situé en tout dans une zone « C », la superficie minimale est fixée à 6 000 mètres carrés;
- Pour un terrain situé en tout dans une zone « C » et en partie dans une zone non exposée à des mouvements de terrain, le lotissement est permis à la condition que les dimensions et la superficie permettent de localiser la résidence à l'extérieure de la zone « C ».

Lotissement pour fins de parcs et d'espaces verts :

Aucune restriction.

Règl. 779-03

5.5 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

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

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal est prohibée sauf si le terrain bénéficie de droits acquis.

5.6 MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Une modification d'un lot dérogatoire quant à ses dimensions ou à sa superficie est autorisée à condition de ne pas aggraver ou accroître le caractère dérogatoire du lot ou des lots concernés, et ce, même si le lot qui résultera de la modification demeurera encore dérogatoire.

CHAPITRE 6 - PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

6.1 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours contenues dans le *Règlement numéro 760-02 relatif à la gestion des règlements d'urbanisme* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS FINALES

7.1 REMPLACEMENT

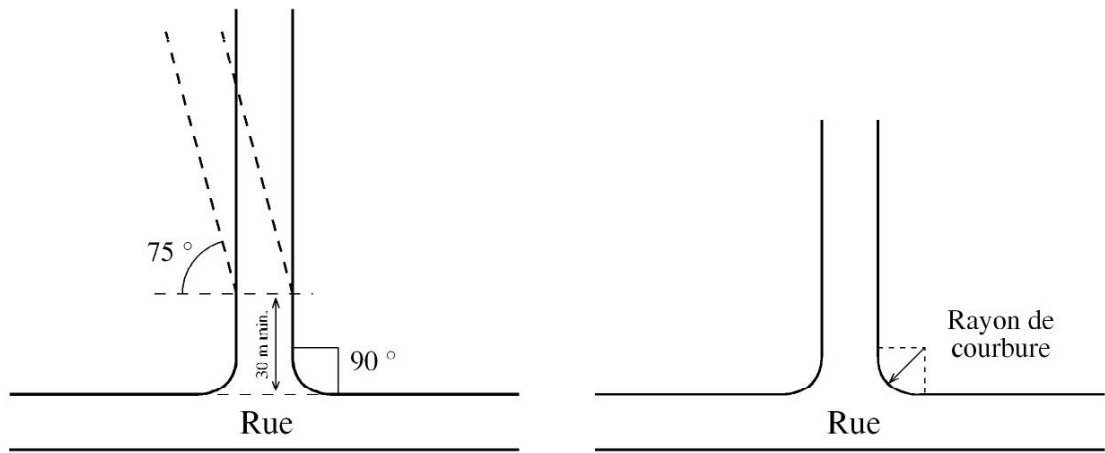
Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant le lotissement et leurs amendements. Sans limiter ce qui précède, sont remplacés :

- le *Règlement* numéro 693-98 de l'ex-municipalité de La Malbaie - Pointe-au-Pic;
- le *Règlement* numéro 233 de l'ex-municipalité de Rivière-Malbaie;
- le *Règlement* numéro 261 de l'ex-municipalité de Saint-Fidèle-de-Mont-Murray;
- le *Règlement* numéro 148 de l'ex-municipalité de Cap-à-l'Aigle;
- le *Règlement* numéro 138-90 de l'ex-municipalité de Sainte-Agnès;

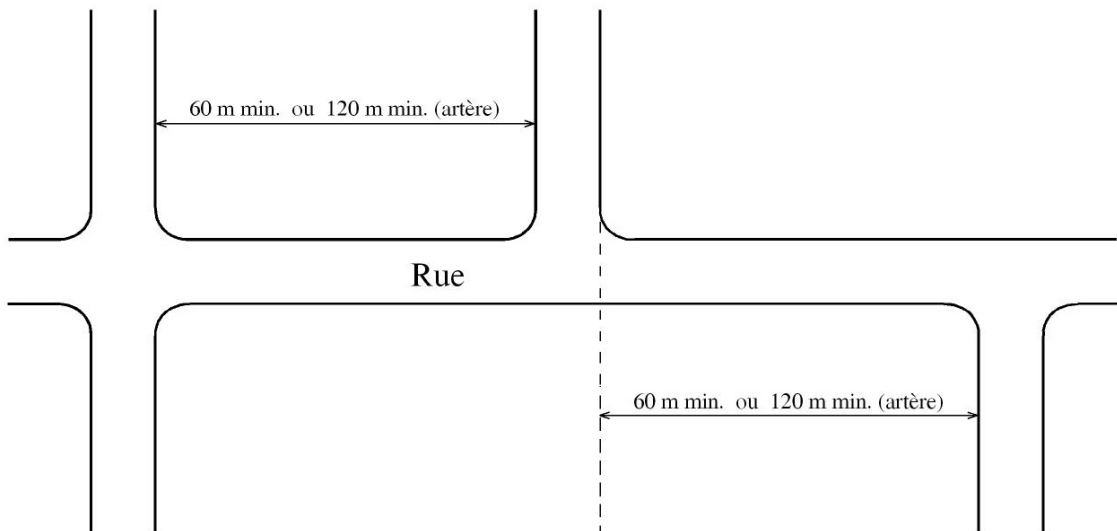
7.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

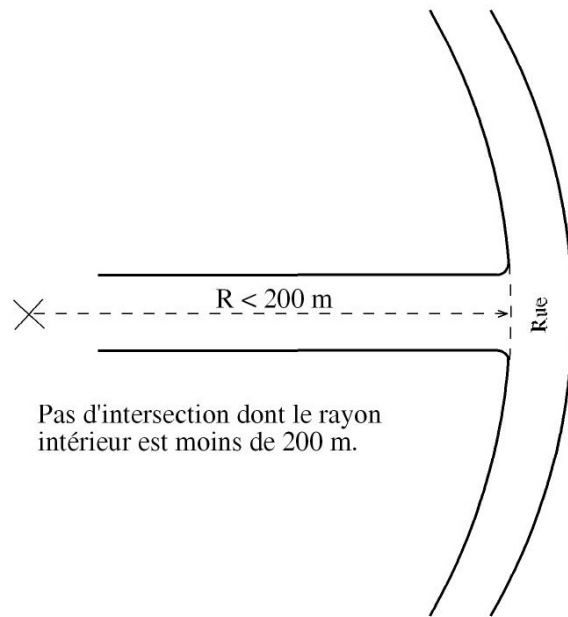
Croquis 1



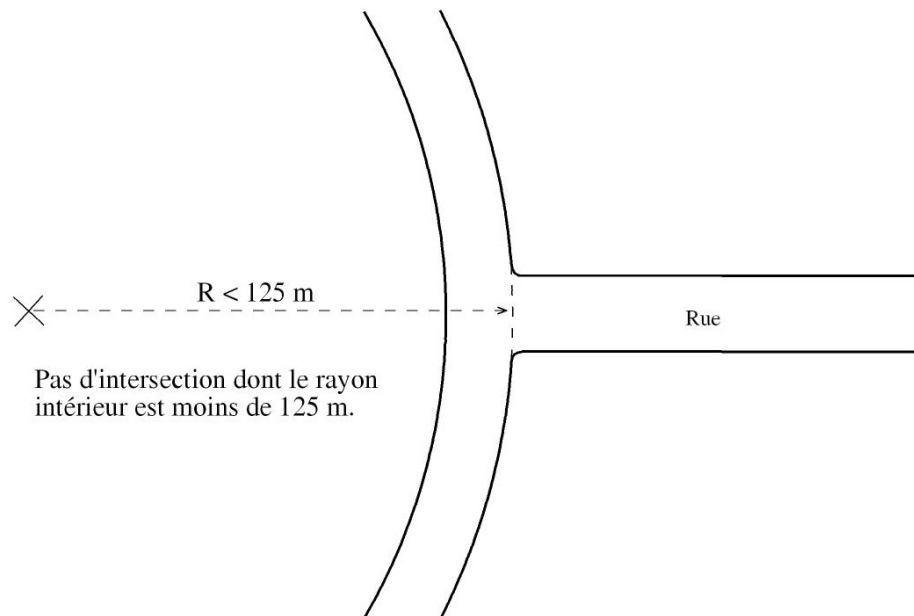
Croquis 2



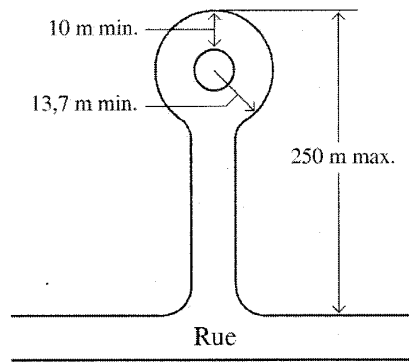
Croquis 3



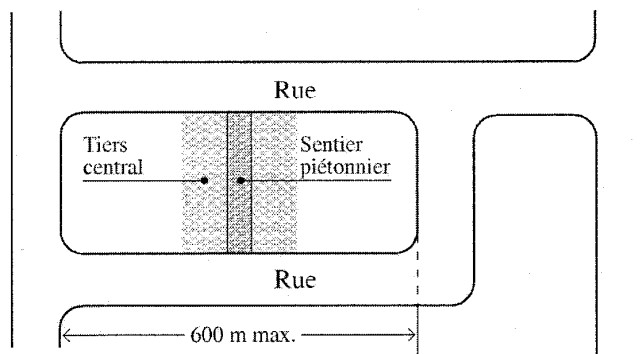
Croquis 4



Croquis 5



Croquis 6



Croquis 7

