

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE CHARLEVOIX-EST
VILLE DE CLERMONT**



RÈGLEMENT NO. VC-435-13 LOTISSEMENT

Assemblée ordinaire du conseil municipal de la Ville de Clermont, MRC de Charlevoix-est, tenue le 9^e jour du mois de septembre 2013 à 20 h, à l'hôtel de ville de Clermont, à laquelle étaient présents :

SON HONNEUR LE MAIRE JEAN-PIERRE GAGNON

MADAME LA CONSEILLÈRE	Noëlla Dufour	<input checked="" type="checkbox"/>
MESSIEURS LES CONSEILLERS :	Éric Maltais	<input checked="" type="checkbox"/>
	Luc Cauchon	<input checked="" type="checkbox"/>
	Jean-Marc Tremblay	<input checked="" type="checkbox"/>
	Réal Asselin	<input checked="" type="checkbox"/>
	Rémy Guay	<input checked="" type="checkbox"/>

Tous membres du conseil et formant quorum.

Il est constaté que les avis aux fins de la présente assemblée ont été donnés à tous et à chacun des membres du conseil de la manière et dans le délai prévu par la Loi.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	5
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	5
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	5
1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	5
1.3 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHÉS PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT	5
1.4 LOTS ET TERRAINS AFFECTÉS	5
1.5 ANNULATION	5
1.6 INCOMPATIBILITÉ DE DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES	5
1.7 RÈGLEMENT ET LOIS	6
1.8 APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT	6
CHAPITRE 2	7
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	7
2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE	7
2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	7
2.3 UNITÉ DE MESURE	7
2.4 DOMAINE D'APPLICATION	7
CHAPITRE 3	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS ET ÎLOTS	8
3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'IMPLANTATION DES RUES	8
3.1.1 <i>Classification du réseau routier</i>	8
3.1.2 <i>Tracé des rues et dispositions du règlement de zonage</i>	8
3.1.3 <i>Tracé des rues en fonction de la nature du milieu</i>	8
3.1.3.1 <i>Dispositions générales concernant le tracé des rues</i>	8
3.1.3.2 <i>Dispositions relatives aux voies de circulation à l'intérieur ou à proximité des fortes pentes</i>	8
3.1.3.3 <i>Dispositions relatives aux voies de circulation à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac</i>	9
3.1.3.4 <i>Dispositions relatives aux voies de circulation dans les corridors routiers de la route 138</i>	9
3.1.4 <i>Dispositions applicables au tracé des rues lorsque des services d'utilité publique sont en place</i>	9
3.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À L'AMÉNAGEMENT DES RUES	9
3.2.1 <i>Pente des rues</i>	9
3.2.3 <i>Dispositions applicables aux intersections</i>	9
3.2.3.1 <i>Angles des intersections</i>	9
3.2.3.2 <i>Rayons de courbe</i>	9
3.2.3.3 <i>Distance minimale entre deux intersections</i>	10
3.2.4 <i>Dispositions applicables aux rues en impasse</i>	11
3.2.4.1 <i>Dispositions applicables aux îlots en tête de pipe</i>	11
3.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPRISES DES RUES	12
3.3.1 <i>Disposition générale</i>	12
3.3.2 <i>Disposition particulière à une opération cadastrale affectant une rue existante</i>	12
3.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES PIÉTONNES OU CYCLABLES	12
3.4.1 <i>Exigences de voies cyclables ou piétonnes</i>	12
3.4.2 <i>Largeur minimale</i>	12
CHAPITRE 4	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS	13
4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	13
4.1.1 <i>Lots et zonage</i>	13
4.2 SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	13
4.2.1 <i>Superficie et dimensions minimales d'un lot non-desservi ou partiellement desservi</i>	13
4.2.2 <i>Superficie et dimensions minimales d'un lot desservi selon le type de construction ou l'usage</i>	15

4.2.2.1	Superficie et dimensions minimales des lots desservis selon le type de construction résidentielle.....	15
	<i>Largeur minimale</i>	15
4.2.2.2	Superficies et dimensions minimales des lots desservis selon l'usage.....	15
4.2.2.3	Superficie et dimensions minimales d'un lot desservi destinées aux usages de postes d'essence	16
4.2.3	<i>Dispositions spécifiques à certaines situations particulières</i>	17
4.2.3.1	<i>Superficies et dimensions minimales d'un lot adjacent ou à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau</i>	17
4.2.3.2	<i>Dispositions spécifiques aux superficies et dimensions minimales des lots des lots en bordure des corridors routiers de la route 138</i>	17
4.2.4	<i>Non-respect des dimensions minimales</i>	18
4.2.5	<i>Agrandissement d'un terrain où s'exerce un usage résidentiel en zone agricole</i>	19
	CHAPITRE 5	20
	AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	20
5.1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX PLANS-PROJETS DE LOTISSEMENT	20
5.1.1	<i>Nécessité de l'approbation</i>	20
5.2	CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS OU DE TERRAIN DE JEUX.....	20
5.4	SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	20
5.5	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	21
5.5.1	<i>Rue, sentier de piéton, parc</i>	21
5.5.2	<i>Effet dérogatoire</i>	21
5.6	DISPOSITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE TOUCHANT UNE AIRE EXTRACTIVE	21
5.7	<i>ZONES À RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN</i>	21
5.7.1	<i>Champ d'application</i>	21
5.7.1.1	<i>Dispositions relatives aux zones à risque élevé (zone A)</i>	21
5.7.1.2	<i>Dispositions relatives aux zones à risque faible (zone C)</i>	22
	CHAPITRE 6	23
	DISPOSITIONS FINALES	23
6.1	LOT DÉROGATOIRE ET DROIT ACQUIS À UNE OPÉRATION CADASTRALE	23
6.1.1	<i>Lot décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré</i>	23
6.1.2	<i>Lot formant l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé</i>	23
6.1.3	<i>Lot réduit par une expropriation</i>	24

Objet

Régir le lotissement dans la Ville de Clermont, en conformité des objectifs du plan d'urbanisme adopté par la Ville sous le règlement VC-432-13 de même qu'en conformité des objectifs du schéma d'aménagement de la M.R.C. de Charlevoix-Est et des dispositions de son document complémentaire.

Préambule

ATTENDU QU'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil municipal a adopté un plan d'urbanisme sous le numéro VC-432-13 ;

ATTENDU QU'un schéma d'aménagement est en vigueur à l'intérieur de la M.R.C. de Charlevoix-Est et que la loi prescrit la conformité du règlement de zonage aux objectifs de ce schéma et aux dispositions de son document complémentaire;

ATTENDU QUE des règlements de zonage et de construction sont aussi adoptés par la Ville sous les numéros VC-434-13 et VC-436-13 ;

ATTENDU QU'il y a lieu d'abroger tout règlement portant sur le même objet, en particulier le règlement numéro VC-357-90 ainsi que ses amendements, et de les remplacer par le présent règlement;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance régulière du conseil municipal tenue le 26 août 2013 ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par madame la conseillère Noëlla Dufour, appuyée par monsieur le conseiller Réal Asselin et il est résolu qu'il soit et est ordonné et statué par le Conseil ce qui suit:

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé : « *Règlement de lotissement* » de la Ville de Clermont".

1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, s'il y a lieu, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur, adopté par la Ville de Clermont, et portant sur le même objet que le présent règlement, en particulier le *Règlement de lotissement* numéro VC-357-90 et ses amendements en vigueur. Telle abrogation n'affecte pas les procédures intentées, le cas échéant, sous l'autorité des règlements ci-abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements jusqu'à jugement final et exécution.

1.3 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHÉS PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Clermont et touche tout citoyen, soit toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.4 LOTS ET TERRAINS AFFECTÉS

À compter de la date de l'entrée en vigueur du présent règlement, tous les lots doivent être lotis en conformité des dispositions de ce règlement, sauf lorsqu'un permis de lotissement a été émis avant son entrée en vigueur et qu'une opération cadastrale est réalisée dans les 6 mois de ladite entrée en vigueur, auquel cas le règlement en vigueur au moment de l'émission du permis de lotissement s'applique.

1.5 ANNULATION

L'annulation par le tribunal d'un quelconque des chapitres, articles ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres, articles ou paragraphes de ce règlement.

1.6 INCOMPATIBILITÉ DE DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

Au cas d'incompatibilité des dispositions générales et des dispositions particulières applicables à toutes les zones ou à une zone en particulier, à tous les usages ou à un usage en particulier, à tous les terrains et lots ou à un terrain ou un lot en particulier, les dispositions particulières prévalent sur les dispositions générales.

1.7 RÈGLEMENT ET LOIS

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

1.8 APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

L'application du règlement de lotissement est confiée au fonctionnaire désigné en vertu du *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur. Il est nommé par résolution du Conseil et le Conseil peut nommer un ou plusieurs adjoints, chargés de l'assister ou de le remplacer, lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir, par le biais d'une semblable résolution.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Exception faite des mots, termes ou expressions spécifiquement définis à l'article 2.9 du *Règlement de zonage* en vigueur, tous les mots, termes ou expressions utilisés dans ces règlements conservent leur signification habituelle.

L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Les termes "doit" ou "est" et leur conjugaison impliquent une obligation absolue; le terme "peut" et sa conjugaison conservent un sens facultatif.

2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, graphiques ou schémas illustrant certaines définitions font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit.

2.3 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en système international (S.I.).

2.4 DOMAINE D'APPLICATION

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement, à l'exception :

- 1° d'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.R.Q., c. R-3.1) ;
- 2° d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble faite en vertu des articles 1038 et 3030 du *Code civil du Québec* (L.R.Q., 1991, c.64) dans la mesure où elle concerne l'identification d'une partie de lot autre qu'une partie commune du terrain ;
- 3° d'une opération cadastrale, d'annulation ou de correction n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
- 4° d'une opération cadastrale dans le cas d'un cimetière, d'infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution, d'infrastructures d'aqueduc et d'égouts, de même que dans le cas d'installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égout municipaux, de rue privée ou publique.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS ET ÎLOTS

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'IMPLANTATION DES RUES

3.1.1 Classification du réseau routier

Le réseau de voies destinées à la circulation des véhicules automobiles est constitué de 3 catégories de rues, à savoir : rue locale, rue collectrice et artère.

3.1.2 Tracé des rues et dispositions du règlement de zonage

Un tracé de rue ne peut être approuvé s'il ne peut permettre, par sa configuration et son tracé, les usages permis à la grille des spécifications de la zone concernée.

Un tracé de rue doit ainsi tenir compte des dispositions du *Règlement de zonage* ayant trait aux normes d'implantation prescrite en regard des usages desservis par les rues et aux dispositions particulières applicables en certaines circonstances (ex. proximité d'une voie ferrée).

3.1.3 Tracé des rues en fonction de la nature du milieu

3.1.3.1 Dispositions générales concernant le tracé des rues

Le tracé des rues doit éviter les milieux humides, les secteurs de forte pentes identifiés à l'annexe L du Règlement de zonage en vigueur, 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, pour les lotissements à venir, un ensoleillement maximal ainsi que la protection des vents dominants lorsque possible.

3.1.3.2 Dispositions relatives aux voies de circulation à l'intérieur ou à proximité des fortes pentes

Toute nouvelle voie de circulation prévue au sommet ou au bas d'un talus dont la pente moyenne est supérieure à 25% sur une hauteur minimale de 4 mètres doit être éloignée dudit talus par une bande de terrain large de 1½ fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 30 mètres.

Toutefois, les distances entre une nouvelle voie de circulation et le sommet du talus ou le pied du talus peuvent être moindres, si une étude complétée par un ingénieur certifie l'absence de risque. Si des travaux de stabilisation du terrain sont nécessaires, ces ouvrages doivent être prescrits par l'ingénieur qui doit remettre un rapport certifiant l'exécution des travaux de stabilisation.

3.1.3.3 Dispositions relatives aux voies de circulation à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

À proximité d'un cours d'eau et d'un lac, le tracé d'une rue, d'une route ou d'un chemin est interdit à l'intérieur d'une bande de terrain correspondant à une profondeur de 75 mètres à partir de la ligne des hautes eaux dans un secteur non-desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout et de 45 mètres à partir de la ligne des hautes eaux dans les secteurs desservis par l'aqueduc et l'égout, à l'exception des voies de circulation routière conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

3.1.3.4 Dispositions relatives aux voies de circulation dans les corridors routiers de la route 138

Dans les corridors routiers de la route 138, aucune nouvelle voie de circulation formant une intersection avec cette route ne pourra être créée au moyen d'une opération cadastrale à moins d'obtenir de la direction territoriale du ministère des Transports du Québec (MTQ) un avis écrit à l'effet que la voie de circulation projetée n'augmentera pas les risques d'accident dans le secteur et qu'elle n'affectera pas, de façon significative, le niveau de service de la route (fluidité, sécurité, vitesse, etc.).

3.1.4 Dispositions applicables au tracé des rues lorsque des services d'utilité publique sont en place

Dans le cas où une infrastructure liée à un service d'utilité publique d'aqueduc ou d'égout est en place sur un terrain visé par une opération cadastrale, le tracé des rues doit emprunter une semblable emprise, à moins qu'il n'en soit démontré une impossibilité ou le caractère défavorable au projet.

3.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À L'AMÉNAGEMENT DES RUES

3.2.1 Pente des rues

La pente de toute rue ne doit pas être supérieure à 15 %, sauf sur une longueur maximale de 150 mètres où elle peut atteindre un maximum de 20 %. Dans ce dernier cas, la rue doit être, sur ce tronçon, asphaltée ou enduite d'un traitement de surface ou être recouverte d'un matériau anguleux afin d'obtenir une traction adéquate pour le passage des véhicules d'urgence (pompiers, ambulance, police).

3.2.3 Dispositions applicables aux intersections

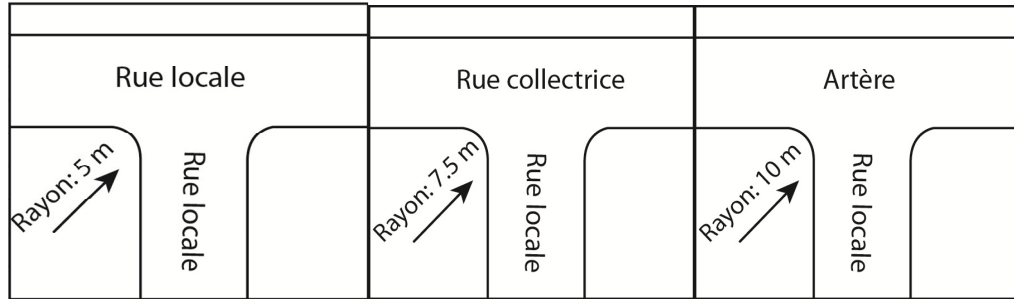
3.2.3.1 Angles des intersections

L'intersection de deux rues doit se faire à angle droit (90°) ; toutefois, lorsqu'il est démontré qu'il est impossible de procéder de cette manière, l'angle entre les deux rues peut être abaissé jusqu'à 75°.

3.2.3.2 Rayons de courbe

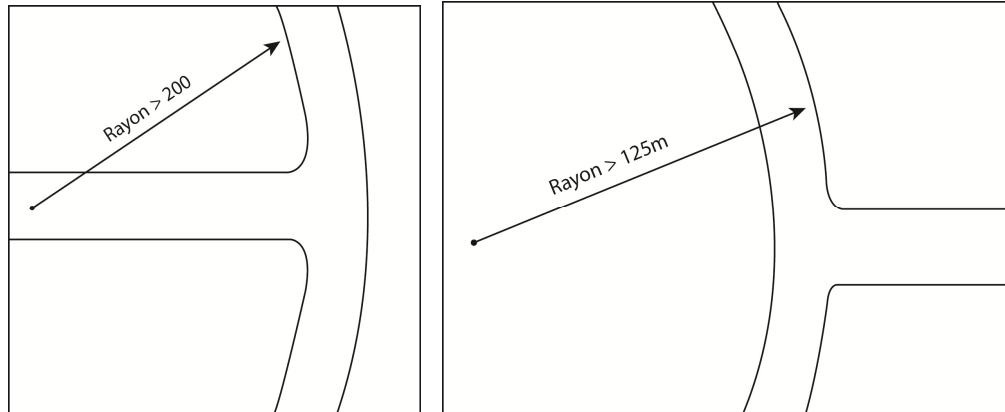
À l'intersection de 2 rues, les lignes d'emprise (de rues) doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit :

- 1° lorsqu'il s'agit de 2 rues locales : 5 mètres;
- 2° lorsque l'une des rues est collectrice : 7.5 mètres
- 3° lorsque l'une des rues est une artère : 10 mètres

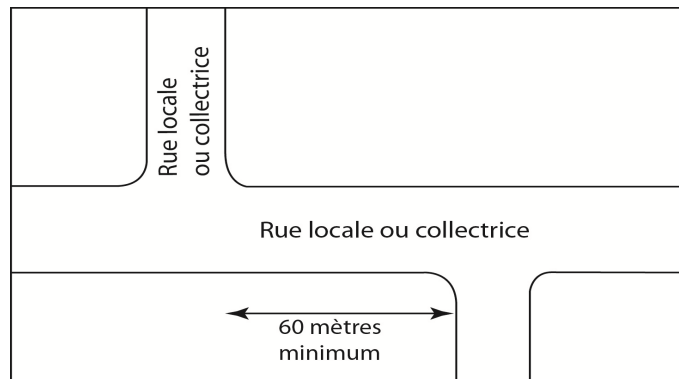


3.2.3.3 Distance minimale entre deux intersections

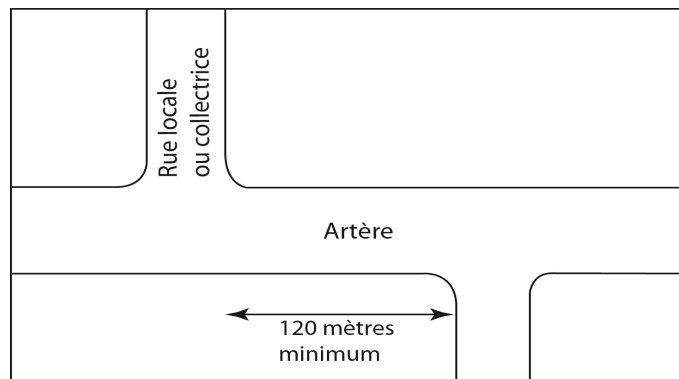
Il ne doit pas y avoir d'intersection entre 2 rues, du côté intérieur de celles ayant un rayon intérieur de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 125 mètres.



Les intersections sur les rues locales et collectrices doivent être distantes d'au moins 60 mètres (voir le croquis suivant).



Les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres (voir le croquis suivant).



3.2.4 Dispositions applicables aux rues en impasse

Une rue en impasse peut être prévue 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. Dans ce cas, elle doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon minimal est fixé à 13,7 mètres. Dans le cas d'un développement par phase, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire.

3.2.4.1 Dispositions applicables aux îlots en tête de pipe

Les têtes de pipe doivent avoir une rue d'entrée ne dépassant pas 250 mètres. Une voie, servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours, doit relier directement la boucle à une rue voisine (lorsqu'il y en a une); cette voie doit avoir une largeur minimale de 5 m.

Le parcours d'une tête de pipe, à l'exclusion de la rue d'entrée, ne doit pas dépasser 850 mètres.

3.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPRISES DES RUES

3.3.1 Disposition générale

Toute rue prévue à un plan projet de lotissement doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient en fonction de l'identification de ces rues au plan d'urbanisme, la largeur d'emprise ci-après prescrite :

- 1° Rue locale : 12 mètres
- 2° Rue collectrice : 20 mètres
- 3° Artère : 30 mètres

3.3.2 Disposition particulière à une opération cadastrale affectant une rue existante

Dans le cas où une rue est existante à l'entrée en vigueur du présent règlement, une opération cadastrale ne peut faire en sorte de restreindre à moins de 12 mètres la largeur d'une emprise de rue desservant une ou plusieurs résidences y compris les résidences de villégiature et chalets, sauf pour confirmer une emprise de rue existante.

3.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES PIÉTONNES OU CYCLABLES

3.4.1 Exigences de voies cyclables ou piétonnes

Lorsqu'il résulte d'une opération cadastrale de plus de 10 Lots, une voie piétonne ou cyclable peut être exigée par le conseil, là où il le juge opportun, afin de favoriser la circulation des piétons et cyclistes. Dans cette éventualité, les espaces concernés doivent être assimilés à ceux requis pour fins de parcs, en conformité des dispositions de l'article 5.2 du présent règlement. L'aménagement de ces voies est aux frais de la Ville.

3.4.2 Largeur minimale

La largeur d'une voie cyclable ou piétonne ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1.1 Lots et zonage

Lors d'une opération cadastrale, la superficie et les dimensions d'un îlot ou d'un lot doivent être conformes aux dispositions du présent chapitre compte tenu des usages concernés. En outre, elles doivent permettre le respect des dispositions du règlement de zonage.

Malgré toute norme relative aux dimensions minimales de lot, la grille des spécifications peut prescrire des normes de lotissement plus restrictives.

4.2 SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

4.2.1 Superficie et dimensions minimales d'un lot non-desservi ou partiellement desservi

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots non desservis et partiellement desservis, à l'exception des dispositions prévues à l'article 4.2.3, se rapportent aux dominantes des zones, telles que déterminées au plan de zonage.

DOMINANTE DE LA ZONE	Lot non desservi		Lot partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout	
	Superficie minimale (m²)	Largeur minimale (mètre)	Superficie minimale (m²)	Largeur minimale (mètre)
	<i>H - Habitation (intérieur du périmètre d'urbanisation) :</i>	3 000	50	1 500
<i>H - Habitation (hors du périmètre d'urbanisation) :</i>	4 000 (1)	50	2 500	30
<i>C - Commerciale :</i>	3 000	50	1 500	25
<i>M – Mixte :</i>	3 000	50	1 500	25
<i>P – Publique :</i>	3 000	50	1 500	25
<i>I – Industrielle :</i>	3 000	50	1 500	25
<i>A - Agricole dynamique :</i>	5 000 (2)	50 (2)	1 500	25
<i>Aad - Agricole à dynamiser:</i>	5 000 (2)	50 (2)	1 500	25
<i>Ad - Agricole déstructuré :</i>	3 000	50	1 500	25
<i>Af – Agroforestière :</i>	5 000	50	2 500	25
<i>F – Forestière :</i>	5 000	60	2 500	25
<i>Cn – Conservation :</i>				
<i>Rec – Récréative :</i>	4 000	50	2 500	30

(1) Pour les terrains qui ne sont pas situés en tout ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau et à moins de 300 mètres d'un lac, la superficie peut être diminuée jusqu'à 3000 mètres carrés à condition que l'équivalent de 1000 mètres carrés soit affecté à une zone de conservation.

(2) Le lotissement est autorisé uniquement pour officialiser un droit consenti par la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ)

Des normes différentes de lotissement s'appliquent pour les terrains adjacents aux corridors routiers de la route 138 ainsi que pour les terrains à lotir compris dans le secteur d'intérêt écologique du corridor riverain de la rivière Malbaie. Pour ces derniers : tout lot situé en tout ou en partie, à moins de 100 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux, doit avoir une superficie minimale de 10 000 mètres carrés, une largeur minimale mesurée sur la ligne avant de 100 mètres, ainsi qu'une profondeur moyenne minimale de 80 mètres.

4.2.2 Superficie et dimensions minimales d'un lot desservi selon le type de construction ou l'usage

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots desservis, à l'exception des dispositions prévues à l'article 4.2.3, sont établies soit en fonction du type de construction, soit en fonction du groupe d'usage ainsi que par usage spécifique.

4.2.2.1 Superficie et dimensions minimales des lots desservis selon le type de construction résidentielle

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots desservis sont établies en fonction du type de construction dans le cas du groupe d'usages H – habitation tel que défini au *Règlement de zonage*.

TYPE DE CONSTRUCTION (GROUPE H - HABITATION)	Largeur minimale (mètre)	Profondeur Minimale (mètre)	Superficie Minimale (mètre ²)
1 logement isolé :	15	27	405
1 logement jumelé :	9,5	27	256
2 à 3 logements isolés et habitation collective (1) (max. 8 chambres) :	18	27	486
Maison mobile :	15	25	400
2 à 3 logements jumelés :	13,5	27	364
1 logement en rangée (3 à 6 habitations) :	5,5	27	148
2 à 4 logements en rangée :	7,5	27	202
3 à 8 logements	30	35	1050
Plus de 8 logements et habitation collective (1) (plus de 8 chambres) :	40	50,0	2 000

(1) H2 – Habitation avec services communautaires ou H3 – Maison de chambres et pension

4.2.2.2 Superficies et dimensions minimales des lots desservis selon l'usage

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots desservis sont établies en fonction du groupe d'usage, le tout tel qu'il appert au tableau suivant.

AUTRES GROUPES D'USAGES	Superficie Minimale (mètre²)	Largeur minimale (mètre)	Profondeur minimale (mètre)
C – Commerce de consommation et de services, I – Industrie et P – Public et communautaire (1) :	630,0	21,0	30,0
R – Récréation d'extérieur :	NIL	NIL	NIL
F – Forêt et conservation et A – Agricole :	3 000,0	50,0	NIL

(1) Autre qu'un poste d'essence

4.2.2.3 Superficie et dimensions minimales d'un lot desservi destinées aux usages de postes d'essence

Les superficies minimales énoncées dans le tableau suivant pour l'usage poste d'essence sont prescrites pour 4 unités de distribution d'essence ou moins. Pour chaque unité de distribution d'essence additionnelle à 4, on doit augmenter la superficie minimale 275 mètres carrés.

USAGE POSTE D'ESSENCE	Superficie minimale (mètre²)	Largeur Minimale (mètre)	Profondeur Minimale (mètre)
Poste d'essence :	1 005	33,5	30
Poste d'essence avec lave-auto :	1 500	45,5	30
Poste d'essence avec dépanneur ou baie de service :	1 500	39,5	30
Poste d'essence avec baie (s) de service et lave-auto :	1 600	51,5	30
Poste d'essence avec baie (s) de service et dépanneur ou avec lave-auto et dépanneur :	1 700	51,5	30
Poste d'essence avec baie (s) de service, lave-auto et dépanneur :	2 500	60,5	30

4.2.3 Dispositions spécifiques à certaines situations particulières

4.2.3.1 Superficies et dimensions minimales d'un lot adjacent ou à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau

Malgré toute autre norme, lorsque le terrain est situé en tout ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau permanent ou à moins de 300 mètres d'un lac, toute opération cadastrale doit respecter les normes minimales de lotissement prescrites au tableau suivant.

Lorsqu'aucune norme n'est prescrite ou applicable selon ce tableau, les normes de l'article 4.4.2.1 à 4.4.2.3 s'appliquent.

	LOT NON DESSERVI		LOT PARTIELLEMENT DESSERVI PAR L'AQUEDUC OU L'ÉGOUT		LOT DESSERVI PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT	
	Superficie minimale	Largeur minimale	Superficie minimale	Largeur minimale	Superficie minimale	Largeur minimale
		4 000,0 m ²	50,0 m	2 000,0 m ²	30,0 m	-
Profondeur moyenne minimale (2)	75,0 m		75,0 m		45,0 m	

(2) S'applique seulement pour les lotissements compris entre une route parallèle à un cours d'eau ou un lac et la ligne des hautes eaux.

4.2.3.2 Dispositions spécifiques aux superficies et dimensions minimales des lots des lots en bordure des corridors routiers de la route 138

Malgré toute autre norme, lorsqu'un terrain est situé en bordure des corridors routiers de la route 138, identifiés au plan des contraintes anthropiques, toute opération cadastrale doit respecter les normes minimales de lotissement prescrites au tableau suivant.

Lorsqu'aucune norme n'est prescrite dans ce tableau, les normes des articles 4.4.2.1 à 4.4.2.3 s'appliquent. S'il s'agit d'un lot non-desservi ou partiellement desservi, les normes des articles 4.2.1 et 4.2.3.1 s'appliquent.

TYPE DE CORRIDOR ROUTIER	Superficie minimale du lot (m ²)	Largeur minimale mesurée sur la ligne avant (m)
CRU		
CRP	5 000	117

Si le requérant d'une demande de permis de lotissement sur un terrain situé dans le corridor CRP, identifiés au Schéma d'aménagement de la MRC, dépose au fonctionnaire désigné 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 est abaissée de 58,5 mètres pour chacun des deux terrains.

4.2.4 Non-respect des dimensions minimales

Malgré les dispositions précédentes, une opération cadastrale peut être autorisée même si les superficies et dimensions minimales des terrains ne sont pas respectées, dans les cas suivants :

- 1° lorsque l'opération cadastrale a pour but d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain existant le 22 mars 1983 et conséquemment de réduire l'écart entre celle-ci et les dimensions et la superficie minimale requise, pourvu que cette opération n'ait pas pour effet de rendre dérogatoire ou d'augmenter la dérogation déjà existante d'aucun terrain ;*
- 2° 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 ;*
- 3° lorsque l'opération cadastrale vise un terrain situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 30 m auquel cas la largeur minimale de la ligne avant peut être réduite de 40 % ;*
- 4° lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un terrain situé sur plusieurs lots originaires. Auquel cas, un seul lot originaire doit être créé et les droits reconnus normalement à un seul lot le sont à l'ensemble du terrain formé de plus d'un lot et aucun lot ne peut en être détaché ;*
- 5° lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un terrain destiné à recevoir un édifice d'utilité publique ;*
- 6° lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'une partie d'un terrain devenue nécessaire par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain situé immédiatement au-dessous de celui-ci ;*
- 7° lorsqu'un terrain constitue le résidu d'un terrain :*
 - a) dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et ;*

- b) *qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale.*

L'opération cadastrale doit, pour pouvoir être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

4.2.5 Agrandissement d'un terrain où s'exerce un usage résidentiel en zone agricole

L'agrandissement d'un terrain où s'exerce un usage résidentiel en zone agricole peut être effectué jusqu'à concurrence de 5 000 m² pour se conformer au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q.2., r.22) ou au Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.1.3). Les servitudes réelles légalement publiées consenties sur des propriétés voisines pour se conformer aux règlements sont autorisées.

CHAPITRE 5 AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

5.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PLANS-PROJETS DE LOTISSEMENT

5.1.1 Nécessité de l'approbation

Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale, autre que celles relatives à une annulation ou à une correction ou à un remplacement de numéro de lot, doit au préalable soumettre pour approbation au fonctionnaire désigné un plan-projet de lotissement conforme au présent règlement ainsi qu'à l'un ou l'autre des articles 4.3.1 ou 4.3.2 du *Règlement sur les permis et certificats*.

5.2 CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS OU DE TERRAIN DE JEUX

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale nécessitant une ouverture de rue, le Conseil peut exiger au propriétaire la cession, pour fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain équivalente à 10% du terrain compris dans le plan et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux, sentier de piéton ou piste cyclable.

Au lieu de cette superficie de terrain, le propriétaire peut céder une somme équivalente à 10% de la valeur du terrain après lotissement compris dans le plan mentionné au rôle d'évaluation, ou encore exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent.

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux, sentier piéton ou piste cyclable, et les terrains ainsi cédés à la corporation ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux, sentiers piétons et pistes cyclables.

La Ville peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumissions publiques ou de toute façon approuvée par la Commission municipale de Québec, des terrains qu'elles a ainsi acquis s'ils ne sont plus requis pour fins d'établissement de parcs ou terrains de jeux et le produit doit être versé dans ce fonds spécial.

5.4 SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le Conseil peut, lors de l'approbation d'une opération cadastrale, déterminer la localisation des servitudes et des droits de passage qui doivent être consentis, notamment à l'égard des services d'utilité publique d'aqueduc, d'égout, d'électricité ou autres et devant faire l'objet d'un contrat dûment enregistré.

5.5 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

5.5.1 Rue, sentier de piéton, parc

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 plan d'urbanisme.

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.

5.5.2 Effet dérogatoire

Une opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre un lot existant non conforme aux dimensions et à la superficie exigée en vertu du présent règlement, d'aggraver la situation dérogatoire d'un lot dérogatoire existant, ou de rendre une construction dérogatoire au règlement de zonage.

5.6 DISPOSITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE TOUCHANT UNE AIRE EXTRACTIVE

Une opération cadastrale en vue d'exercer une activité extractive, lorsqu'elle est requise, devra faire en sorte que l'aire en cause, de même que le chemin y donnant accès, soient situés à une distance minimale de 60 mètres de tout lac ou cours d'eau.

5.7 ZONES À RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

5.7.1 Champ d'application

Les normes suivantes s'appliquent dans les zones à risque de mouvement de terrain telles que définies à l'annexe L du Règlement de zonage en vigueur. Ainsi, il demeure essentiel de se référer aux cartes du ministère des Ressources naturelles, échelle 1 : 10 000, pour établir avec précision les limites des zones en question.

5.7.1.1 Dispositions relatives aux zones à risque élevé (zone A)

Dans une **zone à risque élevé** (zone A), sont prohibées les opérations cadastrales destinées à recevoir un bâtiment ou un usage sans bâtiment ouvert au public, localisé dans une zone exposée aux glissements de terrain, lorsqu'un tel bâtiment ou usage est projetée :

- 1° dans le talus tel que défini au Règlement de zonage ;
- 2° au sommet du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 mètres;
- 3° à la base d'un talus d'une hauteur égale ou inférieure à 40 mètres, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 mètres;

4° à la base d'un talus d'une hauteur supérieure à 40 mètres, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 60 mètres.

5.7.1.2 Dispositions relatives aux zones à risque faible (zone C)

Dans une **zone à risque faible** (zone C), sont également interdites les opérations cadastrales destinées à recevoir un bâtiment ou un usage sans bâtiment ouvert au public localisé dans une zone exposée aux glissements de terrain.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

6.1 LOT DÉROGATOIRE ET DROIT ACQUIS À UNE OPÉRATION CADASTRALE

6.1.1 Lot décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 22 mars 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

- 1° à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et ;
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

6.1.2 Lot formant l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes:

- 1° le 22 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
- 2° à la date applicable en vertu du paragraphe 1° ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

6.1.3 Lot réduit par une expropriation

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:

- 1° dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et;
- 2° immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 6.1.1 ou 6.1.2

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Adopté à la Ville de Clermont, MRC de Charlevoix-Est, ce 9^e jour de septembre 2013.

Jean-Pierre Gagnon, maire

Brigitte Harvey, directrice générale

ANNEXE 1

Calendrier d'adoption du règlement VC-435-13

12-08-2013 Résolution #10100-08-13 – Adoption du projet de règlement de lotissement
 26-08-2013 Résolution #10114-08-13 – Avis de motion règlement de lotissement
 29-08-2013 Assemblée publique de consultation
 09-09-2013 Résolution #10136-09-13 – Adoption du règlement de lotissement
 11-09-2013 Avis public recours possible auprès de la Commission municipale du Québec
 23-10-2013 Avis public aux personnes habiles à voter
 30-10-2013 Journée d'enregistrement
 31-10-2013 Certificat de conformité de la MRC de Charlevoix-Est et entrée en vigueur
 06-11-2013 Avis public d'adoption du règlement

