



SAINT-GABRIEL
-DE-
VALCARTIER

Règlement de lotissement

Numéro 149

AVERTISSEMENT

Le présent document constitue une codification administrative du règlement N° 149 adopté par le conseil municipal de la municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier.

Cette codification intègre les modifications apportées au règlement N° 149.

Cette codification doit être considérée comme un document de travail facilitant la consultation du règlement N° 149 en y intégrant les modifications qui lui ont été apportées.

S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du règlement N° 149 ou de ses règlements modificateurs, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut.

Liste des règlements pris en considération aux fins de cette codification administrative :

Numéro du règlement	Adoption	Entrée en vigueur
149	21 novembre 2007	16 janvier 2008
180	2 juillet 2013	3 juillet 2013

TABLE DES MATIERES

	Page
1.0 DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES	3
1.1 Titre et numéro du règlement	3
1.2 Territoire assujetti	3
1.3 Interrelation entre les règlements d'urbanisme.....	3
1.4 Principes généraux d'interprétation	3
1.5 Interprétation des titres, tableaux, figures et symboles.....	4
1.6 Unités de mesure	4
1.7 Terminologie	4
2.0 DISPOSITIONS RELATIVES L'APPROBATION D'UNE OPERATION CADASTRALE.....	5
2.1 Domaine d'application.....	5
2.2 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale..	5
2.2.1 Présentation d'un plan d'une opération cadastrale.....	5
2.2.2 Cession de rues	6
2.2.3 Cession ou versement pour l'établissement de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à la Municipalité.....	6
2.2.4 Indication des servitudes.....	9
2.2.5 Projet de morcellement plus vaste	9
2.2.6 Paiement des taxes.....	9
2.3 Effet de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou d'une émission d'un permis de lotissement.....	10
3.0 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES	11
3.1 Caractère public d'une rue	11
3.2 Ouverture de nouvelles rues	11
3.3 Distance minimale entre une nouvelle rue et un cours d'eau ou un lac	12
3.4 Conception des rues	13
3.5 Opération cadastrale prohibée	18
4.0 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS	19
4.1 Angle des terrains	19
4.2 Superficie et dimensions minimales des terrains.....	19
4.2.1 Normes de lotissement pour les terrains non desservis ou partiellement desservis.....	19
4.2.2 Normes de lotissement s'appliquant en bordure des cours d'eau et des lacs	21
4.2.3 Normes de lotissement pour les terrains desservis	23

TABLE DES MATIERES

	Page
4.2.4 Normes relatives aux terrains adjacents à une route du réseau routier supérieur.....	23
4.2.5 Lotissement d'un terrain ayant une pente moyenne supérieure à 30%.....	24
4.2.6 Lotissement d'un terrain inclus dans un secteur à risque d'érosion accentué	24
4.3 Opération cadastrale prohibée	24
4.4 Modification d'un lot dérogoire.....	25
5.0 PROCEDURES, SANCTIONS ET RECOURS	26
5.1 Généralité	26
6.0 DISPOSITIONS FINALES	27
6.1 Remplacement.....	27
6.2 Entrée en vigueur.....	27

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE
SAINT-GABRIEL-DE-VALCARTIER**

RÈGLEMENT NUMÉRO 149

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Séance spéciale du Conseil municipal de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier, tenue le 21 novembre 2007, à 19h30, au centre communautaire, à laquelle sont présents :

SON HONNEUR LE MAIRE : Brent Montgomery

ET LES CONSEILLERS : Shelley MacDougall
Raymond Bureau
Martin Hicks
Thomas Lavallée
David Hogan

tous membres du Conseil et formant quorum.

Il fut 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 Municipalité ;

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt et l'obligation de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier de procéder à la refonte globale de son plan et de ses règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE ce règlement doit être conforme au nouveau plan d'urbanisme ainsi qu'au schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Jacques-Cartier 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*;

ATTENDU QUE ce règlement a été soumis à l'approbation des personnes habiles à voter conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

ATTENDU QU' avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné lors de la séance du 12 septembre 2007;

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 :

1.0 DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

1.1 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement* », identifié sous le numéro 149.

1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier.

1.3 Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le *Règlement de lotissement numéro 149* 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 Municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

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, figures et symboles

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

1.6 Unités de mesure

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques selon le système international d'unité (SI).

À titre indicatif seulement, la mesure métrique est accompagnée de son équivalence en mesure anglaise. En cas de différence, c'est toujours la mesure métrique qui prévaut.

Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètre) valent comme s'ils étaient au long récités.

1.7 Terminologie

Le contenu de la terminologie annexée au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 151* s'applique pour valoir comme si il était ici au long reproduit, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

2.0 DISPOSITIONS RELATIVES L'APPROBATION D'UNE OPERATION CADASTRALE

2.1 Domaine d'application

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1), toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

2.2 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

2.2.1 Présentation d'un plan d'une opération cadastrale

Toute opération cadastrale sur un terrain doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de lotissement, conformément au présent règlement, au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 151* et à tout autre règlement comprenant des dispositions liées au lotissement. Lorsque conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'opération cadastrale présentée, l'inspecteur municipal émet le permis de lotissement.

Cependant, lorsque l'opération cadastrale comprend la création de rues, de parcs ou d'espaces naturels, le Conseil municipal doit approuver préalablement à l'émission du permis de lotissement la localisation de ces rues, de ces parcs ou de ces espaces naturels. De plus, toute autre réglementation municipale en matière de travaux municipaux doit être respectée (ex. : protocole d'entente).

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt, l'enregistrement ou la publication au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec.

2.2.2 Cession de rues

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager envers la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier à céder gratuitement l'assiette des rues (emprise) montrées sur le plan de lotissement et destinées à être publiques. Cet engagement doit être fait par écrit dans une lettre adressée au Conseil municipal et la cession se fait par acte notarié, aux frais du propriétaire.

La réception de cet engagement n'oblige pas la Municipalité à accepter la cession des rues, 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.

2.2.3 Cession ou versement pour l'établissement de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à la Municipalité

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 mais à l'exception des cas mentionnés ci-après, s'engager à 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; ou verser une somme à la Municipalité; 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.

Cas d'exception :

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

1. une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
2. le cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisé ;

3. 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 ;
4. 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 ;
5. 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) ;
6. à l'identification cadastrale d'un immeuble, déjà morcelé mais décrit par tenant et aboutissant ; à condition qu'il n'y ait aucune modification dans les dimensions du terrain et qu'il y ait déjà un bâtiment principal d'érigé sur ledit terrain ;
7. à l'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques ;
8. à une opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation ;
9. à une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Municipalité, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada, acquière ;
10. aux opérations cadastrales effectuées par une personne physique ou une personne morale lorsqu'elles sont liées directement et exclusivement à une acquisition par le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec ou la Municipalité ;
11. lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par suite d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès.
12. Une opération cadastrale ayant pour effet de créer une subdivision de trois terrains ou moins et ce, sans ouverture de rue.

Modalités de la cession ou du versement :

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder 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 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 5 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du site, dans le cas d'un projet résidentiel et à 7% dans le cadre de tout autre projet (ex. : commercial, industriel, récréatif).

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 5% ou à 7% selon le cas, 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 5% ou le 7% selon le cas, 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 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. La Municipalité peut disposer de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et le produit doit être versé dans ce fonds spécial.

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, 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 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.

Établissement de la valeur :

La valeur du terrain aux fins du présent article 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 Municipalité de la demande du plan relatif à l'opération cadastrale ou du permis de construction, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est

distinctement inscrite au rôle. Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur est établie selon les pouvoirs législatifs conférés à cet égard.

Publication du contrat notarié :

Les frais de publication du contrat notarié de cession de parcs et de terrains de jeux sont à la charge du propriétaire cédant.

Territoire rénové :

Dans le cas d'un terrain ou d'un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, l'obligation de cession de terrain ou de versement d'une somme d'argent à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, lorsqu'exigible en vertu du présent article, s'applique lors de la délivrance du permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal, en faisant les adaptations nécessaires.

2.2.4 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, d'installations d'utilité privée ou publique.

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.3 Effet de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou d'une émission 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 Municipalité, et notamment :

- A) l'approbation ou l'émission n'entraîne aucune obligation d'émettre un permis de construction ou un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés et ne signifie en aucun temps la possibilité de construction.
- B) l'approbation ou l'émission n'entraîne aucune obligation pour la Municipalité d'accepter la cession de l'assiette d'une rue 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.
- C) l'approbation ou l'émission n'entraîne aucune obligation d'installer ou d'approuver l'installation des services publics d'aqueduc ou d'égout.

3.0 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES

3.1 Caractère public d'une rue

Toute nouvelle rue créée sur le territoire de Saint-Gabriel-de-Valcartier doit avoir un caractère public.

3.2 Ouverture de nouvelles rues

L'ouverture de nouvelles rues publiques ou le prolongement de celles existantes doit se faire à l'intérieur du périmètre urbain, tel que défini au *Plan d'urbanisme (règlement numéro 147)*. Ceci ne doit pas avoir pour effet d'empêcher de résoudre une problématique d'ordre environnemental, fonctionnel et sécuritaire (ex. : bouclage de rues) à l'extérieur du périmètre urbain.

Plus précisément, le *Plan d'urbanisme (règlement numéro 147)* comprend des éléments liés entre autres à la gestion de l'urbanisation (priorisation, développement graduel, etc.), à l'ouverture des rues, aux réseaux de circulation et de transport, etc. L'ensemble de ces éléments doivent être pris en compte lors de l'ouverture de toute nouvelle rue ou du prolongement de toute rue déjà existante.

Les dispositions contenues à tout autre règlement municipal notamment en matière de travaux municipaux (ex. : protocole d'entente) doivent être respectées.

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

La distance minimale entre une nouvelle rue (incluant un chemin forestier) et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac est fixée à :

- 45 mètres (147,6 pi) pour les secteurs desservis ;
- 60 mètres (196,8 pi) pour les secteurs partiellement desservis ou non desservis.

Ces distances peuvent toutefois être réduites dans les cas suivants et selon les modalités qui y sont prescrites :

- lorsqu'une rue est réalisée sur une propriété publique qui est destinée à des fins de parc ou à un usage apparenté, la distance minimale peut être réduite à 20 mètres (65,6 pi) ;
- lorsque les conditions particulières au sol ou les conditions topographiques ne permettent pas vraiment à la rue d'être implantée à l'extérieur des distances mentionnées plus haut, la distance minimale peut être réduite jusqu'à concurrence de 75%, sans jamais toutefois être inférieure à 15 mètres (49,2 pi).
- lorsqu'il s'agit d'un raccordement à une rue existante, la distance minimale peut être réduite de manière à aller rejoindre cette rue existante, mais la nouvelle rue à construire doit progressivement s'éloigner de la ligne des hautes eaux afin d'atteindre la rue existante sur la plus courte distance possible.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou des aires de mise à l'eau ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux infrastructures de circulation routière mises en place dans le cadre de la *Loi sur les forêts* (L.R.Q., chap.-F-4.1) et le *Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine public* (D.-498-96, (1996) 128 G.O. II, 2750).

Enfin, tout projet routier qui est situé à moins de 60 mètres (196,8 pi) d'un cours d'eau ou d'un lac, et qui s'effectue sur une distance d'au moins 300 mètres (984,2 pi), doit obtenir au préalable, une autorisation du ministère de l'Environnement du Québec, conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., chap. Q-2).

3.4 Conception des rues

Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à respecter les principes de base suivants :

A) La nature du sol doit être analysée et évaluée dans la conception des tracés de rues

Le tracé des rues doit éviter, dans la mesure du possible, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, les affleurements rocheux et en général tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des infrastructures d'utilité publique.

B) L'environnement naturel (sol, soleil, vent, boisé) doit être analysé et optimisé lors de la conception des nouvelles rues

En général, le tracé des rues doit favoriser un rendement énergétique optimal (ensoleillement et vent). De plus, le couvert boisé et les arbres doivent être préservés au maximum lors de la planification et de l'aménagement des nouvelles rues et à ses abords.

L'implantation des poteaux et des fils, s'ils ne sont pas enfouis, doit se faire en arrière-lots, tout en conservant le plus possible le couvert forestier.

C) Les nouvelles rues doivent répondre à des critères de rentabilité

Il faut privilégier un développement graduel par phases dans la réalisation des rues planifiées, de manière à éviter des coûts de desserte et d'entretien démesurés par rapport aux nombres de constructions érigées en bordure. Les nouvelles rues doivent permettre d'adosser deux rangées de lots constructibles et éviter la création de lots transversaux.

D) Les nouvelles rues doivent être intégrées au réseau existant et être hiérarchisées

Toute nouvelle rue 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 original 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 plus 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 de la Municipalité vers l'extérieur ou vice-versa; les artères relient généralement les rues collectrices entre elles.

E) Les nouvelles rues doivent éviter de se terminer en impasse

Toute nouvelle rue doit être bouclée c'est-à-dire se raccorder au réseau routier existant, en aménageant au moins deux intersections sur celui-ci.

La deuxième intersection au réseau routier existant peut être prévue dans une phase subséquente, à la condition de lotir l'emprise de rue lors du dépôt du plan d'opération cadastrale au Conseil municipal pour approbation.

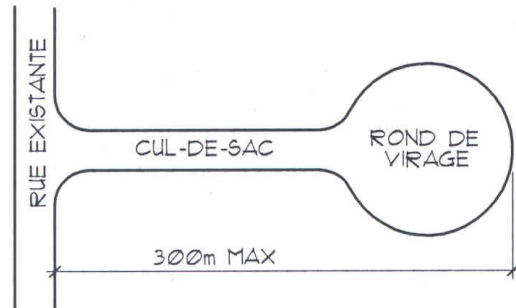
Toutefois, la rue en impasse (cul-de-sac) peut être employée lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un lot dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue et bouclée par deux accès routiers.

Dans le cas d'une rue en impasse, il faut éviter une très longue distance. Une distance maximale de 300 mètres (984,2 pi) est établie.

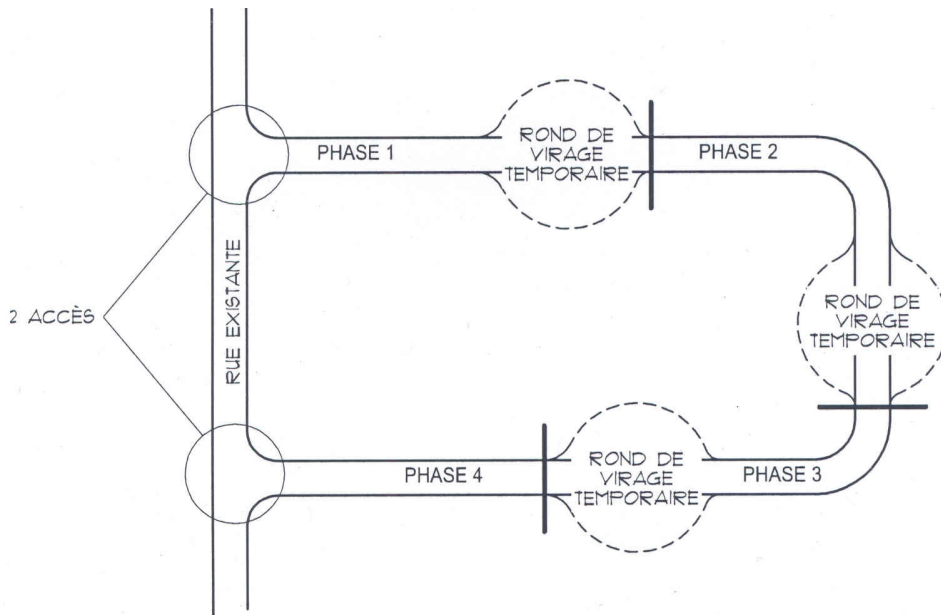
De plus, il faut aménager un rond de virage suffisant pour qu'un autobus ou un camion d'entretien puisse y tourner sans avoir à reculer. Un diamètre de 30 mètres minimum (98,4 pi) est prescrit.

Dans le cas d'un développement par phases, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un cercle de virage temporaire ayant le même diamètre minimal (30 mètres (98,4 pi)).

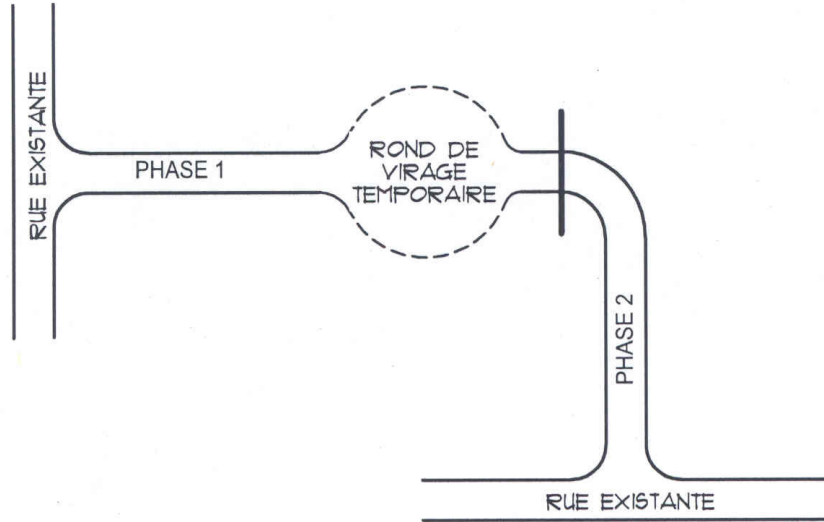
CROQUIS A



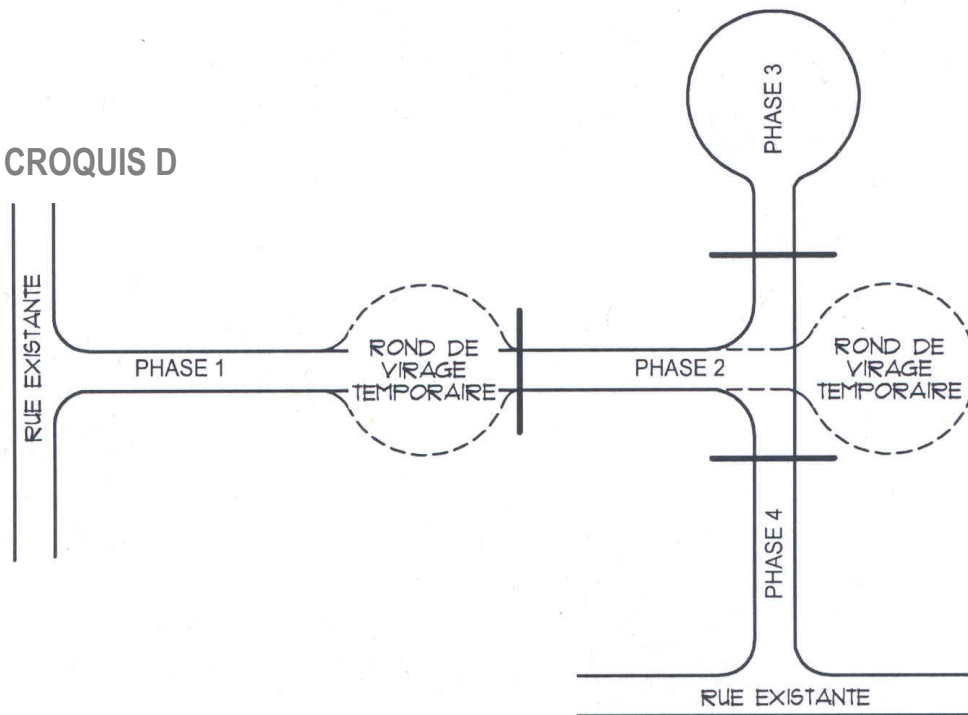
CROQUIS B



CROQUIS C



CROQUIS D



F) Les nouvelles rues doivent avoir une largeur adaptée aux caractéristiques du milieu

L'emprise des nouvelles rues ainsi que la largeur du pavage varieront principalement selon le type de rue (locale, collectrice ou artère).

Les largeurs minimales d'emprise sont précisées selon leur classification :

- 15 mètres (49,2 pi) minimum d'emprise pour une rue locale ;
- 18 mètres (59,0 pi) minimum d'emprise pour une rue collectrice ;
- 20 mètres (65,6 pi) minimum pour une rue artérielle.

G) Les nouvelles rues doivent se raccorder entre elles de manière à être fonctionnelles et sécuritaires

Les rues doivent être bouclées de préférence (éviter les impasses et les têtes de pipe avec un seul accès au réseau routier existant).

Les dispositions applicables au réseau supérieur, tel que défini au schéma d'aménagement révisé de la MRC, doivent être prises en considération dans la planification des nouveaux lotissements adjacents à la Route 369, la Route 371 et au boulevard Valcartier.

Les intersections de rues doivent se faire autant que possible avec un angle de 90°. Toutefois, dans des cas particuliers (ex. : configuration actuelle des lieux), l'angle d'intersection peut varier de 15°. L'angle (90° avec la variante de 15°) doit être respecté sur une longueur minimale de 30 mètres (98,4 pi) et doit être rectiligne sur une distance minimale également de 30 mètres (98,4 pi).

À l'intersection de deux rues, les lignes d'emprise doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est généralement fixé à 5 mètres (16,4 pi) lorsqu'une des rues est locale et à 7 mètres (23,0 pi) lorsque l'une des rues est une collectrice ou une artère.

Il faut éviter les intersections trop rapprochées ou légèrement décalées. Soit qu'on aménage une intersection en croix ou qu'on les distance de 50 mètres (164,0 pi).

En bordure de la Route 371 et du boulevard Valcartier, les nouvelles intersections doivent, lorsque possible, être distancées de 200 mètres (656,2 pi) minimum.

En bordure de la Route 369, les nouvelles intersections doivent, lorsque possible, être distancées de 325 mètres (1 066,3 pi.) minimum.

Enfin, il faut éviter d'aménager des intersections dans les courbes prononcées. Toute intersection doit respecter les distances suivantes : une intersection ne doit pas être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 185 mètres (607 pi), ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 125 mètres (410,1 pi).

H) Les nouvelles rues doivent éviter d'être trop abruptes

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 10%, sauf pour une longueur maximum de 150 mètres (492,1 pi) où elle pourra atteindre 12 %.

La pente d'une rue ne doit pas être supérieure à 5 % dans un rayon de 30 mètres (98,4 pi) d'une intersection.

3.5 Opération cadastrale prohibée

Toute opération cadastrale relative aux rues, est interdite si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions recommandées ou avec les principes de base spécifiés au présent règlement. Cette interdiction n'a pas pour effet de prohiber une opération cadastrale relative à une rue existante 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 est interdite.

4.0 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

4.1 Angle des terrains

Les lignes latérales des terrains doivent former un angle de 90° avec la ligne de rue ou de sa tangente dans le cas d'une courbe, avec une variation maximale de 15°.

Les terrains doivent avoir une forme rectangulaire et des lignes droites et non brisées.

4.2 Superficie et dimensions minimales des terrains

La superficie minimale et les dimensions minimales des terrains à lotir doivent être respectées pour chaque situation. Ainsi, il faut déterminer la situation applicable :

- terrain non desservi, partiellement desservi ou desservi ;
- terrain sis en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau ;
- terrain selon la pente ;
- terrain en bordure de la Route 369 ;
- autre disposition particulière spécifiée dans un règlement d'urbanisme.

Dans le cas où plus d'une disposition s'applique sur le même terrain, la norme la plus sévère prévaut, sauf s'il en est autrement spécifié.

4.2.1 Normes de lotissement pour les terrains non desservis ou partiellement desservis

Sous réserve des dispositions particulières, les terrains qui ne sont pas desservis ou qui sont partiellement desservis doivent respecter les dimensions et les superficies qui apparaissent dans le tableau 1.

Tableau 1 : Superficie et dimensions pour les terrains non desservis ou partiellement desservis

	Terrain non desservi		Terrain partiellement desservi (service d'aqueduc)		Terrain partiellement desservi (service d'égout sanitaire)	
	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain
Superficie minimale	3 000 m ² (32 293 pi ²)	4 000 m ² (43 057 pi ²)	1 500 m ² (16 146 pi ²)	2 000 m ² (21 528 pi ²)	1 000 m ² (10 764 pi ²)	1 500 m ² (16 146 pi ²)
Largeur avant minimale	45 m ^{Note 1} (147,6 pi)	50 m (164,0 pi)	25 m (82,0 pi)	35 m (114,8 pi)	20 m (65,6 pi)	30 m (98,4 pi)
Profondeur minimale	40 m (131,2 pi)	40 m (131,2 pi)	30 m (98,4 pi)	30 m (98,4 pi)	30 m (98,4 pi)	30 m (98,4 pi)

Note 1 : Pour les emplacements isolés adjacents à une rue existante à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé (15 juillet 2004), la largeur minimale peut être réduite à 35 mètres (114,8 pi). Dans le cas d'un nouveau projet de lotissement, la norme peut être réduite à 35 mètres (114,8 pi) dans la mesure où le territoire touché a fait l'objet d'une étude technique. Cette étude comprend deux éléments.

Le premier élément : les zones où s'appliqueront ces nouvelles règles devront permettre l'application des exigences du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.8) et devront être délimitées de façon à tenir compte des critères suivants : les lots doivent se situer hors de toute zone d'inondation (0-20 ans) reconnue dans le schéma d'aménagement et de développement et à l'extérieur des corridors riverains (300 m d'un lac, 100 m d'un cours d'eau) ;

Le second élément : les règles de lotissement à l'intérieur des zones délimitées devront tenir compte des résultats d'une étude des caractéristiques biophysiques du territoire attestant que l'alimentation en eau potable peut se faire adéquatement à partir de puits individuels et que l'évacuation et le traitement des eaux usées peuvent se faire sans problème pour l'ensemble du secteur où l'on désire réduire les superficies minimales de terrain.

Assouplissement

Lorsqu'il est totalement impossible de respecter les normes prescrites au tableau 1 en raison de la topographie, de la configuration particulière d'un développement, de la sinuosité d'une voie de circulation ou de la présence d'une voie de circulation sans issue et ayant un rond de virage, une réduction de ces normes peut être autorisée, en respectant toutefois les réductions maximales autorisées suivantes :

- largeur avant minimale : 40%
- largeur minimale au rivage (ou largeur arrière minimale) : 30%
- profondeur minimale : 30%

Cependant, la superficie minimale exigée doit toujours être respectée. En outre, lorsqu'une largeur ne peut être respectée, l'addition de la mesure de la ligne avant avec la mesure de la ligne arrière, ou la ligne de rivage le cas échéant, doit être égale ou supérieure à deux fois la largeur minimale exigée pour le terrain.

Enfin, lorsqu'une profondeur ne peut être respectée, les lignes avant et arrière, ou de rivage le cas échéant, doivent être distantes d'au moins la largeur minimale exigée sur toute la profondeur du terrain.

Cas d'exception

Les normes de lotissement prescrites au tableau 1 ne s'appliquent pas dans le cas d'un terrain qui est utilisé à des fins d'utilité publique et qui ne nécessite pas la mise en place d'équipements sanitaires.

4.2.2 Normes de lotissement s'appliquant en bordure des cours d'eau et des lacs

Les terrains qui sont situés en tout ou en partie à l'intérieur d'une bande de terre de 100 mètres (328,1 pi) à partir de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou à l'intérieur d'une bande de terre de 300 mètres (984,2 pi) à partir de la ligne des hautes eaux d'un lac, doivent respecter les dimensions et les superficies qui apparaissent dans le tableau 2.

Tableau 2 : Superficie et dimensions, en fonction de la pente, pour les terrains qui sont situés à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau

	Pente	Terrain non desservi	Terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire)	Terrain desservi
Superficie minimale	0% à 15%	4 000 m ² (43 057 pi ²)	2 000 m ² (21 528 pi ²)	voir article 4.2.3
	+ de 15%	4 000 m ² (43 057 pi ²)	3 000 m ² (32 293 pi ²)	1 500 m ² (16 146 pi ²)
Largeur avant minimale	0% à 15%	50 m (164,0 pi)	30 m (98,4 pi)	voir article 4.2.3
	+ de 15%	50 m (164,0 pi)	30 m (98,4 pi)	25 m (82,0 pi)
Largeur minimale à la rive (ou à l'arrière)	0% à 15%	35 m (114,8 pi)	20 m (65,6 pi)	voir article 4.2.3
	+ de 15%	35 m (114,8 pi)	30 m (98,4 pi)	20 m (65,6 pi)
Profondeur minimale	0% à 15%	50 m (164,0 pi)	50 m (164,0 pi)	voir article 4.2.3
	+ de 15%	50 m (164,0 pi)	50 m (164,0 pi)	45 m (147,6 pi)

Toutefois des normes particulières s'appliquent spécifiquement aux situations suivantes:

- pour les terrains non riverains qui sont partiellement desservis, la largeur avant minimale est de 25 mètres (82,0 pi), peu importe la pente, les autres normes minimales apparaissant au tableau 2 devant par ailleurs être conservées;

Assouplissement

Lorsqu'il est totalement impossible de respecter les normes prescrites au tableau 2 en raison de la topographie, de la configuration particulière d'un développement, de la sinuosité d'une voie de circulation ou de la présence d'une voie de circulation sans issue et ayant un rond de virage, une réduction de ces normes peut être autorisée, en respectant toutefois les réductions maximales autorisées suivantes :

- largeur avant minimale : 40%
- largeur minimale au rivage (ou largeur arrière minimale) : 30%
- profondeur minimale : 30%

Cependant, la superficie minimale exigée doit toujours être respectée. En outre, lorsqu'une largeur ne peut être respectée, l'addition de la mesure de la ligne avant avec la mesure de la ligne arrière, ou la ligne de rivage le cas échéant, doit être égale ou supérieure à deux fois la largeur minimale exigée pour le terrain.

Enfin, lorsqu'une profondeur ne peut être respectée, les lignes avant et arrière, ou de rivage le cas échéant, doivent être distantes d'au moins la largeur minimale exigée sur toute la profondeur du terrain.

Cas d'exception

Les normes de lotissement prescrites au tableau 2 ne s'appliquent pas dans le cas d'un terrain qui est utilisé à des fins d'utilité publique et qui ne nécessite pas la mise en place d'équipements sanitaires.

4.2.3 Normes de lotissement pour les terrains desservis

Sous réserve de dispositions particulières et advenant la présence d'un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire à l'intérieur du périmètre urbain de Saint-Gabriel-de-Valcartier, les terrains desservis doivent respecter les dimensions suivantes :

- Superficie minimale : 700 m² (7 535 pi²)
- Largeur minimale : 20 mètres (65,6 pi)
- Profondeur minimale : 30 mètres (98,4 pi)

4.2.4 Normes relatives aux terrains adjacents à une route du réseau routier supérieur

Les terrains adjacents à la Route 369 doivent respecter les dimensions et les superficies suivantes :

- Superficie minimale : 4 000 m² (43 057 pi²)
- Largeur avant minimale (Note 1) : 70 mètres (229,6 pi)
- Profondeur minimale : 40 mètres (131,2 pi)

Note 1 : La norme relative à la largeur avant minimale s'applique à l'extérieur du périmètre urbain.

Lorsqu'il est totalement impossible de respecter la largeur avant minimale prescrite par le présent article en raison de la topographie ou de la sinuosité d'une route du réseau routier supérieur, celle-ci peut être réduite d'au plus 20 %, à la condition que la superficie minimale exigée soit toujours respectée.

4.2.5 Lotissement d'un terrain ayant une pente moyenne supérieure à 30%

Sur un terrain présentant une pente moyenne supérieure à 30%, aucun lotissement ne peut être réalisé sauf si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- la superficie minimale du terrain est fixée à 5 000 mètres carrés (53 821 pi²) ;
- le terrain doit présenter un plateau constructible dont la pente naturelle est inférieure à 30% et dont la superficie permet l'implantation du bâtiment principal et de l'installation septique.

4.2.6 Lotissement d'un terrain inclus dans un secteur à risque d'érosion accentué

Sur un terrain comprenant une partie d'un secteur à risque d'érosion accentué tel qu'identifié au plan de zonage, la superficie minimale du terrain est fixée à 5 000 m² (53 821 pi²)

4.3 Opération cadastrale prohibée

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'aggraver le caractère dérogatoire d'une construction, d'un lot ou d'un immeuble est prohibée.

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

4.4 Modification d'un lot dérogoaire

L'agrandissement de la superficie ou la modification de la configuration d'un lot dérogoaire aux dispositions du présent règlement et protégé par droits acquis est permis aux conditions suivantes :

- 1° L'agrandissement d'un lot dérogoaire ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoaire un autre lot qui, avant l'opération cadastrale, était conforme au présent règlement, ou d'aggraver son caractère dérogoaire, sauf dans le cas où un tel agrandissement résulterait d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.
- 2° La modification de la configuration d'un lot dérogoaire ne doit pas avoir pour effet d'en diminuer sa superficie initiale, sauf dans le cas où la modification de la configuration ou des dimensions d'un lot résulte d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire.
- 3° La modification d'un lot dérogoaire quant à ses dimensions ou à sa superficie ne doit pas avoir pour effet d'aggraver ou d'accroître le caractère dérogoaire du lot ou des lots concernés et ce, même si le lot qui résultera de la modification demeurera encore dérogoaire.
- 4° La modification d'un lot dérogoaire ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoaire ou d'aggraver le caractère dérogoaire d'une construction ou d'un immeuble.

5.0 PROCEDURES, SANCTIONS ET RECOURS

5.1 Généralité

Les dispositions concernant les infractions, sanctions et recours contenues dans le *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 151* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

6.0 DISPOSITIONS FINALES

6.1 Remplacement

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant le lotissement. Sans limiter ce qui précède, est remplacé le *Règlement de lotissement numéro 85* ainsi que ses amendements.

6.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT le 12 septembre 2007

AVIS DE MOTION DONNÉ le 12 septembre 2007

ADOPTION DU RÈGLEMENT le 21 novembre 2007

ENTRÉE EN VIGUEUR le 16 janvier 2008

AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ le 29 février 2008

Brent Montgomery, maire

Joan Sheehan, directrice générale