

SAINT - GABRIEL
- DE -
VALCARTIER

Règlement de lotissement

Règlement numéro 264





Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier
Membres du comité de travail :
Le maire et les membres du conseil municipal
Stacy Gagné, Inspecteur municipal

Avis de motion :	8 janvier 2024
Adoption du projet :	8 janvier 2024
Assemblée publique :	5 février 2024
Adoption :	19 mars 2024
Certificat de conformité :	
Entrée en vigueur :	

TABLE DES MATIERES

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.....	3
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	5
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.....	9
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.....	11
3.4 Conception des rues.....	12
3.5 Opération cadastrale prohibée.....	19
4.0 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS	20
4.1 Angle des lots.....	20
4.2 Superficie et dimensions minimales des lots	20
4.2.1 Normes de lotissement pour les lots non desservis ou partiellement desservis	20
4.2.2 Normes de lotissement s'appliquant en bordure des cours d'eau et des lacs	22
4.2.3 Assouplissement des normes de lotissement	24
4.2.4 Cas d'exception pour les normes de lotissement	24

4.2.5	Normes de lotissement pour les lots desservis	25
4.2.6	Normes relatives aux lots adjacents à une route du réseau routier supérieur	25
4.2.7	Lotissement d'un lot dans un secteur à forte pente.....	26
4.2.8	Avis du ministère des Transports du Québec (MTQ).....	27
4.3	Opération cadastrale prohibée.....	27
4.4	Modification d'un lot dérogatoire	27
4.5	Disposition sur les droits acquis en zone forestière et récréoforestière.....	28
5.0	PROCEDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	29
5.1	Généralité.....	29
6.0	DISPOSITIONS FINALES	30
6.1	Remplacement.....	30
6.2	Entrée en vigueur.....	30

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

RÈGLEMENT NUMÉRO 264

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Séance régulière du Conseil municipal de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier, tenue le 19 mars 2024, à 19h30, au centre communautaire, à laquelle sont présents :

SON HONNEUR LE MAIRE : Brent Montgomery

ET LES CONSEILLERS : Shelley MacDougall
Maureen Bédard
Thomas Lavallée
Dorothy Noël
David Hogan
Raymond Bureau

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 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 la municipalité souhaite remplacer le règlement 149 relatif au lotissement afin d'assurer une concordance au Schéma d'aménagement révisé de la MRC et y inclure les nouvelles orientations de la Municipalité ;

ATTENDU QU' un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du 8 janvier 2024 ;

ATTENDU QUE l'avis public annonçant la séance de la consultation publique a été publié le 22 janvier 2024 ;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultations a été tenue le 5 février 2024, au Centre communautaire Valcartier et que lors de cette assemblée, M. le Maire Brent Montgomery, a conformément, à l'article 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, présidé la séance d'explications du projet de règlement, les conséquences de son adoption et a entendu les personnes et organismes qui désiraient s'exprimer ;

ATTENDU QUE le règlement était disponible pour consultation à l'édifice municipal, préalablement à la séance d'adoption, conformément à la loi ;

ATTENDU QUE ce règlement a été mis en ligne sur le site internet de la Municipalité, préalablement à la séance d'adoption dudit règlement conformément à la loi ;

ATTENDU QUE des copies du règlement étaient à la disposition du public pour consultation dès le début de la séance d'adoption, conformément à la Loi ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par XX et appuyé par XX d'adopter le règlement numéro 264 et qu'il soit statué et décrété par ce règlement comme suit :



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 264.

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 264* 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 récité.

1.7 Terminologie

Le contenu de la terminologie annexée au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 263* s'applique pour valoir comme s'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 263* et à tout autre règlement comprenant des dispositions liées au lotissement. Lorsque conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'opération cadastrale présentée, le fonctionnaire désigné délivre 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 lots 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 :

1. 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 ;
2. 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 ;
3. 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 261)*. Ceci ne doit pas avoir pour effet d'empêcher de résoudre une problématique d'ordre environnemental, fonctionnel, sécuritaire (ex. : bouclage de rues) à l'extérieur du périmètre urbain, pour des raisons de sécurité publique ou la nécessité d'implanter un service public.

Plus précisément, le *Plan d'urbanisme (règlement numéro 261)* 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

Dans la situation où les dispositions du présent article s'appliquent de manière concomitante avec les dispositions relatives aux bassins versants de la prise d'eau potable prescrite au règlement de zonage, la norme la plus sévère prévaut.

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 :

1. 45 mètres (147,6 pi) pour les secteurs desservis ;
2. 60 mètres (196,8 pi) pour les secteurs partiellement desservis ou non desservis.

Toutefois, dans la perspective d'un lotissement comportant des lots à construire, la distance entre la route et un plan d'eau peut être réduite à 30 m si et seulement si, des contraintes physiques particulières l'exigent (p. ex. : présence d'une falaise ou d'une voie ferrée, situation parcellaire).

De plus des cas exceptionnels peuvent exiger que la distance entre la route et le plan d'eau soit réduite, mais l'espace résiduel ne peut permettre aucun lotissement destiné à des constructions :

1. la distance peut être réduite jusqu'à 20 m si l'espace compris entre cette voie et le plan d'eau est zoné à des fins de parc public ;
2. la distance peut être réduite à une profondeur imposée par des contraintes physiques particulières (p. ex. la présence d'une voie ferrée, falaise, état du parcellaire...) ;
3. Dans le cas d'un parachèvement d'un réseau routier, la jonction doit s'effectuer à la même distance que les tronçons existants dans la mesure où des contraintes de géométrie de la route le justifient. En aucun cas, la distance ne peut être inférieure à 15m, pour la protection pour la protection de la bande riveraine ;
4. Dans le cas de route perpendiculaire au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traverse pas, la distance peut être réduite jusqu'à 15 m.

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 l'aménagement durable du territoire forestier (L.R.Q., A-18.1) et le *Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine public* (D.-498-96, (1996) 128 G.O. II, 2750).

3.4 Conception des rues

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

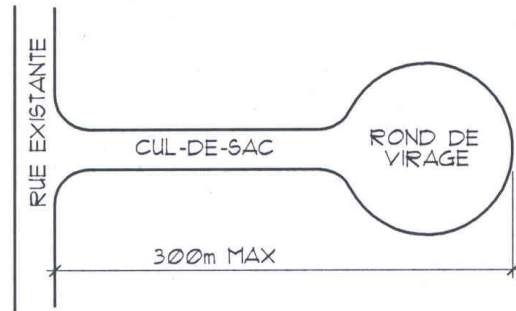
Toutefois, la rue en impasse (cul-de-sac) peut être employée lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un lot dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue et bouclée par deux accès routiers.

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.

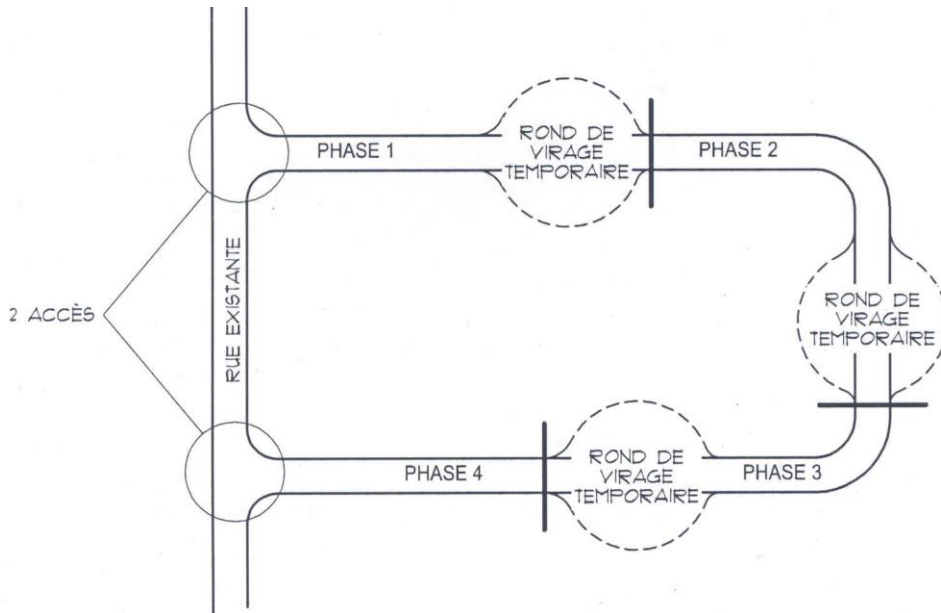
De plus, il faut aménager un rond de virage suffisant pour qu'un autobus ou un camion d'entretien puisse y tourner sans avoir à reculer. Un diamètre de 30 mètres minimum (98,4 pi) est prescrit.

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

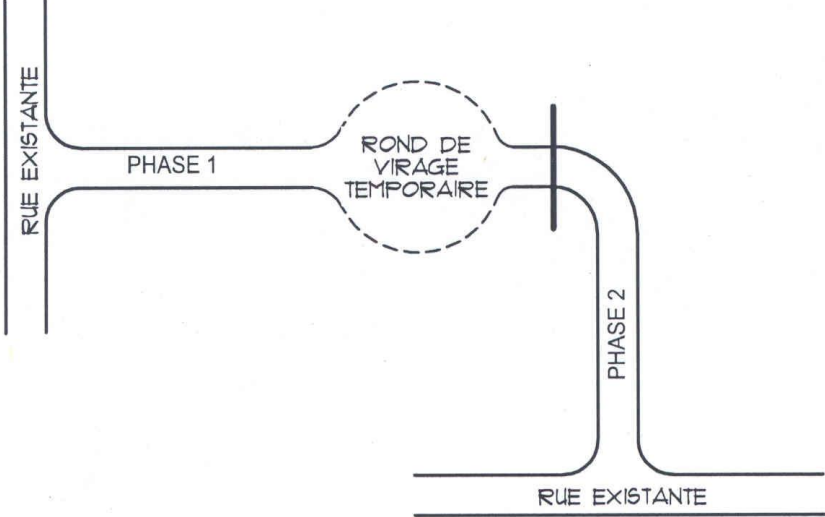


CROQUIS B

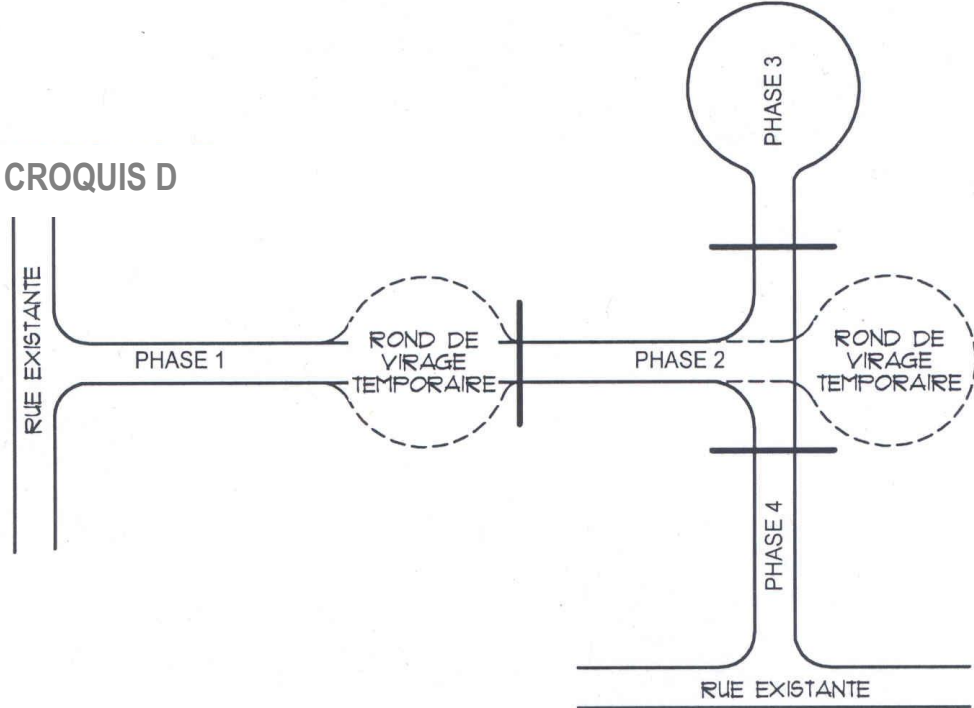




CROQUIS C



CROQUIS D



6. 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 :

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

7. 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.

Le projet de rue projeté doit être conforme au plan d'intervention d'urgence et respect le plan de mise en œuvre découlant du schéma de couverture de risque de la MRC.

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).

8. 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.

De plus, aucune partie de rue ne devra comporter une rupture de pente de plus de 12 % sur une distance de 15 mètres

9. Les nouvelles rues doivent avoir une courbure minimale

Les nouvelles rues lorsqu'elles comportent une courbe, doivent avoir une courbure minimale de 12 mètres.

10. Projet de développement sur des terrains dont la pente moyenne est supérieure à 9%

- a) éviter de tracer des rues dans les secteurs où la pente est trop forte;
- b) ne pas préconiser l'aménagement de rues ou de voies d'accès dont la pente excède 12 %, sauf si, dans des circonstances exceptionnelles, il ne peut en être fait autrement en raison de la topographie très accidentée ou d'autres contraintes;
- c) respecter la topographie naturelle du terrain de manière à ce que le tracé des rues suive longitudinalement les pentes;
- d) orienter les rues de préférence parallèlement ou diagonalement par rapport aux lignes de niveau du relief existant, et non perpendiculairement par rapport à de telles lignes;

- e) prévoir des décrochés pour les rues dont la pente est la plus forte, et ce, afin de ralentir l'écoulement des eaux et minimiser l'érosion;
- f) prévoir les travaux de remblai et de déblai dans le même sens que les lignes de niveau du relief existant;
- g) exiger que les talus soient ramenés selon la pente naturelle du terrain et si cela est impossible, que cette pente n'excède pas 30 % afin de favoriser la régénération de la végétation et le reboisement;
- h) chercher à conserver le plus possible les patrons et les conditions de drainage prévalant à l'état naturel, notamment lorsque des travaux de stabilisation des pentes sont nécessaires ou lorsqu'une voie d'accès doit être aménagée;
- i) tenter de protéger les crêtes et les bordures de falaises par une bande non déboisée d'une largeur minimale de 20 m;
- j) conserver un maximum de végétation existante en limitant le déboisement de part et d'autre des rues, tout en permettant la réalisation de certaines percées visuelles;
- k) exiger que les constructions épousent le plus possible le relief naturel du terrain (p. ex: implantation en escalier).

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 LOTS

4.1 Angle des lots

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

4.2 Superficie et dimensions minimales des lots

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

1. lots non desservi, partiellement desservi ou desservi ;
2. lots sis en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau ;
3. terrain lots selon la pente ;
4. terrain lots en bordure de la Route 369 ;
5. 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 lots non desservis ou partiellement desservis

Sous réserve des dispositions particulières, les lots 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 lots non desservis ou partiellement desservis

	Lot non desservi		Lot partiellement desservi (Service d'aqueduc)		Lot partiellement desservi (Service d'égout sanitaire)		
	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain (réseau public)	Périmètre urbain (Réseau privé)	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)	1 500 m ² (16 146 pi ²)
Largeur avant minimale	50m (147,6 pi)	50 m (164,0 pi)	25 m (82,0 pi)	35 m (114,8 pi)	20 m (65,6 pi)	25 m (82,0 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)	30 m (98,4 pi)

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

Les lots qui sont situés en tout ou en partie à l'intérieur du corridor riverain doivent respecter les dimensions et les superficies qui apparaissent dans le tableau 2.

Un corridor riverain est une bande de protection de 100 m à partir de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau et de 300 m à partir de la ligne des hautes eaux d'un lac.

Les normes minimales de lotissement sont applicables pour tous les cours d'eau à débit régulier et à tous les lacs se trouvant sur le territoire de la Municipalité. Dans le cas de route perpendiculaire au cours d'eau ou lac, la profondeur du lot pourra être réduite si son alignement est parallèle à la rive et dans l'éventualité où la largeur du lot sera assez grande pour assurer la protection de la rive. Dans ces cas, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit alors être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande riveraine.

Par ailleurs, dans le cas d'une nouvelle section de route bouclant un réseau existant, la profondeur minimale d'un lot situé entre ladite section et le plan d'eau peut être diminuée à 60 m. Dans le cas d'une route existante en bordure d'un plan d'eau au moment de l'adoption du présent règlement, la profondeur minimale d'un lot peut correspondre à la distance entre l'emprise de la route et la ligne des hautes eaux, sans toutefois être inférieure à 30 m.

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

	Pente	Lot non desservi	Lot partiellement desservi (Aqueduc)	Lot partiellement desservi (Égout sanitaire)	Lot desservi
Superficie minimale	0% < 16%	4 000 m ² (43 057 pi ²)	2 000 m ² (21 528 pi ²)	2 000 m ² (21 528 pi ²)	Voir Note 1
	≥ 16%	4 000 m ² (43 057 pi ²)	3 000 m ² (32 293 pi ²)	2 000 m ² (21 528 pi ²)	1 500 m ² (16 146 pi ²)
Largeur avant minimale	< 16%	50 m (164,0 pi)	30 m (98,4 pi)	30 m (98,4 pi)	Voir Note 1
	≥ 16%	50 m (164,0 pi)	30 m (98,4 pi)	30 m (98,4 pi)	25 m (82,0 pi)
Largeur minimale à la rive (ou à l'arrière)	< 16%	35 m (114,8 pi)	20 m (65,6 pi)	30 m (98,4 pi)	Voir Note 1
	≥ 16%	35 m (114,8 pi)	30 m (98,4 pi)	30 m (98,4 pi)	20 m (65,6 pi)
Profondeur minimale	< 16%	75 m (246 pi)	75 m (246 pi)	60 m (196,8 pi)	45 m (147,6 pi)
	≥ 16%	75 m (246 pi)	75 m (246 pi)	60 m (196,8 pi)	45 m (147,6 pi)

Note 1 : Voir à la grille de spécification de la zone

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

1. Pour les lots 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.

4.2.3 Assouplissement des normes de lotissement

Dans le cas particulier d'un lot en bordure d'une courbe, la largeur avant peut être mesurée à l'endroit où l'implantation d'une construction est prévue (marge de recul avant).

4.2.4 Cas d'exception pour les normes de lotissement

Les normes de lotissement prescrites aux articles 4.2.1 et 4.2.2 ne s'appliquent pas dans le cas d'un lot qui est utilisé à des fins d'utilité publique et qui ne nécessite pas la mise en place d'équipements sanitaires.

De plus, des cas d'exceptions aux normes de lotissement prescrites aux articles 4.2.1 et 4.2.2 s'appliquent de manière à permettre à une municipalité d'autoriser une opération cadastrale même si les normes minimales ne sont pas respectées, dans les cas suivants :

1. dans le cadre des privilèges reconnus par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) ;
2. dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, de rue privée ou publique ;
3. dans le cas d'un terrain destiné à l'implantation d'un projet relié à des fins d'utilité publique qui ne comporte aucune installation visant à l'évacuation et le traitement des eaux usées ou l'alimentation en eau ;
4. dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification d'un bâtiment rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seuls le ou les bâtiments font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune ;
5. dans le cas d'une opération cadastrale visant 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 ;
6. dans le cas d'un terrain constituant le résidu d'un terrain, mais qui ne peut être destiné à des constructions :

- 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 ;
- c) 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 Normes de lotissement pour les lots 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 lots desservis doivent respecter les dimensions suivantes :

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

4.2.6 Normes relatives aux lots adjacents à une route du réseau routier supérieur

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

1. Superficie minimale : 4 000 m² (43 057 pi²)
2. Largeur avant minimale (Note 1) : 70 mètres (229,6 pi)
3. 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.

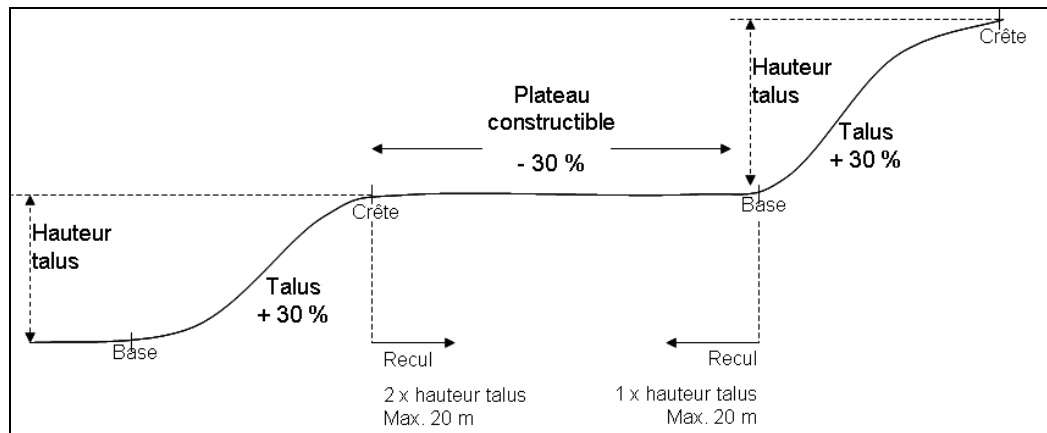
Lorsqu'il est totalement impossible de respecter la largeur avant minimale prescrite par le présent article en raison de la topographie ou de la sinuosité d'une route du réseau routier supérieur, celle-ci peut être réduite d'au plus 20 %, à la condition que la superficie minimale exigée soit toujours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

4.2.7 Lotissement d'un lot dans un secteur à forte pente

Dans le cas où les dispositions du présent article s'appliquent de manière concomitante avec les dispositions relatives aux bassins versants des prises d'eau potable en surface municipales prescrites au règlement de zonage, les normes relatives aux bassins versants prévalent.

Un secteur de forte pente est un talus d'une pente de 30 % ou plus et d'une hauteur minimale de 4 mètres. Dans le bassin de protection de la prise d'eau de la rivière Saint-Charles, un secteur de forte pente est un talus d'une pente de 25 % ou plus et d'une hauteur minimale de 4 mètres. La hauteur du talus se calcule verticalement, du pied (endroit où l'angle de la pente devient inférieur à 30 %) à la crête (endroit où l'angle de la pente devient inférieur à 30 %).

Diagramme :



Dans un secteur de forte pente, aucun lotissement ne peut être réalisé sauf si toutes les conditions suivantes sont respectées :

1. Le lot doit présenter un plateau constructible dépourvu de secteurs de forte pente et dont la superficie permet l'implantation du bâtiment principal et de l'installation septique.
2. Le conseil municipal peut toutefois autoriser des travaux dans un secteur de forte pente conformément à un règlement adopté en vertu de l'article 145.42 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

4.2.8 Avis du ministère des Transports du Québec (MTQ)

Une demande de permis de lotissement déposée à une municipalité doit toujours être accompagnée d'un avis du MTQ pour les projets suivants :

1. tout projet de développement prenant place dans un corridor routier et comprenant 10 lots et plus, peu importe la localisation éventuelle des entrées qui desserviraient ces lots;
2. tout projet de morcellement d'un terrain dont les entrées éventuelles se feraient directement à partir d'une route du réseau supérieur.

L'avis donné en vertu du présent article ne constitue qu'une opinion du MTQ sur les effets d'un projet soumis et, le cas échéant, sur les correctifs susceptibles d'y être apportés. Ainsi, cet avis ne lie aucunement la municipalité.

Par contre, son contenu peut aisément servir d'avis technique sur la qualité du projet et la fonctionnalité du corridor routier.

4.3 Opération cadastrale prohibée

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogoire ou d'aggraver le caractère dérogoire 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 dérogoire

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

1. L'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogoire du lot ou du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur ;

2. L'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogatoire (superficie, largeur ou profondeur) du lot ou du terrain ;
3. L'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre lot ou un autre terrain non conforme au présent règlement ou d'augmenter la dérogation d'un terrain adjacent.

4.5 Disposition sur les droits acquis en zone forestière et récréoforestière

Dans les zones forestière et récréoforestière et afin de ne pas brimer les droits des propriétaires de terrain loti avant l'entrée en vigueur du présent règlement et dont les dimensions sont inférieures à 20 hectares, le présent règlement reconnaît un droit acquis à ces propriétés foncières à se construire.

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 263* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici reproduites au long.

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 149* 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 8 janvier 2024

AVIS DE MOTION DONNÉ le 8 janvier 2024

ADOPTION DU RÈGLEMENT le 19 mars 2024

ENTRÉE EN VIGUEUR le

AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ le

Brent Montgomery
Maire

Heidi Lafrance
Directrice générale et greffière trésorière



SAINT · GABRIEL
· DE ·
VALCARTIER

