

**MRC DE LA JACQUES-CARTIER
MUNICIPALITÉ DE SAINT-GABRIEL-DE-VALCARTIER**

RÉSOLUTION NUMÉRO [REDACTED]

**RÉSOLUTION DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE
RELATIVE À CERTAINES NORMES DE
LOTISSEMENT**

RÉSOLUTION ADOPTÉE lors d'une séance [REDACTED] du conseil de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier, tenue le [REDACTED] 2023, à [REDACTED] heures, à l'endroit ordinaire des réunions du conseil.

LE MAIRE : BRENT MONTGOMERY

LES MEMBRES DU CONSEIL :

Tous membres du conseil et formant quorum.

ATTENDU la résolution d'intention adoptée par le conseil lors de la séance du 7 août 2023 annonçant son intention d'adopter prochainement un Règlement révisant le plan d'urbanisme;

ATTENDU QU'il y a lieu de mettre en place certaines mesures de contrôle intérimaire, à l'égard de certaines normes de lotissement, de façon à ne pas compromettre l'exercice de planification entrepris par la Municipalité;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR :

APPUYÉ PAR :

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

D'adopter les mesures de contrôle intérimaire suivantes et ce, conformément à l'article 112 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

SECTION 1 - DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. Définitions

Dans la présente résolution de contrôle intérimaire, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le Règlement numéro 151 relatif à la gestion des règlements d'urbanisme.

2. Territoire assujéti

La présente résolution de contrôle intérimaire s'applique sur l'ensemble du territoire de la Municipalité.

3. Effets du présent contrôle intérimaire

Aucune opération cadastrale ne peut être autorisée en vertu d'un règlement de la Municipalité, à l'égard d'une activité qui ne respecte pas les dispositions prévues à la présente résolution de contrôle intérimaire. Tout permis ou certificat qui est émis en contradiction avec les dispositions de la présente résolution est nul et sans effet.

4. Exceptions

La présente résolution de contrôle intérimaire s'applique sous réserve des exceptions prévues au deuxième alinéa de l'article 112 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

SECTION 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU CONTRÔLE INTÉRIMAIRE

SOUS-SECTION 2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES

5. 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 versant de la prise d'eau potable prescrite au RCI 2010-41, 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 :

- (a) 45 mètres (147,6 pi) pour les secteurs desservis ;
- (b) 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, les cas exceptionnels suivants peuvent exiger que la distance entre la route et le plan d'eau soit réduite, mais en aucun cas l'espace résiduel ne peut permettre un lotissement destiné à des constructions :

- (a) 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.
- (b) 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...).
- (c) 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.

- (d) Dans le cas de route perpendiculaire au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traversent 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).

6. Conception des rues

Les nouvelles rues doivent être conçues de manière à respecter les normes suivantes, en plus de celles indiquées au Règlement de lotissement numéro 149 :

- (a) Aucune partie de rue ne devra comporter une rupture de pente de plus de 12% sur une distance de 15 mètres.
- (b) Les nouvelles rues, lorsqu'elles comportent une courbe, doivent avoir une courbure minimale de 12 mètres.

SOUS-SECTION 2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

7. 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 suivant :

	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 (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)

8. 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 ci-après reproduit.

Un corridor riverain est une bande de protection de 100 mètres à partir des lignes des hautes eaux d'un cours d'eau et de 300 mètres 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 de la présente résolution, 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.

	Pente	Terrain non desservi	Terrain partiellement desservi (aqueduc)	Terrain partiellement desservi (égout sanitaire)	Terrain 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 Note1
	≥ 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 à la situation suivante:

- (a) 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 précédent devant par ailleurs être conservées.

9. Assouplissement des normes de lotissement

Dans le cas particulier d'un lot en bordure d'une courbe, aux fins de l'application des articles 7 et 8, la largeur avant peut être mesurée à l'endroit où l'implantation d'une construction est prévue (marge de recul avant).

10. Exceptions pour les normes de lotissement

Les normes de lotissement prescrites aux articles 7 et 8 de la présente résolution 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 prescrites aux articles 7 et 8 de la présente résolution s'appliquent de manière à permettre à la Municipalité d'autoriser une opération cadastrale, même si les normes minimales ne sont pas respectées, dans les cas suivants :

- (a) 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) ;
- (b) 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 ;
- (c) 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 ;
- (d) 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 ;
- (e) 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 ;
- (f) Dans le cas d'un terrain constituant le résidu d'un terrain, mais qui ne peut être destiné à des constructions :
 - (i) 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 ;

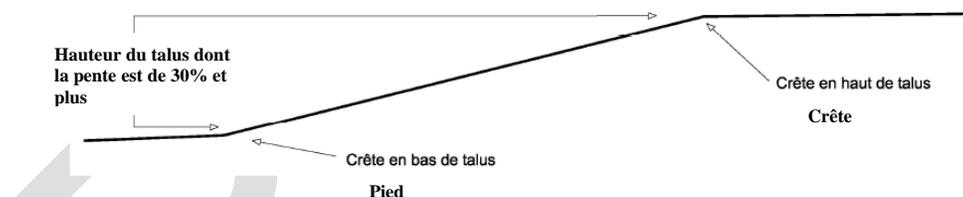
- (ii) Qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale ;
- (iii) L'opération cadastrale doit, pour pouvoir être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

11. Lotissement d'un terrain 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 RCI 2010-41, les normes du RCI 2010-41 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. 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 :

- (a) Le lot doit présenter un plateau constructible dépourvu de secteur de forte pente et dont la superficie permet l'implantation du bâtiment principal et de l'installation septique.
- (b) 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.

12. Avis du *Ministère des Transports du Québec*

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

- (a) 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;
- (b) 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 par le MTQ en vertu du présent article n'a pas pour effet de lier la Municipalité, mais peut être considéré à titre d'avis technique sur la qualité du projet et la fonctionnalité du corridor routier.

13. Modification d'un lot dérogoaire

L'agrandissement de la superficie ou la modification de la configuration d'un lot dérogoaire aux dispositions du Règlement de lotissement numéro 149 et protégé par droits acquis est permis dans les situations suivantes :

- (a) L'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogoaire du lot ou du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur ;
- (b) L'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogoaire (superficie, largeur ou profondeur) du lot ou du terrain ;
- (c) L'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre lot ou un autre terrain non conforme au Règlement de lotissement numéro 149 ou à la présente résolution, ou d'augmenter la dérogoation d'un terrain adjacent.

SECTION 3 – DISPOSITIONS FINALES

14. Entrée en vigueur

La présente résolution entre en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Brent Montgomery, maire

Heidi Lafrance
Directrice générale et greffière-trésorière

Projet