



SAINT - GABRIEL
- DE -
VALCARTIER

Politique concernant l'ouverture et le prolongement des rues

*« Pour un avenir concerté et intégré
de notre milieu de vie »*

Adopté le : 7 juin 2021

Résolution no : 160621

En vigueur le : 7 juin 2021



MOT DU MAIRE



La gestion de l'urbanisation est l'une des préoccupations principales des municipalités au même titre que la conservation de l'environnement et la protection de la zone agricole provinciale. Bon nombre de communautés périphériques de la grande région de Québec font actuellement face à une accélération de la construction résidentielle sur leur territoire. La Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier n'est pas en reste. Il importe donc de mettre en place des outils urbanistiques permettant de planifier le développement résidentiel.

De plus, bon nombre de résidents de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier ont exprimé leurs préoccupations relativement aux pressions de développement dont fait face la Municipalité. À ce titre, le Conseil municipal a donc établi des orientations et des objectifs visant à encadrer le

développement de son territoire en appliquant une vision d'ensemble qui lui permettra de conserver la qualité de vie unique présente dans la Municipalité tout en développant le territoire de manière ordonnée et rationnelle.

«La politique concernant l'ouverture et le prolongement des rues» constitue un complément aux divers outils de planification du territoire tels que le plan et les règlements d'urbanisme. Dans une optique de développement durable, elle vise à établir le mécanisme décisionnel qui guidera au cours des prochaines années, les décisions du Conseil en matière de développement urbain et énonce les critères de sélection des projets.


Cet engagement, pris aujourd'hui, démontre que la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier entend assumer concrètement ses responsabilités à l'égard de l'urbanisation de son territoire. La qualité de vie dont chacun de nous profite aujourd'hui est une richesse unique qui mérite d'être conservée pour les générations à venir. Ensemble, trouvons un consensus ***pour un avenir concerté et intégré de notre milieu de vie.***

Brent Montgomery, Maire

TABLE DES MATIERES

	Page
1.0 Introduction	1
1.1 Mise en contexte	1
1.2 Contenu de la politique	1
1.3 But de la politique	1
2.0 Problématiques, orientations et objectifs.....	2
2.1 Les problématiques	2
2.2 Les orientations et les objectifs	3
3.0 Champ d'application	4
3.1 Projets assujettis	4
3.2 Territoire assujetti	4
3.3 Interrelation entre le plan et les règlements d'urbanisme et la politique.....	4
3.4 Développement annuel maximal	4
3.5 Discrétion	5
4.0 La procédure	6
4.1 Avis concernant le dépôt des projets	6
4.2 Documents et informations à fournir lors du dépôt du projet.....	6
4.3 Analyse par le Conseil municipal.....	6
4.4 Demande d'informations supplémentaires.....	7
5.0 Le choix des projets.....	8
5.1 Critères de sélection.....	8
5.2 Choix des projets.....	8
5.3 Protocole d'entente.....	8
5.4 Incapacité à établir une entente.....	9
6.0 Plans et devis	10
6.1 Confection des plans et devis	10
6.2 Plan global d'infrastructures	10
6.3 Approbation par les ministères concernés et la Municipalité.....	10
6.4 Garantie du promoteur.....	10

Municipalité de

Saint-Gabriel-de-Valcartier Ensemble, au  de la NATURE !

***POLITIQUE CONCERNANT L'OUVERTURE ET LE
PROLONGEMENT DES RUES***

DE LA

*MUNICIPALITÉ DE
SAINT-GABRIEL-DE-VALCARTIER*

*«Pour un avenir concerté et intégré
de notre milieu de vie»*

1.0 INTRODUCTION

1.1 Mise en contexte

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés, la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier a compétence sur les voies publiques dont la gestion ne relève pas d'une instance gouvernementale supérieure. En ce sens, la politique concernant l'ouverture et le prolongement des rues vise à assurer la cohérence entre les actions du Conseil, les préoccupations de la collectivité et la capacité d'accueil de la Municipalité. Dans une optique de développement durable, ce guide permettra à contrôler l'expansion du réseau routier local au cours des prochaines années.

1.2 Contenu de la politique

La politique concernant l'ouverture et le prolongement des rues contient la procédure permettant de conclure une entente entre le Conseil de Saint-Gabriel-de-Valcartier et un ou des promoteurs afin de permettre l'extension du réseau routier local sur le territoire de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier.

Concrètement, la politique sur l'ouverture et le prolongement des rues énonce la démarche à suivre par les promoteurs pour déposer un projet, les étapes à suivre par la Municipalité, les critères de sélection des projets et les termes d'entente.

1.3 But de la politique

La politique a pour but de munir la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier d'un outil d'urbanisme supplémentaire afin de contrôler l'extension de son réseau routier local en fonction de sa capacité à supporter le développement résidentiel et des préoccupations de la population Valcartoise. S'additionne à cela la nécessité d'intégrer à la gestion du futur réseau les outils ainsi que les équipements de la gestion des eaux de surface.

2.0 PROBLÉMATIQUES, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

La situation de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier évolue constamment. À l’instar de plusieurs Municipalités rurales localisées en périphérie sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ), Saint-Gabriel-de-Valcartier est devenu un lieu d’établissement résidentiel de plus en plus recherché. Un développement non planifié pourrait entraîner des incidences tant sur le plan des finances municipales que sur le plan de la qualité de vie des résidents. L’élaboration de la politique concernant l’ouverture et le prolongement des rues est en quelque sorte un exercice de réflexion visant à comprendre la dynamique actuelle, à se questionner sur les aspirations collectives, à définir une situation souhaitée pour les années à venir et enfin, à établir des moyens permettant d’atteindre cette situation souhaitée. S’additionne à cela la mise en place de mesures et d’équipements pour la gestion des eaux de surface.

2.1 Les problématiques

Les problématiques auxquelles fait face la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier en 2021 sont :

- La qualité de vie qu’on retrouve dans la Municipalité est un équilibre fragile entre le milieu naturel et le milieu de faible densité ;
- La population Valcartoise désire conserver le mode de vie « *champêtre* » qu’on retrouve dans la Municipalité;
- La Municipalité doit gérer une intensification du secteur de la construction résidentielle sur son territoire ainsi que les demandes d’extension du réseau routier local;
- Le prolongement ou l’établissement de nouveaux équipements et infrastructures peut engendrer des investissements publics importants ;
- Plus de 135 emplacements résidentiels viabilisés existent sur le territoire municipal en zone urbaine;
- L’absence de route collectrice autre que la Route 371 fait en sorte que des problèmes de congestion routière sont présents sur le territoire, principalement en période estivale lorsque le Village Vacances Valcartier connaît un très fort achalandage.

2.2 Les orientations et les objectifs

Orientation 1: Poursuivre l'extension urbaine dans une optique d'optimisation et de rentabilisation des équipements et infrastructures municipales

Objectifs :

- Gérer le développement résidentiel selon le respect des principes du développement durable;
- Prioriser l'établissement résidentiel dans les secteurs déjà desservis par le réseau routier local;
- Contrôler l'extension du réseau routier local vers les secteurs plus appropriés pour la Municipalité;
- Éviter l'éparpillement résidentiel sur le territoire;
- Favoriser l'occupation des terrains déjà viabilisés.

Orientation 2 : Préserver la qualité de vie présente dans la Municipalité pour les générations futures

Objectifs :

- Conserver la qualité de vie du milieu caractérisé par l'omniprésence de la nature, les paysages ruraux et l'implantation résidentielle associée à une faible densité d'occupation;
- Conserver l'identité dite « *champêtre* » de la Municipalité.

Orientation 3 : Présenter la vision de la Municipalité en matière de développement urbain

Objectifs :

- Démontrer le souci de transparence du Conseil par rapport à ses décisions;
- Exprimer la vision de la Municipalité aux divers promoteurs en matière de développement résidentiel.

3.0 CHAMP D'APPLICATION

3.1 Projets assujettis

La présente politique vise uniquement les projets auxquels s'applique le Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux.

3.2 Territoire assujetti

La présente politique s'applique sur l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier.

3.3 Interrelation entre le plan et les règlements d'urbanisme et la politique

La présente politique constitue un complément aux plan et règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier. En aucun cas, la présente politique n'a pour effet de soustraire un promoteur à ces règlements.

Les définitions contenues dans le Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux s'appliquent à la présente Politique.

3.4 Développement annuel maximal

Le conseil municipal limite à dix-huit (18) unités d'habitation le développement annuel maximal, excluant les unités pouvant être construites sans l'ajout, la modification ou la construction d'infrastructures. Par conséquent, l'exécution de tels travaux, et plus particulièrement l'ouverture et le prolongement des rues, sera accepté uniquement dans la mesure où ces travaux ne permettent pas la construction de plus que ce maximum d'unités d'habitation.

Dans le cas où le(s) projet(s) accepté(s) une année totalise(nt) un nombre d'unités d'habitation inférieur au maximum, la différence n'est pas ajoutée à ce maximum l'année suivante.

Dans le cas d'un projet de développement comprenant plus d'une phase, l'autorisation de procéder à des travaux d'infrastructure pour l'une d'elles n'engage pas la municipalité relativement aux phases subséquentes. Le promoteur doit alors formuler une nouvelle demande pour chacune de ces dernières.

3.5 Discrétion

La présente politique énonce des principes guidant le Conseil municipal dans ses décisions relatives au développement résidentiel de la municipalité. Elle ne doit toutefois pas être interprétée comme obligeant le Conseil municipal à accepter un ou des projets de développement jusqu'à concurrence du développement annuel maximal permis. Le Conseil conserve, à cet égard, totale discrétion pour limiter ce développement en deçà du maximum prévu et même pour refuser toute extension.

4.0 LA PROCÉDURE

La présente section expose les étapes que doivent respecter les promoteurs et la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier.

4.1 Avis concernant le dépôt des projets

Au plus tard le 31 octobre de chaque année, les promoteurs doivent déposer leurs projets de développement résidentiel, pour l'année suivante, nécessitant l'ajout, la construction ou la modification d'un service public, et notamment la construction ou le prolongement d'une rue.

4.2 Documents et informations à fournir lors du dépôt du projet

Lors du dépôt de son projet, le promoteur doit fournir les documents et informations suivants :

- Son nom, adresse et numéro de téléphone;
- L'identification et la localisation (matrice graphique) du service public devant être ajouté, construit ou modifié;
- Une brève description des travaux;
- Un plan préliminaire du projet dessiné à une échelle pouvant varier entre 1:500 et 1:1000 (l'emprise de rue, le lotissement projeté, la topographie du sol, les cours d'eau, les milieux humides ou toutes autres particularités ayant une incidence sur le projet);
- Une évaluation des volumes d'eau de ruissellement et un plan de gestion des eaux de surface comprenant les équipements de régulation et de rétention;
- Une description du type de constructions devant être érigées et des critères d'implantation et d'intégration de ces constructions;
- Un échéancier des travaux. Dans le cas où un projet nécessite plus d'une phase, le demandeur doit présenter les différentes phases ainsi que la séquence de réalisation.

4.3 Analyse par le Conseil municipal

Le Conseil municipal analyse les projets et détermine, lors de la séance du conseil municipal de décembre, celui (ceux) qui est (sont) retenu(s) pour fins de réalisation au cours de l'année suivant leur réception.

4.4 Demande d'informations supplémentaires

Dans le cas où le Conseil juge que des informations supplémentaires sont nécessaires à la bonne compréhension d'un projet, ils peuvent demander en tout temps qu'elles leur soient fournies. Ils peuvent, de plus, solliciter une rencontre avec le promoteur.

5.0 LE CHOIX DES PROJETS

5.1 Critères de sélection

Le Conseil analyse les projets en se basant notamment sur :

- La localisation du projet ;
- La capacité des réseaux municipaux ;
- Le bouclage des réseaux municipaux ;
- L'implication de la Municipalité ;
- Les besoins de la Municipalité ;
- La proximité des zones de contraintes ;
- L'impact sur la circulation routière (correction d'un problème de circulation) ;
- La desserte des résidences déjà construites et présentes dans le secteur ;
- La qualité architecturale des bâtiments ;
- Les retombées autres que fiscales ;
- La gestion des eaux de surface.

5.2 Choix des projets

La directrice générale informe les promoteurs de la décision du Conseil quant au choix des projets qui seront réalisés.

Le choix d'un projet ne crée, en faveur du promoteur, aucun droit autre que celui de signer un protocole d'entente avec la Municipalité, dans la mesure où il accepte les termes du protocole qui lui est présenté. Plus particulièrement, le choix d'un projet ne confère pas au promoteur le droit d'obliger la Municipalité à signer un tel protocole ni à délivrer quelque permis ou certificat que ce soit si, dans ce dernier cas, la réglementation pertinente n'est pas respectée.

5.3 Protocole d'entente

Le promoteur doit signer un protocole d'entente avec la Municipalité avant de faire une demande de permis ou de certificat liée au projet.

5.4 Incapacité à établir une entente

À défaut d'entente avec un promoteur dont le projet a été choisi, le Conseil peut choisir un autre projet.

6.0 PLANS ET DEVIS

6.1 Confection des plans et devis

La confection des plans et devis est une étape préliminaire à la conclusion d'une entente. Ces plans et devis doivent comprendre tous les services publics ajoutés, modifiés ou construits en vue de réaliser le projet du promoteur, ainsi que tous les autres travaux exigés par la Municipalité (par exemple : travaux de stabilisation des terrains). Une attention privilégiée sera attribuée à la gestion des eaux de surface.

Le promoteur mandate, après approbation de la Municipalité, les professionnels (ingénieurs, laboratoires, etc.) pour préparer les plans et devis, effectuer la surveillance des travaux ainsi que leur contrôle qualitatif.

6.2 Plan global d'infrastructures

Si le développement projeté comporte des phases ultérieures à celles pour laquelle un projet est présenté, l'ingénieur réalise un plan directeur d'infrastructures pour l'ensemble de ces phases.

6.3 Approbation par les ministères concernés et la Municipalité

Les plans et devis doivent être approuvés par la Municipalité et les autres autorités publiques concernées.

6.4 Garantie du promoteur

Le promoteur doit, au moment de la cession à la Municipalité des infrastructures qu'il a ajoutées, modifiées ou construites, garantir l'exécution :

- De tous travaux correctifs indiqués par l'ingénieur dans le certificat de réception provisoire ;
- De tous travaux devant être exécutés ultérieurement (par exemple : deuxième couche d'asphalte).

Cette garantie est donnée sous l'une ou l'autre des formes suivantes :

- Un cautionnement inconditionnel et irrévocable émis par une institution financière légalement autorisée à ce faire ;
- Une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable;
- Un chèque visé.

À la fin des travaux mais avant leur acceptation par la municipalité le promoteur devra fournir à la satisfaction de la municipalité une garantie d'entretien d'un montant équivalent à dix pour cent (10%) de l'estimation du coût des travaux ou effectuer un dépôt équivalent à cette somme en argent pour garantir le remplacement à ses frais de tous les matériaux et des ouvrages qui pourraient devenir ou se révéler défectueux pendant une période de trois (3) ans après l'acceptation finale des travaux.

Tout travail restant devant être exécuté entre la période du transfert de la rue et l'acceptation finale des travaux devra être assuré par une 2^e garantie monétaire.

Cette 2^e garantie sera retenue jusqu'à la fin de l'ensemble des travaux restants pour l'acceptation finale des travaux et correspond à la différence entre le coût réel des travaux (ex. pavage de surface, stabilisation végétale, etc.) établi par l'ingénieur et le cautionnement de 10%.

Le cas échéant, le cautionnement, la lettre de garantie bancaire ou le chèque visé sont remis au promoteur lorsque ce dernier a respecté les obligations dont elles garantissent l'exécution.



SAINT · GABRIEL
· DE ·
VALCARTIER

