



## VILLE DE CAP-CHAT

# *Règlement relatif au plan d'urbanisme n° : 067-2006*

---

*Dernière mise à jour mai 2024*



**gaston st-pierre et associés inc.**  
**urbanistes-conseils**  
5000, 3e Avenue Ouest, bureau 204  
Charlesbourg (Québec) G1H 7J1  
tél.: 418-628-9690 fax: 418-622-9632  
service@groupe-gsp.com

**Février 2006**

# VILLE DE CAP-CHAT

*Plan d'urbanisme n° : 067-2006*

*Codification administrative*

## NOTA BENE

Ce document a été préparé pour des fins administratives seulement.

Les amendements apportés aux règlements originaux sont incorporés pour faciliter la consultation.

Les textes adoptés par le Conseil municipal sont disponibles au bureau de la Ville.

Lorsqu'il y a lieu, les références aux n<sup>os</sup> de règlements ajoutés à la suite des titres des articles indiquent que le contenu de cet article a été modifié par le règlement cité.

**Mises à jour :   Mai 2024**  
**Février 2013**  
**Août 2012**  
**Février 2011**

# Ville de Cap-Chat

MRC de La Haute-Gaspésie

Province de Québec

## Règlement relatif au plan d'urbanisme n° 067-2006

**ATTENDU** que suite au décret 170-2000, 1<sup>er</sup> mars 2000 regroupant la Ville de Cap-Chat et la Municipalité de Capucins, le Conseil de la nouvelle Ville de Cap-Chat se doit de modifier les plans d'urbanisme pour concilier principalement les grandes orientations d'aménagement du territoire et les grandes affectations du sol en vigueur sur chacun des territoires;

**ATTENDU** qu'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter un plan d'urbanisme et le modifier selon les dispositions de la loi;

**ATTENDU** que le Conseil a déterminé de nouvelles orientations en matière d'aménagement du territoire au terme d'un processus de réflexion et de consultation;

**ATTENDU** qu'il y a également lieu de refondre et de modifier les plans d'urbanisme des anciennes Municipalités;

**ATTENDU** qu'un avis de présentation du présent règlement a été donné au cours d'une assemblée précédente du Conseil;

**EN CONSÉQUENCE,** il est proposé par le conseiller : \_\_\_\_\_

appuyé par le conseiller : \_\_\_\_\_

Et résolu,

**QUE** le Conseil municipal de **Cap-Chat** adopte le présent règlement et ce règlement ordonne et statue ce qui suit :

<b>Introduction</b> .....	1
<b>Première partie</b>	
<b><u>Les grandes orientations d'aménagement du territoire</u></b> .....	2
1. Les grandes orientations d'aménagement du territoire.....	3
1.1. Définition et origine des grandes orientations d'aménagement du territoire.....	3
1.2. Les grandes orientations d'aménagement retenues.....	4
1.2.1. Préservation de la qualité de vie des résidents et des potentiels du milieu.....	6
1.2.2. Le développement économique et la mise en valeur des potentiels du milieu.....	7
1.2.3. La planification du développement urbain en fonction des réalités locales.....	8
1.2.4. Le respect des fonctions en place.....	9
<b>Deuxième partie</b>	
<b><u>Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation</u></b> .....	10
2. Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation.....	11
2.1. Contexte de la carte des grandes affectations du sol et des densités de son occupation.....	11
2.2. Les éléments déterminants considérés.....	11
2.3. Les vocations attribuées aux différentes parties du territoire.....	12
2.3.1. Les affectations résidentielles.....	12
2.3.2. L'affectation industrielle.....	13
2.3.3. L'affectation transport, communications et services publics.....	14
2.3.4. L'affectation publique.....	14
2.3.5. L'affectation mixte.....	14
2.3.6. L'affectation rurale.....	14
2.3.7. L'affectation de production et extraction.....	15
2.3.7.1. L'affectation agricole.....	15
2.3.7.2. L'affectation agroforestière.....	15
2.3.7.3. L'affectation forestière.....	15
2.3.8. L'affectation récréative.....	15
2.4. Les zones à protéger.....	16
2.4.1. Protection des prises d'eau municipales ainsi que de leurs aires de protection.....	16
2.5. Les zones de contraintes.....	16a
2.6. Îlot de chaleur urbain.....	16a

## **Troisième partie**

### **Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport**..... 17

- 3. Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport..... 18
  - 3.1. Le réseau routier ..... 18

## **Quatrième partie**

### **La mise en œuvre du plan d'urbanisme**..... 19

- 4. La mise en œuvre du plan d'urbanisme ..... 20
  - 4.1. Remplacement des règlements d'urbanisme..... 20
  - 4.2. Le règlement de zonage..... 20
  - 4.3. Le règlement de lotissement..... 21
  - 4.4. Règlement de construction et conditions d'émission des permis ..... 21
  - 4.5. Règlement administratif..... 22
  - 4.6. Règlement sur les dérogations mineures..... 22

## **Cinquième partie**

### **Dispositions finales**..... 23

- 5. Dispositions finales ..... 24
  - 5.1. Entrée en vigueur..... 24

## **Annexe**

Feuillet 1 : Grandes affectations du territoire et densités de son occupation

# Introduction

---

Le 1<sup>er</sup> mars 2000, le décret 170-2000 constituait une municipalité locale issue du regroupement de la Ville de Cap-Chat et de la Municipalité de Capucins.

Le nom de cette nouvelle ville est Cap-Chat.

Suite à ce regroupement, la nouvelle Ville a, entre autres obligations, celle de remplacer ses règlements de zonage et de lotissement adoptés distinctivement pour chacune des anciennes municipalités par respectivement de nouveaux règlements applicables à l'ensemble du territoire de la nouvelle Ville.

Pour des raisons d'interprétation et de compréhension, le Conseil juge également opportun de faire une réflexion sur son plan d'urbanisme et plus particulièrement sur les grandes orientations d'aménagement du territoire et les grandes affectations du sol et les densités d'occupation.

La révision du présent plan d'urbanisme permet également en vertu de la loi le remplacement de ses règlements de zonage et de lotissement.

## Le Plan d'urbanisme est formé de 4 composantes fondamentales

La première porte sur les grandes **orientations d'aménagement du territoire**. Ces orientations constituent le fondement sur lequel s'appuient les différents objectifs et moyens mis de l'avant par le Plan d'urbanisme.

La seconde partie traite des **grandes affectations du sol** et des densités d'occupation. Elles traduisent les vocations attribuées aux différentes parties du territoire municipal.

La troisième partie identifie le tracé des principales voies de circulation existantes et des réseaux de transport. Elle énonce par le fait même les objectifs municipaux en cette matière.

Finalement, la quatrième partie introduit certains éléments de mise en œuvre du Plan d'urbanisme.

# Première partie

Les grandes orientations  
d'aménagement du territoire

# 1. Les grandes orientations d'aménagement du territoire

---

## 1.1. Définition et origine des grandes orientations d'aménagement du territoire

Le plan d'urbanisme est un instrument de planification, un guide général dont se dote la Ville de Cap-Chat dans la perspective d'une mise en valeur efficace et économique des ressources locales. La politique générale de développement que préconise la Ville à l'égard de son territoire est traduite à l'intérieur des grandes orientations d'aménagement. Ces composantes fondamentales du plan d'urbanisme identifient les objectifs et les politiques du Conseil municipal en matière d'aménagement du territoire. Elles énoncent les lignes directrices du développement éventuel tout en recherchant des situations souhaitées.

Suivie à la fusion de la Ville de Cap-Chat et de la Municipalité de Capucins, le Conseil se doit de redéfinir et/ou de concilier les grandes orientations d'aménagement énoncées dans les plans d'urbanisme adoptés pour chacune des anciennes entités territoriales.

Certaines orientations d'aménagement énoncées dans les plans d'urbanisme sont similaires et peuvent être reconduites, plus particulièrement en ce qui concerne la vocation agricole et forestière ainsi que la vocation récréo-touristique des deux (2) anciens territoires.

Les autres orientations précisées pour l'ancien territoire de Capucins ne présentent aucune incompatibilité avec les orientations énoncées pour le territoire sous juridiction de la Ville de Cap-Chat soit de favoriser la densification du tissu urbain à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et créer des zones commerciales dans le territoire compris entre l'ancienne et la nouvelle route provinciale.

### — Le schéma d'aménagement régional

Le plan et les règlements d'urbanisme doivent être conformes à la politique régionale en matière d'aménagement du territoire. Cette politique a été planifiée à la table de concertation de la MRC de La Haute-Gaspésie. Une attention particulière est donc portée aux objectifs et aux dispositions du document complémentaire inscrit au schéma régional.

### — Les attentes et besoins du milieu

Le plan d'urbanisme est un outil de gestion qui permet d'exercer un contrôle sur le développement éventuel de la collectivité et d'améliorer certains aspects du milieu. Celui-ci doit répondre de façon adéquate aux attentes et besoins de la population. Les attentes et besoins du milieu sont exprimés par les élus municipaux au cours de l'élaboration des documents d'urbanisme dans le cadre d'un processus de réflexion, de consultation et de concertation.

De plus, la consultation des organismes et de la population de la ville, du Conseil de la MRC et des municipalités dont le territoire est contigu à celui de Cap-Chat est prévue en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

## 1.2. Les grandes orientations d'aménagement retenues

Les orientations d'aménagement qui suivent constituent des énoncés généraux. Elles exposent les principaux objectifs que la Ville de Cap-Chat entend poursuivre dans la planification de son développement. Ces orientations émanent d'un constat établi à partir de la problématique d'aménagement actuelle et des préoccupations d'aménagement du milieu.

Les grandes orientations d'aménagement ainsi que les orientations spécifiques qui les accompagnent et les précisent sont des énoncés politiques. Elles constituent la pierre angulaire du plan d'urbanisme de la Ville de Cap-Chat en annonçant ses volontés d'agir ou les lignes directrices qu'elle entend instaurer ou maintenir face à l'aménagement et au développement de son territoire.

Les orientations d'aménagement de la Ville de Cap-Chat sont présentées ci-après. Le plan et la réglementation d'urbanisme s'appliquent à l'ensemble du territoire ainsi qu'à tous les types d'utilisation du sol. Cependant, dans la définition de ses grandes orientations d'aménagement, la Ville accorde une attention particulière aux 4 thèmes suivants :

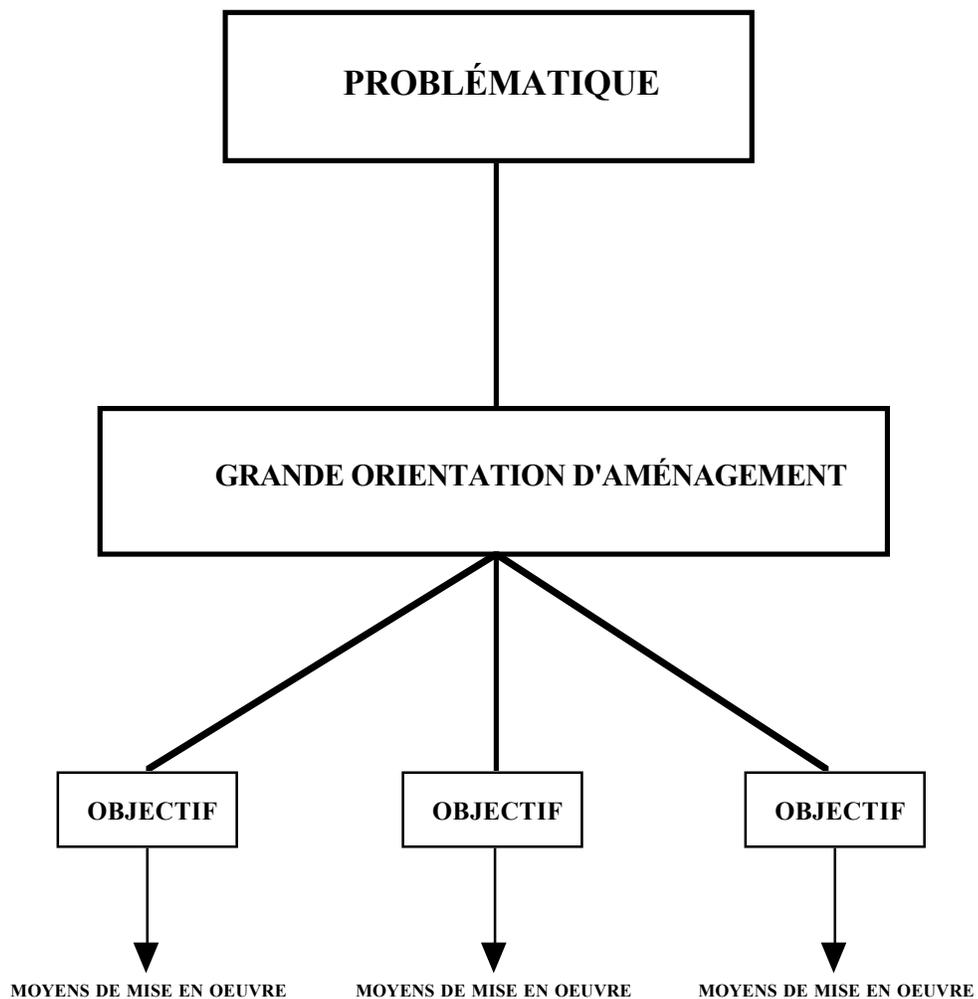
1. La préservation de la qualité de vie des résidents et des potentiels du milieu
2. Le développement économique et la mise en valeur des potentiels du milieu
3. La planification du développement urbain en fonction des réalités locales
4. Le respect des fonctions en place

Voici donc les énoncés de politiques en vertu desquels la Ville de Cap-Chat entend orienter l'aménagement de son territoire dans une perspective à court et moyen termes.

Chacun de ces thèmes est présenté selon une approche systématique comprenant :

- A- Un résumé de la problématique
- B- La grande orientation d'aménagement traduisant la politique retenue pour le thème traité
- C- Les objectifs poursuivis
- D- Les moyens utilisés pour atteindre ces objectifs

**PROCESSUS D'IDENTIFICATION DES GRANDES  
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, OBJECTIFS ET  
MOYENS DE MISE EN OEUVRE**



### **1.2.1. Préservation de la qualité de vie des résidents et des potentiels du milieu**

#### **Faits saillants de la problématique :**

- La route 132 constitue un axe touristique important faisant le tour de la Gaspésie. La mise en valeur de son environnement et des potentiels touristiques qu'elle côtoie favoriserait la rétention de la clientèle en transit par la route.
- La rivière Cap-Chat est considérée comme une rivière à saumon à protéger.
- Les zones à risque de glissements de terrain et les zones inondables sont identifiées au schéma d'aménagement et doivent faire l'objet d'une réglementation particulière.
- Le document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC précise la réglementation particulière à appliquer concernant les cimetières d'automobiles.
- L'implantation du réseau d'éoliennes constitue un attrait touristique complémentaire au développement récréo-touristique de la ville.

#### **GRANDE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT :**

ASSURER LA QUALITÉ DE VIE DES RÉSIDENTS, LA QUALITÉ DES MILIEUX NATURELS ET DE L'ENVIRONNEMENT SUR LE TERRITOIRE DE CAP-CHAT

#### **Objectifs :**

- Restreindre l'utilisation des sols présentant des contraintes.
- Améliorer le pouvoir attractif des différents potentiels récréo-touristiques existants sur le territoire de la ville.
- Protéger l'environnement visuel de la route 132.

#### **Moyens de mise en œuvre :**

- Réglementer les usages incompatibles avec l'environnement visuel des attraits touristiques et de la route 132.
- Maintenir généralement une faible densité d'occupation du sol dans les aires résidentielles en respect des quartiers existants et des développements amorcés et identifier les aires à plus haute densité d'occupation.
- Prévoir des dispositions réglementaires permettant de contrôler de façon particulière les usages susceptibles d'occasionner des nuisances au milieu de vie.
- Réglementer la construction et l'utilisation du sol dans les zones de contraintes comportant des risques pour la sécurité des biens et des personnes, à savoir les zones de glissements de terrain, les zones potentiellement inondables ainsi que le dépotoir.
- Confirmer les grandes aires publiques présentant un intérêt pour la collectivité aux plans institutionnels, récréatifs, des services, etc.
- Accroître l'accessibilité aux cours d'eau en prévoyant au plan de zonage des zones à caractère public en bordure de certaines sections du fleuve Saint-Laurent et de la rivière Cap-Chat.
- Accorder une protection adéquate aux cours d'eau et aux plans d'eau en faisant preuve de vigilance dans l'application de la réglementation relative à la protection des rives et du littoral des lacs et cours d'eau.
- Envisager la possibilité d'aménager des pistes cyclables dans les endroits offrant le potentiel pour un tel aménagement.
- Favoriser l'amélioration de la route de Saint-Octave.

## 1.2.2. Le développement économique et la mise en valeur des potentiels du milieu

### Faits saillants de la problématique :

- Migration des effectifs en quête d'emplois.
- Absence de projets majeurs.
- Baisse de population.

### GRANDE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT :

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA VILLE EN MISANT SUR LES POTENTIELS DU MILIEU

### Objectifs :

- Favoriser l'implantation d'entreprises de transformation des ressources locales et régionales afin de faire bénéficier la collectivité des retombées économiques et des effets inhérents au secteur manufacturier.
- Profiter des avantages et des retombées économiques de l'entente fédérale-provinciale portant sur le développement économique des rivières à saumon.
- Favoriser le maintien et le développement des activités agricoles dans les secteurs à meilleur potentiel.
- Mettre en valeur le potentiel récréo-touristique des territoires d'intérêt écologique, esthétique, historique et scientifique.

### Moyens de mise en œuvre :

- Confirmer la vocation du parc industriel.
- Faire la promotion du parc industriel et mettre en évidence son potentiel d'accueil (infrastructures existantes).
- Favoriser l'implantation d'industries reliées à l'exploitation de la ressource en milieu agricole, agroforestier et forestier.
- Favoriser les initiatives visant à la restauration, la protection et la mise en valeur de la rivière Cap-Chat.
- Accorder une protection adéquate aux sols offrant des possibilités pour la pratique de l'agriculture.
- Maintenir le caractère agricole, récréo-touristique et forestier de l'arrière-pays et favoriser le maintien et le développement de ces ressources.
- Accorder une protection particulière et contribuer à la mise en valeur des potentiels touristiques des territoires d'intérêt écologique, esthétique, historique et scientifique.

### 1.2.3. La planification du développement urbain en fonction des réalités locales

#### **Faits saillants de la problématique :**

- À l'exception de la partie centrale de la ville de Cap-Chat, le développement urbain s'est majoritairement effectué de façon linéaire de part et d'autre de la route 132.
- La majorité des fonctions à caractère public sont regroupées dans la partie centrale de la ville de Cap-Chat alors que l'ensemble des activités commerciales se répartit principalement de façon linéaire en bordure de la route 132.

#### **GRANDE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT :**

PLANIFIER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN FONCTION DES RÉALITÉS LOCALES

#### **Objectifs :**

- Établir les grandes affectations du sol dans une perspective d'homogénéité et d'intégration harmonieuse.
- Orchestrer la planification des aires à développer en fonction des potentiels physiques et économiques du milieu.
- Tenir compte des usages en place et de leurs particularités.
- Mettre en valeur les aménagements réalisés en bordure du fleuve Saint-Laurent.
- Mettre en valeur la vocation portuaire et récréative du secteur du quai.

#### **Moyens de mise en œuvre :**

- Planifier les développements en fonction des caractéristiques particulières des usages existants et des particularités du territoire.
- Établir les phases prioritaires de développement afin de rentabiliser les infrastructures existantes.
- Reconnaître une certaine mixité des fonctions existantes, particulièrement sur une partie du tracé de la route 132 et prévoir des normes d'implantation spécifiques applicables aux anciens secteurs de la ville.
- Confirmer la vocation portuaire reliée aux activités de pêche et récréatives du secteur du quai (havre de pêche et marina).
- Identifier au plan de zonage des zones réservées aux maisons mobiles et unimodulaires et où favoriser la concentration de ces types de résidences dans des secteurs déterminés.

#### **1.2.4. Le respect des fonctions en place**

##### **Fait saillant de la problématique :**

Suite à la fusion des municipalités de Cap-Chat et de Capucins, la nouvelle Ville de Cap-Chat se doit de remplacer ses règlements d'urbanisme en tenant compte de façon objective des caractéristiques particulières de chacun des anciens règlements, ceci afin d'éviter de créer un trop grand nombre d'usages et de constructions dérogoires à la réglementation.

##### **GRANDE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT :**

PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES AINSI QUE LES TRAITS DISTINCTIFS  
DES DIFFÉRENTES PARTIES DU TERRITOIRE

##### **Objectif :**

Maintenir et confirmer les acquis sur l'ensemble du territoire de la nouvelle ville de Cap-Chat.

##### **Moyens de mise en œuvre :**

- Confirmer en général, les usages existants au règlement de zonage et définir les usages particuliers à maintenir dans les différentes parties du territoire en fonction de leur compatibilité avec les grandes orientations d'aménagement retenues.
- Tenir compte des normes appliquées respectivement dans les anciens territoires développés.
- Harmoniser les procédures administratives et conditions réglementaires pour l'ensemble du territoire (règlements de lotissement, de construction et conditions d'émission des permis, administratif).
- Reconsidérer certaines affectations dans les parties de territoires non développées.
- Prévoir à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme des mesures appropriées afin que les usages dérogoires jouissant de droits acquis puissent être maintenus et dans une certaine mesure, développés de façon harmonieuse.

# Deuxième partie

Les grandes affectations du sol et  
les densités de son occupation

## **2. Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation**

---

### **2.1. Contexte de la carte des grandes affectations du sol et des densités de son occupation**

Le feuillet cartographique accompagnant le présent document identifie les grandes affectations du sol ainsi que les densités d'occupation du territoire de Cap-Chat. Cette carte, qui est une composante intégrante du plan d'urbanisme, indique la nature et la distribution des usages dominants prévus pour les différents secteurs de la ville.

La délimitation des aires d'affectation est une expression schématique et ne représente pas de façon précise les limites réelles des propriétés, des périmètres d'urbanisation et de la zone agricole permanente.

Les limites précises sont, selon le cas, celles définies par :

- le cadastre, les actes ou les documents décrivant les limites de propriété;
- le Schéma d'aménagement de la MRC de La Haute-Gaspésie;
- la délimitation de la zone agricole permanente par la CPTAQ.

L'affectation des sols revêt un caractère général. Elle sous-tend des objectifs généraux et détermine ainsi une vocation, une dominance à l'échelle des secteurs de planification que sont les aires d'affectation. L'utilisation dominante prescrite n'exclut pas les usages additionnels, occasionnels, secondaires ou complémentaires lorsque ceux-ci sont compatibles avec le caractère de l'aire d'affectation conformément au règlement de zonage. Le plan d'urbanisme autorise notamment les usages à caractère public (services municipaux, gouvernementaux, parcs, infrastructures de transport et communication) à l'intérieur de l'ensemble des aires d'affectation.

Les densités d'occupation du sol s'expriment par une norme chiffrée (nombre de logements à l'hectare excluant le réseau routier) et s'appliquent surtout aux aires résidentielles. Leur fonction est d'établir des valeurs dominantes de densités d'occupation du sol à l'échelle des aires d'affectation. Dans le cas des résidences secondaires ou saisonnières, une résidence isolée aux termes du règlement relatif à l'évaluation et au traitement des eaux usées équivaut à un logement.

### **2.2. Les éléments déterminants considérés**

La carte d'affectation des sols est conçue en considérant les éléments suivants :

- la nature des usages existants et leur répartition spatiale (utilisation actuelle du sol);
- les affectations générales du territoire déterminées dans le Schéma d'aménagement de la MRC de La Haute-Gaspésie;
- les plans d'urbanisme et les plans de zonage en vigueur sur le territoire des anciennes municipalités de Cap-Chat et de Capucins avant l'élaboration du présent plan d'urbanisme;
- les objectifs de développement du milieu exprimés par les grandes orientations d'aménagement de la ville;

- les projets de développement connus;
- les caractéristiques physiques du milieu;
- le zonage agricole décrété.

La carte d'affectation des sols et des densités d'occupation s'avère le cadre de référence sur lequel s'appuient certains aspects de la réglementation d'urbanisme. D'ailleurs, les règlements de zonage et de lotissement contiennent toutes les dispositions relatives aux usages autorisés et prohibés et aux superficies et dimensions de lots pour les différentes parties du territoire.

### **2.3. Les vocations attribuées aux différentes parties du territoire**

La carte d'affectation des sols identifie 9 types d'aires d'affectation ainsi que divers secteurs d'intervention qui font l'objet d'une attention particulière.

1. les grandes affectations résidentielles;
2. la grande affectation industrielle;
3. la grande affectation de transport, communications et services publics;
4. la grande affectation publique;
5. la grande affectation mixte;
6. la grande affectation rurale;
7. la grande affectation de conservation;
8. les grandes affectations de production et d'extraction;
9. la grande affectation récréative.

L'identification des principaux objectifs de chacune des catégories d'affectations du sol dans les pages qui suivent s'accompagne d'une référence aux orientations d'aménagement préalablement énoncées au plan d'urbanisme. Cette référence permet de saisir le lien entre les composantes fondamentales du plan d'urbanisme que sont les grandes orientations d'aménagement du territoire et les grandes affectations du sol.

#### **2.3.1. Les affectations résidentielles (Règlement n° 167-2011)**

Les affectations résidentielles sont divisées en plusieurs catégories en fonction de leurs caractéristiques particulières. Ces catégories visent à confirmer l'homogénéité des densités d'occupation au sol dans les secteurs existants et les secteurs à développer. Elles se répartissent également en fonction des caractéristiques des sites destinés à cette affectation et de la vocation qui leur est donnée.

Les types d'habitations autorisés dans les aires d'affectation résidentielle sont précisés au règlement de zonage.

Les utilisations commerciales et publiques d'accommodation locales. Certains commerces à vocation récréotouristique tel que l'hébergement et situés en bordure de la route 132. Certains usages domestiques (petit commerce intégré à un usage résidentiel et conforme à certaines dispositions réglementaires) sont permis occasionnellement dans les aires d'affectation résidentielle (leur localisation étant précisée au Règlement de zonage).

Les critères permettant de caractériser les différentes affectations résidentielles sont principalement :

- la délimitation des périmètres d'urbanisation;
- la présence ou l'absence d'infrastructures d'aqueduc et d'égout;
- la proximité ou l'éloignement des services publics (administratifs, scolaires, récréatifs et commerciaux);
- le bâti existant;
- les caractéristiques dominantes du site.

#### 1. Les aires résidentielles de faible ou moyenne densité

La densité dominante des aires de faible ou moyenne densité se répartit de la façon suivante :

10 à 40 logements à l'hectare dans les secteurs desservis par l'aqueduc et l'égout.

Moins de 10 logements à l'hectare dans les secteurs partiellement desservis (soit l'aqueduc, soit l'égout).

#### 2. Les aires résidentielles de forte densité

Les aires résidentielles de forte densité sont localisées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation dans des secteurs desservis ou destinés à être desservis par les services d'aqueduc et d'égout. La densité dominante de ces aires est de 35 à 65 logements à l'hectare.

#### 3. Les aires de résidences saisonnières

La densité dominante des aires de résidences saisonnières (villégiature) est très faible, soit moins de 10 logements à l'hectare. Les aires sont généralement localisées dans des secteurs non desservis situés à proximité du fleuve Saint-Laurent.

### **2.3.2. L'affectation industrielle**

L'activité industrielle est un levier important pour le développement économique de la ville de Cap-Chat. La création d'un parc industriel permet à la Ville d'offrir un grand espace planifié et partiellement aménagé pour l'implantation de nouvelles industries ou la relocalisation d'industries existantes.

En plus des usages industriels autorisés dans cette affectation, certains usages commerciaux et publics, principalement ceux ayant des caractéristiques particulières ou pouvant créer certaines contraintes à leur environnement sont autorisés et réglementés au règlement de zonage.

### **2.3.3. L'affectation transport, communications et services publics**

Cette affectation désigne les aires réservées aux différents modes de transport. Elle comprend les transports par terre, par air et par mer ainsi que les équipements servant à la production et au transport d'énergie ainsi qu'aux services de communications.

Les principales aires d'affectation identifiées au plan des grandes affectations du territoire et les densités de son occupation sont le secteur portuaire relié aux activités de pêche et récréatives et leurs usages connexes (havre de pêche et marina de Cap-Chat) ainsi que le secteur exclusivement réservé aux éoliennes.

### **2.3.4. L'affectation publique**

L'affectation publique identifie les parties du territoire destinées à des usages voués aux services à la population et aux usages récréatifs ainsi qu'à leurs usages complémentaires tels que les commerces et services à caractère récréo-touristique.

Cette affectation confirme les grandes aires publiques présentant un intérêt pour la collectivité aux plans institutionnel, récréatif, des services, etc.

Cette affectation permet également d'accroître l'accessibilité aux cours d'eau en prévoyant au plan de zonage des zones à caractère public en bordure de certaines sections du fleuve Saint-Laurent et de la rivière Cap-Chat.

### **2.3.5. L'affectation mixte**

L'affectation mixte confirme une mixité des fonctions urbaines déjà établies ou à favoriser pour permettre le développement économique en harmonie avec la fonction résidentielle dominante.

L'affectation mixte est principalement localisée sur une partie du tracé de la route 132 (rue Notre-Dame) ainsi que dans la partie centrale de la municipalité, rue Notre-Dame (ancien tracé de la route 132).

### **2.3.6. L'affectation rurale**

Le plan d'urbanisme identifie les aires d'urbanisation à très faible densité d'occupation (moins de 10 logements à l'hectare) le long de certaines routes rurales. Ces aires rurales ne sont pas destinées à être desservies par les infrastructures d'aqueduc et d'égout à court terme. L'affectation rurale a pour objet d'harmoniser les fonctions urbaines, principalement résidentielles, avec les exploitations agroforestières. D'autres fonctions compatibles avec ces aires peuvent également être autorisées dans ces aires. Le Conseil a l'intention de négocier avec la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), la reconnaissance du périmètre d'urbanisation correspondant à l'affectation rurale identifié au Schéma de la MRC de La Haute-Gaspésie et entériné par le plan d'urbanisme.

### **2.3.7. L'affectation de production et extraction** (Règlement n° 171-2011)

Cette affectation générale regroupe les aires à caractère agricole, agroforestier et forestier. Elle a pour objet de reconnaître le potentiel économique que représentent les ressources du milieu et d'accorder une protection adéquate aux sols offrant des possibilités pour l'agriculture et de maintenir le caractère agricole, récréo-touristique et forestier de l'arrière-pays. Cette affectation générale regroupe les aires à caractère agricole, agroforestier et forestier. Elle a pour objet de reconnaître le potentiel économique que représentent les ressources du milieu et d'accorder une protection adéquate aux sols offrant des possibilités pour l'agriculture et de maintenir le caractère agricole, récréo-touristique et forestier de l'arrière-pays. Les aires de production et d'extraction peuvent autoriser certains usages occasionnels à caractère particulier ne pouvant pas être délimités lors de la confection du plan des grandes affectations. Ainsi, des usages particuliers tels que les usages publics ayant une incidence sur le voisinage, les exploitations de minéraux, les carrières et sablières, les sites de recyclage ou de compostage peuvent être autorisés dans les aires de production et d'extraction.

#### **2.3.7.1. L'affectation agricole**

Cette affectation correspond aux territoires assujettis au contrôle exercé par la Commission de protection du territoire du Québec (CPTAQ) et dont la vocation consacrée au plan d'urbanisme est à dominance agricole.

#### **2.3.7.2. L'affectation agroforestière**

L'affectation agroforestière comprend les territoires privés non assujettis à la Loi sur la protection du territoire agricole ou le développement urbain n'est pas prévu à court et à moyen terme.

Le plan d'urbanisme consacre la vocation agroforestière de ces territoires.

#### **2.3.7.3. L'affectation forestière**

Cette affectation identifie les terres publiques provinciales pour lesquelles les modalités d'intervention axées principalement sur la production de la matière ligneuse et les autres ressources du milieu sont prescrites par le ministère des Ressources naturelles et de la Faune. En plus de la vocation principale, certaines activités reliées au tourisme sont autorisées sur les terres publiques en conformité avec le volume intitulé "Modalités d'interventions dans le milieu forestier".

### **2.3.8. L'affectation récréative**

L'affectation récréative vise la mise en valeur du potentiel récréo-touristique de la Baie-des-Capucins. La configuration du site et la variété de sa faune en font un site particulièrement propice aux activités reliées à la récréation, aux loisirs et à la villégiature. Deux sites sont retenus pour cette affectation. Un premier site localisé à l'ouest de la Baie-des-Capucins favorisera les activités reliées à la villégiature, au tourisme et à l'accessibilité au fleuve Saint-Laurent. Un second site situé à l'intersection de l'ancienne et la nouvelle route 132 privilégiera les installations touristiques légères telles que kiosques d'information, toilettes, belvédères, tables de pique-nique, stationnements.

## 2.4. Les zones à protéger

La Ville de Cap-Chat confirme à l'intérieur de son plan d'urbanisme l'intérêt particulier que représentent les parties suivantes de son territoire :

### Intérêt écologique

La rivière Cap-Chat et la Petite rivière Cap-Chat (rivières à saumon)

### Intérêt esthétique

La route de Saint-Octave (corridor panoramique) et le monolithe de Cap-Chat.

### Intérêt historique

Le phare de Cap-Chat.

### Intérêt touristique

L'éolienne de Cap-Chat (Éole) et le parc d'éoliennes.

L'intérêt de ces parties de territoire identifiées au plan des grandes affectations du territoire et densités de son occupation, a été mis en évidence préalablement par la MRC de La Haute-Gaspésie dans le schéma d'aménagement régional.

L'attribution d'une affectation de conservation ainsi que l'application de la réglementation d'urbanisme, notamment les normes relatives à la protection des rives et du littoral, figurent parmi les moyens mis de l'avant pour protéger l'intérêt écologique particulier de la rivière Cap-Chat. La Ville veut, entre autres, s'assurer que des actions ne viennent pas périmier les efforts et les investissements découlant de la restauration de ce cours d'eau.

Le maintien du caractère agroforestier ainsi qu'un contrôle particulier des usages pouvant déprécier l'environnement visuel sont parmi les mesures que la Ville met de l'avant pour protéger l'intérêt esthétique de la route de Saint-Octave.

Quant aux secteurs de l'éolienne, du monolithe et du phare de Cap-Chat, la Ville verra à maintenir une faible densité d'occupation du sol ainsi que le caractère public des lieux.

Comme mesures de protection additionnelles, la réglementation d'urbanisme prohibe dans ces parties de la ville les usages incompatibles avec le caractère des territoires d'intérêt particulier et permet, entre autres, d'exercer un contrôle adéquat de l'affichage.

### 2.4.1. Protection des prises d'eau municipales ainsi que de leurs aires de protection *Règlement no 331-2024*

La Ville de Cap-Chat a l'intention d'exercer un contrôle particulier des usages, activités et installations susceptibles de nuire à la qualité des eaux captées par les prises d'eau municipales et d'hausser le niveau de protection de la qualité des eaux captées.

Afin d'atteindre cet objectif, une aire de protection de puits a été déterminée comme illustrée au plan « Grandes affectations du sol et densité de son occupation ». Des mesures visant à protéger la qualité des eaux captées doivent être prévues dans la réglementation d'urbanisme.

## 2.5. Les zones de contraintes

La Ville de Cap-Chat a l'intention d'exercer un contrôle adéquat de l'utilisation du sol dans les parties de son territoire qui présentent des contraintes constituant des risques pour la sécurité des biens et des personnes. Les contraintes identifiées sont imputables aux risques potentiels d'inondation, aux risques de glissements de terrain et à la gestion des déchets. La localisation précise des zones visées est présentée sur le plan de zonage. Des prescriptions réglementaires particulières sont prévues à l'intérieur des règlements de zonage et de lotissement afin de régir les activités humaines dans ces zones.

## 2.6. **Îlot de chaleur urbain** *Règlement no 333-2024*

Le secteur situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, entre la rivière Cap-Chat et la rue des Pins à l'ouest est le secteur comportant la plus grande concentration des sols artificialisés, ainsi que la moins grande concentration de végétation à l'intérieur des limites de la Ville de Cap-Chat. Ce secteur est, par le fait même, le plus propice à la formation des Îlots de chaleur.

Toutefois, ce même secteur comporte un cadre bâti relativement diffus et de faible hauteur, ce qui favorise la circulation de l'air et la dissipation de la chaleur, élément important dans la lutte contre la formation des îlots de chaleur. De plus, ce secteur est localisé dans sa presque totalité à moins de 400 m des importantes sources de "rafraîchissement naturel" (fleuve Saint Laurent et l'estuaire de la rivière Cap-Chat). Une telle proximité diminue grandement la fréquence du phénomène d'îlot de chaleur, ainsi que son intensité et sa durée.

Ainsi, il est déterminé que, malgré le fait que ce secteur soit identifié comme étant le plus vulnérable au phénomène d'îlot de chaleur, aucune mesure particulière autre que celles déjà en place n'est jugée nécessaire afin de contrer le phénomène dans ce secteur.

Par contre, il est recommandé que les mesures réglementaires qui ont permis l'émergence du tissu urbain actuel continuent d'être observées dans l'avenir, de manière à ce que les caractéristiques actuelles du tissu urbain soient préservées, incluant notamment les exigences relatives au maintien des marges de recul habituelles, ainsi que des mesures visant à préserver le gabarit et la hauteur des bâtiments, ces mesures devant être comparables avec les mesures adoptées jusqu'à présent. Elles doivent essentiellement favoriser l'évolution et la transformation de ce secteur de façon cohérente avec les caractéristiques actuelles, de manière à conserver les qualités de perméabilité à l'air afin de diminuer la fréquence, la durée et l'intensité des îlots de chaleur dans le secteur.

## Troisième partie

Le tracé projeté et le type des  
principales voies de circulation et  
des réseaux de transport

### **3. Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport**

---

#### **3.1. Le réseau routier**

La principale voie de circulation en présence sur le territoire de la ville de Cap-Chat est la route 132 qui est un axe touristique important et la seule desserte permettant les liaisons interrégionales.

Le réseau routier urbain principal regroupant la majorité des services publics et un certain nombre de commerces et services est composé par la rue Notre-Dame (ancienne route 132), la rue des Écoliers et la rue des Fonds.

La majorité du réseau routier municipal de la ville s'articule à partir de la route 132 et des axes secondaires que sont la rue Notre-Dame, la rue des Écoliers, la rue des Fonds et la rue Labrie.

Dans le secteur de Capucins, la principale voie de circulation est également la route 132 dans son tracé modifié et le principal axe secondaire est composé de l'ancienne route 132.

# Quatrième partie

La mise en œuvre du  
plan d'urbanisme

## **4. La mise en œuvre du plan d'urbanisme**

---

### **4.1. Remplacement des règlements d'urbanisme**

La Ville de Cap-Chat et la Municipalité de Capucins appliquaient avant la fusion une réglementation d'urbanisme dont les bases étaient très différentes. Suite à la fusion des deux municipalités et conformément au décret sanctionnant cette fusion, la nouvelle Ville se doit de remplacer l'ensemble des règlements d'urbanisme applicables sur son territoire par, respectivement, un nouveau règlement de zonage et un nouveau règlement de lotissement applicables à l'ensemble du territoire de la nouvelle Ville en respectant les conditions énoncées dans ce décret (décret 170-2000, 1<sup>er</sup> mars 2000, 20°).

Le remplacement des règlements d'urbanisme implique une restructuration de la forme des règlements pour permettre, d'une part, de respecter en autant que possible les établissements existants, et d'autre part, de traiter chacune des zones actuelles apparaissant au règlement de zonage en fonction de ses caractéristiques particulières.

Dans le contexte du remplacement de ses règlements de zonage et de lotissement, le Conseil se doit également d'effectuer une refonte ou le remplacement des autres règlements d'urbanisme, c'est-à-dire de considérer les modifications à apporter aux règlements suivants :

- Le règlement de construction
- Le règlement relatif aux permis et certificats
- Le règlement administratif
- Le règlement sur les dérogations mineures

### **4.2. Le règlement de zonage**

Le règlement de zonage comprend deux éléments : le texte réglementaire et le plan de zonage. Il constitue l'aspect légal des documents d'urbanisme. En résumé, ce règlement a pour fonction :

- de diviser le territoire municipal en zones et en secteurs de zones au moyen d'un plan de zonage;
- de regrouper les usages compatibles;
- de spécifier les densités d'occupation au sol;
- d'établir des normes d'implantation des constructions;
- de prohiber et de régir la construction dans les zones dangereuses;
- de réglementer l'architecture, l'apparence extérieure, des constructions, des ouvrages, l'aménagement paysager, le stationnement, les maisons mobiles, l'affichage, etc.

Le règlement de zonage et le plan de zonage qui en fait partie intégrante doit remplacer les règlements des deux anciennes municipalités en tenant compte des critères suivants :

- 1- Classification des usages basée sur la codification de l'utilisation des biens-fonds du Manuel d'évaluation foncière du Québec en créant des groupes d'usages tirés des catégories fondamentales dudit Manuel et adaptés pour les besoins du zonage.

- 2- Création de grilles de spécifications particulières permettant de regrouper les zones possédant les mêmes caractéristiques pour les usages, les normes et les marges à respecter.
- 3- Dénomination commune des zones uniformisées pour l'ensemble du territoire de la ville de Cap-Chat.

#### **4.3. Le règlement de lotissement**

Les dispositions applicables et les conditions d'acceptation lors de la présentation d'un projet de lotissement de même que les prescriptions relatives au tracé des rues sont énoncées dans ce règlement. Sa fonction se résume principalement à :

- établir les normes de superficie de lots ou des terrains selon les usages ou les zones;
- préserver des superficies de terrains à des fins de parcs;
- préciser les normes techniques d'aménagement des rues;
- prévenir ou réglementer le lotissement dans les zones contraintes;
- établir les conditions applicables aux terrains dérogatoires.

Le règlement de lotissement doit remplacer les règlements des deux anciennes municipalités principalement en uniformisant les conditions relatives aux dispositions administratives et les prescriptions applicables au tracé des rues, aux terrains et aux îlots, aux dimensions et superficies des terrains dans toutes les zones.

#### **4.4. Règlement de construction et conditions d'émission des permis**

Ce règlement reconduit, pour l'essentiel, l'ensemble des règles et des lois applicables à la construction au Québec. Sa fonction consiste principalement à :

- établir les conditions d'émission des permis;
- maintenir un standard de qualité dans la construction de logements au moyen de normes d'assemblage de matériaux;
- établir des normes de résistances, de salubrité, de sécurité ou d'isolation des constructions;
- réduire les risques de danger causés par la présence de constructions vétustes ou médiocres;
- établir les conditions relatives à la reconstruction d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis;
- établir les normes relatives au blindage et à la fortification des bâtiments.

Pour les mêmes raisons que les règlements de zonage et de lotissement, le règlement de construction et conditions d'émission des permis remplace les règlements de construction des anciennes municipalités.

#### **4.5. Règlement administratif**

Ce règlement rassemble toutes les dispositions relatives à l'administration des règlements d'urbanisme. Il a comme fonction principale :

- d'identifier le responsable de l'application des règlements d'urbanisme;
- d'établir des procédures administratives et les exigences relatives aux permis et certificats;
- de fixer les honoraires exigibles lors des demandes de permis ou certificat;
- de fixer les recours en cas d'infraction.

La refonte de ce règlement permettra d'uniformiser les procédures prévues dans les anciens règlements de Cap-Chat et de Capucins.

#### **4.6. Règlement sur les dérogations mineures**

Ce règlement permet au Conseil de Cap-Chat, après étude et recommandation de la part du Comité consultatif d'urbanisme, d'ajuster la mise en application quotidienne des règlements afin de tenir compte des difficultés rencontrées et d'accorder aux citoyens certains écarts mineurs. Le règlement sur les dérogations mineures comprend trois volets :

- la procédure et les frais;
- l'identification des zones où une dérogation mineure peut être accordée;
- l'énumération des dispositions des règlements de zonage et de lotissement qui peuvent être l'objet d'une dérogation mineure.

Le règlement de la ville de Cap-Chat est adapté pour que son application s'effectue sur l'ensemble du territoire de la nouvelle ville de Cap-Chat.

# Cinquième partie

Dispositions finales

## 5. Dispositions finales

---

### 5.1. Entrée en vigueur

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À CAP-CHAT, LE ..... 2006

EN VIGUEUR LE ..... 2006

---

JUDE LANDRY  
MAIRE

---

JACQUES FOURNIER  
GREFFIER

## ANNEXE

Feuillet 1 : Grandes affectations du sol et densités de son occupation