



Demande de dérogation mineure DM97-2020

31 rue des Peupliers, Les Éboulements QC G0A 2M0



Municipalité des Éboulements

Mai 2020

1. Objectif de la dérogation

La dérogation consiste à autoriser le lotissement d'un terrain d'une superficie de 2 471,1 m² plutôt que de 4 000 m², comme prescrit par l'article 5,4 du règlement de lotissement n° 118-11 de la municipalité des Éboulements;

2. Raisons expliquant la dérogation

À la suite d'un incendie, le demandeur souhaite reconstruire la propriété incendiée au même emplacement, au 31 rue des Peupliers, sur une grande terre ayant deux résidences sur un même lot, et dans un deuxième temps, lotir la partie de terrain autour de la maison pour qu'elle soit sur un lot distinct. Voir point 3 pour localisation de la propriété.

Puisque l'ancienne résidence était présente avant l'entrée en vigueur de la Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) en 1981, elle bénéficie de droits acquis et peut ainsi être retirée de la terre à laquelle elle appartient. Une superficie maximale de 5 000 m² peut ainsi être créée pour la maison et ses bâtiments accessoires relativement au droit acquis.

Toutefois, pour faire la création du lot, la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) a demandé au requérant d'inclure le chemin d'accès de la propriété dans le calcul du 5 000 m² pour la création du lot. Ainsi, puisque la maison est éloignée de la rue Félix-Antoine-Savard, il se trouve que la superficie nécessaire pour inclure le chemin d'accès à la propriété (environ 2 529 m²) vient grandement réduire la superficie restante nécessaire pour créer un lot de 4 000 m² autour de la maison. (Voir plan projet d'arpentage au point 5 pour plus de précisions).

Puisque le règlement de lotissement de la municipalité exige de respecter une superficie minimale de 4 000 m² pour tout nouveau lot situé à moins de 100 mètres d'un cours (dans ce cas la rivière des Boudreault), il est donc nécessaire de présenter une demande de dérogation mineure pour créer un lot de 2471,1 m² (voir fonds A du point 5 sur le plan d'arpentage et point 6 pour extrait du règlement de lotissement).

6. Extraits du règlement de lotissement

Les superficies minimales, les largeurs minimales ainsi que les profondeurs minimales lors de toute nouvelle opération cadastrale sur un terrain desservi, partiellement desservi ou non desservi localisé en tout ou en partie à moins de cent mètres (100 m) d'un cours d'eau ou à moins de trois cents mètres (300 m) d'un lac sont prescrites selon le tableau suivant :

TERRAINS	DESSERVI (aqueduc & égout)	PARTIELLEMENT DESSERVI (aqueduc ou égout)	NON DESSERVI
Largeur minimale (front)*	18 m	25m (30 m terrain riverain)	50 m
Profondeur moyenne minimale*	n/a 45m (terrain riverain)	30 m 75m (terrain riverain)	45 m 75m (terrain riverain)
Superficie minimale	650 m ² (810 m ² terrain riverain)	2 000 m ² (2 250 m ² terrain riverain)	4 000 m ²
Superficie minimale zone de forte pente*	-----	3 000 m ²	5 000 m ²