



# **POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DOMICILIAIRE ET D'OUVERTURE DE RUE**

**ADOPTÉE LE :** 15 janvier 2013  
**RÉSOLUTION N° :** 17-01-2013  
**EN VIGUEUR LE:** 15 janvier 2013

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
1.1	MISE EN CONTEXTE	3
1.2	BUT DE LA POLITIQUE	3
1.3	CONTENU DE LA POLITIQUE	4
<b>2</b>	<b>DÉVELOPPEMENT DOMICILIAIRE</b>	<b>6</b>
2.1	PORTRAIT DE LA SITUATION EXISTANTE	6
2.2	PRÉOCCUPATIONS DU CONSEIL	7
2.3	LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS	9
2.4	CHAMPS D'APPLICATION	12
2.4.1	Projets de développement	12
2.4.2	Territoire d'application	12
2.4.3	Interrelation entre le plan et les règlements d'urbanisme et la Politique	12
2.4.4	Planification du nombre d'unités de logements	12
2.5	LA PROCÉDURE	13
2.5.1	Dépôt des projets	13
2.5.2	Documents et informations à fournir lors du dépôt du projet	13
2.5.3	Analyse préliminaire des projets	14
2.5.4	Demande d'informations supplémentaires	14
2.6	LE CHOIX DES PROJETS PAR LE CONSEIL	14
2.6.1	Éléments d'appréciation	14
2.7	CHOIX DES PROJETS	15
2.8	PROTOCOLE D'ENTENTE	15
2.8.1	Incapacité à établir une entente	15
2.8.2	Abandon du projet par le développeur	15
<b>3</b>	<b>OUVERTURE D'UNE NOUVELLE RUE PUBLIQUE</b>	<b>17</b>
3.1	LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS	17
3.2	CHAMPS D'APPLICATION	22
3.2.1	Projets assujettis	22
3.2.2	Territoire assujetti	22
3.2.3	Interrelation entre le plan et les règlements d'urbanisme et la Politique	22
3.3	LA PROCÉDURE	22
3.3.1	Avis de projet	22
3.3.2	Dépôt des projets	22
3.3.3	Documents et informations à fournir lors du dépôt de l'avis du projet	23
3.3.4	Analyse préliminaire de la demande	23
3.3.5	Mandater les professionnels	23
3.3.6	Demande d'informations supplémentaires	23
3.3.7	Rencontres pour l'élaboration du protocole d'entente	23
3.3.8	Projet de lotissement	24
3.3.9	Abandon du projet	24
<b>4</b>	<b>ADOPTION DE LA POLITIQUE</b>	<b>26</b>



## 1 INTRODUCTION

Le développement de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac s'est fait en ayant comme préoccupation la protection de son territoire. Cela se traduit en instaurant des mesures telles que la revitalisation des berges du lac, la protection de son couvert forestier ou la protection de son patrimoine naturel, visuel et bâti. Ces mesures ont pour résultat une occupation du territoire de faible densité, intégrée au milieu naturel et une qualité de vie recherchée par ses citoyens.

Dans la poursuite de ses orientations d'aménagement, la Ville veut aider tout promoteur à faire cheminer son projet et pour ce faire, elle veut se doter d'une Politique de développement domiciliaire et d'ouverture de rue.

Cette Politique indique à tout promoteur intéressé à réaliser un projet de développement ou l'ouverture d'une rue, la démarche et l'approche pour que son projet soit rapidement et correctement traité par la Ville en conformité des orientations et objectifs de la communauté.

À cette fin, la présente Politique comporte deux volets :

- Un premier volet (voir la section 2) qui constitue une Politique de développement domiciliaire indiquant aux promoteurs la méthode à suivre pour faire accepter un projet de développement domiciliaire par le Conseil municipal;
- Un deuxième volet (voir la section 3) qui constitue une Politique d'ouverture de rue et qui explique comment un promoteur peut, après avoir fait accepter son projet de développement domiciliaire en vertu du premier volet ci-dessus mentionné, obtenir que la Ville accepte d'ouvrir une nouvelle rue ou de prolonger une rue existante pour permettre la réalisation de son projet, ainsi que les conditions devant être remplies pour ce faire.



## 1.1 MISE EN CONTEXTE

La Ville de Fossambault-sur-le-Lac se caractérise par un développement résidentiel et de villégiature respectueux des composantes exceptionnelles de ses milieux naturels.

Ce développement harmonieux avec le milieu nécessite une intégration du relief montagneux, et ses percées visuelles sur un paysage distinctif, du couvert forestier du lac Saint-Joseph et ses tributaires ainsi que les milieux humides d'exception (tourbières, marécages, marais, etc.).

Avec l'objectif de maximiser les bénéfices environnementaux et sociaux pour la communauté, la Ville de Fossambault-sur-le-Lac entend obtenir la levée du moratoire de 2005 et prendre les mesures nécessaires afin d'assurer la conception d'un développement harmonieux avec le milieu. La Ville exige que les développements soient desservis par les deux services. Cela s'est traduit par une occupation du territoire respectueuse de la capacité du milieu récepteur. S'additionnent à cela, les efforts consentis par le milieu à la restauration des milieux naturels tels les berges et les espaces déboisés.

Dans la poursuite de cet objectif, la Ville de Fossambault-sur-le-Lac désire se doter d'un outil de planification additionnel qui traduit les orientations locales de développement des espaces disponibles à la construction résidentielle. De plus, la Ville propose, en complément du « monitoring » pour son développement demandé dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement du territoire de la Communauté métropolitaine de Québec (PMAD), d'évaluer concrètement les répercussions des développements sur son territoire afin d'apporter des bonifications et ce, pour assurer la pérennité de la qualité de son milieu de vie.

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés, la Ville de Fossambault-sur-le-Lac possède des compétences en matière de gestion et de planification de l'aménagement du territoire. Elle dispose d'outils pour encadrer son développement tels que le plan d'urbanisme et les règlements d'urbanisme. De plus, la Ville se dotera d'un règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux concernant principalement la confection des voies publiques.

À cet égard, le Conseil municipal a établi que sur le territoire de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac, toute nouvelle rue sera publique, à l'exception des projets intégrés d'habitations. Tout promoteur qui veut construire une nouvelle rue publique sur le territoire de la Ville devra en faire la demande dans le cadre de la Politique d'ouverture de rue.

## 1.2 BUT DE LA POLITIQUE

La Politique a pour but de munir la Ville de Fossambault-sur-le-Lac d'un outil urbanistique supplémentaire afin de bien orienter et d'encadrer l'expansion urbaine du territoire en fonction de sa capacité à supporter le développement résidentiel, la sécurité des aménagements et des usages, les préoccupations de la population ainsi que d'harmoniser la planification des travaux municipaux conduisant à l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante.

### 1.3 CONTENU DE LA POLITIQUE

La Politique de développement domiciliaire contient les orientations locales de développement qui permettront d'établir la priorité des développements en fonction des orientations et objectifs d'analyse. Concrètement, la Politique énonce aux promoteurs voulant déposer un projet de développement résidentiel, les orientations, les objectifs et les principaux éléments à considérer dans leur planification.

D'autre part, la Politique d'ouverture de rue énonce les orientations qui encadrent et harmonisent la planification d'une nouvelle rue publique et la démarche conduisant à la signature d'un protocole d'entente avec le promoteur en vertu du « Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux ». La présente Politique se veut un guide de gestion présentant une démarche couramment utilisée et qui doit être adaptée à chaque situation. Le Conseil municipal s'inspirera de la présente Politique lors d'une démarche de planification avec les promoteurs.





## 2 DÉVELOPPEMENT DOMICILIAIRE

La Ville de Fossambault-sur-le-Lac n'a pas suivi la tendance de développement des municipalités de la MRC de La Jacques-Cartier. La Ville préconise des développements adaptés au milieu et soucieux du respect de la qualité de vie propre à sa communauté.

La Ville privilégie des développements planifiés maximisant les répercussions positives tant sur les finances municipales, l'environnement, les infrastructures publiques que sur le plan de la qualité des services et de la qualité de vie des résidants.

L'élaboration de la Politique de développement domiciliaire et de la Politique d'ouverture de rue constitue 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.

### 2.1 PORTRAIT DE LA SITUATION EXISTANTE

Les constats caractérisant la Ville de Fossambault-sur-le-lac et devant être considérés dans la planification du territoire se résument de la façon suivante :

- Le milieu bâti est associé en majorité à la villégiature bien intégrée aux composantes naturelles de milieu;
- Un relief montagneux et un paysage naturel créant des panoramas et des percées visuelles exceptionnels;
- Des milieux présentant des composantes naturelles reconnues dans le cadre du schéma d'aménagement de la MRC de La Jacques-Cartier;
- Des espaces aquatiques omniprésents composés principalement par une partie du lac Saint-Joseph, de la rivière-aux-Pins, du lac du Grand-Héron avec un potentiel de mise en valeur;
- Des milieux humides (tourbières, marécages, marais, etc.) de qualité;
- La ressource « Forêt » est omniprésente sur le territoire;
- L'urbanisation du territoire est très spécifique, le milieu bâti est associé en majorité à la villégiature;



- Milieu de villégiature en transformation vers le milieu périurbain n'ayant pas de pôle urbain;
- Présence minimale de la fonction commerciale sur le territoire;
- Un milieu de vie dans un cadre naturel et environnemental de qualité et bien diversifié;
- Un milieu social comprenant une multitude d'événements et d'activités nautiques récréotouristiques et écotouristiques;
- L'urbanisation du territoire est desservie presque partout par les réseaux d'égout sanitaire et d'aqueduc;
- Les réseaux d'infrastructures existantes doivent être évalués pour en maximiser leur utilisation.

## 2.2 PRÉOCCUPATIONS DU CONSEIL

Le Conseil municipal recherche un milieu de vie de qualité pour la communauté; il a des préoccupations spécifiques en regard du développement domiciliaire à savoir :

- La Ville souhaite gérer efficacement les activités de la construction résidentielle sur son territoire;
- Chaque secteur de développement nécessite une planification distincte afin d'assurer le bouclage, tant du réseau routier que des services d'utilité publique;
- L'aménagement du réseau routier doit intégrer la topographie du milieu en fonction des critères de sécurité publique et de desserte de l'ensemble des services municipaux;
- L'aménagement d'une piste multifonctionnelle en lien avec le réseau de pistes existant;
- Les normes de sécurité publique relatives aux services de protection contre les incendies doivent être respectées (aqueduc avec service incendie);
- Les développements futurs doivent s'intégrer à la trame urbaine existante et s'arrimer harmonieusement avec le milieu bâti existant;
- L'actualisation des normes de construction de chemin et des infrastructures;
- Les travaux doivent être conformes aux règles de l'art et doivent faire l'objet d'une surveillance afin d'en valider l'atteinte;
- La sécurité des automobilistes, cyclistes et piétons serait augmentée dans les développements par l'implantation d'un réseau de luminaires dans les nouvelles rues;
- La topographie accidentée de certains secteurs nécessite une approche normative appropriée;

- L'aménagement ou le réaménagement des rives doit être intégré dans un projet résidentiel;
- Tout projet résidentiel doit maximiser la conservation des boisés existants de qualité et protéger les percées visuelles;
- Le drainage pluvial des nouveaux projets résidentiels doit intégrer un ensemble de mesures afin de protéger la qualité de l'eau des différents cours d'eau et des lacs;
- Les milieux sensibles ainsi que les milieux humides doivent être intégrés au développement dans le cadre d'un développement durable;
- La rentabilité des développements doit faire partie intégrante de la planification. Il en va de même pour la mobilité durable;
- L'application des normes de gestion des eaux pluviales du MDDEP.

### 2.3 LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS

ORIENTATIONS	OBJECTIFS
1 PRÉSENTER LA VISION DE LA VILLE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Démontrer le souci de transparence et d'équité du Conseil par rapport à ses décisions;</li> <li>○ Exprimer la vision de la Ville aux divers développeurs en matière de développement résidentiel.</li> </ul>
2 POURSUIVRE L'EXTENSION DE LA TRAME DE RUE LOCALE DANS UNE OPTIQUE D'OPTIMISATION ET DE RENTABILISATION DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES MUNICIPALES EXISTANTES	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gérer le développement résidentiel selon le respect des principes du développement durable;</li> <li>○ Prioriser l'établissement résidentiel dans les secteurs déjà desservis par le réseau routier local;</li> <li>○ Contrôler le développement du réseau routier local vers les secteurs plus appropriés pour la Ville ;</li> <li>○ Planifier les nouveaux secteurs de développement en s'assurant de la desserte optimum pour la circulation routière (collectrice);</li> <li>○ Privilégier l'ouverture de nouvelles rues publiques;</li> <li>○ Prioriser les bouclages des rues existantes ou la création de rond-point et ce, autant sur les rues publiques que privées.</li> </ul>
3 RACCORDER LES NOUVEAUX SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT AUX RÉSEAUX MUNICIPAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Favoriser l'occupation des terrains déjà desservis, totalement ou partiellement desservis;</li> <li>○ Prioriser les développements qui peuvent être raccordés aux réseaux municipaux existants et ce, sans surdimensionnement de ceux-ci;</li> <li>○ Rentabiliser la présence des infrastructures municipales;</li> <li>○ Privilégier les développements ne nécessitant pas d'équipements particuliers engendrant des frais d'exploitation récurrents.</li> </ul>
4 POUR LES NOUVEAUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT, ÉLABORER UN PLAN DIRECTEUR POUR LE DRAINAGE PLUVIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Concevoir un plan de gestion des eaux pluviales qui limite l'apport de sédiments et de contaminants dans les cours d'eau et les lacs;</li> <li>○ Introduire des équipements qui régularisent le débit d'eau pluviale tout en assurant le contrôle de l'érosion des sols;</li> <li>○ Considérer les normes édictées au Règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Québec;</li> <li>○ Prioriser les développements qui intègrent des mesures de contrôle de l'eau de ruissellement et de l'érosion à la conception des ouvrages cédés à la Ville;</li> <li>○ Introduire les différentes opportunités de gestion des eaux de drainage des propriétés résidentielles telles les jardins de pluie, les puits d'absorption, etc.</li> </ul>

5 PRÉSERVER LA QUALITÉ DU PAYSAGE

- Favoriser les développements de moindres impacts sur le couvert forestier et favoriser les projets pour lesquels des mesures de conservation des boisés et de revégétalisation sont mises en place;
  - Favoriser les développements qui ne dénaturent pas des entités paysagères significatives pour la Ville;
  - Prioriser les développements qui intègrent la topographie du milieu;
  - Prioriser les développements qui maximisent les panoramas et les percées visuelles.
- 

6 ASSURER LA PROTECTION DES BIENS ET DES PERSONNES

- Favoriser les développements disposant d'infrastructures permettant la desserte du service de protection contre les incendies. Privilégier les secteurs de développement dont les délais d'intervention des services d'urgence sont les plus courts;
  - Favoriser l'implantation d'un réseau d'éclairage de rue public fonctionnel pour toute nouvelle rue.
- 

7 ASSURER LA RENTABILITÉ DES PROJETS SUR LE PLAN MUNICIPAL

- Appuyer les projets qui exigent le moins d'investissements publics;
  - S'assurer que les développements généreront des revenus fiscaux suffisants en fonction des services, équipements et infrastructures fournis par la Ville;
  - Favoriser les développements par phases, comprenant des groupes maximums de 30 logements;
  - Privilégier la poursuite d'un développement suite à la construction d'au moins 70 % des espaces disponibles de la phase précédente.
- 



8 PRÉSERVER LA QUALITÉ DE VIE ET LA QUALITÉ DES SERVICES PRÉSENTES DANS LA VILLE POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES

- 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'aspect « nature » de la Ville;
  - Planifier les secteurs urbains en intégrant des liens verts multifonctionnels (piétonniers et cyclables) interreliés avec la piste existante et dans le cadre de la mobilité durable;
  - Privilégier l'intégration des milieux naturels d'importance ou de qualité au développement urbain;
  - Planifier les mesures de protection, voire de restauration des berges et du littoral;
  - Planifier les mesures de reboisement ou de plantation suite à la construction résidentielle dans une optique de création d'un milieu de vie de qualité;
  - Privilégier des espaces publics donnant accès aux différents cours d'eau ou plans d'eau;
  - Planifier tout développement sur la base d'inventaire des composantes naturelles, dont les milieux humides et les espèces rares et menacées.
- 



## 2.4 CHAMPS D'APPLICATION

### 2.4.1 Projets de développement

La Politique de développement domiciliaire est utilisée pour la planification des développements résidentiels qui nécessitent une ouverture ou un prolongement du réseau routier local ainsi que tous travaux municipaux.

La Politique ne s'applique pas à la construction résidentielle en bordure d'une rue publique existante qui ne nécessite pas de travaux municipaux.

### 2.4.2 Territoire d'application

La Politique de développement domiciliaire s'applique sur l'ensemble du territoire de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac.

### 2.4.3 Interrelation entre le plan et les règlements d'urbanisme et la Politique

La Politique de développement domiciliaire constitue un complément aux plans et règlements d'urbanisme adoptés par la Ville de Fossambault-sur-le-Lac. En aucun cas, la présente Politique n'a pour effet de soustraire un développeur à quelconques règlements municipaux.

Tout projet de développement doit être conforme aux plans et règlements d'urbanisme de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac ainsi qu'à tout autre règlement applicable.

### 2.4.4 Planification du nombre d'unités de logements

La Politique de développement domiciliaire a pour objectif d'encadrer le nombre de logements créés sur le territoire de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac annuellement. Ainsi, la Ville entend encadrer la construction de nouveaux logements dans les nouveaux développements par l'adoption d'un règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux.

Dans le cas de projets de développement comprenant plus d'une phase de réalisation, l'autorisation de construire un certain nombre de logements n'engage d'aucune façon la Ville relativement aux phases subséquentes. Le développeur d'un tel projet de développement doit reformuler une nouvelle demande pour chacune des nouvelles phases à réaliser conformément à la présente Politique.

## 2.5 LA PROCÉDURE

La présente section expose les étapes que tout promoteur doit suivre afin de faciliter l'étude de son projet ainsi que son acceptation.

### 2.5.1 Dépôt des projets

En tout temps, un développeur peut déposer à la Ville un projet de développement domiciliaire. Le dépôt du projet doit être fait à l'attention du Service de l'urbanisme et de l'environnement, à l'adresse qui suit :

Ville de Fossambault-sur-le-Lac  
145, rue Gingras  
Fossambault-sur-le-Lac, Québec G3N 0K2  
Téléphone : 418.875.3133  
Télécopieur : 418.875.3544

### 2.5.2 Documents et informations à fournir lors du dépôt du projet

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

- Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du développeur;
- La localisation de la rue et des rues projetées (matrice graphique);
- Une brève description des travaux;
- Un plan préliminaire de son projet dessiné à une échelle pouvant varier entre 1:500 et 1:1000 (l'emprise de rue, la topographie du sol, les cours d'eau, les milieux humides, les composantes environnementales ou naturelles importantes ou reconnues, ou toutes autres particularités ayant une incidence sur le projet);
- Un plan préliminaire du réseau d'aqueduc projeté en fonction du projet de lotissement selon le secteur à développer assujéti;
- Un plan préliminaire du réseau d'égout sanitaire en fonction du projet de lotissement selon le secteur à développer assujéti;
- Un plan préliminaire du drainage des eaux de surface montrant les exutoires et les bassins de rétention si requis, en fonction du projet de lotissement proposé;
- Dans le cas d'un développeur-constructeur ou un développeur non constructeur, le demandeur doit présenter une description des critères d'implantation et d'intégration du cadre bâti;
- Un échancier 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;
- Un document démontrant le respect du projet par rapport aux orientations et objectifs de la présente Politique;
- Une description des immobilisations envisagées et de l'évaluation foncière qui sera générée.

### 2.5.3 Analyse préliminaire des projets

Les documents de présentation des projets sont analysés en regard de la conformité aux plans et aux règlements d'urbanisme en vigueur. Une fois la conformité confirmée, à la demande du conseil, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) peut se voir confier le dossier pour analyse et recommandations. Après analyse, le conseil informe le promoteur de sa décision.

### 2.5.4 Demande d'informations supplémentaires

Dans le cas où le Conseil juge que des informations supplémentaires sont nécessaires à la bonne compréhension d'un projet, celui-ci peut exiger au demandeur de lui fournir lesdites informations supplémentaires. Le conseil peut également solliciter une rencontre avec le demandeur.

## 2.6 LE CHOIX DES PROJETS PAR LE CONSEIL

### 2.6.1 Éléments d'appréciation

Dans le but de faciliter la démarche, chaque projet sera analysé en fonction des éléments suivants:

- Le type de projet;
- La localisation du projet;
- La capacité des réseaux municipaux;
- Le bouclage des réseaux municipaux;
- L'implication de la Ville;
- Les besoins de la Ville;
- L'éloignement des zones de contraintes;
- La sécurité publique;
- La protection et la conservation de l'environnement;
- Les liens multifonctionnels afin de boucler le réseau municipal;
- L'intégration au milieu naturel;
- Les retombées fiscales;
- La recommandation du CCU.



## 2.7 CHOIX DES PROJETS

À une séance du Conseil, ce dernier adopte, par résolution, le ou les projets retenus.

## 2.8 PROTOCOLE D'ENTENTE

Le promoteur qui veut réaliser son projet de développement doit signer un protocole d'entente conformément à la présente Politique. Le protocole d'entente peut contenir, sans être limitatif, le territoire visé, le nombre de logements ciblés, les débits réservés d'égout et d'aqueduc, les bassins de rétention, le surdimensionnement des infrastructures, le partage des coûts, l'échéancier de réalisation, les engagements financiers, etc.

### 2.8.1 Incapacité à établir une entente

Dans le cas où la Ville est incapable d'en venir à une entente avec un développeur, le conseil peut invalider une décision favorable à un projet de développement.

### 2.8.2 Abandon du projet par le développeur

Dans le cas où un développeur décide d'abandonner son projet, il doit signifier à la Ville par écrit qu'il renonce à l'entente établie avec la Ville. Sur demande de la Ville, le développeur doit confirmer le maintien de son projet dans un délai de trois mois; à défaut, le projet est réputé abandonné.

OUVERTURE D'UNE NOUVELLE RUE PUBLIQUE

---

### 3 OUVERTURE D'UNE NOUVELLE RUE PUBLIQUE

#### 3.1 LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS

La Ville de Fossambault-sur-le-Lac a, depuis plusieurs années, privilégié un développement axé sur la protection de l'environnement et la création d'un milieu de vie orienté sur le bien-être des citoyens. La réalisation des travaux municipaux, dont l'ouverture d'une nouvelle rue, nécessite une planification concertée des différents services municipaux. Le conseil de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac veut s'assurer de cette concertation afin que chacune des décisions et chacun des choix ne crée pas d'incidences négatives, tant sur le plan de la qualité de vie des contribuables que sur le plan des finances municipales, de la sécurité, et des services aux citoyens.

La présente politique d'ouverture de rue propose une approche directive dont chacune des interventions vise à assurer que l'ensemble des éléments considérés permette d'atteindre les meilleurs choix pour la collectivité.



ORIENTATIONS	OBJECTIFS
1 POURSUIVRE L'EXTENSION DE LA TRAME DE RUE LOCALE	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Prioriser le bouclage des rues locales;</li><li>○ Limiter les rues sans issue;</li><li>○ Évaluer l'impact de la longueur d'une rue sans issue sur les éléments de sécurité publique;</li><li>○ Prévoir des « ronds de virage » temporaires à chacune des phases de projet;</li><li>○ Élaborer une planification globale de chaque grand secteur de développement afin de s'assurer de l'intégration de la trame urbaine résultante;</li><li>○ Promouvoir les ententes entre propriétaires limitrophes pour s'assurer du bouclage des rues;</li><li>○ Exiger, pour le prolongement d'une rue privée, que celle-ci soit municipalisée avant son prolongement;</li><li>○ Exiger que toute nouvelle rue soit publique, sauf pour les projets intégrés;</li><li>○ Évaluer l'opportunité de varier la largeur d'une rue en fonction de la présence d'un réseau pluvial (Règlement de lotissement);</li><li>○ Prévoir des rayons de courbure moins prononcés lorsqu'il n'y a pas d'intersection ou que la pente est importante (Règlement de lotissement);</li><li>○ Exiger que les accotements soient pavés lorsqu'il y a présence de fossés;</li><li>○ La Ville détermine le nom de toute nouvelle rue;</li><li>○ Prévoir des sentiers piétonniers desservant le projet, lorsque possible, et en conformité avec le réseau existant;</li><li>○ Favoriser que les pentes de rue ne dépassent pas 10 %. Dans les cas exceptionnels, cette pente peut être augmentée à 12 %, à la condition d'en planifier des plateaux de transition en haut et en bas du tronçon de 12 %;</li><li>○ Les équipements d'utilité publique doivent être placés en avant lot et l'éclairage de rue doit être de type « LED » dont la dimension limite les dommages aux arbres;</li><li>○ Exiger que les nouvelles rues soient asphaltées (première couche après le premier cycle (gel/dégel) et deuxième couche lorsque 65 % des terrains sont construits).</li></ul>

2 FAVORISER LE  
RACCORDEMENT AU RÉSEAU  
D'AQUEDUC MUNICIPAL POUR  
TOUTE NOUVELLE RUE

- Prévoir la planification de la desserte de l'ensemble du développement visé par la demande d'ouverture de rue (mise en place d'un plan directeur par secteur);
- Planifier, si nécessaire, la desserte des développements en amont du projet de développement visé de manière à répondre à leurs besoins futurs (exemple : prévoir un surdimensionnement des conduites et en négocier le partage des coûts);
- Autoriser le prolongement du service d'aqueduc dans le cadre de la capacité de desserte du réseau;
- Prévoir le bouclage du réseau d'aqueduc.

3 FAVORISER LE  
RACCORDEMENT DU RÉSEAU  
D'ÉGOUT DOMESTIQUE  
MUNICIPAL POUR TOUTE  
NOUVELLE RUE DANS LES  
SECTEURS POUVANT ÊTRE  
DESSERVIS

- Prévoir la planification de la desserte de l'ensemble du développement visé par la demande d'ouverture de rue (mise en place d'un plan directeur par secteur de développement);
- Planifier, si nécessaire, la desserte des développements en amont du projet de développement visé de manière à répondre à leurs besoins futurs (exemple : prévoir un surdimensionnement des conduites et en négocier le partage des coûts);
- Autoriser le prolongement du service d'égout domestique dans le cadre de la capacité de desserte du réseau;
- Favoriser une conception des travaux qui limite la présence de station de pompage ou de tout autre équipement engendrant des frais récurrents.

4 PROMOUVOIR LA CONCEPTION  
D'UN DRAINAGE PLUVIAL  
SOUCIEUX DE  
L'ENVIRONNEMENT

- Faire réaliser une étude de drainage pluvial pour l'ensemble du développement (Plan directeur), tel que prévu dans le règlement du MDDEP;
- Préconiser la construction de tout ouvrage de contrôle des sédiments ou de rétention nécessaire pour l'ensemble du projet à l'intérieur de la première phase des travaux (bassin de sédimentation, bassin de rétention des eaux pluviales, etc.);
- Favoriser un réseau pluvial canalisé lorsqu'il y a présence de pentes fortes, de largeur de rue de 15 mètres, et la présence d'usages contigus de densité moyenne (jumelé) à forte;
- La conception du réseau de drainage doit prévoir l'ensemble des mesures nécessaires pour contrôler l'apport de sédiments (ex. : enrochement, dissipateur de courant, seuil de sédimentation, membrane protectrice, etc.);

- Exiger un programme de contrôle (méthode de travail) de l'érosion et du transport des sédiments lors des travaux. Ces mesures doivent être intégrées aux plans et devis des travaux;
- Dans le secteur de développement desservi par les services d'égout et d'aqueduc, exiger un réseau pluvial fermé pour le drainage des eaux de surface lorsque la rue a une emprise de 15 mètres;
- Dans le secteur de densité moyenne (jumelé) à élevée, exiger un réseau pluvial fermé pour le drainage des eaux de surface;
- Dans le secteur de pente forte (> 7 %), exiger un réseau pluvial fermé pour le drainage des eaux de surface;
- S'assurer que la conception du drainage d'un développement prend en considération (inclut) l'ensemble des composantes du milieu incluant les résidences;
- Établir et exiger tant la taille et la longueur que les normes de construction des ponceaux des entrées charretières;
- Établir les normes d'aménagement des bassins de rétention d'eau. Privilégier sa végétalisation.

---

**5 PLANIFIER LES TRAVAUX EN  
MAXIMISANT LA PROTECTION  
DE L'ENVIRONNEMENT**

- Évaluer la qualité environnementale du milieu récepteur (milieu humide, boisé de valeur, espèces rares et menacées);
  - Intégrer au projet les composantes biologiques importantes au lieu de les détruire;
  - Promouvoir l'intégration des composantes du réseau de drainage au milieu naturel;
  - Favoriser la conservation du milieu boisé afin de réduire les problèmes de drainage ou de sédimentation;
  - Maximiser la mise en valeur des paysages par l'intégration du réseau routier à la topographie du milieu;
  - Exiger des mesures de contrôle du drainage et de l'érosion lors des travaux.
-

6 S'ASSURER DE LA QUALITÉ ET DU CONTRÔLE DES TRAVAUX

- Doter la Ville de normes de construction pour l'ensemble de ces types d'infrastructures;
- Exiger que les plans et devis soient réalisés par un ingénieur reconnu;
- La conception de la rue doit être réalisée sur la base d'une étude géotechnique et hydrique étant donné que la nappe d'eau est élevée;
- Exiger une surveillance en résidence pour les travaux;
- Le contrôle de la qualité des matériaux doit être réalisé par un laboratoire indépendant;
- Les plans et devis doivent être acceptés préalablement par la Ville en conformité avec les normes de conception des ouvrages;
- La Ville doit être informée au fur et à mesure de l'exécution des travaux;
- Produire à la Ville, après l'exécution des travaux, les plans tels que construits de toutes les infrastructures transférées à la Ville;
- Produire une lettre confirmant que l'ensemble des travaux est conforme aux normes de la réglementation municipale (ingénieur et laboratoire) incluant les rapports de surveillance.

7 S'ASSURER DE LA DESSERTE DES SERVICES DE SÉCURITÉ PUBLIQUE

- Prévoir, pour tout prolongement du réseau d'aqueduc, que le service de sécurité incendie soit implanté conformément à la réglementation en vigueur;
- S'assurer que le futur réseau routier réponde aux normes pour la circulation des véhicules de sécurité publique, sécurité incendie;

8 ASSURER LA RENTABILITÉ DU PROJET SUR LE PLAN MUNICIPAL

- S'assurer que le projet minimise les investissements publics;
- Les exigences particulières de la Ville, tant pour la conception des ouvrages que lors des travaux de réalisation, doivent être intégrées au projet du promoteur, incluant les frais s'y rattachant;
- S'assurer, en tout temps avant le début des travaux, que la Ville pourra finaliser les travaux via une caution d'exécution étant donné que les frais de construction sont à la charge du promoteur;
- Privilégier la mise en chantier rapide sur les terrains constructibles et prévoir des engagements de la part du promoteur.

## 3.2 CHAMPS D'APPLICATION

### 3.2.1 Projets assujettis

La Politique d'ouverture de rue s'applique à toute ouverture ou prolongement du réseau routier public local, impliquant ou non la participation financière ou technique de la Ville. Elle s'applique également au raccordement ou non aux réseaux municipaux, impliquant ou non la participation financière ou technique de la Ville.

### 3.2.2 Territoire assujetti

La Politique d'ouverture de rue s'applique sur l'ensemble du territoire de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac.

### 3.2.3 Interrelation entre le plan et les règlements d'urbanisme et la Politique

La Politique d'ouverture de rue constitue un complément aux plans et règlements d'urbanisme adoptés par la Ville de Fossambault-sur-le-Lac. En aucun cas, la présente Politique n'a pour effet de soustraire un développeur aux règlements municipaux.

Tout projet d'ouverture de rue assujetti aux orientations et objectifs de la Politique doit être conforme aux plans et règlements d'urbanisme de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac ainsi qu'à tout autre règlement applicable dont le « Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux ».

## 3.3 LA PROCÉDURE

### 3.3.1 Avis de projet

Tout promoteur désirant procéder à la construction d'une nouvelle rue ou au prolongement d'une rue existante doit le faire savoir à la Ville par un avis de projet.

### 3.3.2 Dépôt des projets

Le dépôt de l'avis de projet doit être fait à l'attention du Service de l'urbanisme et de l'environnement, à l'adresse qui suit :

Ville de Fossambault-sur-le-Lac  
145, rue Gingras  
Fossambault-sur-le-Lac, Québec G3N 0K2  
Téléphone : 418.875.3133  
Télécopieur : 418.875.3544



### 3.3.3 Documents et informations à fournir lors du dépôt de l'avis du projet

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

- Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du développeur;
- La localisation de la rue et des rues projetées (matrice graphique);
- Une brève description des travaux;
- Un plan préliminaire de son projet dessiné à une échelle pouvant varier entre 1:500 et 1:1000 (l'emprise de rue, la topographie du sol, le niveau de la nappe phréatique, le drainage pluvial, les cours d'eau, les milieux humides ou toutes autres particularités ayant une incidence sur le projet);
- Un échéancier des travaux envisagés.

### 3.3.4 Analyse préliminaire de la demande

Le Service de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville analyse la demande et sollicite une rencontre avec le promoteur afin d'établir les étapes et l'échéancier de la présente démarche et le choix des experts et professionnels.

L'ensemble de ces informations sera transmis au Conseil pour validation.

### 3.3.5 Mandater les professionnels

Le Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux permet deux procédures dans le but de mandater les professionnels pour effectuer les plans et devis. Si la Ville est maître d'œuvre des travaux, l'ingénieur est mandaté par la Ville et si le promoteur agit comme maître d'œuvre des travaux, l'ingénieur doit être accrédité par la Ville et de plus, les coûts de laboratoire pour tous les essais ou la validation des matériaux seront également aux frais du promoteur.

Les professionnels doivent réaliser, en premier lieu, les différents plans directeurs et préparer les plans et devis préliminaires (30 %) pour présentation à la Ville.

### 3.3.6 Demande d'informations supplémentaires

Dans le cas où le Conseil juge que des informations supplémentaires sont nécessaires à la bonne compréhension d'un projet, celui-ci peut exiger au demandeur de lui fournir des informations supplémentaires. Le Conseil peut également solliciter une rencontre avec le demandeur.

### 3.3.7 Rencontres pour l'élaboration du protocole d'entente

Les représentants de la Ville rencontrent le promoteur et les professionnels mandatés pour l'élaboration des plans et devis afin d'établir les termes du protocole d'entente en conformité de la Politique d'ouverture de rue et du « Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux ».

Des conditions particulières peuvent être exigées par la Ville à l'intérieur de ce protocole d'entente.

Le Conseil peut s'adjoindre des experts externes pour l'élaboration du protocole d'entente.

Plusieurs rencontres peuvent être nécessaires pour l'élaboration du protocole d'entente.

### 3.3.8 Projet de lotissement

Une fois le protocole d'entente signé, le promoteur est prêt à faire sa démarche de lotissement de son projet.

### 3.3.9 Abandon du projet

Dans le cas où la Ville est incapable d'en venir à une entente avec un développeur, le projet est abandonné.

Dans le cas où un développeur décide d'abandonner son projet, il doit signifier à la Ville, par écrit, qu'il renonce à l'entente établie avec la Ville. Sur demande de la Ville, le développeur doit confirmer le maintien de son projet dans un délai de trois mois; à défaut, le projet est réputé abandonné.

ADOPTION DE LA POLITIQUE

---

4  
ADOPTION DE LA POLITIQUE

Cette Politique a été adoptée par résolution lors de la séance du conseil municipal de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac tenue le 15 janvier 2013, à 19 h 30, à la salle communautaire Le Bivouac de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac, à laquelle étaient présents :

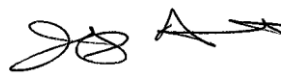
Son honneur le Maire : Jean Laliberté

Et les conseillers (ères) : Pierre Hallé, conseiller, district n° 1  
Jim O'Brien, conseiller, district n° 2  
Michael Tuppert, conseiller, district n° 3  
Hélène Thibault, conseillère, district n° 4  
Jean Perron, conseiller, district n° 5  
Kathleen Dawson Laroche, district n° 6



---

Jean Laliberté, maire



---

Jacques Arsenault, directeur général