

# **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**2007-01-9150**

**Modifié par 9900-2008, 10530-2011 et 10570-2012**

**Ce document est une codification administrative et n'a aucune valeur officielle**

**À jour au 27 novembre 2017**

## TABLE DES MATIÈRES

### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES..... 2**

1.1	TITRE DU RÈGLEMENT .....	2
1.2	TERRITOIRE TOUCHÉ .....	2
1.3	INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS, SYMBOLES ET TEXTE.....	2
1.4	NUMÉROTATION .....	2
1.5	TERMINOLOGIE.....	3
1.6	INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS .....	3

### **CHAPITRE II: DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT 4**

2.1	NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION .....	Erreur ! Signet non défini.
2.2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION .....	Erreur ! Signet non défini.
2.2.1	Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation et autres infrastructures.....	Erreur ! Signet non défini.
2.2.2	Cession pour fin d'établissement de parc ou de terrain de jeux .....	Erreur ! Signet non défini.
2.2.3	Indication des servitudes sur un plan.....	Erreur ! Signet non défini.
2.2.4	Cadastre d'une rue.....	Erreur ! Signet non défini.
2.2.5	Paiement des taxes municipales .....	Erreur ! Signet non défini.
2.3	CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION.....	Erreur ! Signet non défini.

### **CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS..... 9**

3.1	ZONE DE DÉVELOPPEMENT PRIORITAIRE .....	9
3.2	LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCÈS.....	9
3.2.1	Classification.....	9
3.2.2	Emprise .....	9
3.2.3	Intersection.....	10
3.2.4	Cul-de-sac .....	11
3.2.5	Sentier de piétons .....	13
3.2.6	Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac .....	13
3.2.7	Les îlots.....	13
3.3	LES RUES DANS LES ZONES 66-V et 67-P .....	14
3.3.1	Largeur .....	14

3.3.2	Guérite.....	14
3.3.3	Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac .....	14
<b>3.4</b>	<b>LES RUES DANS LES ZONES 06-H, 11-H, 15-H, 16-H, 24-H, 25-H, 34-H, 35-H, 36-H, 37-H, 38-H, 39-H, 40-H, 41-H et 42-H .....</b>	<b>14</b>
3.4.1	Largeur .....	14
3.4.2	Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac .....	14

<b>CHAPITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS .....</b>	<b>15</b>
---	-----------

<b>4.1</b>	<b>SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES .....</b>	<b>15</b>
4.1.1	Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis .....	15
4.1.1.1	Normes particulières concernant les lots situés dans les zones 49-VE et 79-VE.....	16
4.1.1.2	Normes particulières concernant les lots situés dans les zones 08-BA, 09-CN, 10-CN, 26-H, 27-H, 28-CN, 29-BA, 30-H, 31-C, 32-H, 33-H 48-CN, 50-BA, 51-BA, 52-CN, 58-CN, 59-BA, 60-CN, 61-H, 62-BA, 63-REC, 73-H, 75-C, 80-BA, 81-BA, 82-BA, 83-CN, 86-BA, 87-BA, 88-REC.....	17
4.1.1.3	Normes particulières concernant les lots situés dans la zone 88-REC.....	17
4.1.2	Normes minimales régissant les lots desservis .....	17
4.1.2.1	Normes minimales de lotissement particulières pour les zones 66-V et 67-P .....	18
4.1.2.2	Normes particulières concernant les lots situés dans les zones 08-B, 09-CN, 25-V, 26-V, 27-V, 28-CN, 29-B, 30-V, 31-C, 32-V, 33-V, 44-V, 48-CN, 50-B, 51-B, 52-CN, 53-B, 54-V, 58-CN, 59-B, 60-CN, 61-V, 62-B, 63-REC, 64-V, 70-V, 73-V, 74-C, 75-C, 78-B, 80-B, 81-B, 82-B, 83-CN, 84-V, 85-V, 86-V et 87-B.....	18
4.1.3	Normes minimales régissant les lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac .....	18
4.1.4	Assouplissement des normes .....	19
4.1.4.1	Terrain non conforme en raison de sa configuration ou de la topographie .....	19
4.1.4.2	Largeur des terrains situés à l'extérieur d'une courbe.....	20
<b>4.2</b>	<b>TERRAIN POUR UTILITÉ PUBLIQUE .....</b>	<b>21</b>
<b>4.3</b>	<b>OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE.....</b>	<b>21</b>
4.3.1	Rue, sentier de piétons, parc .....	21
4.3.2	Modification.....	21
<b>4.4</b>	<b>PRIVILÈGE DE CERTAINS TERRAINS .....</b>	<b>22</b>
4.4.1	Partie de lot non-conforme .....	22
4.4.2	Terrain construit non-conforme.....	22
4.4.3	Terrain exproprié .....	23
4.4.4	Modification d'un lot dérogatoire .....	24
<b>4.5</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS .....</b>	<b>24</b>

**CHAPITRE V: PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS ..... 25**

5.1 GÉNÉRALITÉS .....25

**CHAPITRE VI: DISPOSITIONS FINALES ..... 26**

6.1 REMPLACEMENT DE RÈGLEMENT .....26

6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR.....26

**CANADA**

**PROVINCE DE QUÉBEC**

**MUNICIPALITÉ DE FOSSAMBAULT-SUR-LE-LAC**

## **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

### **NUMÉRO 2007-01-9150**

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal est habilité en vertu de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. C-19.1) à faire un règlement concernant l'exigence d'un permis ou d'un certificat ;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal désire remplacer le règlement 98-03-5825 relatif au lotissement afin d'assurer une concordance au Schéma d'aménagement révisé de la MRC et y inclure les nouvelles orientations de la Ville;

CONSIDÉRANT QU'une demande de dispense de lecture a été faite en même temps que l'avis de motion ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné en date du 30 janvier 2006;

**IL EST PROPOSÉ** par le conseiller Jean Perron  
**APPUYÉ** par le conseiller Jim O'Brien  
**ET UNANIMEMENT RÉSOLU :**

D'adopter le règlement numéro 2007-01-9150 relatif au lotissement et qu'il soit ordonné et statué par ce règlement ce qui suit :

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement porte le titre de "Règlement numéro 2007-01-9150 relatif au lotissement".

### **1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la ville de Fossambault-sur-le-Lac.

### **1.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS, SYMBOLES ET TEXTE**

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

Les articles 12 et 38 à 54 de la Loi d'interprétation (L.R.Q., chap. I-16) s'appliquent à l'interprétation du présent règlement.

### **1.4 NUMÉROTATION**

Le tableau reproduit ci-dessous illustre le mode de numérotation utilisé dans ce règlement:

2.2	.....(ARTICLE).....
2.2.1	.....(ARTICLE).....
	.....(ALINEA).....
	.....
1°	(PARAGRAPHE).....
	a) (SOUS-PARAGRAPHE).....
	b) (SOUS-PARAGRAPHE).....
2°	(PARAGRAPHE).....

## **1.5 TERMINOLOGIE**

Les définitions contenues au règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

10530-2011

## **1.6 INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS**

1° Lorsque deux (2) normes ou deux (2) dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, un bâtiment, un terrain ou tout autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- a) la norme particulière ou la disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
- b) la disposition la plus exigeante prévaut.

2° En cas de contradiction entre la « Grille des spécifications » faisant partie du Règlement de zonage et le texte du présent règlement quant à la superficie et à la dimension des lots à la « Grille des spécifications », la norme particulière ou la disposition particulière prévaut sur la disposition générale soumise dans la grille.

## **CHAPITRE II: DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT**

### **2.1 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION**

Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale doit, au préalable, soumettre pour approbation à l'inspecteur un plan-projet de lotissement.

### **2.2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION**

#### **2.2.1 ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE À CÉDER L'EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION ET AUTRES INFRASTRUCTURES**

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, s'engager envers la municipalité par la signature d'une entente, à céder l'emprise des voies de circulation et autres infrastructures tel que les réseaux d'aqueduc et d'égout destinées à être publiques. Cette entente doit être conclue conformément aux divers règlements relatifs aux travaux municipaux en vigueur.

2012-10570

#### **2.2.2 CESSION POUR FIN D'ÉTABLISSEMENT DE PARC ET DE TERRAIN DE JEUX**

Dans toutes les zones, tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale de plus de deux lots, s'engager à céder gratuitement un terrain dont la superficie est égale à 10 % de la superficie du site et qui, de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, ou bien verser une somme égale à 10 % de la valeur du site, ou bien s'engager à céder gratuitement un terrain et à verser une somme d'argent, le tout représentant 10 % de la valeur du site.



La municipalité et le propriétaire peuvent convenir que la cession porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site, mais qui est situé sur le territoire de la municipalité.

Dans chaque cas d'approbation d'un plan-projet de lotissement, le conseil municipal décide de la façon dont l'obligation doit être remplie par le propriétaire du terrain à lotir.

2012-10570

### **2.2.2.1 Calcul de la superficie ou de la valeur du site ou du lot**

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la superficie ou de la valeur du site ou du lot :

- 1° la valeur du site ou du lot est considérée, selon le cas, à la date de la réception par la Ville du plan-projet de lotissement;
- 2° la valeur du site ou du lot est établie à la valeur marchande selon les concepts applicables en matière d'expropriation;
- 3° la valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville;
- 4° un terrain à être cédé à la Ville en vertu d'une disposition du présent Règlement est inclus dans le calcul de la superficie ou de la valeur du site ou du lot;
- 5° la partie d'un site destinée à demeurer l'assise d'un bâtiment principal et dont la valeur est égale ou inférieure à celle du bâtiment est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur;
- 6° une partie du site ou du lot qui a déjà été considérée à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure, pour laquelle une cession de

terrain a été effectuée, est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur;

- 7° une somme versée à l'égard d'une partie du site ou du lot qui a déjà été considérée à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure est déduite de la somme à être versée;
- 8° la partie d'un site située dans une zone du plan de zonage pour laquelle uniquement des usages de la classe conservation sont autorisés, est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur.

2012-10570

#### **2.2.2.2 Exclusion**

L'article 2.2.2 ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° une annulation cadastrale, une correction cadastrale, un remplacement de numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° le cadastre d'une rue, d'une piste cyclable ou d'un sentier piétonnier;
- 3° le cadastre d'une propriété municipale;
- 4° lorsque l'opération cadastrale vise la création d'un lot ou la variation de la superficie d'un lot ou de plusieurs lots compris dans le site d'une superficie inférieure ou égale à 150 mètres carrés;
- 5° lorsque l'opération cadastrale vise un site déjà occupé par un bâtiment principal et que :
  - la valeur du bâtiment inscrite au rôle d'évaluation foncière

en vigueur est égale ou supérieure à la valeur du terrain inscrite à ce rôle, ou était égale ou supérieure à la valeur du terrain inscrite à ce rôle avant sa destruction par le feu ou par tout autre sinistre survenu moins de 366 jours avant la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale;

- un seul lot est créé pour l'ensemble du site;

6° le cadastre d'un terrain dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes inscrits au Bureau de la publicité des droits le 2 mars 1998;

7° lorsque l'opération cadastrale est réalisée aux fins de permettre l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, à une fin publique, d'une partie d'un lot distinct, par un organisme ayant le pouvoir d'expropriation et que l'opération cadastrale n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots constructibles.

2012-10570

### **2.2.2.3 Acte de cession**

Dans le cas d'un projet de développement de plus de deux lots, le demandeur est responsable de la préparation et de l'exécution des actes de cession et en assume les honoraires et déboursés.

2012-10570

### **2.2.2.4 Utilisation du terrain cédé ou de la somme versée**

Un terrain cédé aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ne peut, tant qu'il appartient à la Ville, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

La Ville peut toutefois disposer, à titre onéreux, d'un terrain acquis en vertu du présent Règlement ou d'un règlement antérieur traitant du même objet, si celui-ci n'est plus requis à des fins d'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou de maintien d'un espace naturel.

Une somme versée aux fins de parc, de terrain de jeux et d'espace naturel ainsi que celle reçue par la Ville en contrepartie de la cession d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel par elle en vertu de l'application du présent Règlement ou d'un règlement antérieur traitant du même objet, font partie d'un fonds spécial qui ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à ces fins ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville.

Aux fins du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction, sur celui-ci, d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel.

## **CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS**

10530-2011

### **3.1 ZONE DE DÉVELOPPEMENT PRIORITAIRE**

Pour qu'il soit réputé recevable, un plan-projet de lotissement comprenant l'ouverture d'une ou plusieurs nouvelles rues doit être situé dans une des zones suivantes: 28-CN, 29-BA, 47-H, 53-H, 57-P, 59-BA, 61-H, 63-REC, 65-H, 70-H, 73-H, 78-H, 80-BA, 84-H et 85-P.

### **3.2 LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCÈS**

La présente section s'applique à toutes les zones du plan de zonage, exception faite des zones assujetties aux sections 3.2 et 3.3 du présent règlement.

#### **3.2.1 CLASSIFICATION**

Le réseau de voies destinées à la circulation des véhicules automobiles est constitué de 3 catégories de rues, à savoir: rue locale, rue collectrice et artère.

#### **3.2.2 EMPRISE**

Toute rue prévue à un plan-projet de lotissement doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la largeur minimale d'emprise ci-après prescrite:

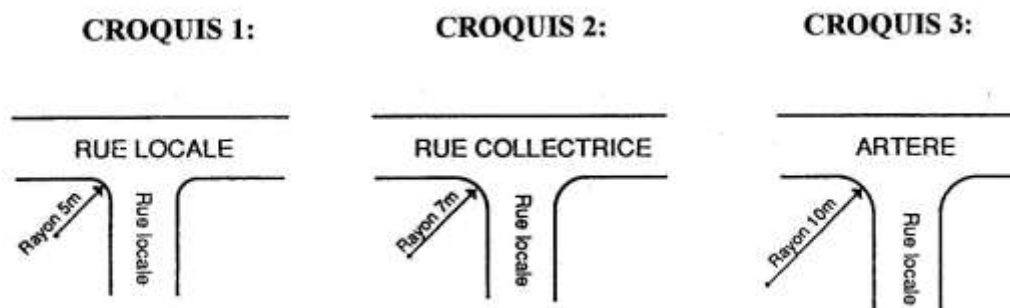
Rue locale	:	15 mètres
Rue collectrice	:	20 mètres
Artère	:	30 mètres

### 3.2.3 INTERSECTION

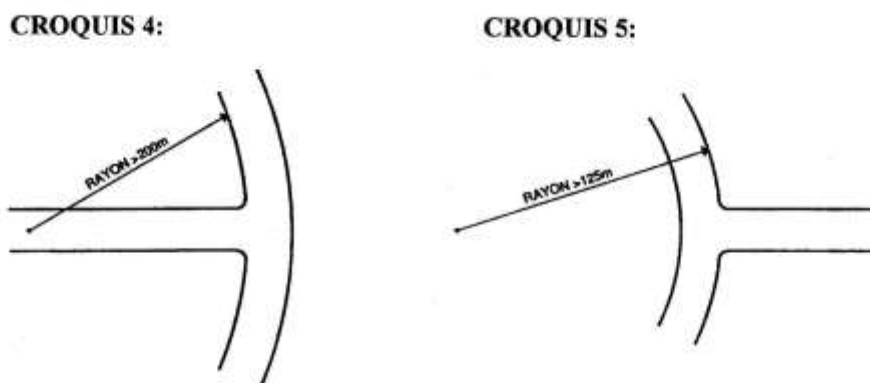
L'intersection de deux rues doit se faire, autant que possible, avec un angle de 90 degrés. L'angle d'intersection le plus faible ne doit jamais être inférieur à 75 degrés.

À l'intersection de deux rues, les lignes d'emprise (de rues) doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit:

- 1° lorsqu'il s'agit de deux rues locales : 5 mètres;
- 2° lorsque l'une des rues est une rue collectrice : 7 mètres;
- 3° lorsque l'une des rues est une artère : 10 mètres.

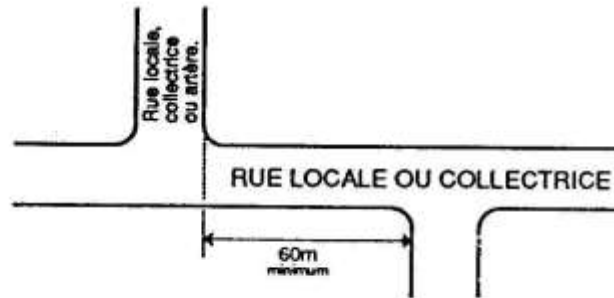


Il ne doit pas y avoir d'intersection entre deux rues, du côté intérieur de celles ayant un rayon intérieur de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 125 mètres (voir les croquis 4 et 5).



Les intersections sur les rues locales et collectrices doivent être distantes d'au moins 60 mètres (voir le croquis 6).

### **CROQUIS 6:**

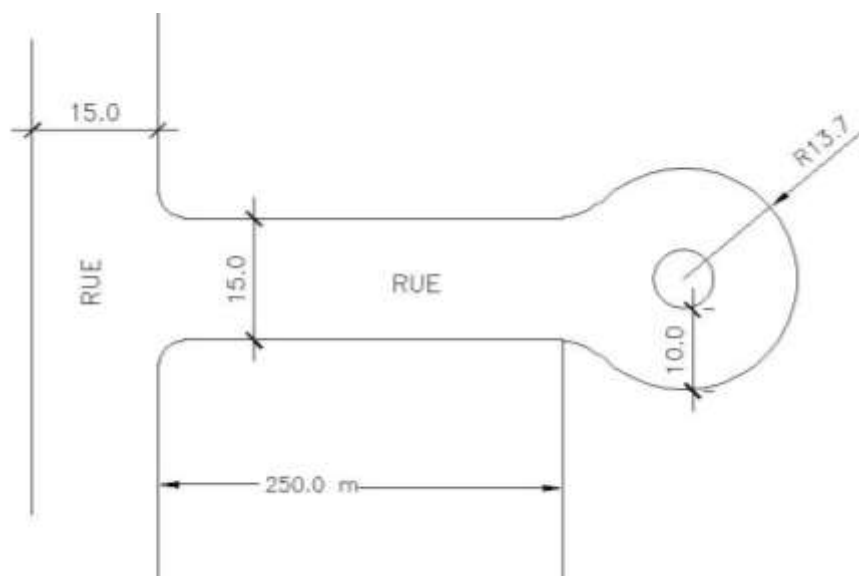


Les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres (voir le croquis 6 en faisant les adaptations nécessaires).

#### **3.2.4 CUL-DE-SAC**

La longueur maximale d'un cul-de-sac (sans compter le cercle de virage) est de 250 mètres et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 13,70 mètres. Un terre-plein peut être prévu en leur centre, à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres (voir croquis 7).

### CROQUIS 7 :

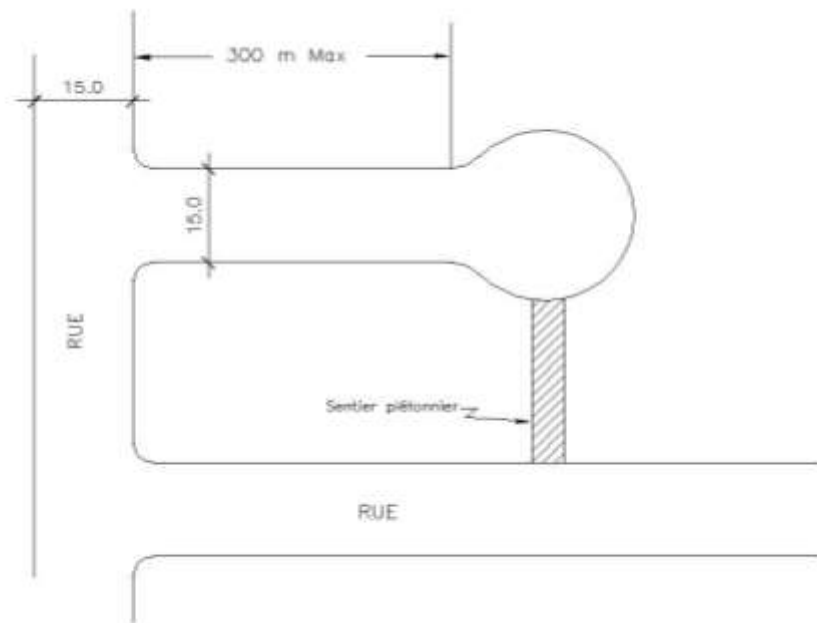


Cependant, dans le cadre d'un projet de développement réalisé par phases, un cul-de-sac temporaire pourra être autorisé, à la condition d'y prévoir un cercle de virage temporaire respectant les prescriptions du présent règlement sur les cercles de virage en ayant le moins possible d'impact sur le couvert forestier.

La longueur maximale d'un cul-de-sac peut être portée à 300 mètres si un sentier piétonnier, donnant accès à un chemin public ou privé ou à un parc (si ce dernier donne lui-même accès à un chemin public ou privé), est prévu sur la périphérie du cercle de virage (voir croquis 7.1).



### CROQUIS 7.1 :



#### 3.2.5 SENTIER DE PIÉTONS

La largeur de l'emprise d'un sentier de piétons ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

#### 3.2.6 DISTANCE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC

Sauf pour les rues conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau, la distance minimale à respecter entre un cours d'eau ou un lac et une nouvelle rue est de 75 mètres pour un terrain non-desservi et partiellement desservi, et de 45 mètres pour un terrain desservi.

#### 3.2.7 LES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 200 mètres ni être supérieure à 400 mètres. Toutefois, si un sentier de piétons est prévu dans le tiers central de l'îlot, la longueur maximale de celui-ci est portée à 500 mètres.

### **3.3 LES RUES DANS LES ZONES 66-H et 67-P**

10530-2011

#### **3.3.1 LARGEUR**

La largeur minimale de l'emprise du chemin d'accès principal est de 7,5 mètres et celle des chemins d'accès secondaires est de 4,57 mètres.

#### **3.3.2 GUÉRITE**

Une guérite, permettant le contrôle de l'accès au territoire correspondant aux zones 66-H et 67-P, peut être installée dans l'emprise du chemin d'accès principal desservant ces zones.

#### **3.3.3 DISTANCE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC**

Sauf pour les rues conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau, la distance minimale à respecter entre un cours d'eau ou un lac et une nouvelle rue est de 75 mètres pour un terrain non desservi et partiellement desservi, et de 45 mètres pour un terrain desservi.

10530-2011

### **3.4 LES RUES DANS LES ZONES 06-H, 11-H, 15-H, 16-H, 24-H, 25-H, 34-H, 35-H, 36-H, 37-H, 38-H, 39-H, 40-H, 41-H et 42-H**

#### **3.4.1 LARGEUR**

La largeur minimale des rues est de 3,0 mètres.

#### **3.4.2 DISTANCE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC**

Sauf pour les rues conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau, la distance minimale à respecter entre un cours d'eau ou un lac et une nouvelle rue est de 75 mètres pour un terrain non-desservi et partiellement desservi, et de 45 mètres pour un terrain desservi.

## **CHAPITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS**

### **4.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES**

#### **4.1.1 NORMES MINIMALES RÉGISSANT LES LOTS NON DESSERVIS ET PARTIELLEMENT DESSERVIS**

Les normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis sont établies comme suit :

	Lot ou emplacement non desservi		Lot ou emplacement partiellement desservi (service d'aqueduc)		Lot ou emplacement partiellement desservi (service d'égout sanitaire)	
	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain
<b>Superficie minimale</b>	3 000 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>
<b>Largeur avant minimale</b>	45 m <sup>1</sup>	50 m	25 m	35 m	20 m	30 m
<b>Profondeur minimale</b>	40 m	40 m	30 m	30 m	30 m	30 m

*Note 1 :* pour les emplacements isolés adjacents à une rue existante à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé, la largeur minimale peut être réduite à 35 mètres. Dans le cas d'un nouveau projet de lotissement, la norme peut être réduite à 35 mètres dans la mesure où le territoire touché a fait l'objet d'une étude technique. Cette étude comprend deux éléments.

*Le premier élément* : les zones où s'appliqueront ces nouvelles règles devront permettre l'application des exigences du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q.2R.22) et devront être délimitées de façon à tenir compte des critères suivants : les lots doivent se situer hors de toute zone d'inondation (0-20 ans) reconnue dans le schéma d'aménagement et de développement et à l'extérieur des corridors riverains (300 m d'un lac, 100 m d'un cours d'eau);

*Le second élément* : les règles de lotissement à l'intérieur des zones délimitées devront tenir compte des résultats d'une étude de caractéristiques biophysiques du territoire attestant que l'alimentation en eau potable peut se faire adéquatement à partir de puits individuels et que l'évaluation et le traitement des eaux usées peuvent se faire sans problème pour l'ensemble du secteur où l'on désire réduire les superficies minimales de terrain.

	Lot ou emplacement non desservi		Lot ou emplacement partiellement desservi (service d'aqueduc)		Lot ou emplacement partiellement desservi (service d'égout sanitaire)	
	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain
Superficie minimale	3 000 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>
Largeur avant minimale	45 m <sup>1</sup>	50 m	25 m	35 m	20 m	30 m
Profondeur minimale	40 m	40 m	30 m	30 m	30 m	30 m

9900-2008

#### **4.1.1.1 Normes particulières concernant les lots situés dans les zones 49-VE et 79-VE**

Largeur minimale 60 mètres ;

Superficie minimale 10 000 mètres carrés

#### 4.1.1.2 Normes particulières concernant les lots situés dans les zones

9900-2008

10530-2011

**08-BA, 09-CN, 10-CN, 26-H, 27-H, 28-CN, 29-BA, 30-H, 31-C, 32-H, 33-H 48-CN, 50-BA, 51-BA, 52-CN, 58-CN, 59-BA, 60-CN, 61-H, 62-BA, 63-REC, 73-H, 75-C, 80-BA, 81-BA, 82-BA, 83-CN, 86-BA, 87-BA, 88-REC.**

Les normes minimales régissant ces lots sont établies comme suit :

	LARGEUR MINIMALE (en mètres)	PROFONDEUR MINIMALE (en mètres)	SUPERFICIE MINIMALE (en mètres carrés)
Lot non desservi ni par l'aqueduc, ni par l'égout	45	90	6 000
Lot partiellement desservi par l'aqueduc et l'égout	40	70	4 000

#### 4.1.1.3 Normes particulières concernant les lots situés dans la zone 88-REC.

9900-2008

10530-2011

*Abrogé*

#### 4.1.2 NORMES MINIMALES RÉGISSANT LES LOTS DESSERVIS

9900-2008

10530-2011

En plus des dispositions générales prescrites au présent règlement, la superficie, la largeur et la profondeur minimales des lots sont identifiées à la grille des spécifications annexée au Règlement de zonage.

**4.1.2.1 Normes minimales de lotissement particulières pour les zones 66-H et 67-P**

10530-2011

**Abrogé**

**4.1.2.2 Normes particulières concernant les lots situés dans les zones 08-B, 09-CN, 25-V, 26-V, 27-V, 28-CN, 29-B, 30-V, 31-C, 32-V, 33-V, 44-V, 48-CN, 50-B, 51-B, 52-CN, 53-B, 54-V, 58-CN, 59-B, 60-CN, 61-V, 62-B, 63-REC, 64-V, 70-V, 73-V, 74-C, 75-C, 78-B, 80-B, 81-B, 82-B, 83-CN, 84-V, 85-V, 86-V et 87-B.**

9900-2008

10530-2011

**Abrogé**

**4.1.3 NORMES MINIMALES REGISSANT LES LOTS SITUES A MOINS DE 100 METRES D'UN COURS D'EAU OU A MOINS DE 300 METRES D'UN LAC**

9900-2008

10530-2011

Sous réserve des normes particulières concernant les lots situés dans certaines zones, les normes minimales régissant les lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau, ou à moins de 300 mètres d'un lac, sont établies en fonction de la pente du terrain et des services établis selon la zone identifiée au plan de zonage, le tout tel qu'il appert au tableau suivant :

	Pente	Lot ou emplacement non desservi	Lot ou emplacement partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire)	Lot ou emplacement desservi
Superficie minimale	0 % à 15 %	4 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>
	15 % à 30 %	4 000 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>
Largeur minimale avant	0 % à 15 %	50 m	30 m	25 m
	15 % à 30 %	50 m	30 m	25 m
Largeur minimale à la rive (ou à l'arrière)	0 % à 15 %	35 m	20 m	20 m
	15 % à 30 %	35 m	30 m	20 m
Profondeur minimale	0 % à 15 %	50 m	50 m	45 m
	15 % à 30 %	50 m	50 m	45 m

Toutefois, des normes particulières s'appliquent spécifiquement aux situations suivantes :

Dans la zone 69-H, et ce pour tenir compte du Règlement 3-1996 adopté par la MRC de la Jacques-Cartier le 12 juin 1996, la superficie minimale d'un lot ou d'un emplacement desservi est de 2 000 m<sup>2</sup> et la largeur avant minimale est de 30 m, peu importe la pente, les autres normes apparaissant au tableau 2 devant par ailleurs être conservées.

#### **4.1.4 ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES**

##### **4.1.4.1 Terrain non conforme en raison de sa configuration ou de la topographie**

Lorsqu'en raison de sa configuration ou de son relief, un terrain ne satisfait pas aux normes prescrites par ce règlement, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes:

9900-2008

- 1° la largeur du terrain, calculée à la ligne avant ou arrière, n'est pas inférieure à :
  - a) 75% de la largeur minimale prescrite dans le cas d'un terrain non-desservi ou partiellement desservi ;
  - b) 20 mètres dans le cas d'un terrain desservi;
- 2° une seule des lignes (avant ou arrière) du terrain est ainsi diminuée et l'addition de la mesure de la ligne avant avec la ligne arrière est égale ou supérieure à deux fois la largeur minimale exigée pour le lot ou le terrain;
- 3° la norme relative à la superficie est respectée ;
- 4° la profondeur d'un lot peut être diminuée d'au plus 30 % lorsque la configuration du développement l'exige et, dans ce cas, la superficie exigée pour ce lot doit être respectée. Cependant, les lignes avant ou arrière doivent être distantes d'au moins la largeur minimale exigée sur toute la profondeur du lot ou du terrain.

#### **4.1.4.2 Largeur des terrains situés à l'extérieur d'une courbe**

La largeur des terrains situés à l'extérieur d'une courbe peut être diminuée jusqu'à 33 % de minimum autorisé par le présent Règlement. Cependant, la profondeur du lot doit être augmentée afin que la superficie respecte le minimum prescrit au Règlement.

10530-2011



## **4.2 TERRAIN POUR UTILITÉ PUBLIQUE**

Tout lotissement de terrain pour des cimetières, des infrastructures d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution ne nécessitant pas le raccord à un système d'évacuation des eaux usées et les installations servant au fonctionnement des systèmes d'aqueduc et d'égout municipaux ne sont pas soumis aux normes de lotissement.

## **4.3 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE**

### **4.3.1 RUE, SENTIER DE PIÉTONS, PARC**

Toute opération cadastrale relative aux rues, sentiers de piétons, parcs ou autre espaces destinés à un usage public est prohibée si elle ne concorde pas avec les normes de dimension prévues au présent règlement ainsi qu'au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme.

La prohibition édictée à l'alinéa précédent n'a pas pour effet d'interdire une opération cadastrale relative à une rue existante lors de l'entrée en vigueur de ce règlement et qui n'aurait pas les dimensions prescrites.

### **4.3.2 MODIFICATION**

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un terrain est prohibée.

## **4.4 PRIVILÈGE DE CERTAINS TERRAINS**

### **4.4.1 PARTIE DE LOT NON-CONFORME**

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 2 avril 1984, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences prescrites à cet effet au règlement alors en vigueur ;
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale ;
- 3° le cas échéant, les normes édictées au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, R-8) et ses amendements subséquents doivent être respectés.

### **4.4.2 TERRAIN CONSTRUIT NON-CONFORME**

Un permis de lotissement ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au présent règlement à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- 1° le 2 avril 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;

- 2° le 2 avril 1984, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégé par droits acquis ;
- 3° un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Le présent article s'applique même dans le cas où le bâtiment est détruit par un sinistre après le 2 avril 1984.

#### **4.4.3 TERRAIN EXPROPRIÉ**

Un permis de lotissement ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au présent règlement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- 1° dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation ;
- 2° qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 4.4.1 et 4.4.2 ;
- 3° un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale ;
- 4° le cas échéant, les normes édictées au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, R-8) et ses amendements subséquents doivent être respectés.

#### **4.4.4 MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE**

Un terrain ou un lot dérogatoire protégé par droit acquis peut être modifié ou agrandi aux conditions suivantes :

- 1° la superficie de terrain ne peut être réduite si elle ne respecte pas les normes actuellement en vigueur ;
- 2° la ligne avant du terrain ne peut être réduite si elle ne respecte pas les normes actuellement en vigueur ;
- 3° la modification ne doit pas rendre une construction dérogatoire ou aggraver une situation déjà dérogatoire.

#### **4.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS**

9900-2008

Tout terrain faisant l'objet d'un projet de lotissement doit être adjacent à une rue publique ouverte à la circulation.

## **CHAPITRE V: PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS**

### **5.1 GÉNÉRALITÉS**

Les dispositions prescrites par le Chapitre intitulé "Procédure, sanctions et recours" du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

## **CHAPITRE VI: DISPOSITIONS FINALES**

### **6.1 REMPLACEMENT DE RÈGLEMENT**

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du règlement numéro 98-03-5825 ainsi que leurs amendements relatifs au lotissement.

### **6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur lors de l'émission du certificat de conformité de la M.R.C. de la Jacques-Cartier.

Adopté à Fossambault-sur-le-Lac, ce 7 août 2007.

---

Guy Maranda, maire

---

Johanne Bédard, greffière  
Adjointe au directeur général