



Fossambault
SUR-LE-LAC

**PROJET DE RÈGLEMENT DE
LOTISSEMENT
NUMÉRO 12070-2021**

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.....	2
1.6	INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS.....	2
CHAPITRE II:	DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT	3
2.1	NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION	3
2.2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION	3
2.2.1	Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation et autres infrastructures	3
2.2.2	Cession pour fin d'établissement de parc et de terrain de jeux	3
CHAPITRE III :	DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS	6
3.1	ZONE DE DÉVELOPPEMENT PRIORITAIRE	6
3.2	LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCÈS	6
3.2.1	Classification.....	6
3.2.2	Emprise	6
3.2.3	Intersection	7
3.2.4	Cul-de-sac	8
3.2.5	Sentier de piétons.....	9
3.2.6	Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac	9
3.2.7	Les îlots.....	10
3.3	LES RUES DANS LES ZONES 66-H, 67-P ET 92-H	10
3.3.1	Largeur.....	10
3.3.2	Guérite	10
3.3.3	Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac	10
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.....	11
3.4.1	Largeur.....	11
3.4.2	Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac	11

CHAPITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS 12

4.1	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES.....	12
4.1.1	Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis	12
4.1.1.1	Normes particulières concernant les lots situés dans les zones 49-RF et 79-H.....	12
4.1.1.2	Normes particulières concernant les lots situés dans les zones 08-RF, 09-CN, 10-CN, 26-H, 29-RF, 30-H, 31-C, 50-RF, 51-RF, 52-CN, 58-CN, 60-CN, 62-RF, 63-REC, 73-H, 75-C, 80-RF, 81-RF, 82-RF, 83-CN, 86-RF, 87-RF 13	
4.1.2	Normes minimales régissant les lots desservis	13
4.1.3	Normes de lotissement s'appliquant en bordure des cours d'eau et des lacs	13
4.1.4	Assouplissement des normes	14
4.2	CAS D'EXCEPTION POUR LES NORMES DE LOTISSEMENT	14
4.3	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	15
4.3.1	Rue, sentier de piétons, parc	15
4.3.2	Modification.....	16
4.4	PRIVILÈGE DE CERTAINS TERRAINS	16
4.4.1	Partie de lot non conforme.....	16
4.4.2	Terrain construit non conforme.....	16
4.4.3	Terrain exproprié.....	17
4.4.4	Modification d'un lot dérogatoire.....	17

CHAPITRE V: PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS..... 18

5.1	GÉNÉRALITÉS.....	18
------------	-------------------------	-----------

CHAPITRE VI: DISPOSITIONS FINALES 18

6.1	ABROGATION DE RÈGLEMENT	18
6.2	ENTRÉE EN VIGUEUR	18

PROJET DE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 12070-2021

ATTENDU 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;

ATTENDU QUE le conseil municipal désire abroger le Règlement numéro 2007-01-9150 relatif au lotissement afin d'assurer une concordance au schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Jacques-Cartier et y inclure les nouvelles orientations de la Ville;

ATTENDU QU'un avis de motion de l'adoption du présent règlement a été donné lors de la séance extraordinaire du conseil tenue le 26 avril 2021;

ATTENDU QU'une copie du projet de règlement a été remise aux membres du conseil au plus tard 72 heures avant la séance et que tous les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ par le conseiller Pierre Hallé

APPUYÉ par le conseiller Jim O'Brien

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le projet de Règlement de lotissement numéro 12070-2021, qui abroge toutes les dispositions du Règlement numéro 2007-01-9150 ainsi que ses amendements relatifs au lotissement.

QU'il soit statué et décrété 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 de lotissement numéro 12070-2021 ».

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).....
(ALINÉA).....

1.	(PARAGRAPHE).....
a)	(SOUS-PARAGRAPHE).....
b)	(SOUS-PARAGRAPHE).....
2.	(PARAGRAPHE).....

1.5 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au Règlement de zonage numéro 12060-2021 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.

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 :

- la norme particulière ou la disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
- 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.

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 ou comme condition préalable à l'approbation d'un permis de construction dont les travaux ont pour objectifs l'ajout de deux logements ou plus, 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.

Dans les 24 mois suivants l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale sur deux (2) lots et moins, si une nouvelle demande de lotissement est effectuée pour l'un de ces deux lots et a pour effet de porter le nombre de lots à trois (3) en incluant les lots de la première demande, la cession pour fins d'établissement de parc et de terrain de jeux est alors exigée et elle comptabilise, pour son calcul, le nombre total de lots des deux (2) demandes de lotissement.

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.

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, ainsi que toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du site, sont exclus 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 ainsi que toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du site, sont exclus 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.

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 :

- a) 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;
 - b) 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.

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.

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

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 : 27-H, 44-H, 47-H, 53-H, 54-H, 59-H, 61-H, 70-H, 78-H, 84-H, 85-H, 88-H, 90-H et 92-H. Un plan-projet de lotissement n'est pas recevable s'il comprend une superficie à l'intérieur d'une zone de réserve ou à l'extérieur du périmètre urbain, le tout tel qu'indiqué à l'ANNEXE I faisant partie intégrante du présent règlement.

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

Toute nouvelle rue publique ou privée doit être cadastrée et être conforme aux normes de lotissement du présent règlement. Dans le cas d'une rue privée, l'assiette de la rue privée doit être soit cadastrée ou grevée d'une servitude réelle et perpétuelle par laquelle cette voie de circulation est accessible en tout temps par les propriétaires qui y sont adjacents. De plus, toute nouvelle rue doit se raccorder à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du présent règlement de lotissement.

De plus, la rue projetée doit être conforme aux objectifs du plan d'intervention d'urgence et s'assurer du respect du plan de mise en œuvre découlant du schéma de couverture de risque de la MRC. À cet effet, et pour des raisons de sécurité, toute nouvelle rue devra répondre aux normes minimales suivantes :

1. la largeur d'emprise minimale des rues ne pourra être inférieure à 10 mètres;
2. avoir un rayon de courbure minimal de 12 mètres;
3. aucune partie de rue ne devra comporter une rupture de pente de plus de 12 % sur une distance de 15 mètres.

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

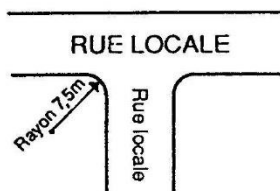
3.2.3 INTERSECTION

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.

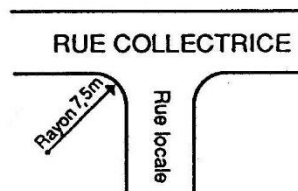
À l'intersection de deux rues, les lignes d'emprise (de rues) doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit :

1. lorsqu'il s'agit de deux rues locales : 7,5 mètres;
2. lorsque l'une des rues est une rue collectrice : 7,5 mètres;
3. lorsque l'une des rues est une artère : 10,0 mètres.

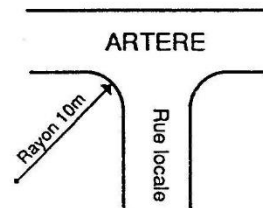
CROQUIS 1:



CROQUIS 2:

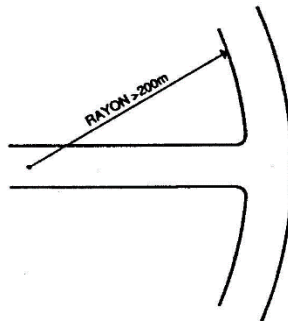


CROQUIS 3:

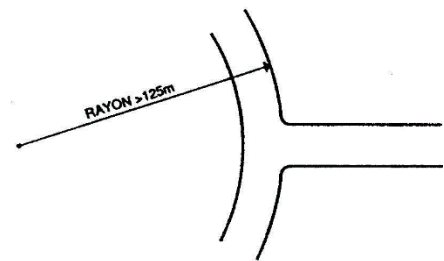


Il ne doit pas y avoir d'intersection entre deux rues, du côté intérieur de celles ayant un rayon intérieur de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 125 mètres (voir les croquis 4 et 5).

CROQUIS 4:

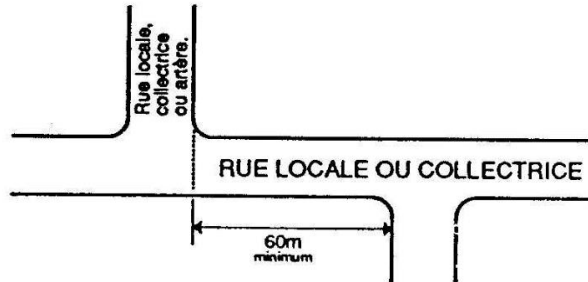


CROQUIS 5:



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

CROQUIS 6:

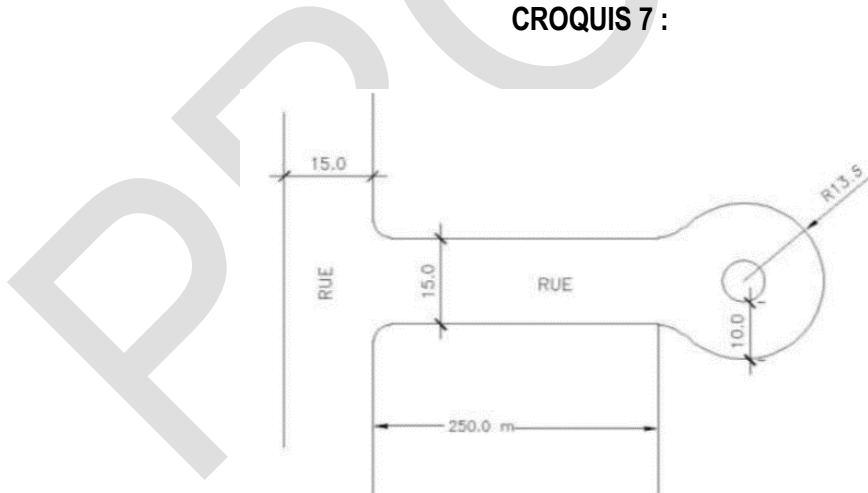


Les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres (voir le croquis 6 en faisant les adaptations nécessaires).

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 13,5 mètres. Un terre-plein peut être prévu en leur centre à la condition que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres (voir croquis 7).

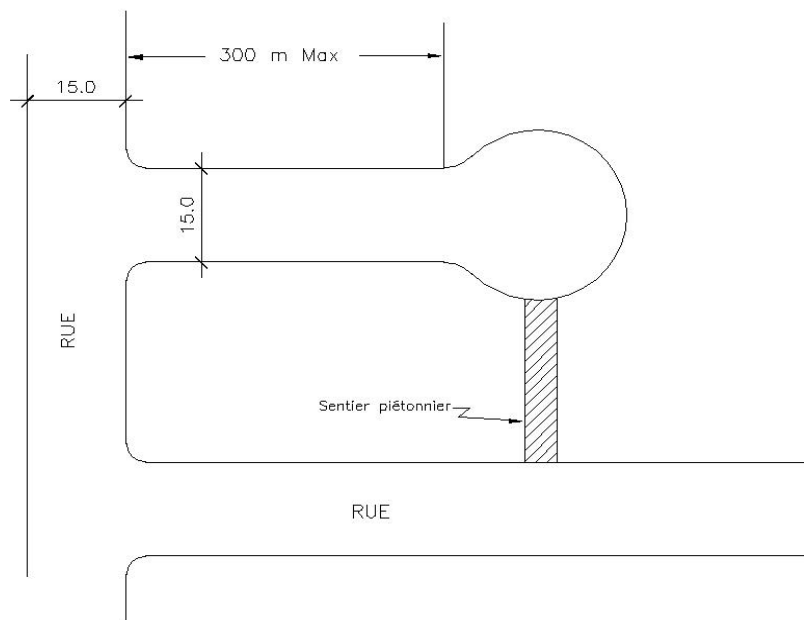
CROQUIS 7 :



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

Dans la situation où les dispositions du présent article s'appliquent de manière concomitante avec les dispositions relatives aux bassins versants de la prise d'eau potable prescrite au règlement de zonage, la norme la plus sévère prévaut.

La distance entre une voie de circulation routière (incluant un chemin forestier) et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac doit être de 45 m pour les secteurs qui sont desservis et de 60 m pour les secteurs qui sont partiellement desservis ou qui ne sont pas desservis du tout. Sont exemptes les voies de circulation routière conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

Toutefois, dans la perspective d'un lotissement comportant des lots à construire, la distance entre la route et un plan d'eau peut être réduite à 30 m si, et seulement si, des contraintes physiques particulières l'exigent (p. ex. : présence d'une falaise ou d'une voie ferrée, situation parcellaire).

De plus, des cas exceptionnels peuvent exiger que la distance entre la route et le plan d'eau soit réduite, mais l'espace résiduel ne peut permettre aucun lotissement destiné à des constructions :

1. la distance peut être réduite jusqu'à 20 m, si l'espace compris entre cette voie et le plan d'eau est zoné à des fins de parc public;
2. la distance peut être réduite à une profondeur imposée par des contraintes physiques particulières (p. ex. : la présence d'une voie ferrée, falaise, état parcellaire...);
3. dans le cas d'un parachèvement d'un réseau routier, la jonction doit s'effectuer à la même distance que les tronçons existants dans la mesure où des contraintes de géométrie de la route le justifient. En aucun cas, la distance ne peut être inférieure à 15 m pour la protection de la bande riveraine;
4. dans le cas de route perpendiculaire au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traverse pas, la distance peut être réduite jusqu'à 15 m.

Les présentes normes ne s'appliquent pas aux infrastructures de circulation routière mises en place dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* (L.R.Q., A-18,1) et du *Règlement sur les normes du domaine public* (D. 498-96, (1996) 128 G.O. II, 2750).

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, 67-P ET 92-H

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

Les dispositions de l'article 3.2.6 s'appliquent.

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 15,0 mètres.

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

Les dispositions de l'article 3.2.6 s'appliquent.

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 non desservi		Lot partiellement desservi (service d'aqueduc)		Lot partiellement desservi (service d'égout sanitaire)		
	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain Réseau municipal conforme	Périmètre urbain Réseau privé	Hors périmètre urbain
Superficie minimale	3 000 m ²	4 000 m ²	1500 m ²	2 000 m ²	1 000 m ²	1 500 m ²	1 500 m ²
Largeur avant minimale	50 m	50 m	25 m	35 m	20 m	25 m	30 m
Profondeur minimale	40 m	40 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m

4.1.1.1 Normes particulières concernant les lots situés dans les zones 49-RF et 79-H

Largeur minimale

60 mètres

Superficie minimale

10 000 mètres carrés

4.1.1.2 Normes particulières concernant les lots situés dans les zones 08-RF, 09-CN, 10-CN, 26-H, 29-RF, 30-H, 31-C, 50-RF, 51-RF, 52-CN, 58-CN, 60-CN, 62-RF, 63-REC, 73-H, 75-C, 80-RF, 81-RF, 82-RF, 83-CN, 86-RF, 87-RF

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	50	90	6 000
Lot partiellement desservi par l'aqueduc et l'égout	40	70	4 000

4.1.2 NORMES MINIMALES RÉGISSANT LES LOTS DESSERVIS

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.

4.1.3 NORMES DE LOTISSEMENT S'APPLIQUANT EN BORDURE DES COURS D'EAU ET DES LACS

Les lots qui sont situés, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une bande de terre de 100 mètres à partir de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou à l'intérieur d'une bande de terre de 300 mètres à partir de la ligne des hautes eaux d'un lac, doivent respecter les dimensions et les superficies qui apparaissent au tableau ci-dessous. Les normes minimales de lotissement sont applicables pour tous les cours d'eau à débit régulier et à tous les lacs se trouvant sur le territoire de la Ville. Dans le cas de route perpendiculaire au cours d'eau ou lac, la profondeur du lot pourra être réduite si son alignement est parallèle à la rive et dans l'éventualité où la largeur du lot sera assez grande pour assurer la protection de la rive. Dans ces cas, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit alors être majorée de la largeur de la rive, afin d'assurer la protection de la bande riveraine.

Par ailleurs, dans le cas d'une nouvelle section de route bouclant un réseau existant, la profondeur minimale d'un lot situé entre ladite section et le plan d'eau peut être diminuée à

60 mètres. Dans le cas d'une route existante en bordure d'un plan d'eau au moment de l'adoption du présent schéma (avant le 24 mai 2016), la profondeur minimale d'un lot peut correspondre à la distance entre l'emprise de la route et la ligne des hautes eaux, sans toutefois être inférieure à 30 mètres.

Superficie et dimensions, en fonction de la pente, pour les lots qui sont situés à proximité d'un lac (300 mètres) ou d'un cours d'eau (100 mètres).

	Pente moyenne du lot	Lot non desservi	Lot partiellement desservi (aqueduc)	Lot partiellement desservi (égout)	Lot desservi
Superficie minimale	< 16 %	4 000 m ²	2 000 m ²	2 000 m ²	Voir note
	≥ 16 %	4 000 m ²	3 000 m ²	2 000 m ²	1 500 m ²
Largeur avant minimale	< 16 %	50 m	30 m	30 m	voir note
	≥ 16 %	50 m	30 m	30 m	25 m
Largeur minimale à la rive (ou à l'arrière)	< 16 %	35 m	20 m	30 m	voir note
	≥ 16 %	35 m	30 m	30 m	20 m
Profondeur moyenne minimale	< 16 %	75 m	75 m	60 m	45 m
	≥ 16 %	75 m	75 m	60 m	45 m
Note : Voir grilles des spécifications					

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

Pour les lots non riverains qui sont partiellement desservis, la largeur avant minimale est de 25 mètres, peu importe la pente, les autres normes minimales apparaissant au tableau du présent article devant, par ailleurs, être conservées.

4.1.4 ASSOULISSEMENT DES NORMES

Dans le cas particulier d'un lot en bordure d'une courbe, la largeur avant peut être mesurée à l'endroit où l'implantation d'une construction est prévue (marge de recul avant).

4.2 CAS D'EXCEPTION POUR LES NORMES DE LOTISSEMENT

Les normes de lotissement prescrites à l'article 4.1 ne s'appliquent pas dans le cas d'un lot qui est utilisé à des fins d'utilité publique et qui ne nécessite pas la mise en place d'équipements sanitaires. De plus, les cas d'exceptions aux normes de l'article 4.1 s'appliquent de manière à permettre à la Ville d'autoriser

une opération cadastrale, même si les normes minimales ne sont pas respectées, et ce, dans les cas suivants :

1. dans le cadre des privilèges reconnus par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1);
2. dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution, de rue privée ou publique;
3. dans le cas d'un terrain destiné à l'implantation d'un projet relié à des fins d'utilité publique qui ne comporte aucune installation visant à l'évacuation et le traitement des eaux usées ou l'alimentation en eau;
4. dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification d'un bâtiment et rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du *Code civil du Québec* et dans laquelle déclaration, seuls le ou les bâtiments font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune;
5. dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification d'une partie d'un terrain et devenue nécessaire par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain situé immédiatement au-dessous de celui-ci;
6. dans le cas d'un terrain constituant le résidu d'un terrain, mais qui ne peut être destiné à des constructions :
 - a) 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, etc;
 - b) qui, immédiatement avant cette acquisition, avaient une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le présent règlement ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale;
 - c) l'opération cadastrale doit, pour pouvoir être autorisée, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaux, d'un seul lot par lot originaire.

4.3 OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE

4.3.1 RUE, SENTIER DE PIÉTONS, PARC

Toute opération cadastrale relative aux rues, sentiers de piétons, parcs ou autres 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 dans les situations suivantes :

1. l'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire du lot ou du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur;
2. l'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogatoire (superficie, largeur ou profondeur) du lot ou du terrain;
3. l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre lot ou un autre terrain non conforme au présent règlement ou d'augmenter la dérogation d'un terrain adjacent.

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 ABROGATION DE RÈGLEMENT

Le présent règlement abroge toutes les dispositions du Règlement numéro 2007-01-9150 ainsi que ses amendements relatifs au lotissement.

6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent Règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Fossambault-sur-le-Lac, ce 26^e jour du mois d'avril 2021.

Jean Perron, maire

Jacques Arsenault, CRHA
Directeur général et greffier

ANNEXE I

