

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

2007-01-9150

Modifié par 9900-2008

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 2	
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT2
1.2	TERRITOIRE TOUCHÉ2
1.3	INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS, SYMBOLES ET TEXTE.....2
1.4	NUMÉROTATION2
1.5	TERMINOLOGIE3
CHAPITRE II: DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT 4	
2.1	NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION.....4
2.2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION.....4
2.2.1	Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation et autres infrastructures4
2.2.2	Cession pour fin d'établissement de parc ou de terrain de jeux4
2.2.3	Indication des servitudes sur un plan.....6
2.2.4	Cadastre d'une rue.....6
2.2.5	Paiement des taxes municipales.....6
2.3	CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION6
CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, SENTIERS DE PIÉTONS, VOIES D'ACCÈS ET ÎLOTS 8	
3.1	ZONE DE DÉVELOPPEMENT PRIORITAIRE.....8
3.2	LES RUES, LES SENTIERS DE PIÉTONS ET LES VOIES D'ACCÈS.....8
3.2.1	Classification8
3.2.2	Emprise.....8
3.2.3	Intersection8
3.2.4	Cul-de-sac.....10
3.2.5	Sentier de piétons12
3.2.6	Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac12
3.2.7	Les îlots12
3.3	LES RUES DANS LES ZONES 66-V et 67-P.....13
3.3.1	Largeur13
3.3.2	Guérite13
3.3.3	Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac13
3.4	LES RUES DANS LES ZONES 06-V, 11-V, 15-V, 16-V, 25-V, 34-V, 35-V, 36-V, 37-V, 38-V, 39-V,

	40-V, 41-V ET 42-V	13
3.4.1	Largeur.....	13
3.4.2	Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac	13

CHAPITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS	14
---	-----------

4.1	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES.....	14
4.1.1	Normes minimales régissant les lots non desservis et partiellement desservis.....	14
4.1.1.1	Normes particulières concernant les lots situés dans les zones 49-VE et 79-VE	15
4.1.1.2	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.....	15
4.1.2	Normes minimales régissant les lots desservis	16
4.1.2.1	Normes minimales de lotissement particulières pour les zones 66-V et 67-P.....	17
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.....	17
4.1.1.3	Normes particulières concernant les lots situés dans la zone 88-REC.....	15
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.....	17
4.1.4	Assouplissement des normes	19
4.1.4.1	Terrain non conforme en raison de sa configuration ou de la topographie.....	19
4.2	TERRAIN POUR UTILITÉ PUBLIQUE.....	19
4.3	OPÉRATION CADASTRALE PROHIBÉE	20
4.3.1	Rue, sentier de piétons, parc.....	20
4.3.2	Modification	20
4.4	PRIVILÈGE DE CERTAINS TERRAINS.....	20
4.4.1	Partie de lot non-conforme	20
4.4.2	Terrain construit non-conforme.....	21
4.4.3	Terrain exproprié.....	22
4.4.4	Modification d'un lot dérogatoire	22
4.5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS	23

CHAPITRE V: PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS	23
---	-----------

5.1	GÉNÉRALITÉS	23
------------	--------------------------	-----------

CHAPITRE VI: DISPOSITIONS FINALES	24
--	-----------

6.1	REMPLACEMENT DE RÈGLEMENT.....	24
------------	---------------------------------------	-----------

6.2	ENTRÉE EN VIGUEUR	24
------------	--------------------------------	-----------

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.

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 OU 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, verser à la municipalité, à des fins de parc ou de terrain de jeux, une somme d'argent correspondant à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, multipliée par le facteur de l'année en cours établi pour le rôle par l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1) et ses amendements subséquents.

Si le terrain visé n'est pas une unité d'évaluation distinctement inscrite au rôle d'évaluation, la valeur est établie par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

Le Conseil peut cependant, par résolution, exiger de tout propriétaire, au lieu de cette somme d'argent, la cession d'une superficie de terrain équivalant à 10 % de la superficie de terrain comprise dans le plan-projet de lotissement et située à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parc ou de terrain de jeux. Toutefois, la municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site mais qui est situé sur le territoire de la municipalité.

Le Conseil peut encore, par résolution, exiger de tout propriétaire une partie en terrain et une partie en argent. Le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme d'argent versée ne doit pas excéder 10 % de la valeur du terrain.

Toutefois, les opérations cadastrales effectuées dans les situations énoncées ci-dessous ne sont pas soumises au versement édicté par le paragraphe précédent :

- 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° le cadastre d'un terrain qui est l'assiette d'une construction principale réglementaire ou protégée par droits acquis ;
- 5° 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;

2.2.3 INDICATION DES SERVITUDES SUR UN PLAN

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

2.2.4 CADASTRE D'UNE RUE

Dans le cas d'une opération cadastrale visant la création d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante, le titulaire de la demande devra présenter un plan-projet de subdivision portant sur l'ensemble du territoire qui lui appartient et faisant partie de la même zone du plan de zonage du règlement de zonage. Ce plan est annexé au présent règlement et en fait partie intégrante.

2.2.5 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la municipalité exige que le propriétaire paie les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

2.3 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par la Ville devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente:

- 1° le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles et de la Faune n'est pas conforme au plan approuvé;

- 2° le plan de cadastre n'est pas dûment déposé pour enregistrement ministère des Ressources naturelles et de la Faune dans les 45 jours de la date de son approbation.

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

3.1 ZONE DE DÉVELOPPEMENT PRIORITAIRE

Pour que soit réputé recevable, un plan-projet de lotissement comprenant l'ouverture d'une ou de plusieurs nouvelles rues doit être situé dans une des zones suivantes : 27-V, 53-B, 59-B, 61-V, 63-REC, 70-V, 73-V, 74-C, 79-VE et 85-V.

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

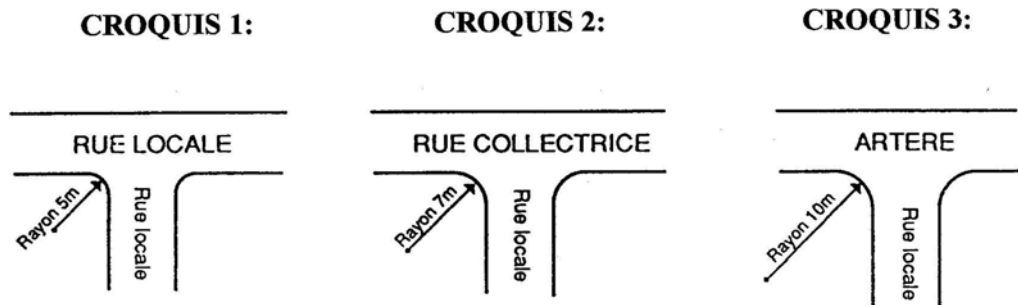
3.2.3 INTERSECTION

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.

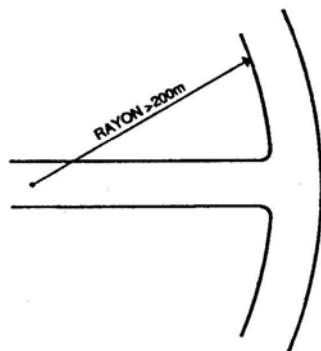
À l'intersection de deux rues, les lignes d'emprise (de rues) doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit:

- 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.

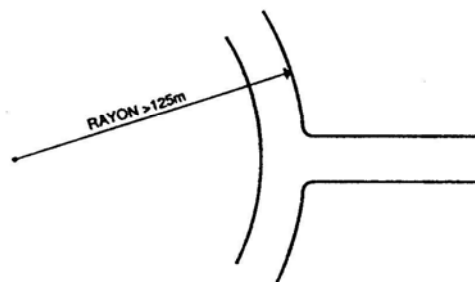


Il ne doit pas y avoir d'intersection entre deux rues, du côté intérieur de celles ayant un rayon intérieur de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 125 mètres (voir les croquis 4 et 5).

CROQUIS 4:

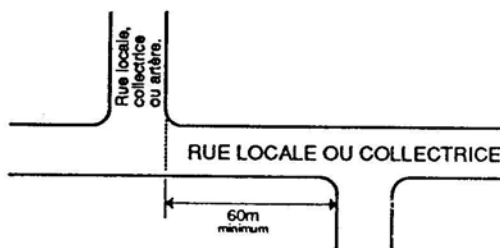


CROQUIS 5:



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

CROQUIS 6:



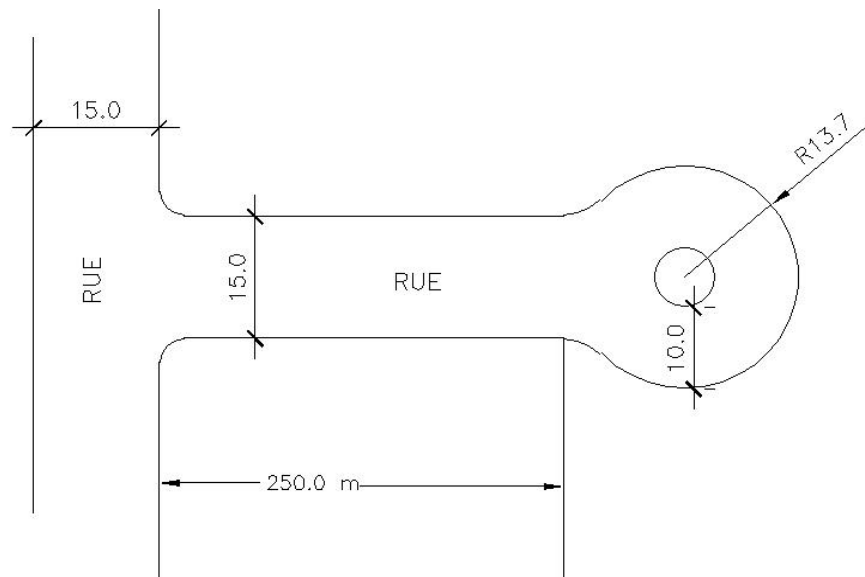
Les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres (voir le croquis 6 en faisant les adaptations nécessaires).

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 13,70 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).

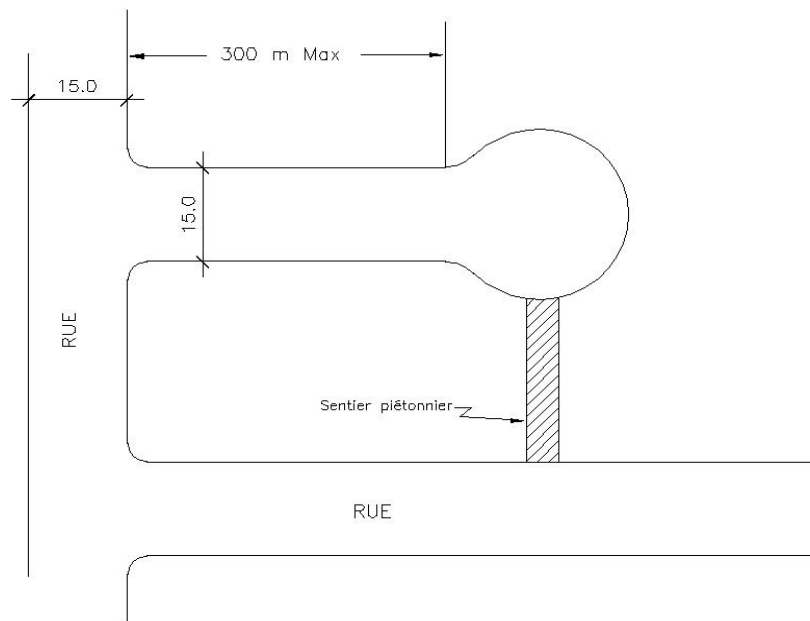
CROQUIS 7 :



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-V et 67-P

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-V 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.

3.4 LES RUES DANS LES ZONES 06-V, 11-V, 15-V, 16-V, 25-V, 34-V, 35-V, 36-V, 37-V, 38-V, 39-V, 40-V, 41-V ET 42-V

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:

	<i>LARGEUR MINIMALE (en mètres)</i>	<i>PROFONDEUR MINIMALE (en mètres)</i>	<i>SUPERFICIE MINIMALE (en m.c.)</i>
a) <u>lot non-desservi ni par l'aqueduc, ni par l'égout</u>			
dans le périmètre urbain	35	40	3 000
hors du périmètre urbain	50	40	4 000
b) <u>lot partiellement desservi par l'aqueduc</u>			
dans le périmètre urbain	25	30	1 500
hors du périmètre urbain	35	30	2 000
c) <u>lot partiellement desservi par l'égout</u>			
dans le périmètre	25	30	1 500

urbain hors du périmètre urbain	30	30	1 500
--	----	----	-------

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

9900-2008

4.1.1.2 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.

Les normes minimales régissant ces lots sont établies comme suit :

<i>LARGEUR MINIMALE (en mètres)</i>	<i>PROFONDEUR MINIMALE (en mètres)</i>	<i>SUPERFICIE MINIMALE (en mètres carrés)</i>
---	--	---

a) lot non-desservi ni par l'aqueduc, ni par l'égout

40	90	8000
----	----	------

b) lot partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout

40	70	5000
----	----	------

9900-2008

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

Largeur minimale 40 m

Superficie minimale 40 000 m²

4.1.2 NORMES MINIMALES RÉGISSANT LES LOTS DESSERVIS

Sous réserve des normes particulières concernant les lots situés dans certaines zones, les normes minimales régissant les lots desservis sont établis soit en fonction de la classe d'usage dans le cas du groupe Villégiature (V), soit en fonction d'un groupe d'usage, soit en fonction de la zone du plan de zonage, le tout tel qu'il appert au tableau suivant :

<i>CLASSE D'USAGE</i>	<i>LARGEUR MINIMALE (en mètres)</i>	<i>PROFONDEUR MINIMALE (en mètres)</i>	<i>SUPERFICIE MINIMALE (en m.c.)</i>
Unifamiliale isolée	25,0	30,0	1 000,0
Maison mobile	17,0	30,0	510,0
Habitation jumelée (un terrain pour chaque habitation)	20,0	30,0	600,0
Habitation jumelée (un seul terrain pour 2 habitations)	40,0	30,0	1 200,0
Bifamiliale superposée (duplex)	40,0	30,0	1 200,0
Habitation en rangée	7,0	30,0	400,0
Multifamiliale (plus de 2 logements)	40,0	30,0	1 500,0
<i>GROUPE D'USAGE</i>	<i>LARGEUR MINIMALE (en mètres)</i>	<i>PROFONDEUR MINIMALE (en mètres)</i>	<i>SUPERFICIE MINIMALE (en m.c.)</i>
Commerce et service	25,0	30,0	1 000,0
Public et institutionnel	NIL	NIL	NIL
Conservation	50,0	NIL	3 000,0

Récréation	30,0	30,0	1 200,0
Boisé et agricole	23,5	NIL	1 500,0

Dans le cas d'un lot d'angle, la largeur minimale est de 20 m.

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

<i>ZONE</i>	<i>LARGEUR MINIMALE (en mètres)</i>	<i>PROFONDEUR MINIMALE (en mètres)</i>	<i>SUPERFICIE MINIMALE (en m.c.)</i>
66-V	---	---	278,7
67-V	---	---	278,7

9900-2008

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.

Largeur minimale	40 m
Profondeur minimale	60 m
Superficie minimale	3000 m ²

9900-2008

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

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 en fonction de 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%	4000 m ²	2000 m ²	1200 m ²
	15% à 30%	4000 m ²	3000 m ²	1500 m ²
Largeur avant minimale	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 :

- Pour les lots ou les emplacements non riverains qui ne sont pas situés dans une des zones mentionnées à l'article 4.1.1.2 et qui sont partiellement desservis, la largeur minimale est de 25 m, peu importe la pente, les autres normes minimales apparaissant au tableau ci haut devant par ailleurs être conservées;
- Dans la zone 69-V, et ce pour tenir compte du Règlement 3-1996 adopté par la MRC le 12 juin 1996, la superficie minimale d'un lot ou d'un emplacement desservi est de 2000 m² 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

9900-2008

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:

- 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.

4.2 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.

9900-2008 **4.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS**

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