



MUNICIPALITÉ DE SAINT-AMABLE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

RÈGLEMENT NO 649-10

Entré en vigueur le 11 février 2011

Incluant les amendements numéros :

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
662-11	15 avril 2011
672-11	13 octobre 2011
680-11	19 janvier 2012
702-00-2012	9 novembre 2012
732-00-2015	28 août 2015
732-01-2016	11 mai 2016
732-02-2017	15 septembre 2017

Avis légal : Le présent règlement est une version administrative du règlement de lotissement. La municipalité de Saint-Amable n'assume aucune responsabilité quant aux erreurs de transcription. Seuls les règlements originaux, tel que contresignés par le greffier ont une valeur légale.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1	Titre	4
1.2	Abrogation de règlements antérieurs	4
1.3	Domaine d'application et territoire assujetti	4
1.3.1	Constructions et terrains affectés	4
1.4	Administration du règlement	4
1.5	Terminologie	4
1.5.1	Dispositions générales	4
1.6	Dimensions et mesures	5
1.7	Tableaux	5
1.8	Droits des tiers	5
1.9	Obligations de la Municipalité	5
1.10	Infraction au présent règlement et pénalités	5
1.11	Recours de droit civil	5
1.12	Invalidité partielle de la réglementation	5

CHAPITRE 2 PERMIS DE LOTIR

2.1	Conditions préalables	6
2.1.1	Obligation de subdiviser	6
2.1.2	Services d'utilités publiques	6
2.1.3	Dimensions minimales des terrains	6
2.1.4	Façade sur rue	6
2.2	Attributions du Comité consultatif d'urbanisme	6
2.3	Terrains déjà construits	7
2.3.1	Subdivision d'un terrain déjà construit	7
2.3.2	Modification à la subdivision d'un terrain déjà construit	7
2.4	Terrains dérogatoires protégés par droits acquis	7
2.4.1	Définition d'un terrain dérogatoire	7
2.4.2	Aggravation d'une dérogation ou création d'une nouvelle dérogation	7
2.4.3	Étendue de la protection accordée aux terrains dérogatoires protégés par droits acquis	7
2.5	Cession de rue	8
2.5.1	Cession de l'assiette de rue	8
2.5.2	Engagement de cession	8
2.5.3	Préparation des rues	8
2.5.4	Cession	9

CHAPITRE 3 NORMES D'AMENAGEMENT

3.1	Esthétique et économie	10
3.2	Collectrices et artères	10
3.3	Emprise des rues	10
3.3.1	Normes générales	10
3.3.2	Normes particulières	10
3.4	Intersections et visibilité aux carrefours	10
3.5	Rayons de virage	10
3.6	Pentes	10
3.7	Cul-de-sac	10

CHAPITRE 4 NORMES DE LOTISSEMENT

4.1	Dimensions des îlots	12
4.1.1	Largeur des îlots	12
4.1.2	Longueur des îlots	12



4.2	Sentiers pour piétons et/ou cyclistes.....	12
4.3	Parcs et terrains de jeux.....	12
4.4	Servitude pour les services publics.....	12
4.5	Droits de passage.....	12
4.6	Accès direct à une rue.....	12
CHAPITRE 5	COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	13
5.1	Obligation de fournir une compensation.....	13
5.2	Opérations cadastrales exemptées.....	13
5.3	Établissement de la valeur du terrain.....	14
5.4	Fonds spécial.....	14
CHAPITRE 6	SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS.....	15
6.1	Dispositions générales.....	15
6.2	Normes minimales de lotissement pour les lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout.....	15
6.2.1	Usages résidentiels.....	15
6.2.1.1	Habitations unifamiliales et multifamiliales de faible densité (deux à quatre logements).....	15
6.2.1.2	Habitation multifamiliale de moyenne densité (cinq à huit logements).....	16
6.2.1.3	Habitation multifamiliale de haute densité (neuf à seize logements).....	16
6.2.1.4	Exception pour certains lots.....	16
6.2.2	Usages commerciaux.....	17
6.2.3	Usages industriels.....	17
6.3	Normes minimales de lotissement pour les lots partiellement desservis par les services d'aqueduc ou d'égout.....	17
6.4	Normes minimales de lotissement pour les lots non desservis par les services d'aqueduc et d'égout.....	18
6.5	Normes minimales de lotissement pour les lots situés en bordure des cours d'eau.....	18
6.5.1	Normes générales.....	18
6.5.2	Exceptions.....	18
6.6	Dispositions relatives au calcul des dimensions minimales des lots.....	19
6.6.1	Calcul de la largeur d'un lot.....	19
6.6.2	Calcul de la profondeur d'un lot.....	19
6.6.3	Calcul de la largeur d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe.....	19
6.6.4	Calcul de la largeur d'un lot situé sur la ligne intérieur d'une courbe.....	19
6.6.5	Calcul de la largeur d'un lot d'angle.....	19
6.6.6	Calcul de la profondeur d'un lot situé autour d'un cercle de virage dans un cul-de-sac.....	19
6.7	Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale dans les sites d'intérêt faunique et les boisés.....	19
CHAPITRE 7	20
	<i>(abrogé, 2011, R. 649-10, a. 3)</i>	20
	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	20
7.1	Entrée en vigueur.....	20

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Titre

Le présent règlement est identifié sous le titre de "Règlement de Lotissement de la Municipalité de Saint-Amable".

1.2 Abrogation de règlements antérieurs

Sont abrogés, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement, tous les règlements, parties de règlement ou leurs amendements antérieurs, ayant trait au lotissement.

1.3 Domaine d'application et territoire assujéti

1.3.1 Constructions et terrains affectés

- 1° le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Saint-Amable ;
- 2° doit obtenir au préalable un "permis de lotir" pour un projet de lotissement d'un seul ou de plusieurs lots, avec ou sans rues, comportant des rues privées ou éventuellement publiques quiconque désire dresser un plan :
 - a) de division ;
 - b) de redivision de lot ;
 - c) de modification ou d'annulation de livre de renvoi d'une subdivision.
- 3° tout département, service, officier ou fonctionnaire municipal investi de l'autorité d'émettre des permis, licences, certificats requis par la loi, doit se conformer aux exigences du présent règlement ;
- 4° tout permis, licence, certificat ou directive qui serait en contradiction avec ce règlement est "nul et non avénu".

1.4 Administration du règlement

- 1° l'administration du présent règlement est confiée au Conseil municipal de la Municipalité de Saint-Amable, suite aux recommandations du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) ;
- 2° le CCU sera assisté dans sa tâche par :
 - a) l'officier municipal dont le titre est "Directeur de l'urbanisme ;
 - b) les officiers nécessaires à la bonne administration dudit règlement ;
 - c) les experts que le Conseil lui adjoindra par résolution.

1.5 Terminologie

1.5.1 Dispositions générales

- 1° à moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots mentionnés au chapitre Terminologie du Règlement de Zonage ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue ce chapitre ;
- 2° quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer ;
- 3° chaque fois qu'il est, aux termes du présent règlement, prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue ; cependant, s'il est dit qu'une chose "pourra" ou "peut" être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non ;
- 4° dans le présent règlement, le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- 5° dans le présent règlement, le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;

6° dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.6 Dimensions et mesures

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont des dimensions et mesures métriques du Système International (SI).

1.7 Tableaux

Les cédules, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toutes formes d'expressions autres que le texte proprement dit et contenus dans le présent règlement en font partie intégrante.

1.8 Droits des tiers

Les autorisations pour travaux de lotissement ne seront délivrées que sous toute réserve quant aux droits des tiers ou de la Municipalité.

1.9 Obligations de la Municipalité

L'émission d'un permis de lotir ne peut constituer d'obligation d'aucune sorte pour la Municipalité.

1.10 Infraction au présent règlement et pénalités

1° tout plan de subdivision ou de redivision ou d'annulation, pour lequel aucun permis de lotissement n'aurait été émis, conformément aux dispositions de ce règlement, sera tenu nul et non avenue et le Conseil pourra exercer les recours judiciaires qui lui sont permis et empêcher le dépôt ou l'enregistrement d'un tel plan, ou faire annuler ou radier son dépôt ou son enregistrement ;

2° quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement est passible pour chaque infractions outre les frais :

a) pour une première infraction:

- si le contrevenant est une personne physique, d'une amende d'au moins 100\$ et ne devant pas excéder 1,000\$;
- si le contrevenant est une personne morale, d'une amende d'au moins 200\$ et ne devant pas excéder 2,000\$;

b) pour une récidive :

- si le contrevenant est une personne physique, d'une amende d'au moins 200\$ et ne devant pas excéder 2,000\$;
- si le contrevenant est une personne morale, d'une amende d'au moins 200\$ et ne devant pas excéder 4,000\$.

c) si l'infraction à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

1.11 Recours de droit civil

Outre les recours par action pénale, la Municipalité ou son représentant pourra exercer devant les tribunaux de juridiction civile, tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

1.12 Invalidité partielle de la réglementation

Si une partie quelconque de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement. Le Conseil déclare, par la présente, qu'il avait adopté et qu'il adopte ce règlement et chacun de ses chapitres, sections, articles, paragraphes, sous-paragraphes et alinéas, indépendamment du fait qu'une ou plusieurs de ses parties ou composantes pourraient être déclarées "nulles et sans effet" par la Cour.

CHAPITRE 2 PERMIS DE LOTIR

2.1 Conditions préalables

2.1.1 Obligation de subdiviser

- 1° aucun permis ne pourra être émis à moins que le terrain ou parcelles contiguës de terrain, sur lequel doit être érigé chaque usage principal, ne forme un ou des lots distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur le plan de subdivision fait et déposé conformément au Code civil ;
- 2° à moins d'indication contraire dans les dispositions spécifiques à chaque zone, tout terrain doit être adjacent à, et avoir accès direct à une voie publique. Dans le cas d'un projet intégré, cette disposition ne s'applique qu'au lot originaire qui doit être créé et non aux lots originaires créés à l'intérieur du lot originaire couvrant la totalité du projet intégré.

(2011, R. 662-11, a.1)

2.1.2 Services d'utilités publiques

- 1° aucun permis de construction ne sera accordé dans le cas :
 - a) où les services d'aqueduc ou d'égouts ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur ;
 - b) où les projets d'alimentation en eau potable ou d'épuration des eaux usées, de la construction à être érigée sur le terrain, ne soient conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2) et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet.

2.1.3 Dimensions minimales des terrains

- 1° aucun permis ne pourra être émis pour un usage prévu sur un terrain issu d'une subdivision, survenue après l'adoption du présent règlement et qui ne soit pas conforme aux dimensions minimales établies dans les dispositions particulières à chacune des zones ou dans les dispositions spécifiques à la zone concernée ;
- 2° lorsqu'un terrain a été cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement ou que la nature du sol, la topographie ou sa configuration géographique ne permettent pas l'application du présent règlement, l'inspecteur doit référer la demande de permis au Comité consultatif d'urbanisme pour analyse ;
- 3° aucun permis ne pourra être émis pour un terrain, après l'entrée en vigueur du présent règlement, qui ne respecterait pas les exigences minimales, telles que spécifié dans la Loi sur la qualité de l'environnement, décrites au Règlement de Lotissement, chapitre 6.

2.1.4 Façade sur rue

Tout usage principal doit avoir façade principale sur une rue, à l'exception d'un usage situé dans un projet intégré.

(2011, R. 662-11, a.2)

2.2 Attributions du Comité consultatif d'urbanisme

Pour les fins du présent règlement, le Comité ou ses représentants autorisés ont les attributions suivantes :

- 1° faire les recommandations nécessaires afin que soient observées les dispositions du présent règlement et du règlement de zonage ;
- 2° analyser toute demande de permis, accompagnée d'un rapport recommandant l'émission ou le refus du permis de lotir ;
- 3° soumettre au Conseil, pour analyse de décision, toute demande de permis qu'il juge litigieuse, prématurée ou contraire à l'intérêt public ;

- 4° faire rapport au Conseil de toute contravention à quelque disposition du présent règlement ou du règlement de zonage afin que ce dernier prenne les mesures légales nécessaires contre les contrevenants concernés.

2.3 Terrains déjà construits

2.3.1 Subdivision d'un terrain déjà construit

Tout plan relatif à une opération cadastrale, sur lequel il y a déjà un ou des bâtiments, doit être fait en conformité avec les exigences des règlements municipaux.

2.3.2 Modification à la subdivision d'un terrain déjà construit

Tout terrain déjà construit, ayant des dimensions et une superficie égales ou moindres que celles prescrites au présent règlement, ne peut être modifié de façon à augmenter la dérogation.

Tout terrain construit, ayant des dimensions et une superficie supérieures à celles prescrites au présent règlement, peut être modifié. Toutefois, ces modifications ne peuvent rendre la partie de terrain, sur laquelle se situe le bâtiment, dérogatoire au présent règlement.

2.4 Terrains dérogatoires protégés par droits acquis

2.4.1 Définition d'un terrain dérogatoire

Un terrain dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment de son lotissement, ses dimensions et sa superficie étaient conformes aux normes minimales prévues au règlement de lotissement alors en vigueur et si, au moment où une construction s'y est implantée, il était conforme aux normes minimales prévues au règlement de lotissement alors en vigueur.

2.4.2 Aggravation d'une dérogation ou création d'une nouvelle dérogation

Sans limiter la portée du présent règlement, tout permis demandé pour une action ayant pour effet d'entraîner une dérogation ou d'en aggraver une déjà existante, ne peut être émis.

2.4.3 Étendue de la protection accordée aux terrains dérogatoires protégés par droits acquis

Un terrain dérogatoire protégé par droits acquis peut être bâti si la construction projetée respecte toutes les normes d'implantation prévues à la réglementation en vigueur et si la réglementation sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées peut s'appliquer.

Cependant, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard :

- 1° d'un terrain qui, le 30 novembre 1982, ne formait 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 en cette matière du règlement de lotissement si les conditions suivantes sont respectées :
 - a) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences du règlement de lotissement alors en vigueur dans la zone où est situé le terrain, et 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.
- 2° d'un terrain qui, le 30 novembre 1982, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément au règlement de lotissement alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis :
 - a) l'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire ;

- b) les items 1 et 2 s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée.
- 3° d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :
 - a) dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne morale possédant un pouvoir d'expropriation et qui, au moment de cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des paragraphes 1) et 2) du présent article ;
 - b) l'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

2.5 Cession de rue

2.5.1 Cession de l'assiette de rue

Le Comité consultatif d'urbanisme pourra exiger, comme condition préalable à l'approbation de tout plan définitif et à l'obtention du permis de lotissement, la cession de l'assiette des rues montrées sur le plan. Cette assiette de rues devra être libre de toute charge.

2.5.2 Engagement de cession

Cependant, l'accomplissement de toutes les formalités requises ne pourra constituer, pour la Municipalité, l'obligation d'accepter la cession d'une ou des rues figurant sur les plans, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

2.5.3 Préparation des rues

Le propriétaire qui veut faire cession d'une rue à la Municipalité doit :

- 1° signer une entente relative à la réalisation du projet avec la Municipalité ;
- 2° cette entente comportera les modalités de paiement et les conditions de réalisation des différentes infrastructures à installer telles :
 - a) aqueduc ;
 - b) égout pluvial ;
 - c) égout sanitaire ;
 - d) ponceaux ;
 - e) fondation des rues et pavage ;
 - f) clôtures ;
 - g) culs-de-sac ;
 - h) éclairage ;
 - i) paysagement.
- 3° les plans et devis de toutes les infrastructures devront être préparés par une firme d'ingénieurs compétente ;
- 4° ces plans devront faire l'objet d'une émission d'autorisation par le MDDEP (Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs) préalablement au début des travaux ;
- 5° l'ingénieur devra tenir compte :
 - a) du plan projet de lotissement déjà approuvé conformément au plan directeur du réseau routier ;
 - b) du niveau des rues avoisinantes ;
 - c) des infrastructures existantes et à venir ;
- 6° les plans devront être vérifiés par la Municipalité et devront correspondre aux intentions déjà fixées par cette dernière.



2.5.4

Cession

La cession de terrain à la Municipalité, soit pour une rue, soit pour un parc ou un sentier piétonnier, sera faite par acte notarié à titre gratuit comme condition à l'émission d'un permis de lotissement.

CHAPITRE 3 NORMES D'AMÉNAGEMENT

3.1 Esthétique et économie

Dans le tracé des rues, pour des raisons d'esthétique et d'économie financière, il doit, à la satisfaction du Comité, être tenu compte :

- 1° du relief du sol ;
- 2° de la nature du sol ;
- 3° de l'orientation et de la végétation ;
- 4° de critères généraux de protection, de la santé des personnes et des biens, notamment en considération de dangers d'incendie, d'inondation et autres catastrophes.

3.2 Collectrices et artères

Le tracé des collectrices et des artères doit être conforme au Plan d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Amable.

3.3 Emprise des rues

3.3.1 Normes générales :

L'emprise d'une rue ou d'une route doit avoir une largeur minimale de 15,0 mètres.

3.3.2 Normes particulières :

1. L'emprise d'une rue située dans la zone H-69 doit avoir une largeur minimale de 10,0 m.
2. L'emprise d'une rue située dans la zone H-78 doit avoir une largeur minimale de 14,0 m.

(2012, R. 680-11, a.1), (2016, R. 732-01-2016, a.2), (2017, R. 732-02-2017, a.2)

3.4 Intersections et visibilité aux carrefours

Tout carrefour devra être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de 10:

- 1° l'intersection de l'axe des rues doit être à angle. Sur chaque terrain d'angle, un triangle de visibilité est obligatoire. Dans ce triangle, aucun objet, quel qu'il soit, ne peut avoir plus de 900 mm de hauteur par rapport au niveau de la chaussée ;
- 2° un angle de ce triangle est formé par chacune des lignes avant du terrain et les côtés, formant cet angle, doivent avoir chacun 7.5 mètres de longueur, mesurés à partir de leur point de rencontre. Le troisième côté du triangle est une ligne droite réunissant les extrémités des deux autres côtés. Sur un terrain d'angle transversal, un double triangle de visibilité est obligatoire. Sur un terrain sis à plusieurs carrefours de rues, autant de triangles de visibilité sont nécessaires qu'il y a de carrefours.

3.5 Rayons de virage

- 1° aux intersections de rues locales ou de rues collectrices, les rayons de virage doivent être raccordés par des courbes d'au moins 5 mètres de rayon intérieur ;
- 2° à l'intersection d'une artère et de toute autre rue ou voie, le rayon des courbes sera d'au moins 8 mètres.

3.6 Pentés

La pente moyenne des rues ne doit pas excéder 0.5 pour cent (0.5%).

3.7 Cul-de-sac

- 1° tout cul-de-sac devra se terminer par un cercle de virage. Le diamètre de l'emprise de ce cercle ne devra pas être inférieur à 33.5 mètres ;
- 2° la longueur de l'emprise d'un cul-de-sac, mesurée entre son intersection avec une voie publique et le cercle de virage, ne devra pas excéder 110 mètres. Elle pourra atteindre 230 mètres, si un passage piétonnier, donnant accès à une voie



Municipalité de Saint-Amable

publique, est prévu à un endroit sur le pourtour du cercle du virage. La largeur de l'emprise de ce passage piétonnier ne devra pas être inférieure à 4.5 mètres ;

- 3° tout cul-de-sac temporaire devra comporter un tel cercle de virage au fur et à mesure de sa continuation et devra se conformer aux articles précédents.

CHAPITRE 4 NORMES DE LOTISSEMENT

4.1 Dimensions des îlots

4.1.1 Largeur des îlots

- 1° la largeur des îlots sera déterminée par les dispositions concernant les dimensions minimales des lots, contenues dans le présent règlement ;
- 2° dans le cas des îlots résidentiels, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains adossés.

4.1.2 Longueur des îlots

- 1° la longueur des îlots ne devrait pas être inférieure à 120 mètres ni supérieure à 365 mètres ;
- 2° la longueur maximale pourra cependant être portée à 480 mètres, si un sentier pour piétons et/ou bicyclettes, d'une largeur minimale de 4.5 mètres, est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

4.2 Sentiers pour piétons et/ou cyclistes

Il est loisible au Comité consultatif d'urbanisme d'exiger des sentiers pour piétons et/ou bicyclettes, d'une largeur minimale de 4.5 mètres, partout où il jugera nécessaire, pour favoriser la circulation des piétons et des cyclistes et/ou leur faciliter l'accès aux écoles, aux terrains de jeux et aux parcs.

Dans les bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain, la coupe d'arbres pour l'aménagement d'un sentier, est autorisée sur une largeur maximale de 4 mètres.

(2015, R. 732-00-2015, a.1)

4.3 Parcs et terrains de jeux

Les parcs et les terrains de jeux sis à l'intérieur d'un îlot résidentiel ne seront permis qu'aux conditions suivantes :

- 1° que leur aménagement et leur localisation aient été soigneusement étudiés par le Comité et que le projet ait reçu l'approbation de la Commission des loisirs ;
- 2° que le Conseil municipal accepte d'en faire un entretien adéquat ;
- 3° que le terrain retenu respecte le plan directeur des parcs municipaux, accepté par le Conseil municipal.

4.4 Servitude pour les services publics

Pour la pose des fils, câbles, poteaux et autres services publics, il doit être prévu des servitudes d'au moins 1.5 mètre de largeur de chaque côté des lignes arrières et des lignes latérales des terrains où la chose est jugée nécessaire.

4.5 Droits de passage

Il est aussi loisible au Comité consultatif d'urbanisme d'exiger tous les droits de passage qu'il jugera avantageux, tant au point de vue économique qu'esthétique, pour des fins publiques telles que les réseaux d'alimentation en eau et en électricité, les réseaux d'égouts et les réseaux téléphoniques.

4.6 Accès direct à une rue

Tout terrain doit être adjacent et avoir accès direct à une voie publique. Dans le cas d'un projet intégré, cette disposition ne s'applique qu'au lot originaire qui doit être créé et non aux lots originaires créés à l'intérieur du lot originaire couvrant la totalité du projet intégré.

(2011, R. 662-11, a.3)

CHAPITRE 5 COMPENSATION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

(2011, R. 649-10, a. 1)

5.1 Obligation de fournir une compensation

Sous réserve de l'article 5.2, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan et selon le choix du Conseil municipal, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement, à la Municipalité de Saint-Amable, un terrain d'une superficie équivalente à 10% de la superficie de terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;
- 2° Verser, à la Municipalité de Saint-Amable, un montant en argent équivalent à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale ;
- 3° Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement, à la Municipalité de Saint-Amable, une partie du terrain qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser, à la Municipalité, un montant d'argent.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant témoin, par le propriétaire du terrain et la Municipalité de Saint-Amable.

Dans le cas visé au paragraphe 3° du premier alinéa, la somme de la valeur du terrain de la partie cédée à la Municipalité et du montant versé en argent doit équivaloir à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans les cas visés aux paragraphes 1° et 3° du premier alinéa, la Municipalité peut convenir, avec le propriétaire, que la cession du terrain ou l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que le terrain visé par l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la Municipalité. Dans ce cas, l'engagement entre la Municipalité de Saint-Amable et le propriétaire prime sur toute règle de calcul établie par le présent article.

Dans le cas d'un terrain ou d'un immeuble, dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, l'obligation de cession de terrain ou de versement d'une somme d'argent à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, s'applique lors de la délivrance du permis de construction.

5.2 Opérations cadastrales exemptées

L'article 5.1 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° une annulation, une correction, une modification ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
- 2° l'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
- 3° l'identification cadastrale d'un terrain déjà occupé par un bâtiment principal ;
- 4° une nouvelle identification cadastrale d'un terrain occupé par un bâtiment principal dont les limites ont été modifiées, dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas de nouveaux lots à bâtir ;
- 5° l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée en vertu des dispositions aux mêmes fins édictées dans un règlement antérieur ;
- 6° une opération cadastrale visant un cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée ;

- 7° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé ou destiné à être utilisé aux fins d'un usage d'utilité publique ;
- 8° l'identification cadastrale d'un terrain sur lequel la construction d'un bâtiment est expressément prohibé par le règlement de zonage en vigueur ;
- 9° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé ou destiné à être utilisé exclusivement pour des fins agricoles ;
- 10° l'identification cadastrale d'un terrain rendue nécessaire à la suite d'une expropriation.

5.3 Établissement de la valeur du terrain

Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 5.1, la valeur du terrain est considérée à la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la municipalité. Sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé, mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins du calcul de la compensation.

5.4 Fonds spécial

Les sommes d'argent perçues par la Municipalité, en vertu de l'article 5.1, doivent être versées dans un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Municipalité.

CHAPITRE 6 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

(2011, R. 649-10, a. 2)

6.1 Dispositions générales

- 1° Aucun projet de lotissement concernant l'implantation d'un bâtiment ne peut être effectué si les dimensions et la superficie du lot sont moindres que celles prescrites au présent chapitre ;
- 2° Un seul lot doit résulter 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. Dans ce cas précis, chacun des lots peut avoir des dimensions et une superficie moindres que celles prescrites aux articles suivants, relatifs à la superficie et aux dimensions des lots, pourvu que le terrain ainsi formé ait les dimensions et la superficie prescrites au présent chapitre ;
- 3° Dans le cas d'un cadastre horizontal et vertical concernant la copropriété des immeubles, les articles suivants, relatifs à la superficie et aux dimensions des lots, ne s'appliquent qu'au lot originaire (lot de base) qui doit être créé et non aux subdivisions dudit lot originaire créées pour les parties communes et les parties exclusives de l'immeuble ou des immeubles détenus en copropriété ;
- 4° Dans le cas d'un projet intégré, les articles suivants, relatifs à la superficie et aux dimensions des lots, ne s'appliquent qu'au lot originaire qui doit être créé (lot de base) et non aux lots originaires créés à l'intérieur du lot de base couvrant la totalité du projet intégré.

6.2 Normes minimales de lotissement pour les lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout

6.2.1 Usages résidentiels

6.2.1.1 Habitations unifamiliales et multifamiliales de faible densité (deux à quatre logements)

Les dimensions minimales d'un lot pour une habitation unifamiliale ou multifamiliale faible densité sont les suivantes :

- 1° Habitation isolée :
 - a) Largeur minimale du lot :

15,0 mètres
28,0 mètres
 - Zone H-130 :
 - b) Profondeur minimale du lot :

30,0 mètres carrés
22,0 mètres carrés
 - Zone H-130 :
 - c) Superficie minimale du lot :

450,0 mètres carrés
616,0 mètres carrés
 - Zone H-130 :
- 2° Habitation jumelée :
 - a) Largeur minimale du lot :

10 mètres

 - b) Profondeur minimale du lot :

30,0 mètres
28,5 mètres
27,0 mètres
 - Zone H-69 :
 - Zone H-78 :
 - c) Superficie minimale du lot :

300,0 mètres carrés
285,0 mètres carrés
270,0 mètres carrés
 - Zone H-69 :
 - Zone H-78 :

(2016, R. 732-01-2016, a. 3 et 4), (2017, R. 732-02-2017, a. 3)



- 3° Habitation contiguë :
- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| a) Largeur minimale du lot : | |
| Lot du centre : | 6,5 mètres |
| Lot d'extrémité : | 10,0 mètres |
| b) Profondeur minimal du lot : | 30,0 mètres |
| c) Superficie minimales du lot | 195,0 mètres carrés |

(2012, R. 680-11, a.2), (2012, R. 702-00-2012, a.2)

6.2.1.2 Habitation multifamiliale de moyenne densité (cinq à huit logements)

Les dimensions minimales d'un lot pour une habitation multifamiliale moyenne densité sont les suivantes:

- 1° Habitation isolée :
- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| a) Largeur minimale du lot : | 20,0 mètres |
| b) Profondeur minimale du lot : | 30,0 mètres |
| c) Superficie minimale du lot : | 600,0 mètres carrés |
- 2° Habitation jumelée:
- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| a) Largeur minimale du lot : | 18,0 mètres |
| b) Profondeur minimale du lot : | 30,0 mètres |
| c) Superficie minimale du lot : | 540,0 mètres carrés |

(2012, R. 702-00-2012, a. 3)

6.2.1.3 Habitation multifamiliale de haute densité (neuf à seize logements)

Les dimensions minimales d'un lot pour une habitation multifamiliale haute densité sont les suivantes :

- | | |
|---------------------------------|-----------------------|
| a) Largeur minimale du lot : | 31,0 mètres |
| b) Profondeur minimale du lot : | 35,0 mètres |
| c) Superficie minimale du lot : | 1 085,0 mètres carrés |

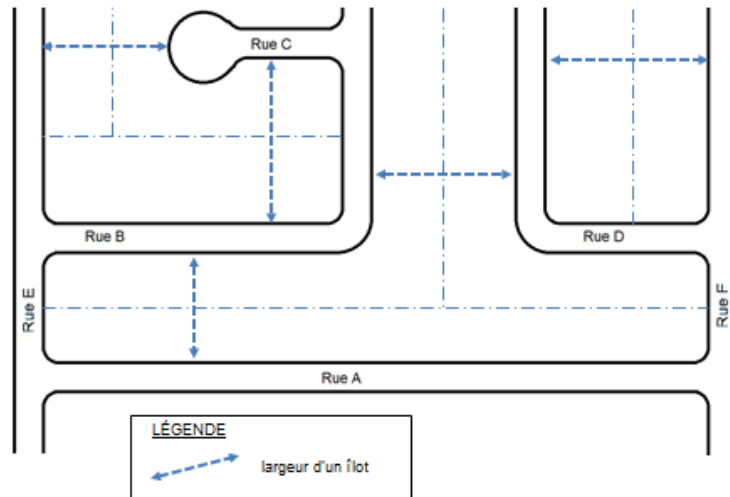
(2012, R. 702-00-2012, a. 4)

6.2.1.4 Exception pour certains lots :

La profondeur minimale d'un lot destiné à un usage principal de type «Habitation» peut être réduite de 16% par rapport à celle prescrite au présent chapitre, aux conditions suivantes :

- Le lot projeté se situe dans le périmètre d'urbanisation ;
- Le lot projeté se situe à l'intérieur d'un îlot dont la largeur est inférieure à 60 mètres, la largeur d'un îlot étant illustrée au croquis 6.2.1.4 ;
- Le lot projeté respecte la superficie minimale et la largeur minimale prescrites au présent chapitre ;
- Les dimensions du lot projeté permettent une implantation du bâtiment principal conforme aux dispositions prescrites au règlement de zonage en vigueur.

Croquis - 6.2.1.4



(2012, R.702-00-2012, a.1)

6.2.2 Usages commerciaux

Les dimensions minimales d'un lot pour un usage commercial sont les suivantes :

- a) Largeur minimale du lot : 20,0 mètres
- b) Profondeur minimale du lot : 30 mètres

(2016, R. 732-01-2016, a. 5)

6.2.3 Usages industriels

Les dimensions minimales d'un lot pour un usage industriel sont les suivantes :

- a) Largeur minimale du lot : 30,5 mètres
- b) Profondeur minimale du lot : 38,0 mètres
- c) Superficie minimale du lot : 1 500,0 mètres carrés

6.3 Normes minimales de lotissement pour les lots partiellement desservis par les services d'aqueduc ou d'égout

Les dimensions minimales d'un lot partiellement desservi par les services d'aqueduc ou d'égout sont les suivantes :

- a) Largeur minimale du lot : 25,0 mètres
- b) Superficie minimale du lot : 1 500,0 mètres carrés

6.4 Normes minimales de lotissement pour les lots non desservis par les services d'aqueduc et d'égout

Les dimensions minimales d'un lot non desservi par les services d'aqueduc et d'égout sont les suivantes :

- a) Largeur minimale du lot : 50,0 mètres
- b) Superficie minimale du lot : 3 000,0 mètres carrés

6.5 Normes minimales de lotissement pour les lots situés en bordure des cours d'eau

6.5.1 Normes générales

Les dimensions minimales d'un lot immédiatement adjacent à un cours d'eau sont les suivantes :

- 1° Lot desservi par les services d'aqueduc et d'égout :
 - a) Profondeur moyenne minimale du lot : 45,0 mètres
 - b) Distance entre une route et un cours d'eau : 45,0 mètres
- 2° Lot partiellement desservi par les services d'aqueduc ou d'égout :
 - a) Largeur minimale du lot : 30,0 mètres
 - b) Profondeur moyenne minimale du lot : 45,0 mètres
 - c) Superficie minimale du lot : 2 000,0 mètres carrés
 - d) Distance entre une route et un cours d'eau : 75,0 mètres
- 3° Lot non desservi par les services d'aqueduc ou d'égout :
 - a) Largeur minimale du lot : 50,0 mètres
 - b) Profondeur moyenne minimale du lot : 75,0 mètres
 - c) Superficie minimale du lot : 4 000,0 mètres carrés
 - d) Distance entre une route et un cours d'eau : 75,0 mètres

Pour les fins du présent article, les cours d'eau principaux et les branches secondaires sont illustrés à l'annexe 3 du règlement de zonage numéro 647-10.

6.5.2 Exceptions

Les cas suivants peuvent faire l'objet d'exceptions :

- 1° Lorsque la distance de 45,0 mètres entre une rue et un cours d'eau s'applique et qu'une bande riveraine est cadastrée à des fins municipales, le terrain à bâtir, situé entre le terrain municipal et la rue, pourra être réduit de l'équivalent de la profondeur du terrain municipal, sans jamais être inférieur à une profondeur minimale de 30,0 mètres et dans la mesure où la bande riveraine a une largeur minimale de 15,0 mètres ;
- 2° Les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable et en évacuation des eaux usées, sont soustraites de l'application des normes prescrites à l'article 6.5.1 ;
- 3° Dans le cas d'un remplacement de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, la correction et l'annulation de lots distincts ne sont pas assujetties aux dispositions prescrites à l'article 6.5.1 ;
- 4° À moins de 100,0 mètres d'un cours d'eau, dans le cas où un projet de lotissement ne rencontre pas la profondeur moyenne minimale prescrite à l'article 6.5.1, une opération cadastrale peut être permise si :
 - a) le terrain en faisant l'objet est situé entre la rive d'un cours d'eau et une rue qui existait avant le 28 août 1987 ;
 - b) le lot est desservi par les services d'aqueduc et d'égout ;
 - c) le lot a une profondeur moyenne minimale d'au moins 30,0 mètres.

- 6.6** Dispositions relatives au calcul des dimensions minimales des lots
- 6.6.1 Calcul de la largeur d'un lot
La largeur d'un lot se calcul en prenant la mesure entre ses lignes latérales ou leurs prolongement. Cette mesure est prise à l'emprise de la voie publique.
- 6.6.2 Calcul de la profondeur d'un lot
La profondeur d'un lot correspond à la ligne droite qui est la plus grande distance entre le point milieu de la ligne avant du lot et le point milieu de la ou des lignes arrière. Dans le cas de lots triangulaires, le point milieu de la ligne arrière se confond avec le sommet arrière du triangle.
- 6.6.3 Calcul de la largeur d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe
La largeur d'un lot situé sur la ligne extérieure d'une courbe peut être diminué, à la ligne de l'emprise de la rue, jusqu'à 66 % du frontage minimum exigé en autant que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale exigée par le présent règlement. Toutefois, cette mesure ne peut être appliquée lorsqu'il s'agit de lots pour des habitations unifamiliales contiguës.
- 6.6.4 Calcul de la largeur d'un lot situé sur la ligne intérieur d'une courbe
La largeur d'un lot situé sur la ligne inférieure d'une courbe peut être diminuée à la ligne arrière du lot jusqu'à une dimension minimale de 10,0 mètres, à l'exception de l'unifamiliale en rangée dont la dimension minimale ne peut être diminuée, pourvu que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale exigée par le présent règlement.
- 6.6.5 Calcul de la largeur d'un lot d'angle
La largeur d'un lot d'angle d'une habitation unifamiliale doit être augmentée de 2,0 mètres.
- 6.6.6 Calcul de la profondeur d'un lot situé autour d'un cercle de virage dans un cul-de-sac
La profondeur d'un lot situé autour du cercle de virage dans un cul-de-sac peut être réduite en autant que la superficie minimale du lot soit respectée. En aucun cas la profondeur du lot ne peut être inférieure à 15 mètres.

(2017, R. 732-02-2017, a. 4)

6.7 Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale dans les sites d'intérêt faunique et les boisés

Tout plan relatif à une opération cadastrale dans les sites d'intérêt faunique et les boisés doit répondre aux conditions prévues au présent article et doit contenir toutes les informations exigées au règlement sur les permis et certificats numéro 648-10.

Pour les fins du présent article, les sites d'intérêt faunique et les boisés sont illustrés à l'annexe 3 du règlement de zonage numéro 647-10.

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, un propriétaire doit :

- 1° S'engager, par écrit, à céder l'emprise des voies de circulation indiquées au plan et destinées à être publique ;
- 2° Déposer un plan démontrant le tracé des rues proposées qui devront avoir une largeur d'au plus 15,0 mètres et qui devront être situées à au moins 100,0 mètres les unes des autres ;
- 3° Déposer un plan indiquant l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications ;
- 4° Déposer un plan additionnel de morcellement qui couvre une superficie plus large que celle visée par la demande lorsqu'il désire subdiviser son terrain en créant plus d'un lot et en prévoyant un nouveau tracé de voie de circulation. »



CHAPITRE 7

(abrogé, 2011, R. 649-10, a. 3)

ENTRÉE EN VIGUEUR

7.1 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement est entré en vigueur, conformément aux dispositions de la loi et ne pourra être modifié ou abrogé que par la procédure prévue par celle-ci.

Fait et adopté par le conseil de la Municipalité de Saint-Amable, au cours de la séance, tenue le XXX 2010.

M. François Gamache, maire

M. Nicolas Moukhaiber, directeur général
