



VILLE DE SAINT-AMABLE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

649-10

Entré en vigueur le 11 février 2011

Incluant les modifications 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
732-03-2018	12 octobre 2018
732-04-2020	26 janvier 2021
732-05-2022	15 juillet 2022
732-06-2024	13 décembre 2024
732-07-2025	09 mai 2025

Acronymes des codifications administratives

(Année- numéro règlement- article) +

(A) Article ajouté

(M) Article modifié

(R) Article remplacé

(S) Article supprimé

Avis légal : Le présent règlement est une version administrative du règlement de lotissement. La Ville 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

Le présent règlement est identifié sous le titre de "Règlement de Lotissement de la Ville 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 assujetti

- 1° Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la ville de Saint-Amable ;
- 2° Quiconque désire effectuer une opération cadastrale doit le faire en conformité avec les dispositions du présent règlement.

(2020, R. 732-04-2020, a.2)

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 Ville 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 avenue".

1.4 Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné conformément aux dispositions du Règlement sur les permis et certificats.

(2020, R.732-04-2020, a.3)

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 à l'annexe 1 *Définitions* du Règlement de zonage ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue cette annexe ;
- 2° quel que soit le temps du verbe employé dans l'une ou 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 ;

(2020, R. 732-04-2020, a.4)

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 Ville.

1.9 Obligations de la Ville

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

1.10 Infraction au présent règlement et pénalités

- 1° tout plan de subdivision, de redivision, de remplacement 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 la Ville 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 infraction 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.

(2020, R.732-04-2020, a.5)

1.11 Recours de droit civil

Outre les recours par action pénale, la Ville 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 et avoir un accès direct à une voie publique. Dans le cas d'un projet intégré, cette disposition ne s'applique qu'au lot de base qui doit être créé et non aux lots privatifs créés à l'intérieur du lot de base couvrant la totalité du projet intégré.

(2011, R. 662-11, a.1), (2020, R. 732-04-2020, a. 6)

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 Abrogé

(2020, R. 732-04-2020, a. 7)

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, dérogoire au présent règlement.

2.4 Terrains dérogoires protégés par droits acquis

2.4.1 Définition d'un terrain dérogoire

Un terrain dérogoire 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 dérogoire ou création d'une nouvelle dérogoire

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

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

Un terrain dérogoire 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 originaux, 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.
- 1° 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 originaux, d'un seul lot par lot originaire.

2.5 Cession de rue

2.5.1 Cession de l'assiette de rue

Le fonctionnaire désigné pourra exiger, comme condition préalable à l'approbation de tout plan définitif et à l'obtention d'un permis de lotissement, la cession de l'assiette des rues montrées sur le plan. Cette assiette de rues devra être libre de toutes charges.

(2020, R. 732-04-2020, a. 8)

2.5.2 Engagement de cession

Cependant, l'accomplissement de toutes les formalités requises ne pourra constituer, pour la Ville, 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 ou d'infrastructures à la Ville doit :

- 1° signer une entente relative à la réalisation du projet avec la Ville en vertu du *Règlement assujettissant la délivrance d'un permis de lotissement et de construction à la conclusion d'une entente portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux* ;
- 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'ingénierie membre de l'Association des ingénieurs-conseils du Québec (AICQ);

- 4° La firme d'ingénierie 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
- 5° ces plans et devis doivent préalablement être validés par la Ville ou son mandataire et devront correspondre aux intentions déjà fixées par cette dernière
- 6° À la suite de la validation préalable faite par la Ville, les plans et devis devront obtenir les autorisations provenant des différents paliers gouvernementaux nécessaires au projet.

(2020, R. 732-04-2020, a.9)

2.5.4 Cession

La cession de terrain à la Ville, 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'AMENAGEMENT

3.1 Esthétique et économie

Dans le tracé des rues, pour des raisons d'esthétique et d'économie financière, il doit 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.

(2020, R. 732-04-2020, a. 10)

3.2 Collectrices et artères

Le tracé des collectrices et des artères doit être conforme au Plan d'urbanisme de la Ville 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 HCV-191 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), (2024, R. 732-06-2024, a. 1)

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 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'à condition que leur aménagement et leur localisation aient été étudiés par le Comité consultatif d'urbanisme et que le projet ait reçu l'approbation du Service des loisirs.

(2020, R. 732-04-2020, a.11)

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

(2011, R. 662-11, a.3), (2020, R. 732-04-2020, a. 12)

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, sur l'ensemble du territoire de la Ville, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou d'un projet de développement, redéveloppement ou de requalification, le propriétaire doit au choix du conseil municipal, remplir l'une des obligations suivantes :

(2025, R.732-07-2025, a.1.1 (R))

1° Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement, à la Ville, un terrain ou une servitude 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 ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;

(2025, R.732-07-2025, a.1.2 (R))

2° Verser, à la Ville, 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 Ville, une partie du terrain 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 et verser, à la Ville, un montant d'argent.

(2025, R.732-07-2025, a 1.3 (R))

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 Ville 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 Ville 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 Ville 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 Ville. Dans ce cas, l'engagement entre la Ville de Saint-Amable et le propriétaire a préséance sur toute règle de calcul établie par le présent article.

(2018, R. 732-03-2018, a. 2), (2022, R. 732-05-2022, a. 1) (2025, R.732-07-2025, a1.4 (M))

Une opération cadastrale visant un lot ou une partie de lot à l'égard duquel ou de laquelle une contribution a déjà été cédée ou versée, selon le cas applicable ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Ville lorsque l'opération cadastrale vise un redéveloppement :

a) Dans le cas d'un versement en argent, le montant déjà versé pour des fins de parc sera déduit de la valeur marchande établie par l'évaluateur prévue au présent règlement;

b) Dans le cas d'une cession de terrain ou servitude, selon les besoins spécifiques de la Ville, le conseil municipal décide de la partie de terrain qui lui revient et qui convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel.

(2025, R.732-07-2025, a. 1.5 (A))

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, ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;

(2025, R.732-07-2025, a.2.1 (M))

2° Abrogé ;

(2025, R.732-07-2025, a.2.2 (S))

2.1° une opération cadastrale visant un lot occupé ou destiné à être occupé par un bâtiment principal de logements sociaux ou communautaires;

(2025, R.732-07-2025, a.2.3 (A))

3° Abrogé ;

(2025, R.732-07-2025, a.2.4 (S))

4° une opération cadastrale ayant pour but d'agrandir ou de réduire les dimensions d'un terrain existant, sans créer de nouveau lot à bâtir ;

(2025, R.732-07-2025, a.2.5 (R))

- 5° une opération cadastrale visant un lot ou une partie de lot à l'égard duquel ou de laquelle une contribution a déjà été cédée ou versée, selon le cas applicable ;

(2025, R.732-07-2025, a.2.6 (R))

- 6° une opération cadastrale visant un cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée ;

- 7° une opération cadastrale visant un terrain appartenant à la Ville ou d'un terrain utilisé ou destiné à être utilisé aux fins d'un usage d'utilité publique ;

(2025, R.732-07-2025, a.2.7 (R))

- 8° une opération cadastrale sur un terrain où la construction d'un bâtiment est prohibée par le règlement de zonage en vigueur ;

(2025, R.732-07-2025, a.2.8 (R))

- 9° une opération cadastrale, en zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1), effectuée uniquement à des fins agricoles ;

(2025, R.732-07-2025, a.2.9 (R))

- 10° les opérations cadastrales rendues nécessaires à la suite d'une expropriation.

(2025, R.732-07-2025, a.2.10 (M))

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 ville. Sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé, mandaté par la Ville, 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 Ville, en vertu de l'article 5.1, doivent être versées dans un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour :

- 1° acquérir ou aménager des terrains ou des servitudes à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'accès public à l'eau, pour acquérir des terrains ou des servitudes à des fins d'espaces naturels ou pour acquérir des végétaux et les planter sur les immeubles dont la Ville est propriétaire ou sur l'assiette d'une servitude dont la Ville est titulaire ;
- 2° construire un ou des bâtiments dont l'utilisation est inhérente à l'usage ou au maintien d'un parc ;
- 3° servir au paiement de dépenses de la Municipalité régionale de comté (MRC) qui sont relatives à un parc régional ;
- 4° être utilisé pour faire l'acquisition d'un immeuble en vue de le céder à un centre de services scolaire ou pour payer le montant dû au centre de services scolaire qui a acquis un immeuble à la place de la Ville.

Un terrain ou une servitude cédée à la Ville en vertu du présent chapitre 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, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent chapitre s'ils ne sont plus requis à des

fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et le produit doit en être versé dans ce fonds spécial. Un terrain peut être cédé par la Ville à un centre de services scolaire afin de se conformer aux obligations qui incombent à la Ville en vertu des articles 272.10 et 272.12 de la Loi sur l'instruction publique (RLRQ, c. I-13.3).

2025, R.732-07-2025, a.3 (R))

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 moindre 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 de base qui doit être créé et non aux lots privatifs créés à l'intérieur du lot de base couvrant la totalité du projet intégré.

(2020, R. 732-04-2020, a. 13)

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

6.2.1 Groupe d'usages résidentiels

6.2.1.1 Habitations unifamiliales (h1) et habitation de deux à quatre logements (h2)

Les dimensions minimales d'un lot pour une habitation unifamiliale et une habitation de deux à quatre logements sont les suivantes :

1° Structure isolée :

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| a) Largeur minimale du lot : | 15,0 m |
| b) Profondeur minimale du lot : | 30,0 m |
| -Zone H-130 : | 28,5 m |
| c) Superficie minimale du lot : | 450,0 m ² |
| -Zone H-130 : | 285,0 m ² |

2025, R.732-07-2025, a.4.1 (M))

2° Structure jumelée :

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| a) Largeur minimale du lot : | 10 m |
| b) Profondeur minimale du lot : | 30,0 m |
| -Zone H-69 : | 28,5 m |
| -Zone HCV-191 : | 27,0 m |
| c) Superficie minimale du lot : | 300,0 m ² |

-Zone H-69 :	228,0 m ²
-Zone HCV-191 :	216,0 m ²

2025, R.732-07-2025, a.4.2 (M))

3° Structure contiguë :

a) Largeur minimale du lot :	
Lot du centre :	6,0 m
Lot d'extrémité :	8,0 m
b) Profondeur minimale du lot :	30,0 m
c) Superficie minimale du lot :	
Lot du centre :	180,0 m ²
Lot d'extrémité :	240,0 m ²

(2016, R. 732-01-2016, a. 3 et 4), (2017, R. 732-02-2017, a. 3), (2024, R. 732-06-2024, a. 2)

6.2.1.2 Habitation de cinq à huit logements (h3)

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

1° Structure isolée :

a) Largeur minimale du lot :	10,0 m
-Zone CEN-181 :	12,0 m
-Zones CEN-182 et CEN-183 :	26,0 m
b) Profondeur minimale du lot :	30,0 m
c) Superficie minimale du lot :	300,0 m ²
-Zone CEN-181 :	360,0 m ²
-Zones CEN-182 et CEN-183 :	780,0 m ²

2. Structure jumelée :

a) Largeur minimale du lot :	8,0 m
-Zone CEN-181 :	9,0 m
-Zones CEN-182, CEN-183 et CEN-207 :	23,0 m
b) Profondeur minimale du lot :	27,0 m
c) Superficie minimale du lot :	216,0 m ²
-Zone CEN-181 :	243,0 m ²
-Zones CEN-182, CEN-183 et CEN-207 :	621,0 m ²

3. Structure contiguë :

a) Largeur minimale du lot :	
Lot du centre :	6,0 m
Lot d'extrémité :	8,0 m
-Zone CEN-181 :	
Lot du centre :	6,0 m
Lot d'extrémité :	9,0 m
-Zones CEN-182, CEN-183 et CEN-207 :	
Lot du centre :	20,0 m
Lot d'extrémité :	23,0 m
b) Profondeur minimale du lot :	27,0 m
c) Superficie minimale du lot :	
Lot du centre :	162,0 m ²
Lot d'extrémité :	216,0 m ²
-Zone CEN-181 :	
Lot du centre :	162,0 m ²
Lot d'extrémité :	243,0 m ²
-Zones CEN-182, CEN-183 et CEN-207 :	
Lot du centre :	540,0 m ²
Lot d'extrémité :	621,0 m ²

(2012, R. 702-00-2012, a. 3), (2024, R. 732-06-2024, a. 3)

6.2.1.3 Habitation de neuf logements et plus (h4) et habitation communautaire (h5)

Les dimensions minimales d'un lot pour une habitation de neuf logements et plus et une habitation communautaire sont les suivantes :

1° Structure isolée :

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| a) Largeur minimale du lot : | 14,0 m |
| -Zone CEN-181 : | 12,0 m |
| -Zones CEN-182 et CEN-183 : | 26,0 m |
| b) Profondeur minimale du lot : | 35,0 m |
| c) Superficie minimale du lot : | 490,0 m ² |
| -Zone CEN-181 : | 420,0 m ² |
| -Zones CEN-182 et CEN-183 : | 910,0 m ² |

2. Structure jumelée :

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| a) Largeur minimale du lot : | 10,0 m |
| -Zone CEN-181 : | 9,0 m |
| -Zones CEN-182, CEN-183 et CEN-207 : | 23,0 m |
| b) Profondeur minimale du lot : | 30,0 m |
| c) Superficie minimale du lot : | 300,0 m ² |
| -Zone CEN-181 : | 270,0 m ² |
| -Zones CEN-182, CEN-183 et CEN-207 : | 690,0 m ² |

3. Structure contiguë :

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| a) Largeur minimale du lot : | |
| Lot du centre : | 8,0 m |
| Lot d'extrémité : | 10,0 m |
| -Zone CEN-181 : | |
| Lot du centre : | 6,0 m |
| Lot d'extrémité : | 9,0 m |
| -Zones CEN-182, CEN-183 et CEN-207 : | |
| Lot du centre : | 20,0 m |
| Lot d'extrémité : | 23,0 m |
| b) Profondeur minimale du lot : | 30,0 m |
| c) Superficie minimale du lot : | |
| Lot du centre : | 240,0 m ² |
| Lot d'extrémité : | 300,0 m ² |
| -Zone CEN-181 : | |
| Lot du centre : | 180,0 m ² |
| Lot d'extrémité : | 270,0 m ² |
| -Zones CEN-182, CEN-183 et CEN-207 : | |
| Lot du centre : | 600,0 m ² |
| Lot d'extrémité : | 690,0 m ² |

(2012, R. 702-00-2012, a. 4), (2020, R. 732-04-2020, a. 14), (2024, R. 732-06-2024, a. 4)

6.2.1.4 Exception pour certains lots appartenant au groupe d'usage *Résidentiel* :

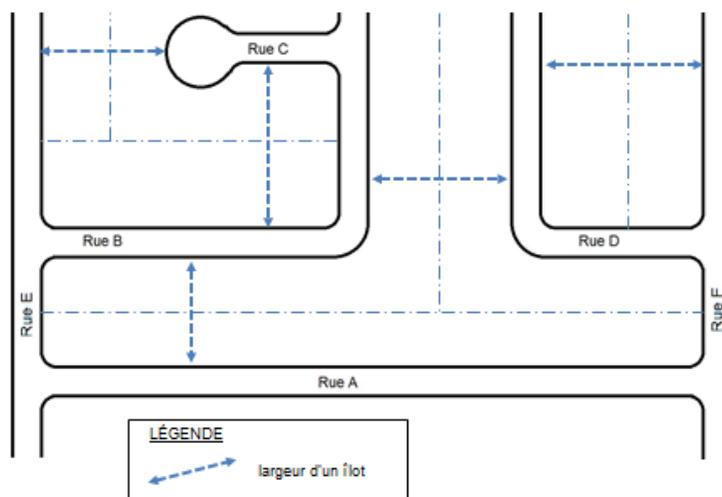
La profondeur minimale d'un lot appartenant au groupe d'usage *Résidentiel* peut être réduite de 16% par rapport à celle prescrite au présent chapitre, aux conditions suivantes :

- 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.

(2020, R. 732-04-2020, a. 15)

Croquis - 6.2.1.4



(2012, R.702-00-2012, a.1), (2020, R. 732-04-2020, a. 15)

6.2.2 Usages commerciaux

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

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| 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 |

(2016, R. 732-01-2016, a. 5), (2020, R. 732-04-2020, a. 16)

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 |

6.2.4 Usages communautaires

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

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| a) Largeur minimale du lot : | 20 mètres |
| b) Profondeur minimale du lot : | 30,0 mètres |
| c) Superficie minimale du lot : | 600,0 mètres carrés |

(2020, R. 732-04-2020, a. 17)

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 cours d'eau secondaires sont illustrés à l'annexe 4 du règlement de zonage numéro 712-00-2013.

(2020, R. 732-04-2020, a. 18)

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 particulières relatives au calcul des dimensions minimales des lots

6.6.1 Calcul de la largeur d'un lot

La largeur d'un lot se calcule en prenant la mesure entre ses lignes latérales ou leurs prolongements. 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 arrières. 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 diminuée, 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 intérieure d'une courbe

La largeur d'un lot situé sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminuée à la ligne arrière du lot jusqu'à une dimension minimale de 10,0 mètres à l'exception des habitations unifamiliales contiguës 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 par rapport à la largeur prescrite autrement.

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), (2020, R. 732-04-2020, a. 19)

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 699-00-2012.

Pour les fins du présent article, les sites d'intérêt faunique et les boisés sont illustrés à l'annexe 4 du règlement de zonage numéro 712-00-2013 ;

(2020, R. 732-04-2020, a. 20)

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.

6.8 Présomption de conformité d'un lot en territoire rénové

Lorsqu'un lot se trouve en territoire rénové et qu'il comporte des différences mineures, par les faits de la rénovation cadastrale, en regard des exigences sur la superficie ou les dimensions minimales des lots, il est présumé conforme à ces exigences. Cet article s'applique uniquement pour un lot qui était conforme avant la rénovation cadastrale.

(2020, R. 732-04-2020, a. 21)

6.9 Dispositions particulières à un projet intégré

Les dispositions suivantes s'appliquent aux opérations cadastrales relatives à un projet intégré :

- a) un terrain bâti ou à bâtir doit être identifié au cadastre par un seul lot de base et chaque bâtiment principal ou usage principal incluant l'aire privative doit être localisé sur un lot privatif (lot distinct) ;
- b) Tout lot privatif doit comporter un dégagement minimal de 1 mètre par rapport au lot de base, et ce, sur tout le périmètre du terrain.

(2020, R. 732-04-2020, a. 22)

(abrogé, 2011, R. 649-10, a. 3)

CHAPITRE 7 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.