TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 3
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT 3
1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ 3
1.3 PERMIS DE LOTISSEMENT 3
1.4 INTERPRÉTATION 3
1.5 TERMINOLOGIE 3
1.6 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ 4
CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX ÎLOTS 4
2.1 RUES 4
2.1.1 Respect du tracé projeté du plan d'urbanisme 4
2.1.2 Rue à proximité d'un plan d'eau 4
2.1.3 Rue à proximité de fortes pentes 4
2.1.4 Respect des contraintes naturelles 4
2.1.5 Pente longitudinale 5
2.1.6 Largeur de l'emprise 5
2.1.7 Intersections et courbes 5
2.1.8 Cul-de-sac 5
2.1.9 Raccordement à la route 323 5
2.2 CONDITIONS DE MUNICIPALISATION DES RUES (abrogé le 12-02-2007, règlement 415-07) 6
2.3 ÎLOTS 6
CHAPITRE III: DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS 6
3.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES 6
3.1.1 Normes générales 6
3.1.2 Majoration des normes 7
3.1.3 Réduction des normes 7
3.1.4 Exemptions 8
3.2 OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES 8
CHAPITRE IV: DÉROGATIONS, DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES 8
4.1 LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS 8
4.2 PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT 8
4.2.1 Terrain décrit par tenants et aboutissants 9
4.2.2 Terrain construit 9
4.2.3 Résidu d'un terrain en partie exproprié 9
4.2.4 Exceptions additionnelles 9
4.3 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS 10
CHAPITRE V: DISPOSITIONS FINALES 10
5.1 ADOPTION 10
5.2 ABROGATION 10
5.3 ENTRÉE EN VIGUEUR 11

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ D'AMHERST

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 353-02

ATTENDU QUE le Conseil de la municipalité d'Amherst juge opportun d'adopter un nouveau règlement relatif au lotissement et devant s'appliquer à l'ensemble du territoire municipal;

CONSIDÉRANT les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), notamment ses articles 59, 110.4, 110.10.1, 115 et 117.1;

CONSIDÉRANT QU'un avis de présentation à cet effet a été donné au cours d'une assemblée précédente de ce Conseil;

À CES CAUSES, LE CONSEIL MUNICIPAL D'AMHERST ORDONNE CE QUI SUIT, À SAVOIR:

CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de Règlement de lotissement.

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toutes les zones du territoire de la municipalité d'Amherst.

1.3 PERMIS DE LOTISSEMENT

Les dispositions relatives à l'émission du permis de lotissement sont prescrites par le Règlement sur les permis et certificats numéro 351-02 et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

1.4 INTERPRÉTATION

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

Quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition doit être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Le pluriel comprend le singulier et vice-versa, à moins que le contexte n'indique qu'il ne peut en être ainsi.

La forme masculine non marquée désigne aussi bien les femmes que les hommes.

Avec l'emploi du mot "DOIT", l'obligation est absolue; le mot "PEUT" conserve un sens facultatif.

Le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique.

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités du système international (S.I.).

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

Toute référence à une loi ou à un règlement de juridiction fédérale ou provinciale, inclut également tout amendement ayant été ou pouvant être apporté à ladite loi et audit règlement.

1.5 TERMINOLOGIE

Les définitions prescrites à l'article 1.4 "Terminologie" du Règlement sur les permis et certificats numéro 351-02 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées sauf si celles-ci sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

À partir de son entrée en vigueur, toute modification à l'article 1.4 du Règlement sur les permis et certificats numéro 351-02 s'appliquera pour valoir comme si elle était ici au long récitée.

1.6 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le chapitre II du Règlement sur les permis et certificats numéro 351-02, prescrivant les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné, fait partie intégrante du présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long récité.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX ÎLOTS

2.1 RUES

2.1.1 Respect du tracé projeté du plan d'urbanisme

Toute voie de circulation destinée à un usage public est prohibée si elle ne respecte pas les normes du présent règlement et si elle ne concorde pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues, si tel est le cas, par le plan d'urbanisme.

2.1.2 Rue à proximité d'un plan d'eau

À l'exception des voies publiques de circulation conduisant à des quais ou débarcadères publics ou des ponts, aucune emprise de rue ne peut être située à moins de 60 mètres de la ligne naturelle des eaux d'un lac ou d'un cours d'eau. Cette distance minimale est réduite à 45 mètres si les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont établis en bordure de la rue projetée.

Malgré ce qui précède, toute nouvelle rue ou route peut être construite à une distance inférieure aux normes prescrites au paragraphe précédent s'il s'agit de raccorder celle-ci, sur une distance n'excédant pas trois cents (300) mètres, à une route ou rue déjà existante le 2 avril 1984. Cependant, cette nouvelle rue ou route ne doit pas empiéter à l'intérieur de la bande de protection riveraine.

De plus, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue, à une route conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau. Cependant, la conception de cette rue ou de cette route doit être réalisée de manière à ne pas empiéter inutilement dans la distance séparatrice indiquée ci-haut, en se rapprochant le plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau.

2.1.3 Rue à proximité de fortes pentes

Aucune emprise de rue ne peut être située sur un talus ayant une pente moyenne de plus de 25% et une hauteur de plus de 5 mètres, ni au sommet du talus, sur une bande de protection d'une largeur égale à 2 fois la hauteur verticale du talus, ni à la base du talus, sur une bande de protection d'une largeur égale à la moitié de la hauteur verticale du talus.

Nonobstant ce qui précède, les nouvelles rues pourront être construites à l'intérieur de ces bandes de protection, de même que sur les talus, pourvu qu'une étude géotechnique effectuée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ait prouvé que les travaux projetés ne créeront pas de risques à la sécurité des biens et des personnes. Dans le cas où l'étude géotechnique précisera que des mesures spéciales devront être prises lors de l'exécution des travaux, celles-ci devront être respectées intégralement et ce dans les délais prévus à l'étude.

2.1.4 Respect des contraintes naturelles

Nonobstant le tracé projeté au plan d'urbanisme, le tracé des rues doit éviter les sols instables, mal drainés ou exposés aux inondations, aux affaissements ou éboulis, les marais, les tourbières, marécages et les affleurements rocheux.

Toute opération cadastrale pour fins d'établissement d'une nouvelle route ou d'une rue, lorsque celle-ci est destinée à desservir un terrain actuel ou projeté pour fins de construction d'un bâtiment principal, doit prévoir la localisation de l'emprise de ladite route ou rue à une distance suffisante des limites d'un milieu humide, de manière à ce que le terrain à desservir puisse être constructible, dans le respect des normes de construction et d'implantation prescrites à la réglementation d'urbanisme ainsi que du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (R.R.Q., 1981, Q-2, r.8).

2.1.5 Pente longitudinale

La pente longitudinale minimale de toutes les rues est de 0,5%.

La pente maximale ne doit pas excéder 12% en ligne droite. Sur une rue locale, cette pente maximale peut être augmentée à 15% si la topographie l'exige, sur une distance n'excédant pas 150 mètres.

Dans tous les cas, la pente d'une rue ne doit jamais excéder 5% dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

2.1.6 Largeur de l'emprise

Toutes les nouvelles rues doivent avoir une emprise d'une largeur minimale de 15 mètres.

2.1.7 Intersections et courbes

L'intersection de 2 rues doit se faire à un angle compris entre 75 et 105 degrés, sur une distance minimale de 6 mètres.

Une vue libre sur une distance minimale de 25 mètres est requise de part et d'autre de l'intersection.

Les intersections seront planifiées préférablement en T à chaque fois que la chose sera possible.

2.1.8 Cul-de-sac

Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac, dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture de rues avec issue.

La construction d'un cul-de-sac doit permettre l'entassement de la neige et ainsi faciliter l'entretien de la rue.

Les rues en forme de cul-de-sac doivent se terminer par un cercle de virage dont l'emprise a un rayon minimal de 17 mètres. Un terre-plein doit être prévu en leur centre, à la condition que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres.

2.1.9 Raccordement à la route 323

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation prescrit par le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides, toute rue devant se raccorder à la route 323 doit respecter les conditions suivantes:

1- la demande de permis relative à la rue projetée doit être accompagnée d'un avis du ministère des Transports du Québec évaluant l'impact de la rue sur la circulation routière;

2- la rue projetée doit être à une distance minimale d'au moins 450 mètres d'une intersection de rue existante ou prévue dans le plan d'urbanisme.

2.2 CONDITIONS DE MUNICIPALISATION DES RUES (abrogé le 12-02-2007, règlement 415-07)

Voir nouveau règlement 412-06 sur critères de prises en charges des rues par la municipalité.

2.3 ÎLOTS

La longueur d'un îlot doit être comprise entre 200 et 400 mètres. Tout îlot résidentiel de plus de 200 mètres doit être traversé par au moins un sentier piétonnier d'une largeur minimum de 2 mètres. Si plus d'un sentier piétonnier est prévu, la longueur maximale de l'îlot résidentiel peut être augmentée à 500 mètres.

Les îlots résidentiels doivent être orientés de manière à maximiser l'ensoleillement du plus grand nombre possible de logements.

Les îlots adjacents à une rue principale collectrice ou une artère seront parallèles à celle-ci afin de réduire le nombre d'intersections.

Les îlots et les rues les desservants doivent être conçus de manière à prévoir au moins deux accès de circulation pour rejoindre une rue collectrice ou une artère.

CHAPITRE III: DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

3.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES

3.1.1 Normes générales

La superficie minimale d'un lot, sa largeur minimale mesurée à la ligne avant et sa profondeur moyenne minimale sont prescrites au tableau ci-après.

Nonobstant ces normes générales, celles-ci peuvent être majorées ou réduites selon les dispositions des articles 3.1.2 et 3.1.3.

Niveau de desserte	***Secteur riverain (Lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou 300 mètres du lac)***			***Secteur non riverain***	
	Superficie	*Largeur*	*Profondeur*	*Superfice*	*Largeur*
Aucun service	*4 000 m²*	*50 m*	*60 m*	*3 000 m²*	*50 m*
Égout ou aqueduc	*2 000 m²*	*25 m*	*60 m*	*1 500 m²*	*25 m*

Égout et aqueduc	800 m^2	18 m	*45 m*	800 m^2	18 m

3.1.2 Majoration des normes

3.1.2.1 Établissements de production animale

Les bâtiments de production animale, les cours d'exercice et les lieux d'entreposage du fumier faisant partie d'un établissement de production animale où l'exploitant élève un cheptel composé en tout ou en partie de porcs, boeufs, moutons, chevaux ou volailles, ne peuvent être situés sur un terrain dont la superficie est inférieure à 40 000 mètres carrés.

3.1.2.2 Lot accueillant un bâtiment multifamilial

Tout lot qui n'est pas desservi par l'aqueduc et/ou l'égout et qui est destiné à accueillir une habitation multifamiliale de plus de 3 logements, à l'extérieur du périmètre d'urbanisation prescrit par le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides, doit avoir la superficie minimale indiquée à l'article 3.1.1, majorée de 2000 mètres carrés par unité de logement en sus de 3.

3.1.2.3 Lot hors du périmètre d'urbanisation

Tout lot situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation prescrit par le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides doit respecter les dimensions et la superficie minimales prescrites pour un lot ne disposant d'aucun service, sauf s'il s'agit d'un terrain situé en bordure d'un réseau d'aqueduc et/ou d'égout existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, auquel cas le tableau de l'article 3.1.1 s'applique également.

3.1.2.4 Lot en bordure de la route 323

Tout lot situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation prescrit par le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides, doit, s'il borde la route 323, avoir une largeur minimale de 80 mètres.

3.1.3 Réduction des normes

Nonobstant les normes minimales prescrites à l'article 3.1.1, celles-ci peuvent être réduites dans les situations suivantes:

3.1.3.1 Lots situés à l'extérieur d'une courbe

Lorsqu'un lot est situé sur le côté extérieur (convexe) d'une courbe, sa largeur minimale à la ligne avant peut être réduite comme suit, pourvu que la superficie minimale prescrite à l'article 3.2.1 soit respectée:

a) *pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à 30 mètres, la largeur avant peut être réduite jusqu'à 50% de la largeur minimale requise dans un secteur riverain.*

b) *pour une courbe ayant un rayon plus grand que 30 mètres mais inférieur ou égal à 100 mètres, la largeur avant peut être réduite d'au plus 25% de la largeur minimale requise dans un secteur riverain;*

c) *dans tous les cas, la largeur minimale ne doit jamais être inférieure à 25 mètres.*

3.1.3.2 Présence d'éléments contraignants

Lorsqu'une rue, un lac, un cours d'eau ou un lot arrière existant avant le 25 janvier 1984, empêchent un éventuel lot de respecter la profondeur minimale prescrite, cette profondeur peut être réduite à 45 mètres pourvu que la superficie minimale prescrite aux articles 3.2.1, 3.2.2 ou 3.2.3 soit respectée.

3.1.4 Exemptions

Les dispositions de la présente section 3.1 ne s'appliquent pas:

a) aux terrains bénéficiant de privilèges au lotissement;

b) aux opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tels les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution ainsi que le rues publiques ou privées;

c) à une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci.

3.2 OPÉRATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

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

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de créer des résidus de terrain qui seraient dérogatoires à l'égard des normes de lotissement prescrites. Ainsi, tous les nouveaux lots doivent être conçus de façon à être contigus aux lots adjacents, incluant les emprises.

Toutefois, une opération cadastrale relative à une rue existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement est autorisée, même si elle n'a pas les dimensions prescrites.

CHAPITRE IV: DÉROGATIONS, DROITS ACQUIS ET PRIVILÈGES

4.1 LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Un lot dérogatoire aux dispositions du présent règlement de lotissement est protégé par droits acquis s'il existait avant l'entrée en vigueur du règlement le prohibant, ou s'il a fait l'objet d'un permis de lotissement légalement émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement, et s'il n'a pas déjà été modifié de manière à être conforme au présent règlement de lotissement.

Ce lot peut donc être construit si la construction respecte les dispositions du règlement de construction et les dispositions de l'article 13.3 du règlement de zonage, concernant la construction sur un lot dérogatoire protégé par droits acquis.

4.2 PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

Nonobstant les dispositions du présent règlement, un terrain dont la superficie et les dimensions ne peuvent respecter les exigences du présent règlement de lotissement peut néanmoins faire l'objet d'un permis de lotissement, s'il est concerné par l'une ou l'autre des situations suivantes et s'il respecte les conditions ci-après énoncées.

4.2.1 Terrain décrit par tenants et aboutissants

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain qui, le 2 avril 1984, 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 présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées:

a) le 2 avril 1984, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date;

b) 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.

4.2.2 Terrain construit

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain qui, le 2 avril 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, 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 présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées.

a) le 2 avril 1984, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment principal érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégé par des droits acquis, même si cette construction fut depuis lors détruite par un sinistre;

b) 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.

4.2.3 Résidu d'un terrain en partie exproprié

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé à l'égard d'un terrain constituant le résidu d'un terrain 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, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain résiduel ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont toutes respectées:

a) immédiatement avant l'acquisition, le terrain 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 4.2.1 ou 4.2.2 du présent règlement;

b) 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.

4.2.4 Exceptions additionnelles

Un permis autorisant une opération cadastrale ne sera pas refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement lorsqu'il s'agit:

1- d'un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblo-distribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;

2- d'une rue privée ou publique respectant les normes applicables aux rues;

3- d'un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;

4- d'un droit de passage ou d'une servitude;

5- d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficie minimales requises par le présent règlement, et ce aux conditions suivantes:

   a) le terrain ainsi constitué doit former un seul lot ou, lorsque le terrain est compris à l'intérieur de plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire;

   b) aucun lot ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale.

6- d'un terrain compris dans plusieurs lots originaires ou dans plusieurs rangs indiqués au plan cadastral, auquel cas un seul lot par lot originaire ou rang résulte de l'opération cadastrale. Dans ce cas, un seul bâtiment principal pourra être implanté sur l'ensemble des lots résultant de ce type d'opération cadastrale. La superficie totale de l'ensemble du terrain formé desdits lots devra respecter les normes minimales de dimensions et de superficie comme s'il s'agissait d'un seul lot.

4.3 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions prescrites au chapitre VIII - "Infractions" du Règlement sur les permis et certificats numéro 350-02 font partie intégrante de ce règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

CHAPITRE V: DISPOSITIONS FINALES

5.1 ADOPTION

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section ou un article de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

5.2 ABROGATION

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du règlement de lotissement numéro 308-97, tel qu’amendé.

Cette abrogation n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité du règlement abrogé jusqu'à jugement final et exécution.

Cette abrogation n'affecte pas les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi abrogé.

5.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET PASSÉ À AMHERST, ce _____ 2002.

_____
André Lord, maire

_____
Bernanrd Davidson, secrétaire-trésorier