



**MUNICIPALITÉ DE
SAINT-ANTOINE-SUR-RICHELIEU**

**RÈGLEMENT DE
LOTISSEMENT**

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVE	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
ARTICLE 1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
ARTICLE 1.2	BUT	1
ARTICLE 1.3	ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	1
ARTICLE 1.4	CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS	1
ARTICLE 1.5	PRÉSÉANCE	1
ARTICLE 1.6	MODE D'AMENDEMENT	1
ARTICLE 1.7	MISE À JOUR	2
ARTICLE 1.8	TERRITOIRE ASSUJETTI	2
ARTICLE 1.9	PERSONNES ET INTERVENTIONS AFFECTÉES	2
ARTICLE 1.10	VALIDITÉ	2
ARTICLE 1.11	ENTRÉE EN VIGUEUR	2
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	3
ARTICLE 1.12	INTERPRÉTATION DU TEXTE	3
ARTICLE 1.13	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	3
ARTICLE 1.14	MESURES	4
ARTICLE 1.15	TERMINOLOGIE	4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
SECTION 1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	5
ARTICLE 2.1	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	5
ARTICLE 2.2	APPLICATION DU RÈGLEMENT	5
ARTICLE 2.3	OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	5
SECTION 2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
ARTICLE 2.4	CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT	6
ARTICLE 2.5	CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME ET AU RÈGLEMENT DE ZONAGE	6
ARTICLE 2.6	VOIES DE CIRCULATION	6
ARTICLE 2.7	PARC, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	6
ARTICLE 2.8	PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES	6

SECTION 3	INFRACTIONS ET SANCTIONS	7
ARTICLE 2.9	INFRACTIONS	7
ARTICLE 2.10	INITIATIVE DE POURSUITE	7
ARTICLE 2.11	SANCTIONS	7
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION	9
ARTICLE 3.1	GÉNÉRALITÉ	9
ARTICLE 3.2	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION LA NATURE DU SOL	9
ARTICLE 3.3	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU	9
ARTICLE 3.4	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE	10
ARTICLE 3.5	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION	10
ARTICLE 3.6	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS	11
ARTICLE 3.7	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE "CUL DE SAC"	11
ARTICLE 3.8	SENTIERS POUR PIÉTONS ET CYCLISTES	11
ARTICLE 3.9	ÎLOTS	11
ARTICLE 3.10	SERVITUDE	11
ARTICLE 3.11	LOT ADJACENT À UNE RUE	
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	12
ARTICLE 4.1	DIMENSION MINIMALE DES LOTS DESSERVIS	12
ARTICLE 4.2	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS NON DESSERVIS	13
ARTICLE 4.3	PROFONDEUR ET LARGEUR DES LOTS	14
ARTICLE 4.4	LOT DESSERVI OU PARTIELLEMENT DESSERVI	14
ARTICLE 4.5	LOT IRRÉGULIER	14
ARTICLE 4.6	ZONE AGRICOLE PERMENTE	14
ARTICLE 4.7	LOT ET PARTIE DE LOT	15
ARTICLE 4.8	LOT CONSTRUIT	15
ARTICLE 4.9	SERVICES PUBLICS	15
ARTICLE 4.10	EXCEPTIONS	15
ARTICLE 4.11	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AC	16
ARTICLE 4.12	PROJET DE LOTISSEMENT	16
ARTICLE 4.13	CAS PARTICULIERS	17

ARTICLE 4.14	ORIENTATION	17
ARTICLE 4.15	ACCÈS DIRECT	18
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS ET TERRAINS DE JEUX	19
ARTICLE 5.1	CONDITIONS D'APPROBATION	19
ARTICLE 5.2	MESURES D'EXCEPTION	19
ARTICLE 5.3	UTILISATION DES TERRAINS CÉDÉS ET DES SOMMES VERSÉES	20
CHAPITRE 6	LES DROITS ACQUIS	21
ARTICLE 6.1	DROITS ACQUIS	21
ARTICLE 6.2	PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT	21
ARTICLE 6.3	AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE	21

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Antoine-sur-Richelieu.* »

ARTICLE 1.2 BUT

Le présent règlement vise à assurer à la municipalité tous les pouvoirs et moyens légaux pouvant lui permettre de régir les opérations cadastrales effectuées sur son territoire.

ARTICLE 1.3 ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Sont abrogés par le présent règlement, le règlement de construction de la Municipalité de Saint-Antoine-sur-Richelieu numéro 2002-07 et tous ses amendements à ce jour.

ARTICLE 1.4 CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS

Le respect du présent règlement ne dispense pas une intervention d'être faite en conformité avec les dispositions des règlements fédéraux, provinciaux ou de la Municipalité Régionale de Comté (MRC) de La Vallée-du-Richelieu qui peuvent s'appliquer.

ARTICLE 1.5 PRÉSÉANCE

Lorsqu'une disposition du présent règlement se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

ARTICLE 1.6 MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) et du *Code municipal du Québec* (L.R.Q., c. C-27.1)

ARTICLE 1.7 MISE À JOUR

La mise à jour du présent texte et de ses amendements ou des autres formes d'expressions, leur codification et leur numérotation est permise sans que ces corrections constituent un amendement.

ARTICLE 1.8 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Antoine-sur-Richelieu.

ARTICLE 1.9 PERSONNES ET INTERVENTIONS AFFECTÉES

Le présent règlement lie quiconque effectue une opération cadastrale.

Toute opération cadastrale effectuée après l'entrée en vigueur du présent règlement doit être réalisée conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 1.10 VALIDITÉ

Le *Conseil* adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeureraient en vigueur.

ARTICLE 1.11 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) et du *Code municipal du Québec* (L.R.Q., c. C-27.1)

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1.12 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- a) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- b) Le masculin comprend les deux genres à moins que le contexte n'indique le contraire;
- c) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- d) L'emploi du mot « doit » ou « devra » indique une obligation absolue alors que le mot « peut » ou « pourra » indique un sens facultatif;
- e) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- f) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

ARTICLE 1.13 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 1.14 MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

ARTICLE 1.15 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 3 du règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Municipalité de Saint-Antoine-sur-Richelieu

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

ARTICLE 2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au *fonctionnaire désigné* de la municipalité.

ARTICLE 2.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du *fonctionnaire désigné*. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du *Conseil municipal*. Le *fonctionnaire désigné* et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Les fonctions et devoirs du *fonctionnaire désigné* sont définis au règlement relatif aux permis et certificats.

ARTICLE 2.3 OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale, que celle-ci prévoie ou non des rues, doit soumettre une demande et obtenir un permis à cet effet émis par le fonctionnaire désigné avant de procéder. L'émission du permis doit satisfaire la procédure décrite au règlement sur les permis et certificats.

**SECTION 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN
RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

ARTICLE 2.4 CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du règlement de lotissement de la *municipalité* de Saint-Antoine-sur-Richelieu.

ARTICLE 2.5 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME ET AU RÈGLEMENT
DE ZONAGE

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient au plan d'urbanisme ou à une disposition du règlement de zonage de la *municipalité* de Saint-Antoine-sur-Richelieu.

ARTICLE 2.6 VOIES DE CIRCULATION

Aucune *opération cadastrale* ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'engage pas à réaliser et à céder à la *municipalité* les voies publiques (rues), conformément à l'entente établie avec la *municipalité*.

ARTICLE 2.7 PARC, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Aucune *opération cadastrale*, autre qu'une annulation, une correction, une identification cadastrale d'un *terrain* déjà construit ou un remplacement de numéros de *lots* n'entraînant aucune augmentation du nombre de *lots*, que des rues y soient prévues ou non, ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'engage pas à céder à la *municipalité* une superficie de *terrain* ou une somme conformément au chapitre 5.

ARTICLE 2.8 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

Aucune *opération cadastrale* ne peut être approuvée si le propriétaire ne paie pas les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

SECTION 3 INFRACTIONS ET SANCTIONS

ARTICLE 2.9 INFRACTIONS

Est coupable d'une infraction, quiconque:

- a) Omet de se conformer à l'une quelconque des dispositions du présent règlement;
- b) Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis par le présent règlement;
- c) Entrave l'application du présent règlement;
- d) Fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis en vertu du présent règlement.

ARTICLE 2.10 INITIATIVE DE POURSUITE

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite à l'avis écrit du *fonctionnaire désigné* de se conformer au présent règlement dans le délai indiqué dans l'avis, le *Conseil* peut intenter des procédures contre le contrevenant ou le propriétaire ou l'occupant pour faire respecter le présent règlement en Cour municipale ou à tout autre tribunal identifié par règlement de la *municipalité*.

ARTICLE 2.11 SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 100.00 \$ et d'au plus 1 000,00 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 200,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 200,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 400,00 \$ et d'au plus 4 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La *municipalité* peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION

ARTICLE 3.1 GÉNÉRALITÉ

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement.

De plus, le tracé des voies de circulation lors de l'aménagement d'un nouveau développement devra être réalisé, dans la mesure du possible, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place.

Enfin, par l'entremise de l'article 115, 2^e et 5^e alinéa de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, toutes nouvelles rues, ruelles, publiques ou privées devront être canalisées principalement vers le réseau routier local.

ARTICLE 3.2 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des voies de circulation doit éviter, dans la mesure du possible, les boisés existants, les alignements d'arbres, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables, et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, les affleurements rocheux et en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des infrastructures municipales.

ARTICLE 3.3 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU

Sauf pour des considérations spécifiques, l'aménagement de toutes nouvelles voies de circulation à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, dont le tracé projeté se situe près d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau, devra être réalisé en tenant compte des critères suivants : La limite la plus rapprochée de l'emprise de la voie de circulation projetée devra être située à une distance minimale de la ligne des hautes eaux (LHE), selon une ou l'autre des situations suivantes :

- a) **À trente mètres (30 m)** lorsqu'il n'y a pas de projet de construction prévu sur les terrains adjacents à la nouvelle voie de circulation;
- b) **À quarante-cinq mètres (45 m)** lorsque qu'un projet de construction est prévu sur un terrain adjacent à la nouvelle voie de circulation et que celui-ci est desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- c) **À soixante mètres (60 m)** lorsque qu'un projet de construction est prévu sur un terrain adjacent à la nouvelle voie de circulation et que celui-ci est non desservi ou desservi par un aqueduc ou un égout sanitaire.

Les ouvrages suivants sont cependant exemptés de l'application des dispositions du paragraphe précédent :

- a) Les pistes de randonnée;
- b) Les ponts et les ponceaux traversant un cours d'eau ou un plan d'eau;
- c) Les voies de circulation construites par un gouvernement, un ministère ou l'un de ses mandataires, pour des motifs de sécurité ou d'utilité publique;
- d) Les chemins de ferme et les chemins forestiers;
- e) Les voies d'accès privés;
- f) Les accès, les prolongements et les raccordements avec les voies de circulation existantes;
- g) Les reconstructions ou les ouvrages de correction des voies de circulation existantes pour des fins d'entretien ou de sécurité.

ARTICLE 3.4 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente doit se situer entre 0,5 % et 8% pour toute voie de circulation.

ARTICLE 3.5 EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

L'*emprise* minimale de toute nouvelle rue doit être de 15 mètres pour les rues locales et de 20 mètres pour les autres rues.

ARTICLE 3.6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS

Aux intersections, les lignes *d'emprises* des rues doivent être raccordées par un rayon courbé d'au moins 6 mètres, afin de permettre à un camion lourd d'y tourner. L'intersection d'une rue doit se faire à un angle compris entre 75 et 110 degrés. En règle générale, elle doit être en forme de « T », et la distance entre deux intersections doit être d'au moins 60 mètres, mesurée au centre de l'emprise de chacune des rues.

ARTICLE 3.7 DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE "CUL DE SAC"

La longueur maximale d'un cul-de-sac mesurée avec une *voie publique* et le centre du cercle de virage ne peut pas excéder 150 mètres. Le cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre ne doit pas être inférieur à 35 mètres.

ARTICLE 3.8 SENTIERS POUR PIÉTONS ET CYCLISTES

La *municipalité* peut exiger des entiers pour piétons et cyclistes, d'une largeur de 1,5 mètre ou plus, pour favoriser la circulation, notamment en direction de l'école et des équipements communautaires.

ARTICLE 3.9 ÎLOTS

La longueur d'un îlot doit être comprise entre 75 et 300 mètres. Les îlots résidentiels de plus de 200 mètres doivent être traversés par au moins un sentier piétonnier. Ils doivent être orientés afin de maximiser l'ensoleillement du plus grand nombre de *lots* possible.

ARTICLE 3.10 SERVITUDE

La *municipalité* peut exiger des servitudes ou droits de passage d'une largeur de 1,5 mètre ou plus, selon les caractéristiques du projet de *lotissement*, pour des fins d'infrastructures d'utilités publiques.

ARTICLE 3.11 LOT ADJACENT À UNE RUE

Dans le cadre d'un projet de *lotissement*, chaque *lot* doit être adjacent à une rue publique existante ou projetée.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

ARTICLE 4.1 DIMENSION MINIMALE DES LOTS DESSERVIS

La dimension minimale des *lots* desservis doit respecter les normes (superficies, largeur et profondeur minimales) indiquées au tableau 1.

Tableau 1

Description des lots	Largeur minimale (mètres)	Profondeur moyenne minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres²)
Périmètre d'urbanisation existant (lot desservi) :			
- Groupe résidentiel, <i>bâtiment isolé</i>	23	25	575
- Groupe résidentiel, <i>bâtiment jumelé</i>	15	25	400
- Groupe commercial	23	25	575
- Groupe industriel	60	60	3 600
- Groupe services publiques	35	35	1 225
Périmètre d'urbanisation à développer (lot desservi) :			
- Tout groupe d'usages	60	60	4 000
Périmètre d'urbanisation existant et situé à l'intérieur d'un corridor riverain (lots desservi) :			
- Groupe résidentiel, <i>bâtiment isolé</i>	30	45	1 200
- Groupe résidentiel, <i>bâtiment jumelé</i>	25	45	1 000
- Groupe commercial	30	45	1 200
- Groupe industriel	60	60	3 600
- Groupe services publiques	35	45	1 400

ARTICLE 4.2 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS

Dans le cas d'un lot partiellement desservi ou non desservi, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant :

SECTEUR	ZONE	SANS SERVICE		UN SERVICE ⁽⁴⁾		
		Superficie	Frontage	Superficie		Frontage
				Îlot déstructuré résidentiel ⁽³⁾	Ailleurs	
À l'intérieur d'un corridor riverain ⁽¹⁾	Périmètre d'urbanisation existant ⁽²⁾	3716 m ² (40 000 pi ²)	46 m (150 pi)		1858 m ² (20 000 pi ²)	30 m (100 pi)
	Périmètre d'urbanisation à développer ⁽²⁾	1 ha (107 650 pi ²)	46 m (150 pi)		1 ha (107 650 pi ²)	30 m (100 pi)
	Agricole	3716 m ² (40 000 pi ²)	46 m (150 pi)	1858 m ² (20 000 pi ²)	2322 m ² (25 000 pi ²)	46 m (150 pi)
À l'extérieur d'un corridor riverain	Périmètre d'urbanisation existant ⁽²⁾	2787 m ² (30 000 pi ²)	46 m (150 pi)		1393 m ² (15 000 pi ²)	23 m (75 pi)
	Périmètre d'urbanisation à développer ⁽²⁾	1 ha (107 650 pi ²)	46 m (150 pi)		1 ha (107 650 pi ²)	46 m (150 pi)
	Agricole	2787 m ² (30 000 pi ²)	46 m (150 pi)	1393 m ² (15 000 pi ²)	2322 m ² (25 000 pi ²)	23 m (75 pi)

(1) Un corridor riverain est une bande de terre qui borde un cours d'eau ou un plan d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux (LHE). La largeur du corridor est de cent mètres (100 m) pour un cours d'eau et de trois cent mètres (300 m) pour un plan d'eau (lac). Un lot partiellement inclus dans un corridor riverain est considéré comme faisant partie intégrante de ce corridor.

Norme minimale de profondeur pour les lots projetés situés dans un corridor riverain :

⇒ Pour un lot projeté non desservi ou desservi par un aqueduc ou un égout sanitaire situé aux abords d'un cours d'eau, une profondeur minimale de soixante mètres (60 m) est exigée à partir de la ligne des hautes eaux.

⇒ Pour un lot projeté desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire, une profondeur minimale de quarante-cinq mètres (45 m) est exigée à partir de la ligne des hautes eaux.

Dans le cas où les infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire sont déjà présentes lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, la norme peut être réduite à trente mètres (30 m).

Dans le cas, où un lot projeté aux abords d'un cours d'eau est situé dans un secteur présentant des contraintes physiques particulières (zonage parcellaire, voie ferrée, etc.), aucune norme minimale de profondeur n'est spécifiée.

(2) Le territoire du périmètre d'urbanisation, tel que décrété par la Loi sur la protection du territoire agricole du Québec.

(3) Rues à caractère uniquement résidentiel situées dans les îlots déstructurés résidentiels comportant une chaussée asphaltée ou un (1) service (aqueduc ou égout sanitaire). Cette exception vise à consolider l'artère concernée en termes d'implantation résidentielle et non pour l'extension de cette activité. De plus, un droit de passage pour les agriculteurs devrait être prévu et les rues devraient être complétées afin de réaliser un cul-de-sac.

(4) Un service correspond à un lot desservi par un système d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

ARTICLE 4.3 PROFONDEUR ET LARGEUR DES LOTS

La profondeur moyenne d'un *lot* est la distance moyenne entre sa ligne avant et sa ligne arrière. La largeur d'un *lot* de forme régulière correspond au frontage du *lot* mesuré sur la ligne avant. Pour les *lots* de forme irrégulière, la largeur doit être mesurée à la marge avant, selon la zone concernée.

ARTICLE 4.4 LOT DESSERVI OU PARTIELLEMENT DESSERVI

Un *lot* desservi désigne un *lot* devant être raccordé au réseau d'aqueduc et au réseau d'égout sanitaire de la municipalité. Un *lot* partiellement desservi doit être raccordé à l'un ou l'autre de ces réseaux.

ARTICLE 4.5 LOT IRRÉGULIER

Les *lots* de forme irrégulière sont soumis aux normes suivantes :

- 1° *Lots* desservis : la largeur du *lot* le long de l'*emprise* de la *voie publique* ne peut en aucun temps être inférieure à 10 mètres;
- 2° *Lots* partiellement desservis : la largeur du *lot* le long de l'*emprise* de la *voie publique* ne peut en aucun temps être inférieure à 20 mètres;
- 3° À la *marge de recul avant*, selon la zone concernée, le *lot* doit avoir une largeur minimale conforme aux dispositions de l'article 4.1.

ARTICLE 4.6 ZONE AGRICOLE PERMANENTE

Les *lots* situés à l'intérieur de la *zone agricole* permanente sont assujettis à l'ensemble des dispositions applicables de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec.

ARTICLE 4.7 LOT ET PARTIE DE LOT

Aucune opération cadastrale ne peut être autorisée si son acceptation avait pour effet de rendre un lot ou une partie de lot non conforme aux normes minimales de lotissement. Par ailleurs, suite à la révision cadastrale du territoire concerné, l'ensemble des nouveaux lots créés doivent être décrits conformément au code civil.

ARTICLE 4.8 LOT CONSTRUIT

Aucune opération cadastrale ne peut être autorisée afin de subdiviser un lot construit sans que des nouveaux lots créés ne soit conforme aux normes minimales de lotissement. De plus, après cette opération, le lot construit doit être érigé sur un lot distinct. Par ailleurs, suite à la révision cadastrale du territoire concerné, l'ensemble des nouveaux lots créés doivent être décrits conformément au Code civil.

ARTICLE 4.9 SERVICES PUBLICS

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, tout projet de lotissement doit être élaboré en fonction de l'implantation de l'aqueduc et de l'égout sanitaire. À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, tout projet de lotissement doit être élaboré en fonction de l'implantation de l'aqueduc.

ARTICLE 4.10 EXCEPTIONS

Toutefois, un permis de lotissement pourra être émis sans satisfaire aux normes des articles 4.1 et 4.2 dans les cas suivants:

- a) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1010 du *Code Civil du Québec* ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- b) Pour des fins d'implantation d'un service d'utilité publique;
- c) Pour des fins d'implantation de voies de circulation publique;
- d) Pour tous les cas de privilège au lotissement.

ARTICLE 4.11 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AC

Les normes de lotissement des zones Ac sont les suivantes :

Normes de <i>lotissement</i> – Zones Ac			
Zone	Largueur minimale (mètres)	Profondeur moyenne minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres²)
Ac-1	40	40	10 000
Ac-2	56	40	2 495
Ac-3	40	30	1 335
Ac-4	35	54	2 715

ARTICLE 4.12 PROJET DE LOTISSEMENT

Aucune opération cadastrale créant plus de 3 lots mais ne visant qu'une partie des propriétés du *requérant* ne peut être approuvée si le *requérant* ne présente pas, au même moment, un projet de morcellement pour l'ensemble de ses propriétés, sauf en *zone agricole* désignée.

Un propriétaire ne peut subdiviser plus de 3 *lots* d'une même propriété à l'intérieur d'une période de 18 mois, sans respecter le premier paragraphe du présent article.

ARTICLE 4.13 CAS PARTICULIERS

Dans des cas exceptionnels, tel que terrains enclavés, terrains de formes irrégulières, terrains affectés par la présence d'une contrainte physique qui ne permettrait pas de respecter les largeur et profondeur minimales exigées à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrains, ces dimensions peuvent être réduites jusqu'à 25%.

Dans le cas d'un lot de coin, la largeur minimale doit être augmentée de 20% par rapport à la norme minimale identifiée aux articles 4.1 et 4.2.

De plus, un permis de lotissement peut être émis dans la cadre d'une opération cadastrale qui ne respecte pas les conditions prescrites par les articles 4.1 et 4.2 dans les cas suivants :

- a) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1038 et suivants du Code civil du Québec de 1994;
- b) Pour des fins d'implantation d'un service d'aqueduc ou d'égout;
- c) Lorsque l'opération cadastrale a pour but de rendre conforme un lot dérogatoire;
- d) Lorsque l'opération cadastrale est effectuée en conformité aux dispositions du paragraphe 1.1 de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et qu'elle ne permet pas la diminution des dimensions.

ARTICLE 4.14 ORIENTATION

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue ou parallèles aux lignes du cadastre originaire.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrain ou pour des fins de conservation de l'énergie, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues; mais en aucun cas, cette non conformité ne peut être uniquement justifiée par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par

rapport à la ligne de rue. Dans un tel cas, le plan de l'opération cadastrale doit être soumis au comité consultatif d'urbanisme pour recommandation.

ARTICLE 4.15 ACCÈS DIRECT

Tout lot doit être adjacent à une rue publique conforme aux normes de lotissement et doit posséder un accès direct à la voie de circulation.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS ET TERRAINS DE JEUX

ARTICLE 5.1 CONDITIONS D'APPROBATION

Comme condition d'approbation d'une *opération cadastrale*, autre qu'une annulation, une correction, une identification cadastrale d'un *terrain* déjà construit ou un remplacement de numéros de *lots* n'entraînant aucune augmentation du nombre de *lots*, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit respecter, selon la demande du *Conseil*, l'une des conditions suivantes :

- 1° Il s'engage à céder à la *municipalité* une superficie de *terrain* égale à 10% de la superficie nette de *terrain* développé comprise dans le plan proposé et ce, aux fins d'établir ou d'agrandir un parc ou un *terrain* de jeux ou à maintenir un espace naturel;
- 2° Il verse à la *municipalité* une somme de 10% de la valeur anticipée du site après *lotissement*. Cette valeur est établie aux frais du propriétaire par un évaluateur agréé mandaté par la *municipalité*;
- 3° Il s'engage à céder à la *municipalité* une partie de *terrain* et il verse une somme. Le total de la valeur du *terrain* devant être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder 10% de la valeur du site, selon les dispositions prévues à l'alinéa 2.

ARTICLE 5.2 MESURES D'EXCEPTION

La condition d'approbation prévue à l'article 5.1 ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° Les *opérations cadastrales* visant des *terrains* à l'égard desquels le pourcentage en *terrain* ou en argent a déjà versé à la *municipalité*, à l'intérieur des douze derniers mois;
- 2° Tout terrain construit situé en bordure d'une rue existante; dans ce cas seuls les *terrains* créés doivent respecter les dispositions de l'article 5.1.

ARTICLE 5.3 UTILISATION DES TERRAINS CÉDÉS ET DES SOMMES VERSÉES

Un *terrain* cédé en application d'une disposition du présent règlement doit, tant qu'il appartient à la *municipalité*, n'être utilisé que pour l'établissement ou *agrandissement* d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel. De même, la *municipalité* peut vendre le *terrain* ainsi acquis, mais le produit de cette vente doit être versé dans un fonds spécial.

Toute somme versée en application d'une disposition du présent règlement doit être déposée dans un fonds spécial. Ce fonds ne doit être utilisé que pour acheter des végétaux et des plantes pour les propriétés de la *municipalité*. L'aménagement d'un *terrain* peut comprendre la *construction* sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est reliée aux activités du parc, du terrain de jeux ou de l'espace naturel.

CHAPITRE 6 LES DROITS ACQUIS

ARTICLE 6.1 DROITS ACQUIS

Les *lots* non conformes aux normes minimales de *lotissement* qui ont été cadastrés et enregistrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont protégés par des droits acquis. Les *lots* ayant fait l'objet d'une *opération cadastrale* autorisée avant l'adoption du présent règlement et qui ont été enregistrés au plus tard douze mois après la date d'entrée en vigueur du présent règlement sont protégés par des droits acquis.

Ces *lots* peuvent être construits seulement s'ils respectent l'ensemble des dispositions des *règlements d'urbanisme* de la *municipalité*.

ARTICLE 6.2 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT

À la date d'entrée en vigueur du présent règlement, tous les privilèges au lotissement consentis en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1, art. 256.1, 256.2 et 256.3) et de la *Loi sur la protection du territoire agricole* (L.R.Q., c. P-41.1) sont reconnus pour les fins du présent règlement.

ARTICLE 6.3 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un *lot* dérogatoire peut être agrandi sans respecter les normes minimales de *lotissement* du présent règlement. Toutefois, les conditions suivantes doivent être respectées :

- a) Le *lot* doit posséder un droit acquis en vertu du présent règlement ou un privilège au *lotissement*;
- b) La superficie du nouveau *lot* créé doit être supérieure à la superficie initiale du *lot*;
- c) L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un *lot* adjacent relativement à sa superficie;
- d) L'*opération cadastrale* ne doit pas avoir pour effet de rendre les *lots* concernés non conformes au règlement de zonage de la *municipalité*.