

# Municipalité de Saint-Jean-Baptiste

## Règlement de lotissement

Notre référence : JBAM-008

Par

### **Teknika HBA inc.**

5505, Rue Trudeau-Local A  
St-Hyacinthe (Québec), J2S 1H5  
Tél. : (450) 774-5280  
Télec. : (450) 774-4498  
[www.teknika-hba.com](http://www.teknika-hba.com)

**DÉCEMBRE 2008**

# Municipalité de Saint-Jean-Baptiste

## Règlement de lotissement

Préparé par :

**Teknika HBA inc.**

5505, Rue Trudeau-Local A  
St-Hyacinthe (Québec), J2S 1H5  
[www.teknika-hba.com](http://www.teknika-hba.com)

---

**Alexandre Déragon, urbaniste**

---

**Donald Bonsant, urbaniste, chargé de projet**

St-Hyacinthe  
15 décembre 2008



## **MUNICIPALITÉ DE SAINT-JEAN-BAPTISTE**

### **Règlement de lotissement n° 752-09**

**Avis de motion : 9 décembre 2008**

**Adoption : 13 janvier 2009**

**Entrée en vigueur : 4 septembre 2009**

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE LA VALÉE-DU-RICHELIEU  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JEAN-BAPTISTE

**RÈGLEMENT NUMÉRO 752-09**

À une séance ordinaire du conseil municipal de Saint-Jean-Baptiste tenue au centre communautaire le 13 janvier 2009, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) ci-après désignée « LAU » ou « la Loi », et à laquelle étaient présents Madame la conseillère Hélène Robert et Messieurs les conseillers Régis Dubois, Paul-Émile Patenaude, Jean-Guy Quevillon, Daniel Tétrault et Raymond Tremblay, tous formant quorum sous la présidence de Monsieur le maire Jacques Durand.

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**ATTENDU QUE** la Municipalité a le pouvoir, en vertu de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;

**ATTENDU QU'**il est opportun de remplacer le règlement de lotissement à la suite de l'adoption d'un plan d'urbanisme révisé;

**ATTENDU QUE** la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

**À CES CAUSES**, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

## TABLE DES MATIÈRES

	<b>Page</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>1</b>
<b>Section 1 - Dispositions déclaratoires .....</b>	<b>2</b>
1.1 Titre .....	2
1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
1.3 Abrogation des règlements antérieurs.....	2
<b>Section 2 - Dispositions interprétatives .....</b>	<b>3</b>
1.4 Système de mesure .....	3
1.5 Définitions .....	3
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>4</b>
2.1 Application du règlement .....	5
2.2 Infraction et pénalité.....	5
<b>CHAPITRE 3 - CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE .....</b>	<b>6</b>
<b>Section 1 - Conditions générales .....</b>	<b>7</b>
3.1 Plan de l'opération cadastrale.....	7
3.2 Taxes municipales .....	7
3.3 Cession des rues .....	7
3.4 Plan de morcellement .....	7
3.5 Servitudes .....	7a
<b>Section 2 - Redevance pour parcs et terrains de jeux.....</b>	<b>8</b>
3.6 Établissement pour la redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux .....	8
3.7 Exceptions à l'application de la redevance.....	8
3.8 Utilisation des redevances .....	9
<b>CHAPITRE 4 - NORMES DE LOTISSEMENT.....</b>	<b>10</b>
<b>Section 1 - Dispositions générales .....</b>	<b>11</b>
4.1 Effets de l'opération cadastrale .....	11

## TABLE DES MATIÈRES (suite)

	<b>Page</b>
4.2 Restrictions aux opérations cadastrales.....	11
4.2.1 Exception dans le cas de remembrement .....	11
4.3 Opérations cadastrales en zone à risque d'inondation .....	abrogé
<b>Section 2 - Voies de circulation.....</b>	<b>12</b>
4.4 Tracé d'une voie de circulation .....	12
4.5 Largeur des rues .....	12
4.6 Rue sans issue .....	12
4.7 Accès à une rue existante .....	13
4.8 Accès obligatoire à plus d'une rue .....	13
4.9 Intersection des rues.....	13
4.10 Pentes de rue.....	13
4.11 Sentier piétonnier.....	14
4.12 Rue à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac.....	14
4.13 Restrictions pour la construction de nouvelles rues .....	14
<b>Section 3 - Superficie et dimensions des lots .....</b>	<b>15</b>
4.14 Généralités .....	15
4.15 Profondeur d'un lot adjacent à une voie ferrée ou une autoroute .....	15
4.16 Superficie et dimensions des lots .....	16
4.16.1 Exception s'appliquant à une bande de protection riveraine.....	18
4.16.2 Exception s'appliquant à la zone R-2 .....	18a
4.16.3 Exception s'appliquant à la zone R-20 .....	18a
4.17 Exception pour la zone REC-1 .....	abrogé
4.18 Lot de coin.....	19
4.19 Lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe .....	19
4.20 Lot donnant sur la ligne intérieure d'une courbe .....	19
4.21 Orientation.....	19
<b>Section 4 - Superficie et dimensions des îlots .....</b>	<b>19b</b>
4.22 Largeur d'un îlot .....	19b
4.23 Longueur d'un îlot .....	19b
<b>Section 5 – Îlots déstructurés .....</b>	<b>19c</b>
4.24 Îlots déstructurés.....	19c
<b>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS .....</b>	<b>20</b>
5.1 Terrains cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement.....	21
5.2 Terrains non conformes lors de l'entrée en vigueur du présent règlement .....	21
5.3 Opérations cadastrales à des fins d'agrandissement .....	21

# **CHAPITRE 1**

## **Dispositions déclaratoires et interprétatives**

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

#### SECTION 1

#### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».	<b><u>TITRE</u></b>	<b><u>1.1</u></b>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité.	<b><u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u></b>	<b><u>1.2</u></b>
Tout règlement antérieur relatif au lotissement et toute disposition relative au pouvoir de régler le lotissement contenue dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.	<b><u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u></b>	<b><u>1.3</u></b>

## **SECTION 2**

### **DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

#### **SYSTÈME DE MESURE** **1.4**

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

#### **DÉFINITIONS** **1.5**

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.9 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

## **CHAPITRE 2**

### **Dispositions administratives**

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

#### **APPLICATION DU RÈGLEMENT** **2.1**

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.

#### **INFRACTION ET PÉNALITÉ** **2.2**

Toute personne qui agit en contravention du règlement de lotissement commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 100,00 \$ et maximale de 1 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 200,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 200,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 400,00 \$ et maximale de 4 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la Municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

## **CHAPITRE 3**

### **Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale**

## CHAPITRE 3

### CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

#### SECTION 1

#### CONDITIONS GÉNÉRALES

	<b><u>PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE</u></b>	<b><u>3.1</u></b>
Le propriétaire du terrain doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant son dépôt au ministère responsable du cadastre.		
	<b><u>TAXES MUNICIPALES</u></b>	<b><u>3.2</u></b>
Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.		
	<b><u>CESSION DES RUES</u></b>	<b><u>3.3</u></b>
Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale identifie une rue destinée à être publique, le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation du plan, s'engager à céder l'emprise de cette rue à la municipalité.		
	<b><u>PLAN DE MORCELLEMENT</u></b>	<b><u>3.4</u></b>
	<b>Règlement n° 882-16</b>	
Lorsqu'une opération cadastrale vise la création d'une rue, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à l'opération cadastrale, le propriétaire d'un terrain situé dans une zone autre qu'une zone agricole ou rurale, en vertu du règlement de zonage, doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan, à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée. Ce projet de morcellement doit être approuvé par le conseil municipal.		

## **SERVITUDES**

**3.5**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain doit, sur un plan annexé au plan de l'opération cadastrale, indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie ou de télécommunication.

## SECTION 2

### REDEVANCE POUR PARCS ET TERRAINS DE JEUX

#### **ÉTABLISSEMENT DE LA REDEVANCE POUR FINS DE PARCS OU TERRAINS DE JEUX**

**3.6**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction 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 s'engager à céder à la Municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, un pourcentage de la superficie du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs et de terrains de jeux. Au lieu de cette superficie de terrain, le Conseil peut exiger le paiement d'une somme au pourcentage de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan. Le Conseil peut aussi exiger, à sa discrétion, l'engagement à céder une partie en terrain et le paiement d'une partie en argent. Le montant, s'il y a lieu, doit être déposé au bureau municipal.

Le pourcentage de la superficie du terrain à céder ou le pourcentage de la valeur du terrain à verser en paiement est fixé à 5 %.

La valeur du terrain devant être cédé est considérée à la date de réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale. Cette valeur est établie selon la valeur du terrain au rôle d'évaluation de la municipalité. En cas de conflit, le propriétaire peut faire évaluer la valeur de sa propriété, à ses frais, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

#### **EXCEPTIONS À L'APPLICATION DE LA REDEVANCE**

**3.7**

**Règlement n° 840-14**

La redevance pour fins de parcs ou terrains de jeux ne s'applique pas dans les cas suivants :

- lorsque l'opération cadastrale porte sur un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisé;

- lorsque l'opération cadastrale vise à subdiviser un lot non pas pour des fins de construction mais pour une identification cadastrale en vue de l'obtention d'une hypothèque d'un créancier hypothécaire;
- lorsque l'opération cadastrale vise l'identification de parcelles pour des fins publiques;
- lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un immeuble, construit ou non, déjà morcelé et décrit par tenants et aboutissants dans un acte enregistré avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- lorsque l'opération cadastrale vise l'identification d'un immeuble déjà construit;
- lorsque l'opération cadastrale vise à agrandir un lot existant ou un terrain protégé par droits acquis;
- lorsque l'opération cadastrale pour un terrain vise à former un lot pour fins d'aliénation afin de répondre aux exigences de la Loi du cadastre dans un territoire rénové, pourvu que le résultat de cette aliénation vise à agrandir un terrain adjacent;
- lorsque l'opération cadastrale vise la reconfiguration d'un lot à des fins sanitaires (installation septique).

Toute opération cadastrale subséquente dont le résultat est le lotissement de 4 lots ou moins à l'égard duquel une redevance pour fins de parcs et terrains de jeux a déjà été acquittée, n'est pas soumise à l'obligation d'acquitter la redevance aux fins de parcs et terrains de jeux.

## **UTILISATION DES REDEVANCES**

**3.8**

Le produit du paiement effectué en vertu des dispositions de l'article 3.6 doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux. Les terrains cédés à la municipalité en vertu de cet article ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux.

La Municipalité peut disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis avec les sommes obtenues en vertu de l'article 3.6 ou qui lui ont été cédés en vertu de cet article, s'ils ne sont plus requis aux fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le produit de l'aliénation doit être versé dans le fonds spécial mentionné au premier alinéa.

## **CHAPITRE 4**

### **Normes de lotissement**

## CHAPITRE 4

### NORMES DE LOTISSEMENT

#### SECTION 1

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **EFFETS DE L'OPÉRATION CADASTRALE** **4.1**

Aucune opération cadastrale ne peut avoir pour effet de rendre un terrain non conforme aux normes prescrites au présent règlement.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une construction non conforme aux normes d'implantation prescrites au règlement de zonage.

#### **RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES** **4.2**

Dans toutes les zones, est interdite toute opération cadastrale qui aurait pour résultat d'enclaver une partie de terrain ou de laisser un résidu de terrain qui ne respecte pas les normes de superficie et de dimensions minimales applicables.

#### **Exception dans le cas de remembrements** **4.2.1** **Règlement n° 788-11**

Malgré les articles 4.1 et 4.2, une opération cadastrale ayant pour but de séparer une partie de terrain pour la vendre et la remembrer au terrain voisin est autorisée même si la partie de terrain ainsi transférée n'est pas conforme aux normes prescrites dans le présent règlement. Toutefois, la partie de terrain doit être rattachée au lot voisin en question par une opération cadastrale adéquate, formant ainsi un seul lot. A la fin des opérations (création d'un lot, transaction, remembrement), les lots résultants doivent être conformes aux dispositions des articles 4.1 et 4.2, sous réserve du chapitre 5.

**OPÉRATIONS  
CADASTRALES  
EN ZONE À RISQUE  
D'INONDATION 4.3  
Règlement n° 871-16**

Abrogé.

## SECTION 2

### VOIES DE CIRCULATION

#### TRACÉ D'UNE VOIE DE CIRCULATION 4.4

Le tracé de toute voie de circulation doit être conforme aux dispositions de ce règlement.

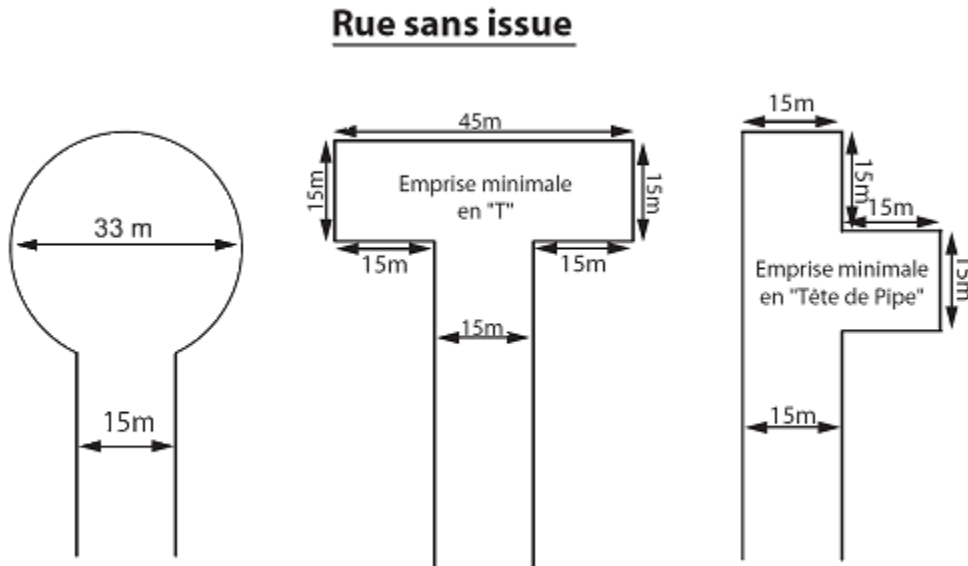
#### LARGEUR DES RUES 4.5

Un lot ou terrain utilisé comme rue doit avoir une largeur d'emprise minimale de :

- 15 m, lorsqu'il y a un réseau d'égout pluvial en canalisation fermé ;
- 20 m, lorsqu'il n'y a pas un réseau d'égout pluvial.

#### RUE SANS ISSUE 4.6

Toute nouvelle rue sans issue prévue au plan-projet de lotissement doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage d'un diamètre d'emprise minimal de 33 m ou d'un « T » de virage ou d'une « tête de pipe » d'une largeur d'emprise minimale de 15 m tel que montré ci-dessous. Les mesures apparaissant à cette figure s'appliquent à l'emprise.



La longueur maximale d'une rue sans issue est de :

- |       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| 125 m | pour lots desservis               |
| 200 m | pour lots partiellement desservis |
| 400 m | pour lots non desservis           |

**ACCÈS À UNE  
RUE EXISTANTE** **4.7**

Quel que soit l'usage auquel elle est destinée, une nouvelle rue doit être tracée de telle sorte qu'elle ait accès à une rue existante dont la largeur d'emprise minimale est de 15 m. L'accès doit s'effectuer sur une largeur minimale de 15 m.

Nonobstant l'alinéa précédent, une nouvelle rue peut avoir accès à une rue existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m, s'il s'agit d'une rue montrée à l'originaire.

Une nouvelle rue peut également avoir accès à une rue privée existante dont la largeur d'emprise est inférieure à 15 m si cette rue est cadastrée et protégée par droits acquis et que sa largeur d'emprise n'est en aucun point inférieure à 12 m.

**ACCÈS OBLIGATOIRE  
À PLUS D'UNE  
RUE** **4.8**

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant une ou plusieurs rues destinées à desservir au moins 50 lots ou terrains à bâtir, doit prévoir au moins 2 accès à des rues existantes.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un projet qui n'est pas destiné à être desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Il ne s'applique pas non plus à une nouvelle rue située sur une île.

**INTERSECTION  
DES RUES** **4.9**

Toute intersection de rues doit être à angle droit. En cas de complète impossibilité, un écart maximum de 10° est permis. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 m, mesurée à partir du centre de l'intersection.

L'intersection de deux lignes d'emprise de rues doit être arrondie, avec un rayon de courbure d'au moins 6 m.

**PENTES DE RUE** **4.10**

La pente d'une rue doit être adaptée au terrain. Elle ne peut pas être inférieure à 2 % pour la chaussée carrossable et à 4 % pour les accotements (lorsque applicable), ni être supérieure aux maximums suivants :

- 10 %, mesuré sur toute section de 500 m;
- 12 %, mesuré sur toute section de 300 m;
- 15 %, mesuré sur toute section de 100 m.

La pente d'une rue dans un rayon de 30 m d'une intersection ne doit pas dépasser 5 %. La combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée.

**SENTIER PIÉTONNIER** **4.11**

Un sentier piétonnier doit avoir une largeur minimale de 4,50 m.

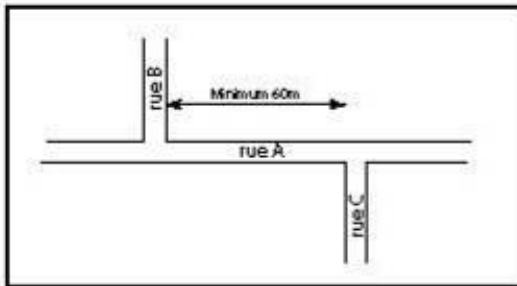
**RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC** **4.12**

La distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac est de 45 m s'il y a présence d'infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire et de 75 m dans tous les autres cas. Dans le cas où les infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire sont déjà présentes avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la norme peut être réduite à 30 m.

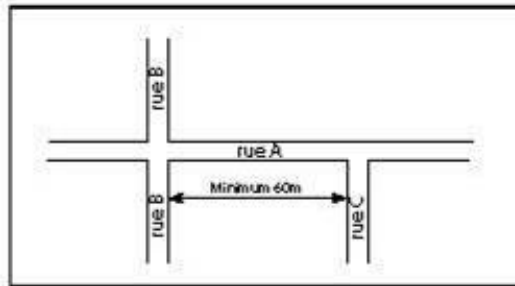
La distance minimale prévue au premier alinéa ne s'applique pas à un chemin public destiné à permettre l'accès à un lac ou cours d'eau ou destiné à permettre la traversée d'un cours d'eau. Une distance minimale de 300 m doit être respectée entre deux chemins publics destinés à permettre la traversée d'un cours d'eau.

**RESTRICTIONS POUR LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES RUES** **4.13**

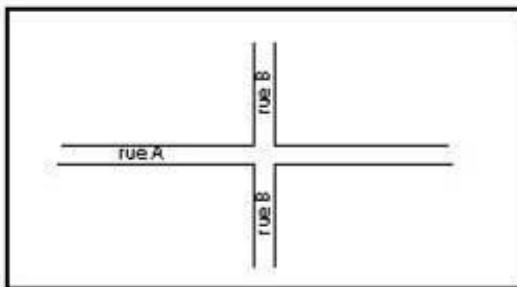
Les intersections de rues doivent être distantes d'au moins 60 m les unes des autres.



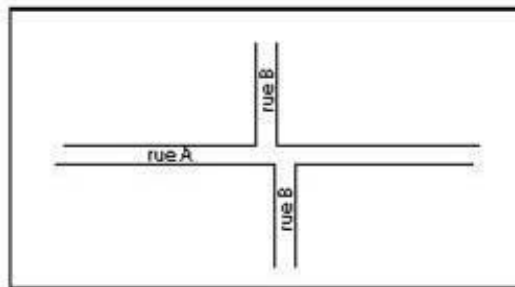
Considéré comme deux intersections qui doivent être distantes d'au moins 60m l'une de l'autre.



Considéré comme deux intersections qui doivent être distantes d'au moins 60m l'une de l'autre.



Considéré comme une seule intersection.



Situation non autorisée.

### SECTION 3

#### SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

#### GÉNÉRALITÉS 4.14 Règlement n° 871-16

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer des lots ne respectant pas les exigences du présent règlement suite à une subdivision pour les fins d'une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1038 du Code civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé peut être approuvée.

Quant aux terrains destinés à être utilisés pour des voies de circulation, des sentiers piétonniers, des parcs et aires de jeux, des fins publiques ou pour les fins d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunications ou de câblodistribution, ils ne sont pas soumis aux normes de lotissement prescrites au présent règlement.

Toute opération cadastrale ayant pour but de rendre conforme un lot dérogatoire au présent règlement est autorisée.

#### PROFONDEUR D'UN LOT ADJACENT À UNE VOIE FERRÉE OU UNE AUTOROUTE 4.15

Malgré toute autre disposition, s'il est prévu une rangée de lots à bâtir le long d'une voie ferrée ou d'une autoroute, la profondeur minimale de ces lots qui est indiquée aux grilles des spécifications devra être augmentée de 15 m.

La superficie et les dimensions minimales d'un lot sont données aux tableaux: 1, 2 et 3.

**TABLEAU 1**

**Superficie et dimensions minimales des lots non desservis et partiellement desservis  
(aqueduc et égout) dans une bande riveraine**  
«terrain situé dans une bande de 100 m d'un cours d'eau ou de 300 m d'un lac»

	<b>Non desservis</b>	<b>Partiellement desservis</b>
Superficie minimale	4 000 m <sup>2</sup>	2 325 m <sup>2</sup>
Largeur minimale sur la ligne avant <sup>(2)</sup>	50 m	30 m
Profondeur minimale (distance mesurée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux)	60 m <sup>(1)</sup>	60 m <sup>(1)</sup>

(1) La norme visée ne s'applique pas à un lotissement effectué entre la ligne des hautes eaux et une rue existante située à moins de 60 m de cette ligne des hautes eaux.

(2) La largeur minimale doit être mesurée de façon continue et avoir la profondeur minimale exigée sur l'ensemble de la largeur minimale exigée.

**TABLEAU 2**

**Superficie et dimensions minimales des lots non desservis et partiellement desservis  
(aqueduc et égout) à l'extérieur d'une bande riveraine**

	<b>Non desservis</b>	<b>Partiellement desservis (à l'intérieur du périmètre urbain)</b>	<b>Partiellement desservis (à l'extérieur du périmètre urbain)</b>
Superficie minimale	3 000 m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>	2 325 m <sup>2</sup>
Largeur minimale sur la ligne avant <sup>(1)</sup>	50 m	25 m	25 m
Profondeur minimale	30 m	30 m	30 m

(1) La largeur minimale doit être mesurée de façon continue et avoir la profondeur minimale exigée sur l'ensemble de la largeur minimale exigée.

**TABLEAU 3****Superficie et dimensions minimales des lots desservis (égout et aqueduc)**

<b>Usage</b>	<b>Type de construction</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>Largeur m<sup>(4)</sup></b>	<b>Profondeur <sup>(1)</sup> m</b>
Résidentiel	Habitation unifamiliale isolée	495	18	27
Résidentiel	Habitation bifamiliale isolée	540	18	30
Résidentiel	Habitation unifamiliale jumelée	360/ unité	12	30
Résidentiel	Habitation bifamiliale jumelée	450/ unité	15	30
Résidentiel	Habitation unifamiliale en rangée	180 / unité	6	30
Résidentiel	Habitation bifamiliale en rangée:	229 / unité	7,5	30
Résidentiel	Habitation trifamiliale isolée	600	20	30
Résidentiel	Habitation isolée de plus de 4 logements	93 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 695 m <sup>2</sup>	21	33
Résidentiel	Maison mobile	400	12	33
Commercial	---	540 <sup>(2)</sup>	18 <sup>(2)</sup>	30
Industriel <sup>(3)</sup>	---	2 500	50	50
Public et institutionnel	Bâtiments publics	900	30	30

(1) Pour un terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau, la profondeur moyenne minimale est de 45 m.

(2) La superficie minimale pour une station-service est de 1 500 m<sup>2</sup> et la largeur minimale est de 50 m.

(3) Dans le cas d'un usage industriel en rangée ou jumelé, la superficie minimale doit être de 805 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 23 mètres et une profondeur de 35 mètres.

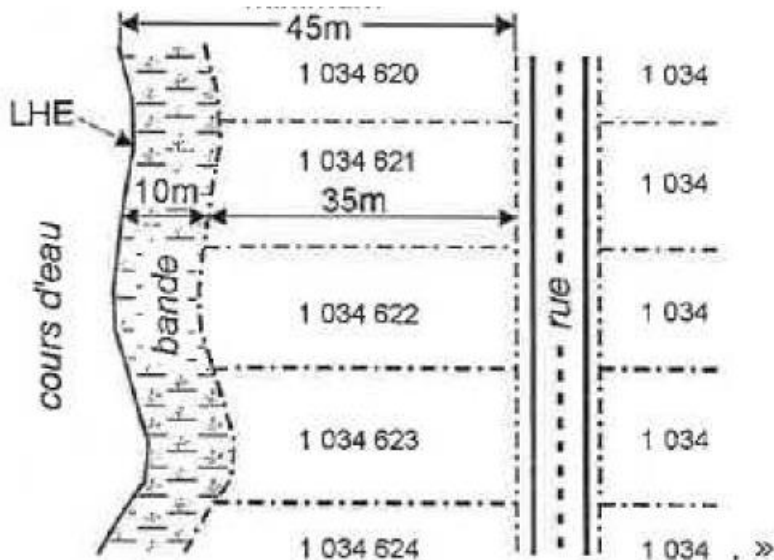
(4) La largeur minimale doit être mesurée de façon continue et avoir la profondeur minimale exigée sur l'ensemble de la largeur minimale exigée.

**Exception  
s'appliquant à une  
bande de protection  
riveraine** **4.16.1**  
**Règlement n° 788-11**

Nonobstant les normes de l'article 4.16, aucune norme minimale de profondeur ne s'applique pour un lot qui est la propriété de la Municipalité, de la MRC de La Vallée-du-Richelieu, d'un ministère ou d'un mandataire du gouvernement pour des fins récréatives ou de conservation écologique afin de créer une bande de protection riveraine.

Un lot adjacent à un lot créé pour des fins récréatives ou de conservation écologique, tel que libellé au paragraphe précédent, est réputé adjacent au cours d'eau. A cet effet, les exigences relatives à la profondeur minimale de ce lot peuvent être réduites en fonction de la profondeur du lot riverain de la propriété publique. Toutefois, les normes de profondeur minimales exigées à l'article 4.16 doivent être respectées lorsque l'on additionne la profondeur totale des deux lots en direction du plan d'eau (voir schéma illustratif ci-dessous) :

Exemple d'un schéma représentant la profondeur minimale dans le cas d'une bande de protection riveraine (lots avec services d'aqueduc et d'égouts) :



**Exception  
s'appliquant à  
la zone R-2 4.16.2  
Règlement n° 871-16**

En plus des normes minimales identifiées au tableau 3 de l'article 4.16, la largeur maximale d'un lot dans la zone R-2 est de 35 m.

**Exception  
s'appliquant à  
la zone R-20 4.16.3  
Règlement n° 871-16**

En plus des normes minimales identifiées au tableau 3 de l'article 4.16, la largeur maximale d'un lot dans la zone R-20 est la suivante pour les types de construction suivants :

- Habitation bifamiliale : 20 m;
- Habitation multifamiliale : 27 m.

**EXCEPTION POUR  
LA ZONE REC-1 4.17**  
Règlement n° 788-11

Abrogé.

**LOT DE COIN 4.18**

Dans le cas d'un lot de coin desservi par l'aqueduc et l'égout, la largeur minimale doit être augmentée de 20 % par rapport à la norme minimale identifiée au tableau 3.

**LOT DONNANT  
SUR LA LIGNE  
EXTÉRIEURE  
D'UNE COURBE 4.19**

Le frontage de tout lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue peut être diminué à la ligne de rue jusqu'à 50 % du minimum prescrit dans le présent règlement et aux grilles de spécifications, mais il ne doit jamais être inférieur à 9 m, pourvu que la largeur arrière de ce lot soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite dans le présent règlement.

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté.

**LOT DONNANT SUR  
LA LIGNE INTERIEURE  
D'UNE COURBE 4.20**

La largeur de tout lot donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue peut être diminuée à la ligne arrière du terrain pourvu :

- que le frontage augmenté de la ligne avant rendant le lot conforme à la superficie minimale requise au présent règlement et aux grilles des spécifications;
- que la largeur moyenne de chaque marge latérale ne soit pas inférieure à celle prescrite dans le règlement de zonage et dans les grilles de spécifications.

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté.

**ORIENTATION 4.21**

De façon générale, 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 ou d'égaliser des superficies de terrain, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues; mais, en aucun cas, cette non-conformité peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

## **SECTION 4**

### **SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES ILOTS**

#### **LARGEUR D'UN ILOT 4.22**

La largeur des îlots doit être suffisante pour respecter les normes du présent règlement. Dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, la largeur doit être suffisante pour permettre 2 rangées de lots adossés.

#### **LONGUEUR D'UN ILOT 4.23**

La longueur de tout îlot ne doit pas être inférieure à 120 m ni supérieure à 400 m. Lorsque l'îlot a une longueur supérieure à 230 m, un sentier pour piétons d'une largeur minimale de 4,5 m doit être aménagé pour relier l'îlot à une rue voisine.

Cet article s'applique pour les lots entièrement desservis et qui ne sont pas en bordure d'un chemin public numéroté.

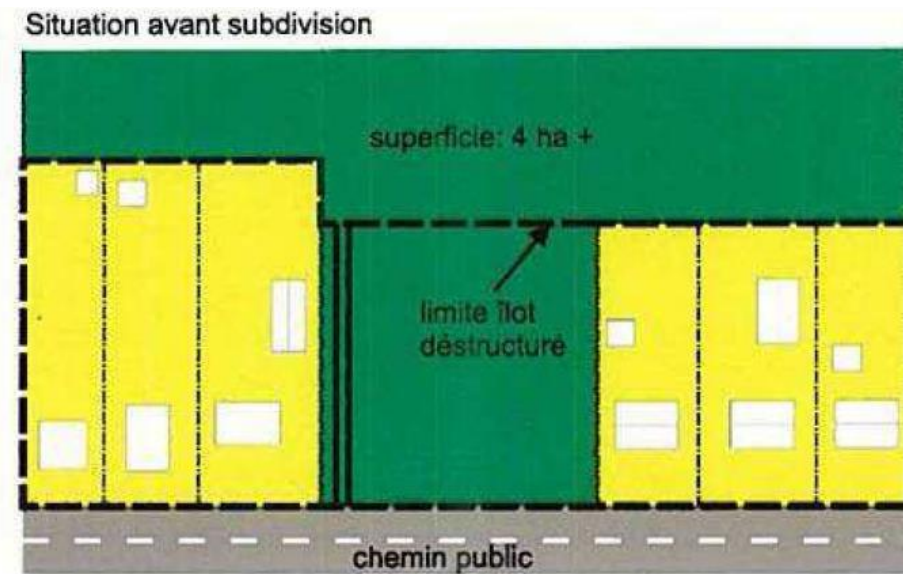
## SECTION 5

### ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS

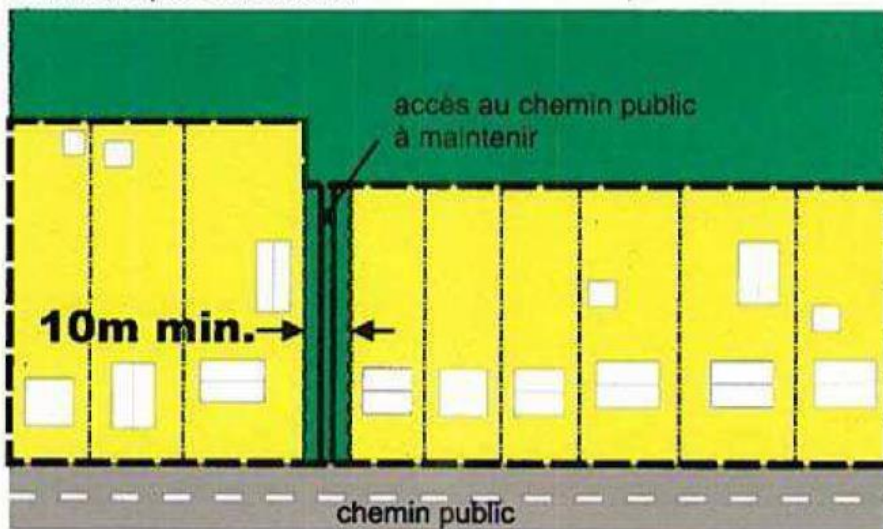
#### ÎLOT DÉSTRUCTURÉS 4.24 Règlement n° 788-11

Un îlot, situé dans un îlot déstructuré ayant front sur un chemin public, dont la superficie hors îlot est supérieure à quatre hectares, ne peut être subdivisé sans qu'un accès au chemin public, d'une largeur minimale de dix mètres, y soit prévu, tel qu'indiqué à l'illustration suivante :

Accès à un chemin public devant être maintenu



Situation après subdivision



## **CHAPITRE 5**

### **Dispositions relatives aux droits acquis**

## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

#### **TERRAINS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT 5.1**

Dans toutes les zones, les normes du présent règlement concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des terrains ayant fait l'objet d'une opération cadastrale avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne s'appliquent pas, sauf si l'opération cadastrale résulte de la seule rénovation cadastrale.

#### **TERRAINS NON CONFORMES LORS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT 5.2**

Pour tout terrain non conforme lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions prévues aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) s'appliquent.

#### **OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT 5.3**

Malgré les dispositions relatives aux dimensions de terrain du présent règlement, une opération cadastrale peut être acceptée pour un projet d'opération cadastrale ne respectant pas les dimensions et superficies prescrites si cette opération cadastrale a pour but d'agrandir un terrain dérogatoire protégé par droits acquis. L'opération cadastrale pourra être acceptée aux conditions suivantes :

- le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot;
- l'agrandissement n'aura pas pour effet de rendre les terrains contigus dérogatoires ou plus dérogatoires;
- l'agrandissement permet de rencontrer les exigences en matière d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux usées des résidences isolées.

## **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil de la Municipalité au cours de la séance tenue le \_\_\_\_\_ 2009.

---

Jacques Durand, Maire

---

Denis Meunier, Secrétaire-trésorier

Copie certifiée conforme.