

---

**MUNICIPALITÉ DE SAINT-ANICET**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT  
NUMÉRO 586**



Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal

**LE RÈGLEMENT SUR LE LOTISSEMENT  
ET SES AMENDEMENTS**  
*Codification administrative*

---

**Date de la dernière mise à jour du document :**

---

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement numéro 586 par les règlements suivants :

<b>Règlement</b>	<b>Avis de motion</b>	<b>Adoption</b>	<b>Entrée en vigueur</b>

---

***MISE EN GARDE*** : La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....</b>	<b>1</b>
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.1.	TITRE DU RÈGLEMENT .....	1
1.2.	BUT.....	1
1.3.	DOMAINE D'APPLICATION .....	1
1.4.	ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS.....	1
1.5.	CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS .....	1
1.6.	MODE D'AMENDEMENT .....	1
1.7.	MISE À JOUR .....	2
1.8.	TERRITOIRE ASSUJETTI ET PERSONNES TOUCHÉES.....	2
1.9.	VALIDITÉ.....	2
1.10.	PERMIS ET CERTIFICATS .....	2
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....	2
1.11.	INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	2
1.12.	DIVERGENCES ET CONTRADICTIONS.....	3
1.13.	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX .....	3
1.14.	MESURES.....	3
1.15.	TERMINOLOGIE .....	3
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>4</b>
SECTION 1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	4
2.1.	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT .....	4
2.2.	APPLICATION DU RÈGLEMENT .....	4
2.3.	OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT .....	4
SECTION 2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	4
2.4.	CESSION DE RUE .....	4
2.5.	PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES.....	4
SECTION 3	DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	4
2.6.	EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE .....	4
2.7.	TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	5
2.8.	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSION DE VOIES DE CIRCULATION ET AVEC CESSION DE LOTS À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS .....	5
2.9.	MODIFICATION DE LA DEMANDE .....	5
2.10.	NOUVELLE RUE .....	5
2.11.	OPÉRATION CADASTRALE DE COPROPRIÉTÉ .....	5
2.12.	ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE.....	6
2.13.	EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE .....	6
SECTION 4	INFRACTIONS ET SANCTIONS .....	6
2.14.	INFRACTIONS .....	6
2.15.	AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	6
2.16.	INITIATIVE DE POURSUITE .....	7
2.17.	ANNULATION .....	7
2.18.	SANCTIONS .....	7
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES .....</b>	<b>9</b>
3.1.	GÉNÉRALITÉS .....	9
SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION .....	9
3.2.	GÉNÉRALITÉS .....	9
3.3.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL .....	9
3.4.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU .....	10
3.5.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE.....	10
3.6.	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION .....	10
3.7.	INTERSECTIONS.....	11
3.9.	RACCORDEMENT DES VOIES DE CIRCULATION AVEC LA ROUTE 132 .....	13
3.10.	AMÉNAGEMENT DES TROTTOIRS .....	13
3.11.	SENTIERS PIÉTONNIERS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES .....	13
3.12.	NIVEAU DES VOIES PUBLIQUES.....	14
SECTION 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS .....	14
3.13.	ORIENTATION DES LIGNES LATÉRALES DE TERRAIN .....	14
3.14.	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS .....	14
3.15.	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS .....	14
3.16.	EXCEPTIONS .....	15
3.17.	DIMENSIONS DES LOTS SITUÉS SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE .....	16
3.18.	LOT TRANSITOIRE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ .....	16
3.19.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A-1, A-3, A-5, A-7 et A-9.....	17
SECTION 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS .....	17
3.20.	DIMENSIONS DES ÎLOTS.....	17

<b>CHAPITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE LOT OU PAIEMENT DE SOMMES D'ARGENT À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL.....</b>	<b>18</b>
4.1	GÉNÉRALITÉS .....	18
4.2	EXEMPTION.....	18
4.3	NATURE DE LA CONTRIBUTION.....	19
4.4	VALEUR DU TERRAIN.....	19
4.5	ÉTABLISSEMENT DE LA SUPERFICIE .....	19
4.6	TERRAIN HORS SITE.....	20
4.7	FONDS SPÉCIAL .....	20
4.8	ENREGISTREMENT DU CONTRAT .....	21
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES .....</b>	<b>22</b>
5.1	EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE.....	22
5.2	PRIVILÈGES AU DROIT DE LOTISSEMENT .....	22
5.3	AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE.....	23
5.4	MODIFICATIONS DE LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS.....	23
5.5	DISPOSITIONS APPLICABLES À UN LOT PROTÉGÉ PAR DES DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE QUI NE PEUT RESPECTER LA LARGEUR MINIMALE .....	24
5.6	LOTISSEMENT D'UN RÉSIDU DE PROPRIÉTÉ AGRICOLE .....	24
5.7	RÉSIDU D'UN LOT APRÈS LA CRÉATION D'UNE RUE PRIVÉE .....	25
5.8	CRÉATION D'UNE RUE DANS LA SITUATION DE LOTS CONSTRUITS.....	26
<b>CHAPITRE 6</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>27</b>
6.1.	ENTRÉE EN VIGUEUR .....	27

## **CHAPITRE 1           DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **SECTION 1           DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **1.1.           TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est intitulé « *Règlement de lotissement numéro 586* » de la Municipalité de Saint-Anicet.

#### **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.

#### **1.3.           DOMAINE D'APPLICATION**

Tout projet d'opération cadastrale, que ce projet comprenne des rues ou non et que les rues soient publiques ou privées et que le projet prévoit le lotissement d'un ou plusieurs lots, doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné, ne libère aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

#### **1.4.           ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS**

Le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 311 de la Municipalité de Saint-Anicet et tous ses amendements à ce jour.

Ce remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements remplacés jusqu'à jugement et exécution.

Ce remplacement n'affecte également pas les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé.

#### **1.5.           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) du Haut-Saint-Laurent qui peuvent s'appliquer.

#### **1.6.           MODE D'AMENDEMENT**

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

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.

1.8. TERRITOIRE ASSUJETTI ET PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Municipalité de Saint-Anicet et touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.9. 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 demeuraient en vigueur.

1.10. PERMIS ET CERTIFICATS

Les dispositions relatives à l'émission des permis et des certificats sont prescrites par le Règlement des permis et certificats et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long écrites.

**SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

1.11. INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

- a) Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- b) Le masculin comprend les deux genres (masculin et féminin) 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 sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- 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) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.
- g) Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
- h) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

## 1.12. DIVERGENCES ET CONTRADICTIONS

Dans l'interprétation du présent règlement, si une divergence se produit avec les textes des règlements de zonage et de construction, les dispositions de chacun de ces règlements prévaudront comme suit :

- a) S'il s'agit d'une question de localisation dans la municipalité, d'une construction ou de la catégorie à laquelle cette construction appartient ou de l'usage qu'on en fait, par rapport aux zones déterminées dans le plan de zonage, le Règlement de zonage s'appliquera;
- b) S'il s'agit d'une question de contrôler la qualité, la durabilité et le caractère sécuritaire de la structure d'un bâtiment en régissant la nature des matériaux autorisés et la façon de les assembler, le règlement de construction s'appliquera;

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il n'y ait indication contraire.

## 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.

## 1.14. MESURES

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

## 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 traitant de la terminologie du règlement du règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Municipalité de Saint-Anicet.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT**

#### **2.1. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné de la Municipalité de Saint-Anicet.

#### **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.

#### **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**

#### **2.4. CESSION DE RUE**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, les propriétaires sont tenus de céder à la municipalité par un acte notarié enregistré, aux frais du cédant, les lots formant l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques. La municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas dans le cas d'opérations cadastrales pour des fins agricoles sur des terres en culture.

#### **2.5. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans ce plan.

### **SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

#### **2.6. EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE**

Un plan d'opération cadastrale doit être préparé par un arpenteur-géomètre et doit préciser la liste des coordonnées géodésiques des arêtes des lots ou parties de lots pour le rattachement géodésique.

2.7. TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Un plan relatif à une opération cadastrale doit être transmis au fonctionnaire désigné. Celui-ci vérifie si la demande ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation et indique au requérant les modifications à faire s'il y a lieu. Aucune demande ne sera traitée si elle est incomplète.

2.8. PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSIION DE VOIES DE CIRCULATION ET AVEC CESSIION DE LOTS À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale comportant une cession de voies de circulation ou une cession de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, est conforme aux dispositions du présent règlement et accompagnée de tous les renseignements et documents requis, le responsable de l'urbanisme transmet le dossier au conseil municipal.

Sur l'approbation de la demande par le Conseil, le responsable de l'urbanisme délivre le permis de lotissement conformément au règlement sur les permis et certificats.

2.9. MODIFICATION DE LA DEMANDE

Toute modification aux plans et aux documents après leurs approbations nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

Tout plan déjà approuvé et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

2.10. NOUVELLE RUE

L'ouverture d'une nouvelle rue nécessite au préalable l'obtention d'un permis de lotissement. L'émission du permis doit satisfaire les dispositions décrites au règlement des permis et certificats et le requérant devra enregistrer son lotissement au service du cadastre du Ministère des Ressources naturelles et des Forêts dans un délai de douze (12) mois suivant la date d'émission du permis.

Ces formalités ne constituent pas pour la municipalité une obligation d'accepter la cession de la voirie proposée paraissant aux plans, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

2.11. OPÉRATION CADASTRALE DE COPROPRIÉTÉ

Dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 du *Code civil du Québec (L.R.Q, c. CCQ-1991)*, l'opération cadastrale pour chacune des unités prévues peut être réalisée après la construction du bâtiment.

Toutefois, le projet d'opération cadastrale doit illustrer les projets de subdivision et comprendre l'engagement écrit du requérant à déposer les déclarations de copropriété lors de la vente des unités.

## 2.12. ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Seul le permis de lotissement constitue une autorisation de soumettre au Ministère des Ressources naturelles et des Forêts, l'opération cadastrale en vertu de la *Loi sur le cadastre (L.R.Q., c.C-1)* ou des articles 3021, 3029, 3043 et 3045 du *Code civil du Québec (L.R.Q, c. CCQ-1991)*

Si entre le temps de la délivrance du permis de lotissement et le dépôt du plan du Ministère des Ressources naturelles et des Forêts, le requérant procède à des changements au niveau des numéros de lots attribués, le service de l'urbanisme doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivent l'enregistrement au Ministère, une nouvelle demande de permis de lotissement doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la municipalité.

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au Ministère des Ressources naturelles et des Forêts dans les six (6) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet. Le requérant doit alors en aviser le fonctionnaire désigné et soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

## 2.13. EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale, ne peut constituer d'aucune sorte, une obligation quelconque pour la municipalité.

L'approbation par le fonctionnaire désigné d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité, une obligation d'accepter la cession proposée apparaissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

## SECTION 4 INFRACTIONS ET SANCTIONS

### 2.14. 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.

### 2.15. AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Lorsque quiconque commet une infraction au Règlement de lotissement, le fonctionnaire désigné doit produire une signification par courrier recommandé ou par huissier, avisant le propriétaire de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à la réglementation. Copie de cette signification doit être déposée au dossier de propriété.

Le fonctionnaire désigné peut ordonner la suspension des travaux ou de l'usage.

#### 2.16. INITIATIVE DE POURSUITE

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite à un avis écrit de se conformer au présent règlement dans le délai indiqué, le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre un constat d'infraction.

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite audit constat d'infraction dans les délais exigés et selon les modalités prescrites, le conseil peut intenter les recours appropriés contre la personne concernée devant la Cour municipale ou devant tout autre tribunal compétent. Tout tribunal compétent peut, sur requête de la municipalité, ordonner la cessation d'une utilisation du sol, d'une construction incompatible avec tout règlement d'urbanisme.

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).

Dans un cas d'urgence ou lorsqu'une contravention constitue un danger public, si le contrevenant ne donne pas suite dans l'immédiat à l'avis, le fonctionnaire désigné doit, dans les plus brefs délais, faire cesser les travaux par l'intermédiaire du corps policier. Aussi, en cas de refus de la part du contrevenant d'obtempérer à la demande du fonctionnaire désigné, et au besoin, celui-ci peut faire exécuter les travaux correctifs requis pour assurer dans l'immédiat la sécurité publique; les coûts de ces travaux seront chargés par la suite au contrevenant.

#### 2.17. ANNULATION

Un lotissement ou une opération cadastrale fait à l'encontre du présent règlement est annulable. La municipalité peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire prononcer cette nullité.

#### 2.18. 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 500 \$ et d'au plus 1 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 4 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

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.

Les frais ci-dessus mentionnés comprennent dans tous les cas les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

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 concernés de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

## **CHAPITRE 3            DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES**

### **3.1.                    GÉNÉRALITÉS**

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- a) elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du règlement de zonage;
- b) elle doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus;
- c) elle doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la Municipalité;
- d) elle doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place;
- e) elle doit assurer l'affectation de certains espaces à des fins de récréation publique;
- f) elle doit assurer la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers;
- g) elle doit assurer une rationalisation économique des services d'utilité publique existants et proposés.

## **SECTION 1            DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION**

### **3.2.                    GÉNÉRALITÉS**

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.

L'ouverture de toute nouvelle voie de circulation est interdite dans les zones A et AD.

Conformément au deuxième et cinquième paragraphe du deuxième alinéa de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*, toutes nouvelles rues, ruelles, publiques ou privées devront être canalisées principalement vers le réseau routier local.

### **3.3.                    TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL**

Le tracé des rues, routes et voies de circulation, doit, pourvu que cela soit possible, éviter les tourbières, les lots marécageux, les lots instables et tout lot impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout lot 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 canalisations d'utilité publique. Pourvu que

cela soit possible, le tracé des rues doit respecter les espaces boisés et les rangées d'arbres.

#### 3.4. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU

Le tracé des voies de circulation en fonction des cours d'eau doit respecter les normes suivantes :

a) Rue adjacente à un lot partiellement desservi ou non desservi

Toute nouvelle rue, adjacente à des lots partiellement desservis ou non desservis, doit être située à au moins 60 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau.

b) Rue adjacente à un lot desservi

Toute nouvelle rue, adjacente à des lots desservis, doit être située à au moins 45 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau.

La distance entre une rue et la ligne des hautes eaux peut être réduite à 28 mètres si une telle rue est adjacente à des lots zonés parc public et qu'il est situé à l'intérieur du périmètre urbain.

c) Rue adjacente à un milieu humide

Toute nouvelle rue, adjacente à un milieu humide, doit être située à au moins 15 mètres de la ligne des hautes eaux du milieu humide.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une voie de circulation conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau à la condition que la conception de cette voie de circulation soit réalisée de manière à ne pas empiéter sur la bande de protection riveraine et que son tracé soit le plus possible perpendiculaire par rapport au cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus à un chemin de ferme desservant les terrains détenus par une seule entité de propriétaires à la condition qu'ils soient d'un seul tenant.

#### 3.5. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente de toute rue ou voie de circulation ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 8 %.

#### 3.6. EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Dans tout projet impliquant la création de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes, la largeur minimum de l'emprise doit être de quinze mètres (15 m) pour l'ensemble des rues, qu'elles soient publiques ou privées.

Malgré ce qui précède, l'emprise minimale des rues et avenues suivantes peut être de moins de 15 mètres aux endroits indiqués au tableau suivant :

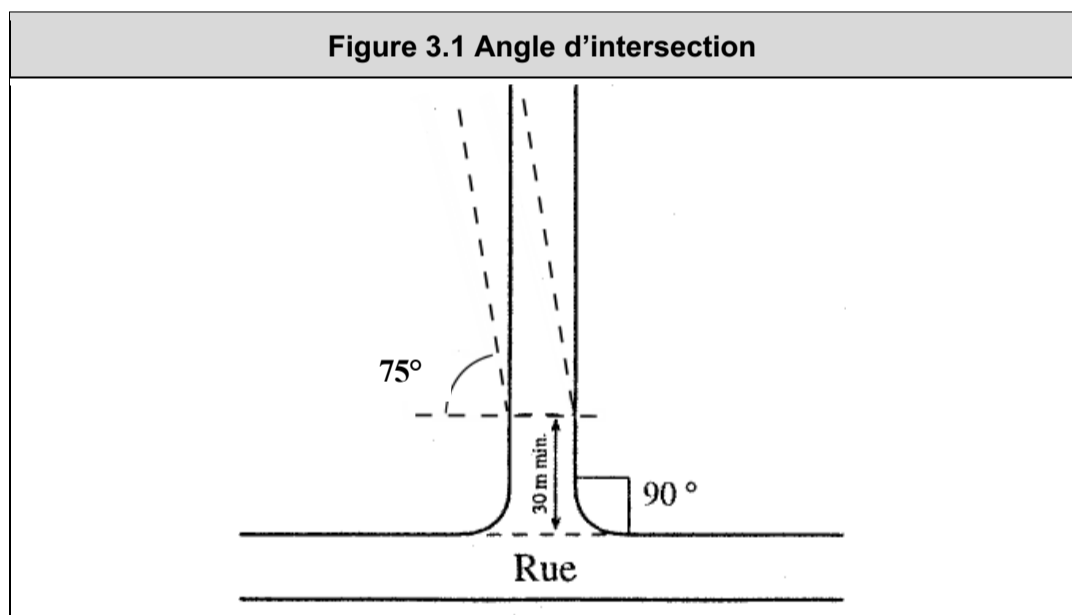
Nom du lieu	Section	Largeur minimale d'emprise (m)	Longueur maximale de la section (m)
2 <sup>e</sup> rue	1	3.66	61
4 <sup>e</sup> avenue	1	5.21	230
7 <sup>e</sup> avenue	1	3.5	72
7 <sup>e</sup> rue	1	3	13
19 <sup>e</sup> avenue	1	6.81	65
19 <sup>e</sup> avenue	2	6.10	180
34 <sup>e</sup> avenue	1	2.75	83
41 <sup>e</sup> avenue	1	4.57	120
43 <sup>e</sup> avenue	1	9.67	2.5
62 <sup>e</sup> avenue	1	6	10
93 <sup>e</sup> avenue	1	4.2	70

### 3.7.

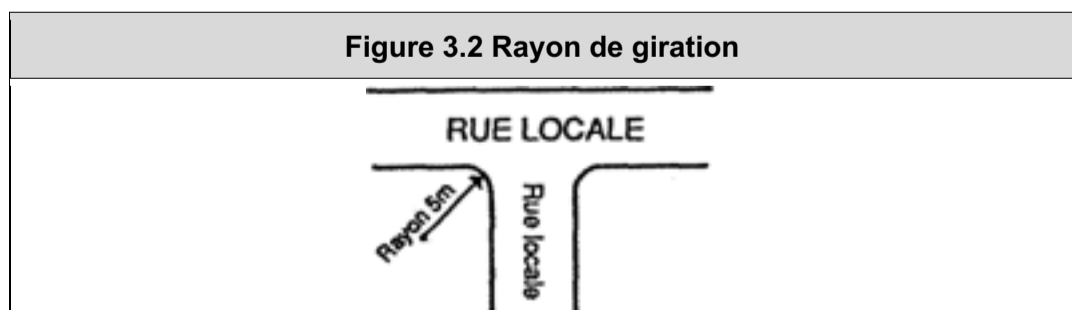
#### INTERSECTIONS

L'intersection de rues doit se faire à un angle de quatre-vingt-dix degrés (90°), mesuré au point de rencontre des lignes d'emprise des rues ou de leur prolongement. Toutefois, une variation de  $\pm 15^\circ$  est acceptée. Autrement dit, l'angle d'intersection ne doit jamais être inférieur à soixante-quinze degrés (75°) ni dépasser cent cinq degrés (105°).

L'angle d'intersection (90° avec la variante de  $\pm 15^\circ$ ) doit être respecté sur une longueur minimale de trente mètres (30 m) et doit être rectiligne sur une distance minimale également de trente mètres (30 m), mesuré au point de rencontre des lignes d'emprise des rues ou de leur prolongement

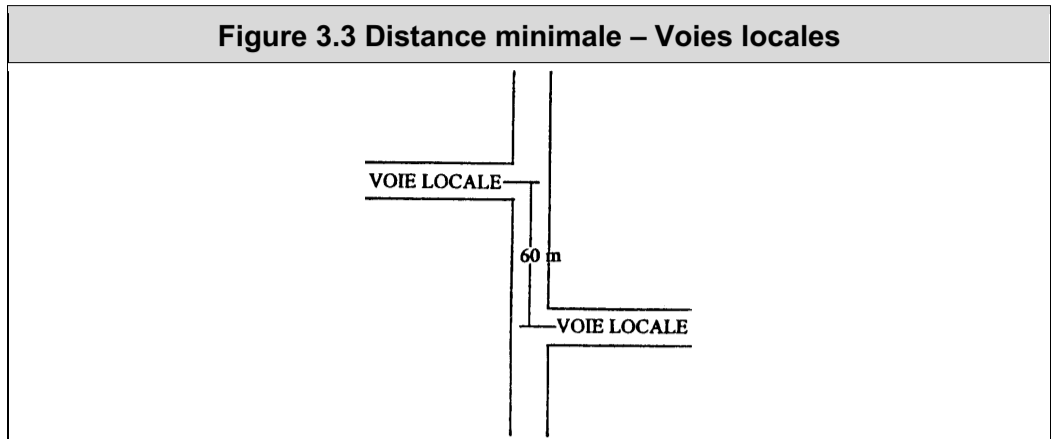


Aux intersections, les lignes d'emprise des rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon de giration minimal est fixé à cinq mètres (5 m).

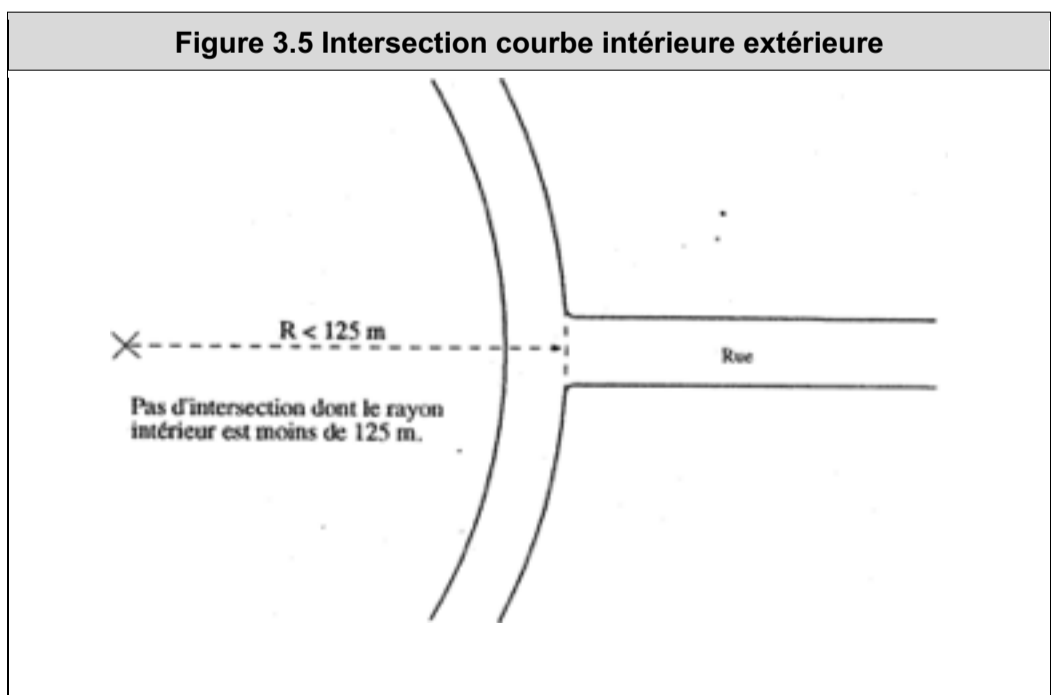
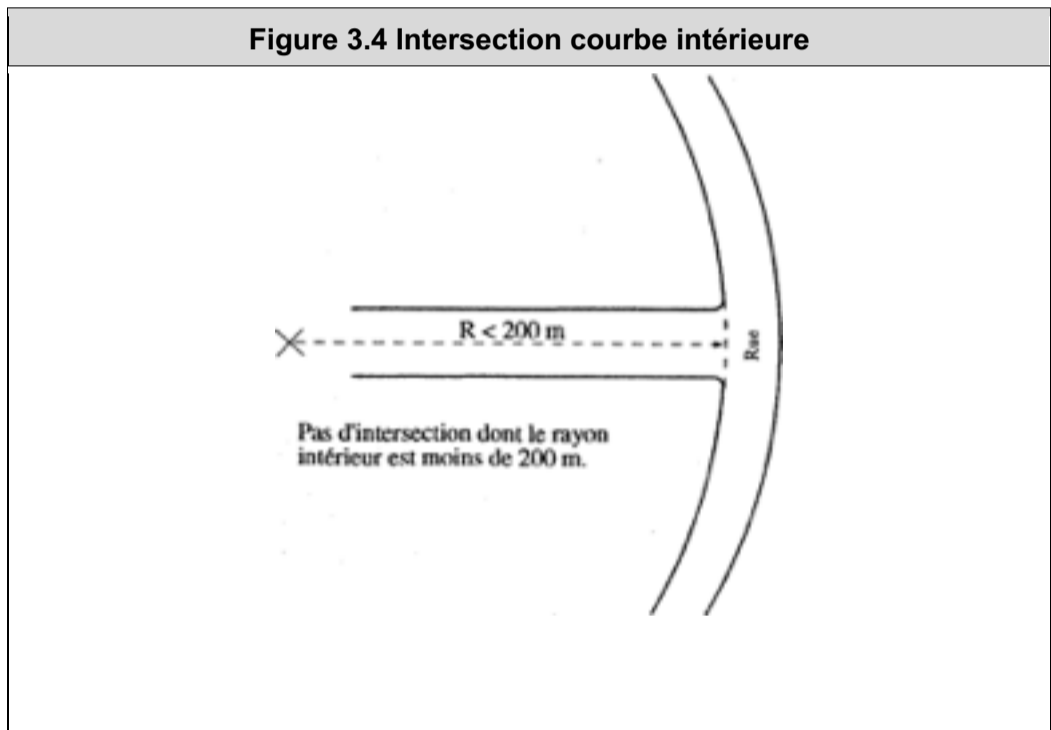


La distance minimale à respecter entre deux voies locales interceptant une troisième voie locale ou une collectrice est de 60 mètres. Les mesures

doivent être prises centre à centre par rapport à l'emprise. Voir figure 3.3 ci-bas.



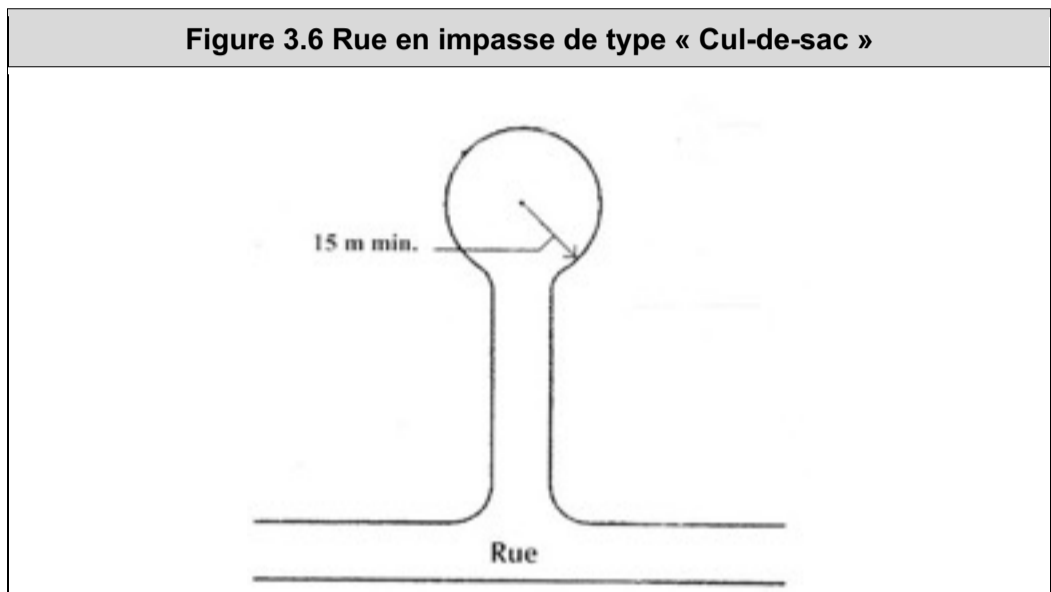
Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de deux cents mètres (200 m), ni du côté extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de cent vingt-cinq mètres (125 m)



### 3.8. RUE EN IMPASSE DE TYPE "CUL-DE-SAC"

Les rues en impasse (cul-de-sac) sont prohibées. Toutefois, une rue en impasse peut être aménagée dans le cas de terrain qui, en raison de la forme, du relief ou de la localisation, ne se prête pas à l'ouverture d'une rue continue.

La rue en impasse doit se terminer par un cercle dont l'emprise a un rayon minimal de quinze mètres (15 m), à l'exception des avenues suivantes : 7e Rue, 34e Avenue, 41e Avenue, 43e Avenue, 62e Avenue et 93e Avenue.



### 3.9. RACCORDEMENT DES VOIES DE CIRCULATION AVEC LA ROUTE 132

Toute opération cadastrale relative à l'ouverture d'une nouvelle rue sur la Route 132 entre la 10e Avenue et la 16e Avenue est prohibée.

### 3.10. AMÉNAGEMENT DES TROTTOIRS

Le Conseil peut ordonner, par règlement, la confection des trottoirs, où il le juge nécessaire, et le coût total est défrayé selon les stipulations des règlements de la Municipalité.

Sur les voies publiques où des trottoirs sont exigés, ceux-ci doivent être construits avant que la voie puisse être aménagée et avant que l'asphalte puisse être installé.

### 3.11. SENTIERS PIÉTONNIERS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

Des sentiers pour piétons d'une largeur minimale de 3 mètres doivent être prévus lorsque la longueur des îlots excède 200 mètres et pour faciliter la circulation des piétons. Le terrain réservé aux sentiers pour piétons n'est pas compris dans le calcul de la superficie de terrain qui doit être cédée pour fins de parcs et terrains de jeux. Cependant, si un sentier constitue un accès à un parc, il doit être cédé à la Municipalité comme rue.

La Municipalité se réserve le droit d'exiger des sentiers pour piétons ou des liens récréatifs partout où elle le juge à propos pour favoriser la circulation des piétons ou des cyclistes, notamment lorsqu'il s'agit de leur faciliter l'accès aux écoles, aux parcs ou aux équipements communautaires.

La Municipalité de Saint-Anicet se réserve également le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun lorsqu'ils s'avèrent être une solution avantageuse économiquement, esthétiquement ou pour fins d'utilité publique. La largeur de ces servitudes ne peut en aucun cas être inférieure à 1,5 mètre pour le passage de services aériens et de 5 mètres pour le passage de services souterrains.

### 3.12. NIVEAU DES VOIES PUBLIQUES

Tous les niveaux des voies publiques doivent être définis par le département des travaux publics.

## SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

### 3.13. ORIENTATION DES LIGNES LATÉRALES DE TERRAIN

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Autrement dit, les lignes latérales des lots doivent former un angle de quatre-vingt-dix (90) degrés avec la ligne d'emprise de la rue ou de sa tangente dans le cas d'une courbe. Celles-ci doivent être rectilignes et de forme régulière, elles ne doivent pas avoir de décroché.

Toutefois, dans le but d'assurer un rendement optimal de l'ensoleillement, d'égaliser des superficies de terrain, de dégager des perspectives et de préserver les vues panoramiques et les attraits visuels du milieu, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport à la ligne d'emprise de la rue, avec un angle allant de 75 à 115 degrés. En aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots subdivisés soient elles-mêmes obliques par rapport à la ligne d'emprise de la rue.

### 3.14. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

Les prescriptions générales quant aux dimensions minimales des terrains à bâtir autorisées par le règlement de zonage en vigueur sont présentées pour chaque zone aux grilles des usages et normes apparaissant à l'annexe « B » du règlement de zonage de la Municipalité de Saint-Anicet et est expressément référé par les présentes.

Lorsqu'un lot est situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou riverain à celui-ci, la profondeur moyenne minimale est d'au moins 45 mètres. Toutefois, la profondeur moyenne minimale du lot peut être réduite à 30 mètres si ce lot se localise entre la rive et une rue existante. Aussi, si le lot est situé à l'intérieur du périmètre urbain et qu'il est zoné parc public, la profondeur moyenne minimale de celui-ci peut être réduite à 28 mètres.

### 3.15. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS ET NON DESSERVIS

Dans le cas d'un terrain non desservi ou partiellement desservi situé à l'extérieur du corridor riverain, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant. Il est à noter qu'aucune profondeur minimale n'est exigée pour ces terrains.

<b>Tableau 3.1 Dimensions minimales des lots situés à l'extérieur d'un corridor riverain</b>			
<b>Type</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Largeur minimale (m)</b>	<b>Profondeur minimale</b>
Non desservi	2 800	45	Voir les grilles des usages et des normes
Partiellement desservi	1 400	22,8	Voir les grilles des usages et des normes

Dans le cas d'un terrain situé en tout ou en partie à moins de 100 mètres d'un cours d'eau désigné, ou riverain à un cours d'eau à débit régulier ou intermittent, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant:

<b>Tableau 3.2 Dimensions minimales des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain</b>			
<b>Lot riverain (lot directement adjacent à une rive d'un cours d'eau)</b>			
<b>Type</b>	<b>Superficie (mètres carrés)</b>	<b>Largeur minimale (mètres)</b>	<b>Profondeur minimale moyenne (mètres)</b>
Non desservi	3 700	45	60
Partiellement desservi	1 875	30	60
Desservi			45*
* La profondeur moyenne minimale du lot peut être réduite à 30 mètres si ce lot se localise entre la rive et une rue existante et être réduite à 28 mètres à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation si le lot est zoné parc public.			
<b>Lot non riverain (lot situé à l'intérieur de 100 mètres d'un cours d'eau désigné, mais non adjacent à une rive)</b>			
<b>Type</b>	<b>Superficie (mètres carrés)</b>	<b>Largeur minimale (mètres)</b>	<b>Profondeur minimale (mètres)</b>
Non desservi	3 700	45	30
Partiellement desservi	1 875	25	30

### 3.16. EXCEPTIONS

Toutefois, un permis de lotissement pourra être délivré sans satisfaire aux normes des articles 3.14 et 3.15 dans les cas suivants:

- a) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles concernés du Code Civil du Québec ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du lot sur lequel il est situé;
- b) Lorsque l'opération cadastrale vise un lot déterminant l'emplacement d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un projet intégré;
- c) Pour des fins d'implantation d'un service d'utilité publique;
- d) Lorsque l'opération cadastrale a pour but de rendre conforme un lot dérogatoire;
- e) 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 ;
- f) Malgré les dimensions minimales prescrites à la grille des usages et des normes et au présent règlement, il est permis de réduire à 300 mètres carrés, la superficie minimale d'un terrain destiné à l'implantation d'un bâtiment nécessaire tout en maintenant une largeur minimale de 10 mètres pour l'exploitation et l'entretien d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques ou pour des fins d'accès au public. Cependant, aucune installation septique ne pourra être aménagée sur ce terrain ainsi qu'à l'intérieur du bâtiment.
- g) Lorsque l'opération cadastrale est destinée à un usage qui ne nécessite pas de services autonomes d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées.

### 3.17. DIMENSIONS DES LOTS SITUÉS SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE

Nonobstant les articles précédents, lorsque des lots sont situés sur la ligne extérieure d'une courbe, la largeur minimale mesurée sur la partie de la ligne avant incluse dans cette courbe peut être réduite comme suit :

- a) pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à trente (30) mètres, la ligne avant peut être réduite jusqu'à 50% de la largeur minimale requise;
- b) pour une courbe ayant un rayon plus grand que trente (30) mètres, mais inférieur ou égal à cent (100) mètres, la ligne avant peut être réduite d'au plus 25% de la largeur minimale requise;
- c) pour une courbe ayant un rayon supérieur à cent (100) mètres, aucune réduction de la ligne avant n'est permise.

### 3.18. LOT TRANSITOIRE

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction. De plus, un plan montrant le remembrement doit être présenté lors de la demande créant le lot transitoire.

3.19. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A-1, A-3, A-5, A-7 et A-9

Le lot constituant l'assiette d'une habitation établie dans les zones A-1, A-3, A-5, A-7 et A-9 s'étant prévalu de son droit conformément à l'article 5.45 du règlement de zonage, ne pourra être détaché de la propriété ou la partie de la propriété conservée avec la construction ne devra être inférieure à 20 hectares.

De plus, lorsqu'une unité foncière admissible se trouve en partie dans un secteur agricole forestier et dans une affectation agricole, c'est la superficie totale de la propriété qui compte pour la superficie minimale requise.

**SECTION 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS**

3.20. DIMENSIONS DES ÎLOTS

a) Largeur des îlots

La largeur d'un îlot ceinturé par des rues et destiné à la construction de bâtiments principaux doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des terrains et ce, afin de permettre l'adossement de deux rangées de terrains et d'éviter ainsi la création de terrains transversaux.

b) Longueur des îlots

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à deux cents mètres (200 m) ni être supérieure à quatre cents mètres (400 m). Toutefois, la longueur maximale de celui-ci peut être portée à cinq cents mètres (500 m) si au moins un sentier de piétons est prévu au milieu de l'îlot.

c) Orientation des îlots

Dans la mesure du possible, les îlots doivent être orientés de manière à optimiser l'ensoleillement et favoriser au maximum la conservation de l'énergie.

## CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE LOT OU PAIEMENT DE SOMMES D'ARGENT À DES FINS DE PARCS, DE LOTS DE JEUX OU POUR LE MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL

### 4.1 GÉNÉRALITÉS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement à la Municipalité, une superficie de terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel. Au lieu d'une superficie de terrain, le Conseil peut exiger du propriétaire de ce terrain le paiement d'une somme d'argent à la Municipalité. Le Conseil peut aussi décider que le propriétaire du terrain cède une partie en argent et une partie en terrain.

### 4.2 EXEMPTION

L'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- b) une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure;
- c) une opération cadastrale pour fins agricoles;
- d) une opération cadastrale ayant pour but la création d'un lot en vertu d'un droit acquis selon l'article 101 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;
- e) une opération cadastrale qui vise à identifier par un lot distinct, un terrain déjà construit et occupé par un bâtiment principal, à l'exception des numéros de lots distincts attribués par la rénovation cadastrale;
- f) une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisée;
- g) la nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du *Code civil du Québec (L.R.Q, c. CCQ-1991)*;
- h) la nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant déjà subdivisé, construit ou non, par suite de la modification de ses limites, sans créer de nouveaux lots à bâtir (ex : relocalisation de la ligne de division suite à une entente entre voisins);
- i) une opération cadastrale qui vise le retour au même du nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale sous réserve du paiement antérieur des frais de parcs relatifs aux lots visés;
- j) dans le cas d'une expropriation;
- k) lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par suite d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès.
- l) dans le cas d'une opération cadastrale effectuée non pour des fins de construction, mais pour l'obtention d'une mainlevée d'un créancier hypothécaire;

- m) une opération cadastrale visant l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis;
- n) une opération cadastrale visant la création de lots transitoires;
- o) une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain qu'une municipalité, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada acquiert
- p) une opération cadastrale effectuée par une personne physique ou morale lorsqu'elles sont liées directement et exclusivement à une acquisition par une municipalité, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada

#### 4.3 NATURE DE LA CONTRIBUTION

La contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et d'espaces naturels doit prendre l'une des formes suivantes :

- a) un engagement à céder gratuitement à la Municipalité un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du site qui, de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel ;
- b) un versement à la Municipalité d'un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du site ;
- c) un versement à la Municipalité d'un montant en argent et un engagement à céder gratuitement à la Municipalité un terrain qui, de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un milieu d'intérêt écologique. La somme de la valeur de la partie de terrain cédée et du montant versé en argent doit correspondre à 10 % de la valeur du site.

Dans tous les cas, le conseil municipal détermine laquelle des trois formes s'applique à chaque demande de lotissement. Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme obligeant la Municipalité à accepter la cession d'une superficie de terrain ou une contribution en argent.

La contribution doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du site.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant notaire ou devant un commissaire à l'assermentation, par le propriétaire du terrain et la municipalité.

#### 4.4 VALEUR DU TERRAIN

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de lotissement, et correspond au produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1)*.

#### 4.5 ÉTABLISSEMENT DE LA SUPERFICIE

Le calcul de la superficie à céder s'effectue en prenant la superficie totale du projet d'opération cadastral (A), en la multipliant ensuite par le

pourcentage fixé pour l'établissement de parcs, terrains de jeux et espaces naturels (B) et en divisant le résultat par 100.

La formule est donc :  $(A \times B) / 100$ .

Lors d'une cession, les frais de description technique et de transfert de propriété sont à la charge du propriétaire.

Lorsqu'il s'agit d'un montant à verser, le calcul s'effectue en prenant la valeur établie au rôle d'évaluation multipliée par le facteur comparatif à la date de la demande (A) et ce conformément à l'article 264 de la Loi sur la Fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1) en la multipliant par le pourcentage fixé pour l'établissement de parcs, terrains de jeux et espaces naturels (B) et en divisant le résultat par 100.

La formule est donc :  $(A \times B) / 100$ .

Lorsque le terrain est une partie d'un plus grand terrain et, par conséquent, non évaluée pour la superficie de l'opération cadastrale demandée, l'évaluation du terrain se fait par une règle de 3 : superficie totale du terrain (A), évaluation totale du terrain (B), superficie du terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale (C).

La formule est donc :  $(A \times B) / C$ .

#### 4.6 TERRAIN HORS SITE

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité, mais qui n'est pas compris dans le site visé. Une telle entente peut être supérieure à 10% de la superficie du terrain de l'opération cadastrale en considération d'opération cadastrale future.

Le propriétaire doit fournir toute évaluation démontrant que le terrain cédé est libre de toutes contraintes environnementales ou autres, qui pourraient compromettre son aménagement.

#### 4.7 FONDS SPÉCIAL

Toute somme reçue par la Municipalité en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels.

Les terrains cédés à la Municipalité en vertu de la présente section ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels. La Municipalité peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

#### 4.8 ENREGISTREMENT DU CONTRAT

Tout contrat notarié devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire.

Les frais du contrat notarié occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Municipalité, de la superficie du terrain compris ou non dans le plan d'opération cadastrale sont à la charge du propriétaire.

## CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

### 5.1 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis s'il satisfait une ou plusieurs des conditions suivantes :

- a) au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur;
- b) au moment où une demande de permis de lotissement complète a été déposée à la Municipalité, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur;
- c) le lot peut se prévaloir des privilèges aux droits de lotissement prévus aux articles 230, 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

La rénovation cadastrale a eu pour effet d'immatriculer à titre de lots distincts tous les lots, et ce, sans que ces lots ne fassent l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement. Elle ne confère donc pas de droits acquis.

L'existence d'un droit acquis pour un lot dérogatoire doit être démontrée par le propriétaire. Au besoin, le fonctionnaire désigné peut exiger le dépôt d'un document démontrant l'existence d'un droit acquis préparé par un arpenteur-géomètre ou un notaire.

### 5.2 PRIVILÈGES AU DROIT DE LOTISSEMENT

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un lot qui, le 11 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce lot ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, dans les cas suivants :

- a) d'un terrain qui, le 11 avril 1983, 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
  - 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;
- b) d'un terrain qui, le 11 avril 1983, 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 est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire;
- b. ces deux (2) alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée;
- c) d'un terrain qui constitue 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 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 a) et b) du présent article.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

### 5.3 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, qui a pour but d'augmenter la superficie ou les dimensions d'un lot dérogatoire ou d'un lot pouvant répondre aux exigences de l'article 256.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, est délivré aux conditions suivantes :

- a) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le lot est compris dans un ou plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- b) L'agrandissement du lot dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogatoire un lot adjacent (relativement à la superficie) ou de rendre dérogatoire un lot adjacent conforme.

### 5.4 MODIFICATIONS DE LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, qui a pour but de modifier la configuration d'un lot dérogatoire, est délivré uniquement si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- a) Le lot existait avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- b) La superficie résultante du lot, dont la configuration est modifiée, est supérieure ou égale à celle existante avant la modification;
- c) Un seul lot distinct par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
- d) La modification à la configuration du lot dérogatoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogatoire un lot adjacent (relativement à la superficie) ou de rendre dérogatoire un lot adjacent conforme.
- e) Cette modification ne doit pas avoir pour effet d'en diminuer sa superficie initiale, sauf dans les cas où la modification de la

configuration ou des dimensions d'un lot résulte d'un bornage judiciaire ou extrajudiciaire, de la création d'une rue privée respectant les conditions énumérées aux articles 5.7 et 5.8, d'un jugement en prescription ou d'un jugement en expropriation.

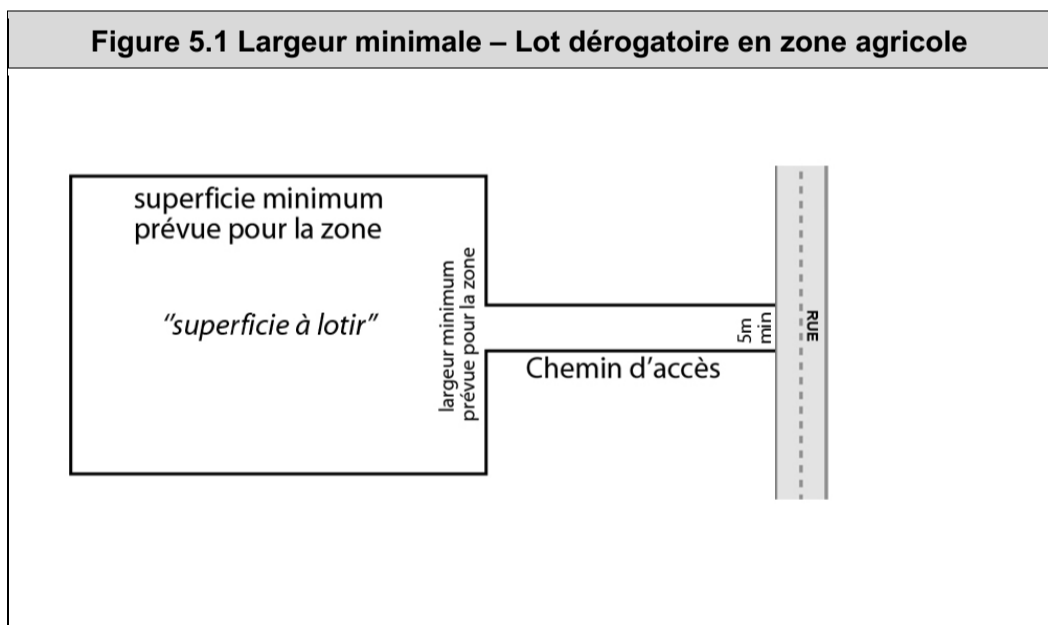
Un lot dérogatoire protégé par droits acquis, qui a été modifié de manière à le rendre conforme aux dispositions du présent règlement, ne peut plus être modifié à nouveau de manière à le rendre dérogatoire.

## 5.5

### DISPOSITIONS APPLICABLES À UN LOT PROTÉGÉ PAR DES DROITS ACQUIS EN ZONE AGRICOLE QUI NE PEUT RESPECTER LA LARGEUR MINIMALE

Dans une zone agricole où des droits acquis sont reconnus en vertu des articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), une opération cadastrale ne peut être refusée pour un lot dont la largeur minimale ne respecte pas les dimensions minimales exigées au présent règlement, à condition qu'une voie d'accès d'une largeur minimale de cinq (5) mètres relie ce lot à un chemin public ou à une rue privée conforme aux normes minimales exigées au présent règlement.

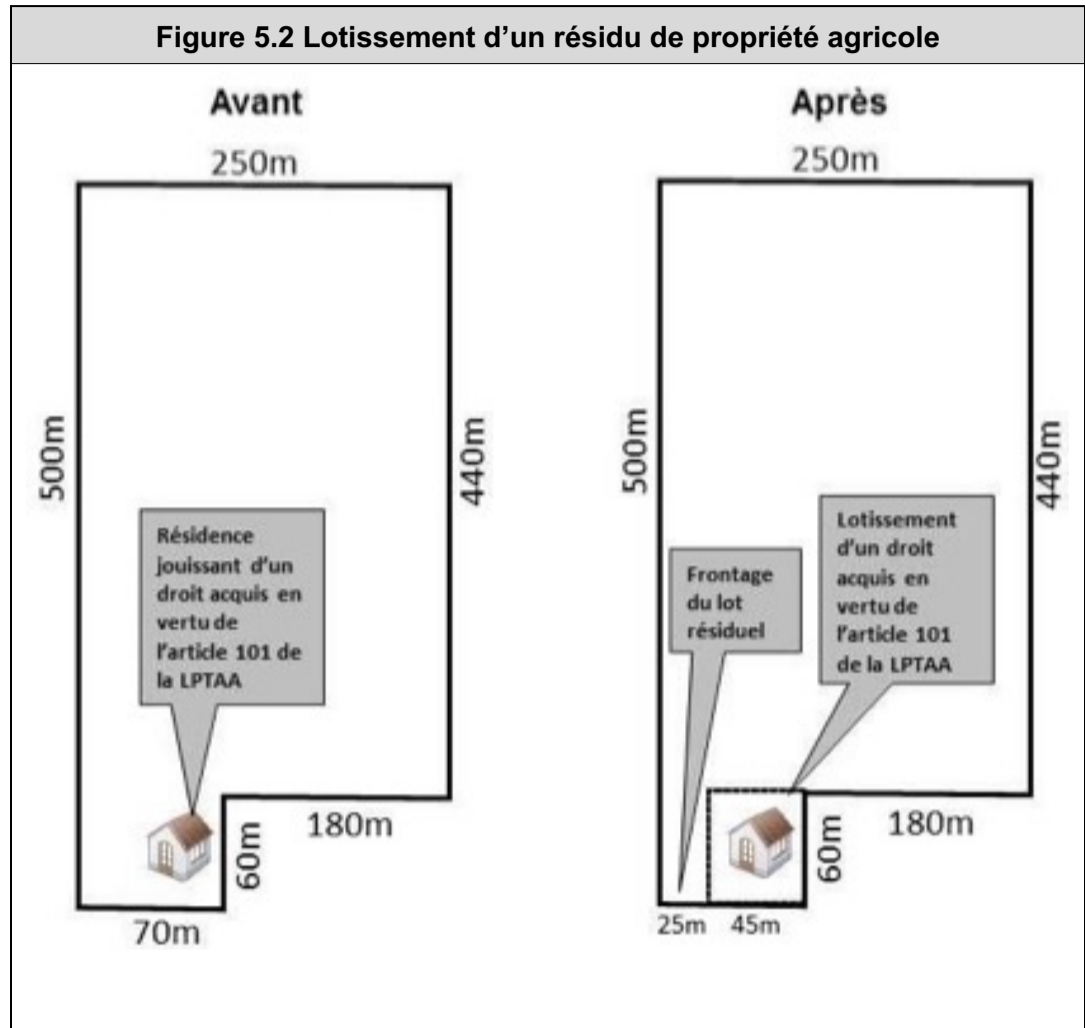
La superficie du chemin d'accès doit faire partie de la superficie du lot faisant l'objet de droits acquis et cette superficie doit respecter la norme minimale exigée au présent règlement. La superficie du lot bénéficiant de droits acquis en vertu de la LPTAA, incluant le chemin d'accès, ne pourra faire l'objet d'une subdivision de lot. Voir figure 5.1 ci-bas.



## 5.6

### LOTISSEMENT D'UN RÉSIDU DE PROPRIÉTÉ AGRICOLE

Lorsque le lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA est effectué, le frontage du lot résiduel peut déroger du frontage minimal requis par ce règlement.

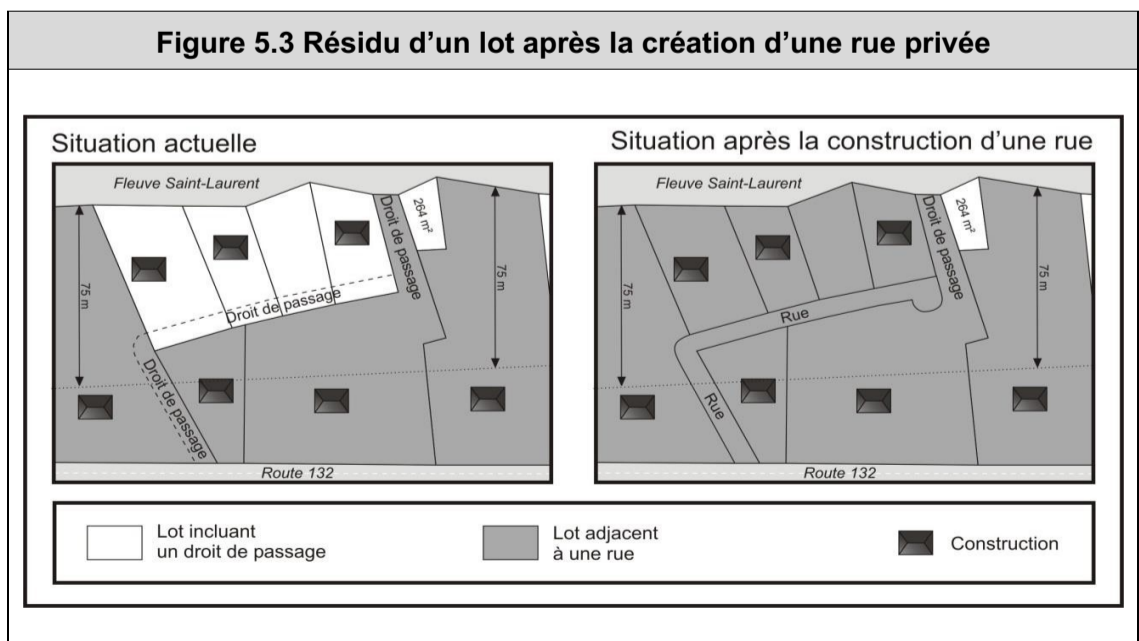


5.7

### RÉSIDU D'UN LOT APRÈS LA CRÉATION D'UNE RUE PRIVÉE

Dans les zones V-2 à V-10, une opération cadastrale peut être acceptée pour un lotissement qui ne respecte pas les dimensions et superficies prescrites s'il s'agit d'un lot qui constitue le résidu d'un lot :

- a) dont une partie du lot servait de droit de passage le 11 avril 1983;
- b) dont le lot était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur, le cas échéant, protégée par des droits acquis le 11 avril 1983;
- c) qu'immédiatement avant la création de la rue privée, le lot pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 5.8;
- d) la rue privée constitue le chemin d'accès à plus d'un lot construit.

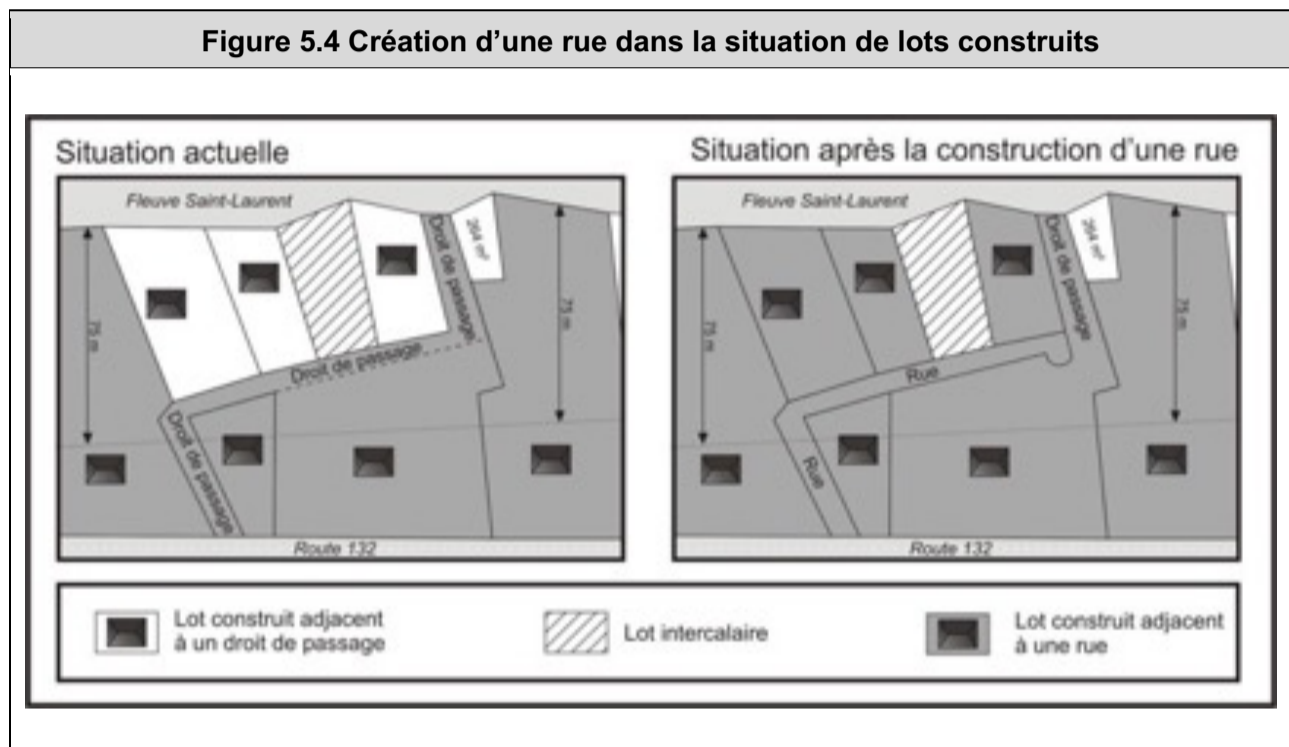


## 5.8 CRÉATION D'UNE RUE DANS LA SITUATION DE LOTS CONSTRUITS

Dans les zones V-2 à V-10, une opération cadastrale peut être acceptée pour un lotissement qui ne respecte pas les dimensions et superficies prescrites s'il s'agit d'une nouvelle rue qui ne respecte pas la distance à l'égard du cours d'eau pour ce seul motif, si les conditions suivantes sont respectées :

- a) la nouvelle rue dessert plus d'un lot construit conforme en matière de lotissement.
- b) toutefois, cette rue pourrait desservir des lots intercalaires non construits conformes aux exigences requises.

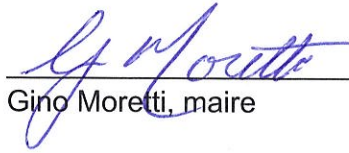
**Figure 5.4 Création d'une rue dans la situation de lots construits**



## CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

### 6.1. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

  
\_\_\_\_\_  
Gino Moretti, maire

  
\_\_\_\_\_  
Denis Lévesque, directeur général et greffier-trésorier