



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

---

**RÈGLEMENT DE  
LOTISSEMENT**

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVE</b>	<b>1</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</b>	<b>1</b>
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
<b>SECTION 2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1.12	INTERPRÉTATION DU TEXTE	3
ARTICLE 1.13	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	3
ARTICLE 1.14	MESURES	4
ARTICLE 1.15	TERMINOLOGIE	4
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b>	<b>5</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT</b>	<b>5</b>
ARTICLE 2.1	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	5
ARTICLE 2.2	APPLICATION DU RÈGLEMENT	5
ARTICLE 2.3	OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	5
<b>SECTION 2</b>	<b>CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE</b>	<b>6</b>
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
ARTICLE 2.9	LES SERVITUDES REQUISES	7

<b>SECTION 3</b>	<b>INFRACTIONS ET SANCTIONS</b>	<b>7</b>
ARTICLE 2.10	INFRACTIONS	7
ARTICLE 2.11	INITIATIVE DE POURSUITE	7
ARTICLE 2.12	SANCTIONS	7
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION</b>	<b>9</b>
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	12
ARTICLE 3.11	LOT ADJACENT À UNE RUE	
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS</b>	<b>13</b>
ARTICLE 4.1	DIMENSION MINIMALE DES LOTS DESSERVIS	13
ARTICLE 4.1.1	CAS D'EXCEPTION POUR LES ZONES AC-1, R-2 ET R-12	13
ARTICLE 4.2	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS NON DESSERVIS	14
ARTICLE 4.3	PROFONDEUR ET LARGEUR DES LOTS	15
ARTICLE 4.4	LOT DESSERVI OU PARTIELLEMENT DESSERVI	15
ARTICLE 4.5	LOT IRRÉGULIER	15
ARTICLE 4.6	ZONE AGRICOLE PERMENTE	15
ARTICLE 4.7	LOT ET PARTIE DE LOT	16
ARTICLE 4.8	LOT CONSTRUIT	16
ARTICLE 4.9	SERVICES PUBLICS	16
ARTICLE 4.10	EXCEPTIONS	16
ARTICLE 4.11	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AC	17
ARTICLE 4.12	PROJET DE LOTISSEMENT	17

ARTICLE 4.13	CAS PARTICULIERS	18
ARTICLE 4.14	ORIENTATION	18
ARTICLE 4.15	ACCÈS DIRECT	19
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS ET TERRAINS DE JEUX</b>	<b>20</b>
ARTICLE 5.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	20
ARTICLE 5.2	LE CAS DE LA CRÉATION DE LOTS CONSTRUCTIBLES EXIGEANT OU NON UN PROLONGEMENT DE RÉSEAUX	20
ARTICLE 5.3	EXCEPTIONS À L'OBLIGATION DE CÉDER DU TERRAIN OU À VERSER UN MONTANT D'ARGENT	20
ARTICLE 5.4	LE FONDS SPÉCIAL POUR PARCS ET TERRAINS DE JEUX	21
ARTICLE 5.5	LE TERRAIN VISÉ POUR FIN DE CESSION	22
ARTICLE 5.6	L'ENTENTE PARTICULIÈRE À LA CESSION D'UN TERRAIN	22
ARTICLE 5.7	LA DÉTERMINATION DE LA VALEUR D'UN TERRAIN	22
ARTICLE 5.8	LA CONTESTATION DE LA VALEUR ÉTABLIE	23
ARTICLE 5.9	L'AVIS DE CONTESTATION	23
ARTICLE 5.10	LE CONTENU DE L'AVIS	23
ARTICLE 5.11	LES PARTIES À LA CONTESTATION	24
ARTICLE 5.12	LE FARDEAU DE LA PREUVE	24
ARTICLE 5.13	LA DÉCISION DU TRIBUNAL	24
ARTICLE 5.14	LES DISPOSITIONS APPLICABLES	24
ARTICLE 5.15	LA SOMME INSUFFISANTE	25
ARTICLE 5.16	LES FRAIS D'HONORAIRES INHÉRENTS À LA CESSION DU PROPRIÉTAIRE	25
ARTICLE 5.17	LES CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION	26
<b>CHAPITRE 6</b>	<b>LES DROITS ACQUIS</b>	<b>27</b>
ARTICLE 6.1	DROITS ACQUIS	27
ARTICLE 6.2	PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT	27
ARTICLE 6.3	AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE	27

**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**

*(modification, règlement 2021-010)*

L'application, la surveillance, la mise en œuvre, l'inspection, le contrôle ou le constat en lien avec le présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné, le responsable de l'urbanisme et de l'environnement.

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.

**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**  
*(remplacement, règlement 2009-003-03)*

Aucune *opération cadastrale*, autre que les cas énumérés à l'article 5.3 du présent règlement, que des rues y soient prévues ou non, ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'engage pas, par écrit, 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.

ARTICLE 2.9 LES SERVITUDES REQUISES

(ajout, règlement 2009-003-03)

Comme condition à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer, sur un plan annexé montrant les lots visés, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de corridors d'énergie et de transmission des communications.

**SECTION 3 INFRACTIONS ET SANCTIONS**

ARTICLE 2.10 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 2.11 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 tenter 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 2.12 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, 2e et 5e alinéa de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, que toutes nouvelles rues, ruelles, sentiers piétons et places, soient de nature publique et non privée. De plus, ils devront être canalisés 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

*(modification, règlement 2009-003-04)*

L'*emprise* minimale de toute nouvelle rue doit être de 15 mètres pour les rues locales et de 20 mètres pour les autres rues, sauf dans la zone R-18 où l'emprise minimale est de 7 mètres.

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"

*(modification, règlement 2009-003-04)*

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. Néanmoins, l'obligation qu'un cul-de-sac se termine par un cercle de virage, ne s'applique pas dans la zone R-18.

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

*(modification, règlement 2009-003-04)*

Sauf pour les cas d'exception mentionnés à l'article 4.1.1, les dimensions minimales des lots desservis doivent respecter les normes (largeur, profondeur, superficie) indiquées au tableau 1.

ARTICLE 4.1.1        CAS D'EXCEPTION POUR LES ZONES AC-1, R-2 ET R-12

*(ajout, règlement 2009-003-04)*

Malgré les dispositions du premier paragraphe, les normes relatives aux dimensions minimales des lots pour les habitations en rangée, ne s'appliquent pas dans les zones AC-1, R-2 et R-12.

**Tableau 1** (modification, règlement 2009-003-04)  
(modification, règlement 2021-005)  
(modification, règlement 2021-010)

<b>Description des lots</b>	<b>Largeur minimale (mètres)</b>	<b>Profondeur moyenne minimale (mètres)</b>	<b>Superficie minimale (mètres<sup>2</sup>)</b>
<b>Périmètre d'urbanisation existant (lot desservi) :</b>			
- Groupe résidentiel, bâtiment isolé <sup>(1)</sup>	<b>23</b> <sup>(1)</sup>	<b>25</b> <sup>(1)</sup>	<b>575</b> <sup>(1)</sup>
- Groupe résidentiel, bâtiment jumelé <sup>(2)</sup>	<b>15</b> <sup>(2)</sup>	<b>25</b> <sup>(2)</sup>	<b>400</b> <sup>(2)</sup>
- Groupe résidentiel, bâtiment en rangée			
lot intérieur	<b>7</b>	<b>23</b>	<b>170</b>
lot d'extrémité	<b>8,5</b>	<b>23</b>	<b>225</b>
- Groupe commercial	<b>23</b>	<b>25</b>	<b>575</b>
- Groupe industriel	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>3 600</b>
- Groupe services publiques	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>1 225</b>
<b>Périmètre d'urbanisation à développer (lot desservi) :</b>			
- Tout groupe d'usages	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>4 000</b>
<b>Périmètre d'urbanisation existant et situé à l'intérieur d'un corridor riverain (lots desservi) :</b>			
- Groupe résidentiel, bâtiment isolé	<b>30</b>	<b>45</b>	<b>1 200</b>
- Groupe résidentiel, bâtiment jumelé	<b>25</b>	<b>45</b>	<b>1 000</b>
- Groupe commercial	<b>30</b>	<b>45</b>	<b>1 200</b>
- Groupe industriel	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>3 600</b>
- Groupe services publiques	<b>35</b>	<b>45</b>	<b>1 400</b>

- (1) Dans le cas des lots projetés dans la zone R-16, les normes peuvent être réduites à cinq cent quinze mètres carrés (515 m<sup>2</sup>) de superficie et dix-huit mètres (18 m) de frontage.
- (2) Dans le cas des lots projetés dans la zone R-15, les normes peuvent être réduites à deux cent cinquante mètres carrés (250 m<sup>2</sup>) de superficie, à vingt et un mètres (21 m) de profondeur et à dix mètres (10 m) de largeur minimale.

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

*(modification, règlement 2021-010)*

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, à l'exception des *lots* des maisons jumelées et des maisons en rangées dans la zone R-15, ladite largeur peut être réduite à sept (7) 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 PERMENTE

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

*(modification, règlement 2009-003-03)*

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.
- e) Pour une opération cadastrale concernant un terrain situé entre la rue du Rivage et la rivière Richelieu qui respectent les conditions suivantes :
  - Les lots sont desservis par l'aqueduc et les égouts.
  - Les lots ainsi créés soient rattachés à un lot contigu et forme avec ce dernier un seul matricule.
  - Le lot, avant l'opération cadastrale, est non constructible.
  - La largeur des lots, après l'opération cadastrale, ne soit pas inférieure au frontage du lot auquel ils sont contigus.

ARTICLE 4.11 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AC

Les normes de lotissement des zones Ac sont les suivantes :

<b>Normes de <i>lotissement</i> – Zones Ac</b>			
<b>Zone</b>	<b>Largueur minimale (mètres)</b>	<b>Profondeur moyenne minimale (mètres)</b>	<b>Superficie minimale (mètres<sup>2</sup>)</b>
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**  
*(dispositions du chapitre 5 remplacées par le règlement 2009-003-03)*

ARTICLE 5.1                    DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Aucune opération cadastrale ne pourra être autorisée, à moins que toutes les conditions prescrites au présent chapitre ne soient respectées.

ARTICLE 5.2                    LE CAS DE LA CRÉATION DE LOTS CONSTRUCTIBLES EXIGEANT  
OU NON UN PROLONGEMENT DE RÉSEAUX

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale (autre que les exceptions énumérées à l'article 5.3) ayant pour résultat de créer un ou plusieurs lots constructibles qui exigent un prolongement de réseaux ou non, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la Municipalité, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain égalant 10 % du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs, de terrains de jeux ainsi que pour la préservation d'espaces naturels. Le Conseil peut exiger du propriétaire, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme égale à 10 % de la valeur déterminée conformément à l'article 5.7 du présent règlement. Le Conseil pourra exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent. Le total de la valeur du terrain devant être cédé et la somme versée ne doit pas excéder 10 % de la valeur du site.

ARTICLE 5.3                    EXCEPTIONS À L'OBLIGATION DE CÉDER DU TERRAIN OU À  
VERSER UN MONTANT D'ARGENT

L'obligation prévue à l'article 5.2 du présent règlement ne s'applique pas dans le cas des opérations cadastrales suivantes :

1. Une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
2. L'identification cadastrale d'un emplacement sur lequel est déjà érigée une construction;
3. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale;
4. Lorsque l'opération cadastrale pourvoit à l'immatriculation des parties communes et privatives d'une propriété divisée;

5. Lors de l'identification cadastrale de parcelles requise en raison de leur acquisition par la Municipalité, le gouvernement ou la Commission scolaire, de gré à gré ou par expropriation, à des fins publiques;
6. Aux propriétés de la Municipalité de Saint-Antoine-sur-Richelieu;
7. La nouvelle identification cadastrale d'un lot déjà cadastré par suite de la modification de ses limites, sans créer un nouveau lot à bâtir;
8. À la superficie du ou des terrains à l'égard desquels les frais de parcs et de terrains de jeux ont déjà été versés;
9. L'opération cadastrale qui a pour résultat de créer un lot non constructible;
10. L'identification cadastrale d'un terrain sur lequel la construction d'un bâtiment est expressément prohibée par le règlement de zonage en vigueur;
11. Lorsque l'opération cadastrale vise un terrain compris dans une zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P41-1), et que cette opération a pour objet ou conséquence de créer un terrain utilisé ou destiné à être utilisé exclusivement pour un usage de la classe AA «activités agricoles» ou la classe AB «établissement d'élevage» du groupe agricole selon le règlement de zonage en vigueur;
12. Lorsque l'opération cadastrale vise un terrain déjà occupé par un bâtiment principal, et que :
  - a) la valeur du bâtiment inscrite au rôle est égale ou supérieure à la valeur du terrain inscrite au rôle ou était égale ou supérieure à la valeur du terrain inscrite au rôle avant sa destruction par le feu ou par tout autre sinistre survenu moins de 366 jours avant la date de la réception par la ville du plan relatif à l'opération cadastrale;
  - b) un seul lot est créé pour l'ensemble de la propriété qui constitue une unité d'évaluation inscrite distinctement au rôle d'évaluation.

#### ARTICLE 5.4 LE FONDS SPÉCIAL POUR PARCS ET TERRAINS DE JEUX

Le produit de tout paiement fait en vertu de l'article 5.2 est versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux ainsi qu'à la préservation d'espaces naturels.

Les terrains cédés à la Municipalité en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux et des espaces naturels. La Municipalité peut toutefois disposer de la manière prévue par la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19) des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article, s'ils ne sont pas requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels, et le produit sera versé dans ce fonds spécial.

#### ARTICLE 5.5 LE TERRAIN VISÉ POUR FIN DE CESSION

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Municipalité de Saint-Antoine-sur-Richelieu, par son Conseil municipal, et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement peut porter sur un autre terrain faisant partie du territoire de la Municipalité et qui n'est pas compris dans le site faisant l'objet de l'opération cadastrale.

#### ARTICLE 5.6 L'ENTENTE PARTICULIÈRE À LA CESSION D'UN TERRAIN

Une entente sur l'engagement à céder un terrain non compris dans le site, conclu en vertu de l'article 5.5, prime sur toute règle de calcul et sur toute superficie maximale établie en vertu des articles 5.2. et 5.7.

#### ARTICLE 5.7 LA DÉTERMINATION DE LA VALEUR D'UN TERRAIN

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la superficie, de la valeur du site ou du terrain à être cédé :

1. est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur d'un terrain ou partie de terrain à être cédé à la ville en vertu d'une disposition du présent règlement;
2. est exclue du calcul, une partie du site qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure;
3. la valeur du site ou du terrain à être cédé est considérée, à la date de réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale;
4. le rôle d'évaluation foncière de la Municipalité est utilisé pour établir la valeur du site ou d'un terrain à être cédé lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité

d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du terrain ou du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1).

5. Dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du site ou du terrain à être cédé est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la ville. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors payés par le propriétaire.

Dans tous les cas, les règles de calcul prévues au présent article doivent tenir compte au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du site.

#### ARTICLE 5.8 LA CONTESTATION DE LA VALEUR ÉTABLIE

La Municipalité ou le propriétaire peut contester devant le Tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur. Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la Municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

#### ARTICLE 5.9 L'AVIS DE CONTESTATION

La Municipalité ou le propriétaire doit, pour saisir le Tribunal, faire signifier à l'autre partie un avis de contestation et le déposer, avec une preuve de signification, auprès du Tribunal. L'avis déposé doit être accompagné du permis de lotissement ainsi que d'un plan et d'une description, signés par un arpenteur-géomètre, du terrain dont la valeur est contestée. Une copie certifiée conforme d'un tel document peut être déposée au lieu de l'original.

#### ARTICLE 5.10 LE CONTENU DE L'AVIS

L'avis de contestation mentionne la valeur établie par l'évaluateur, renvoie au plan et à la description, expose sommairement les motifs de la contestation, précise la date de la réception par la Municipalité du plan

relatif à l'opération cadastrale autorisée par le permis de lotissement et demande au Tribunal d'établir la valeur du terrain visé.

Les documents mentionnés au premier alinéa doivent, sous peine de rejet de la contestation, être déposés dans les 30 jours de la délivrance du permis de lotissement, selon le cas.

#### ARTICLE 5.11 LES PARTIES À LA CONTESTATION

Le propriétaire et la Municipalité deviennent, dès le dépôt des documents mentionnés au premier alinéa de l'article 5.9 parties à la contestation.

Chaque partie doit, dans les soixante (60) jours qui suivent la signification de l'avis de contestation, produire au dossier un écrit indiquant la valeur qu'elle attribue au terrain visé et exposant les motifs qui justifient l'attribution de cette valeur.

À défaut par une partie de produire son écrit, l'autre peut procéder par défaut.

#### ARTICLE 5.12 LE FARDEAU DE LA PREUVE

La partie qui conteste la valeur établie par l'évaluateur a le fardeau de prouver que celle-ci est erronée.

#### ARTICLE 5.13 LA DÉCISION DU TRIBUNAL

Le Tribunal peut, par une décision motivée, soit confirmer la valeur établie par l'évaluateur, soit l'infirmier et établir la valeur du terrain visé à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale autorisée par le permis de lotissement. Elle n'est pas tenue d'établir une valeur qui se situe entre celles proposées par les parties. Elle statue également sur les dépens.

Elle transmet au Protonotaire, le plus tôt possible, une copie de sa décision.

#### ARTICLE 5.14 LES DISPOSITIONS APPLICABLES

Les dispositions de la *Loi sur l'expropriation* (L.R.Q., c. E-24) qui ne sont pas incompatibles avec les articles 5.8 à 5.13 s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à la contestation de la valeur établie par l'évaluateur.

Lorsque, à la suite de la décision du Tribunal, il appert que le propriétaire a versé une somme trop élevée à la Municipalité, celle-ci doit lui rembourser le trop-perçu.

Lorsque, à la suite de la décision du Tribunal, il appert que le total de la valeur du terrain cédé ou devant l'être et de la somme versée excède ce qu'il aurait dû être, la Municipalité doit rembourser au propriétaire une somme égale à cet excédent.

Outre le capital de la somme à rembourser, la Municipalité en même temps payera au propriétaire l'intérêt que ce capital aurait produit, au taux applicable aux arriérés des taxes de la Municipalité, depuis la date du versement jusqu'à celle du remboursement.

#### ARTICLE 5.15 LA SOMME INSUFFISANTE

Lorsque, à la suite de la décision du Tribunal, il appert que le propriétaire a versé une somme insuffisante à la Municipalité, ce dernier doit lui verser la somme manquante.

Lorsque, à la suite de la décision du Tribunal, il appert que le total de la valeur du terrain cédé ou devant l'être et de la somme versée est moindre que ce qu'il aurait dû être, le propriétaire doit verser à la Municipalité une somme supplémentaire égale à la différence entre ces totaux.

Outre le capital de la somme à verser, le propriétaire doit en même temps payer à la Municipalité l'intérêt que ce capital aurait produit, au taux applicable aux arriérés des taxes de la Municipalité, depuis la date du versement antérieur à la décision du Tribunal jusqu'à celle du versement prévu au présent article.

La somme à verser est garantie par une hypothèque légale sur l'unité d'évaluation dont fait partie le site.

#### ARTICLE 5.16 LES FRAIS D'HONORAIRES INHÉRENTS À LA CESSION DU PROPRIÉTAIRE

La cession de terrain à la Municipalité est une donation, laquelle doit être effectuée par acte notarié en minute, et être publiée par inscription au registre foncier du bureau de la publicité des droits de la circonscription à laquelle est rattachée le territoire de la Municipalité de Saint-Antoine-sur-Richelieu. Les frais et honoraires applicables à cette cession sont assumés par le propriétaire cédant.

ARTICLE 5.17      LES CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par la Municipalité devient nulle et sans effet :

- a) si le plan déposé et enregistré au ministère des Ressources naturelles est différent du plan approuvé par la Municipalité;
- b) si le plan n'est pas déposé et enregistré auprès du ministère des Ressources naturelles dans les 12 mois de l'approbation donnée par la ville.



**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*.