

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
ARTICLE 1	TITRE	1
ARTICLE 2	TERRITOIRE ASSUJETTI	1
ARTICLE 3	DOMAINE D'APPLICATION	1
ARTICLE 4	RENOI GÉNÉRAL AU RÈGLEMENT DE ZONAGE	1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	2
ARTICLE 5	CONCORDANCE RÉGLEMENTAIRE	2
ARTICLE 6	MESURES	2
ARTICLE 7	TERMINOLOGIE.....	2
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	3
SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE RUE.....	3
ARTICLE 8	GÉNÉRALITÉS	3
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS.....	3
ARTICLE 9	OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS.....	3
ARTICLE 10	EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS.....	3
ARTICLE 11	SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER	4
ARTICLE 12	VALEUR DU TERRAIN.....	4
ARTICLE 13	TERRAIN HORS SITE	5
ARTICLE 14	FONDS SPÉCIAL.....	5
ARTICLE 15	CONTRAT NOTARIÉ.....	6
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	7
ARTICLE 16	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE SANS CESSION DE VOIES DE CIRCULATION ET SANS CESSION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS.....	7

ARTICLE 17	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSION DE VOIES DE CIRCULATION OU CESSION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS.....	7
CHAPITRE 4	OPÉRATION CADASTRALE.....	8
SECTION 1	CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	8
ARTICLE 18	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	8
SECTION 2	TERRAINS SITUÉS DANS UNE ZONE DE CONTRAINTE	8
ARTICLE 19	TERRAIN SITUÉ À L'INTÉRIEUR DE LA PLAINE INONDABLE DE GRAND COURANT.....	8
SECTION 3	VOIES DE CIRCULATION	9
ARTICLE 20	GÉNÉRALITÉS	9
ARTICLE 21	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	9
ARTICLE 22	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU.....	10
ARTICLE 23	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE.....	10
ARTICLE 24	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION	10
ARTICLE 25	INTERSECTIONS	11
ARTICLE 26	DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE PROJETÉE ET UNE INTERSECTION DE RUE EXISTANTE À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN.....	14
ARTICLE 27	COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS	14
ARTICLE 28	RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL DE SAC »	15
ARTICLE 29	RUE SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE »	15
SECTION 4	SENTIERS POUR PIÉTONS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES	16
ARTICLE 30	SENTIER POUR PIÉTONS.....	16
ARTICLE 31	DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES	16
SECTION 5	ÎLOTS.....	17
ARTICLE 32	LONGUEUR DES ÎLOTS	17
ARTICLE 33	ORIENTATION DES ÎLOTS	17
SECTION 6	TERRAINS	18
SOUS-SECTION 1	GÉNÉRALITÉS	18
ARTICLE 34	ORIENTATION DES TERRAINS	18
ARTICLE 35	DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS	18

SOUS-SECTION 2 MESURES D'EXCEPTION.....	18
ARTICLE 36 TERRAIN NE NÉCESSITANT AUCUN SERVICE	18
ARTICLE 37 PROFONDEUR D'UN TERRAIN DE FORME IRRÉGULIÈRE	19
ARTICLE 38 PROFONDEUR D'UN TERRAIN ADJACENT À UNE AUTOROUTE, ROUTE RÉGIONALE, VOIE FERRÉE OU LIGNE DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ DE HAUTE TENSION	19
ARTICLE 39 LARGEUR D'UN TERRAIN SITUÉ SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE	19
ARTICLE 40 LARGEUR D'UN TERRAIN DE FORME IRRÉGULIÈRE	19
ARTICLE 41 TERRAIN NON DESSERVI OU PARTIELLEMENT DESSERVI SITUÉ DANS TOUTES LES ZONES SAUF LES ZONES AGRICOLES (A).....	20
ARTICLE 42 TERRAIN SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UN SECTEUR RIVERAIN.....	20
ARTICLE 43 TERRAIN SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE AGRICOLE (A)	21
ARTICLE 44 PROJETS INTÉGRÉS À L'INTÉRIEUR DES ZONES RÉSIDENTIELLES NON URBAINES (RNU) ET DES ZONES VILLÉGIATURES (VILL)	24
ARTICLE 45 FERMETTES SITUÉES À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE DE TYPE « RÉSIDENTIELLE NON URBAINE » (RNU) ET DE TYPE « VILLÉGIATURE (VILL.).....	25
ARTICLE 46 FERMETTES SITUÉES À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE DE TYPE « AGRICOLE » (A).....	25
ARTICLE 47 TERRAIN SITUÉ EN BORDURE DES ROUTES 344 ET 327 SITUÉ À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN	26
ARTICLE 48 DIMENSIONS DE TERRAIN POUR UNE STATION SERVICES	26
SECTION 7 LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES.....	27
ARTICLE 49 LOTS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT	27
ARTICLE 50 MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE	27
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	28
ARTICLE 51 REMPLACEMENT	28
ARTICLE 52 PERMIS DE LOTISSEMENT DÉJÀ ÉMIS	28
ARTICLE 53 ENTRÉE EN VIGUEUR	28

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de SAINT-ANDRÉ D'ARGENTEUIL.

ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION

Tout projet d'opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

Malgré le paragraphe précédent, les projets d'opération cadastrale suivants ne sont pas soumis aux dispositions du présent règlement, à l'exception de celles concernant l'obligation d'obtenir un permis de lotissement conformément au règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur :

- a) une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1038 du Code civil;
- b) une opération cadastrale d'annulation ou de correction.

ARTICLE 4 RENVOI GÉNÉRAL AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Au présent règlement, tout renvoi à un règlement d'urbanisme est un renvoi ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition d'un règlement d'urbanisme à laquelle fait référence le présent règlement.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 5 CONCORDANCE RÉGLEMENTAIRE

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des dispositions des présentes. En cas d'incompatibilité entre l'un de ces règlements et le présent règlement, les dispositions plus exigeantes ou restrictives s'appliquent.

De plus, lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un cas régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:

- a) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale.
- b) La disposition la plus exigeante prévaut;
- c) Le texte a préséance sur un titre.

ARTICLE 6 MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI). Les symboles utilisés dans le présent règlement ont la signification suivante :

- a) m : mètre;
- b) m² : mètre carré.

ARTICLE 7 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme de la Municipalité de Saint-André d'Argenteuil, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui est attribué à l'index terminologique joint à l'annexe A du présent règlement. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE RUE

ARTICLE 8 GÉNÉRALITÉS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale (comme condition préalable à l'obtention du permis de lotissement), le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité l'assiette des rues montrées sur ce plan et destinées à être publiques. À cet effet, le propriétaire doit remettre une promesse de cession à la Municipalité.

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

ARTICLE 9 OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

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.

ARTICLE 10 EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

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 qui vise la création de moins de 5 lots;
- e) une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- f) les opérations cadastrales rendues nécessaires par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- g) une opération cadastrale visant une propriété publique utilisée par la Municipalité.

ARTICLE 11 SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER

L'ensemble du terrain compris dans le plan cadastral, y compris les rues, les parcs, les terrains de jeux et les espaces naturels, fait partie du calcul de la superficie de terrain qui doit être cédée ou de la somme qui doit être versée.

La superficie du terrain devant être cédé et la somme versée doivent être égales à 10 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du terrain compris dans le plan cadastral. Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée doit être de 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan cadastral.

Toutefois, une partie du terrain compris dans le plan cadastral, ayant déjà fait l'objet de l'approbation d'un plan cadastral ou d'un permis de construction et pour laquelle des frais de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels ont déjà été versés en terrain ou en argent à la Municipalité, est exclue de ce calcul.

ARTICLE 12 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 est déterminée de la façon suivante :

- a) si le terrain compris dans le plan constitue une unité d'évaluation au rôle d'évaluation foncière ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle, à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale, 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 (L.R.Q., chapitre F-2.1.)
- b) si le terrain compris dans le plan ne constitue pas une unité ou partie d'unité telle que décrite à l'alinéa précédent, sa valeur est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale et est établie, selon les concepts applicables en matière d'expropriation, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité.

ARTICLE 13 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.

ARTICLE 14 FONDS SPÉCIAL

Toute somme reçue par la Municipalité 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 ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Municipalité. L'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

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 doit en être versé dans ce fonds spécial.

ARTICLE 15 CONTRAT NOTARIÉ

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

ARTICLE 16 PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE SANS CESSIION DE VOIES DE CIRCULATION ET SANS CESSIION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale ne comportant pas de cession de voies de circulation ni de cession de terrains à des fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels est conforme aux dispositions du présent règlement, l'officier responsable émet le permis demandé conformément au règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 17 PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CESSIION DE VOIES DE CIRCULATION OU CESSIION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS 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 ou d'un versement en argent, est conforme aux dispositions du présent règlement et accompagnée de tous les renseignements et documents requis, l'officier responsable transmet le dossier au Conseil. Le Conseil peut faire une demande au comité consultatif d'urbanisme pour étudier la demande et recommander son acceptation, son refus ou formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Suite à la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve ou désapprouve la demande. Dans le cas de désapprobation, le Conseil peut formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Sur l'approbation de la demande par le Conseil, l'officier responsable émet le permis de lotissement conformément au règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

Dans le cas d'un projet de lotissement de plus de 5 lots sur des routes perpendiculaires, parallèles et/ou donnant accès direct aux routes 344 et 327, l'avis du ministère des Transports est obligatoire.

CHAPITRE 4 OPÉRATION CADASTRALE

SECTION 1 CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

ARTICLE 18 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 2 TERRAINS SITUÉS DANS UNE ZONE DE CONTRAINTE

ARTICLE 19 TERRAIN SITUÉ À L'INTÉRIEUR DE LA PLAINE INONDABLE DE GRAND COURANT

Dans les secteurs inondables connus qui ne disposent pas d'une cartographie officielle, une opération cadastrale pourra être autorisée si un

plan réalisé par un arpenteur démontre que le terrain en question n'est pas situé à l'intérieur de la plaine inondable de grand courant.

Dans la plaine inondable de grand courant ayant fait l'objet d'une cartographie officielle, aucune opération cadastrale ne peut être autorisée sauf dans les cas suivants :

- a) L'opération cadastrale a pour objet de remembrer plusieurs lots pourvu que le nombre obtenu après le remembrement n'excède pas le nombre de lots à remembrer;
- b) L'opération cadastrale a pour objet un terrain ou un lot adjacent aux plaines inondables.

SECTION 3 VOIES DE CIRCULATION

ARTICLE 20 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.

ARTICLE 21 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 terrains instables, et tout terrain impropre au drainage, 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 22 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU

Toute nouvelle voie de circulation, en excluant les chemins de ferme, doit être localisée à une distance minimale de 45 mètres de la ligne des hautes eaux, là où les terrains adjacents à cette rue sont desservis par un réseau d'aqueduc et d'égouts.

Cette distance est portée à 75 mètres, là où les terrains adjacents à la rue sont, soit partiellement desservis par un service d'aqueduc et d'égout sanitaire, ou non desservis par ces services.

ARTICLE 23 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

La pente maximale ne doit pas être supérieure à 10% pour toute voie de circulation.

La pente transversale de toute rue ne doit pas être inférieure à un demi pour cent (0,5 %).

ARTICLE 24 EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Les emprises des différents types de voies de circulation doivent avoir les largeurs minimales édictées au tableau suivant :

TABLEAU DE LA LARGEUR MINIMALE DES EMPRISES

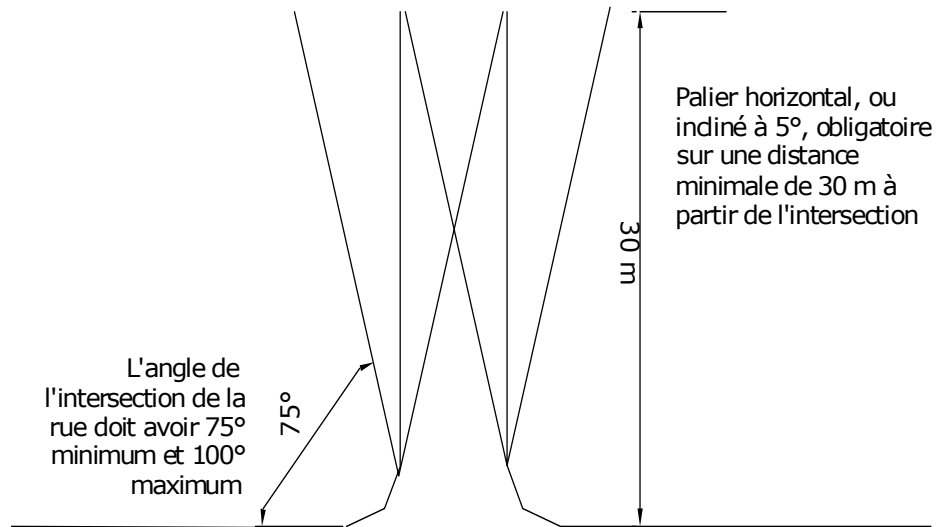
TYPE D'EMPRISE	LARGEUR
1. voie collectrice	20 m
2. voie locale	15 m*

*Cependant, une voie locale peut avoir une emprise inférieure à 15 m, lorsqu'il s'agit de raccorder deux voies locales existantes dont la largeur de l'emprise est moindre que 15 m.

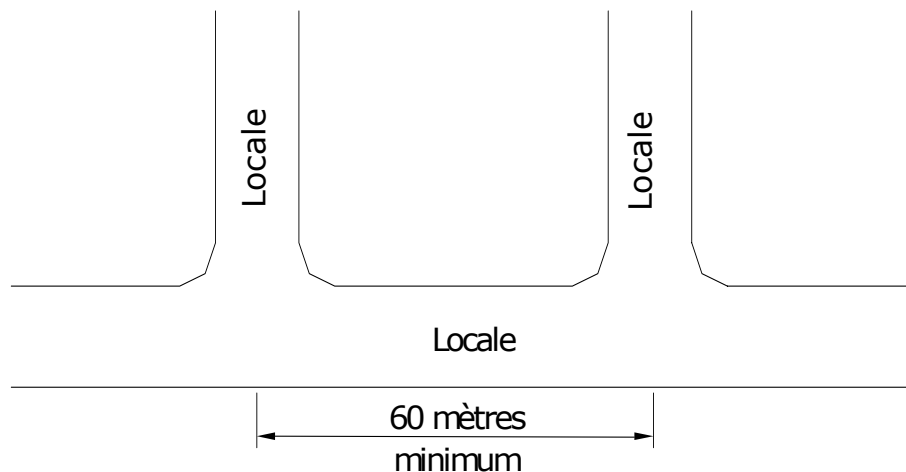
ARTICLE 25 INTERSECTIONS

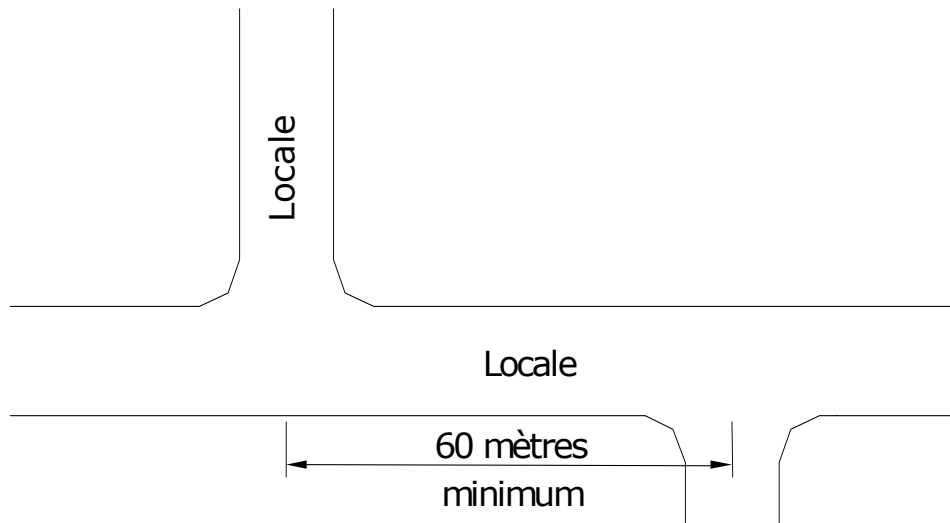
Une intersection doit former un palier horizontal ou incliné à 5 degrés sur une distance minimale de 30 mètres.

L'angle d'intersection privilégié doit être de 90° . Toutefois, lorsqu'il sera réputé être impossible de faire autrement, l'angle d'intersection pourra être abaissé mais sans jamais être inférieur à 75° ou être augmenté sans jamais être supérieur à 100° et ce, sur une distance minimale de 30 mètres.

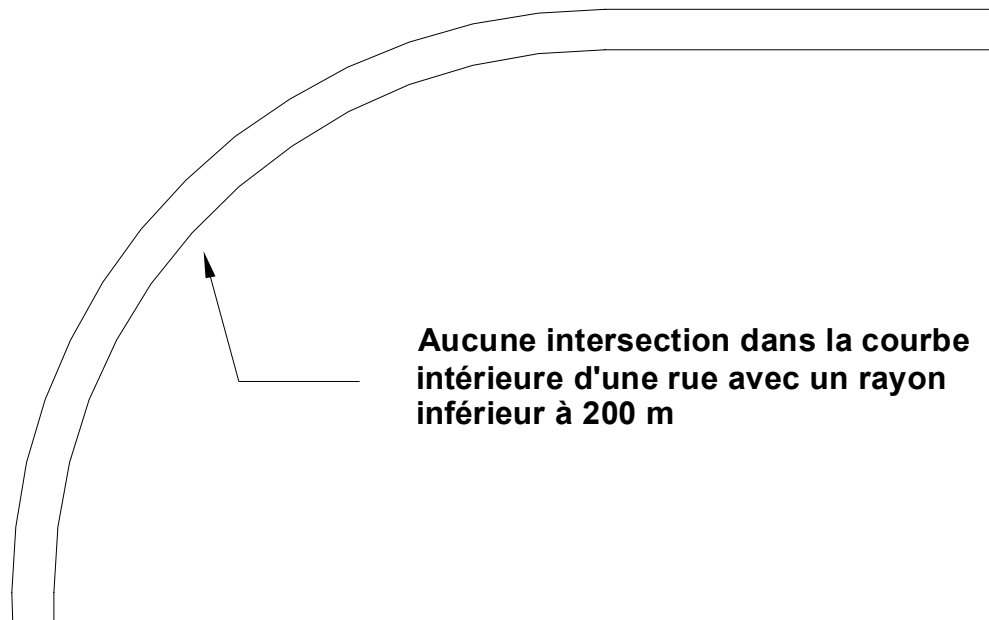


2 intersections de 2 voies locales et d'une troisième voie locale ou d'une collectrice doivent être espacées d'au moins 60 mètres. Les mesures doivent être prises centre à centre par rapport à l'emprise.

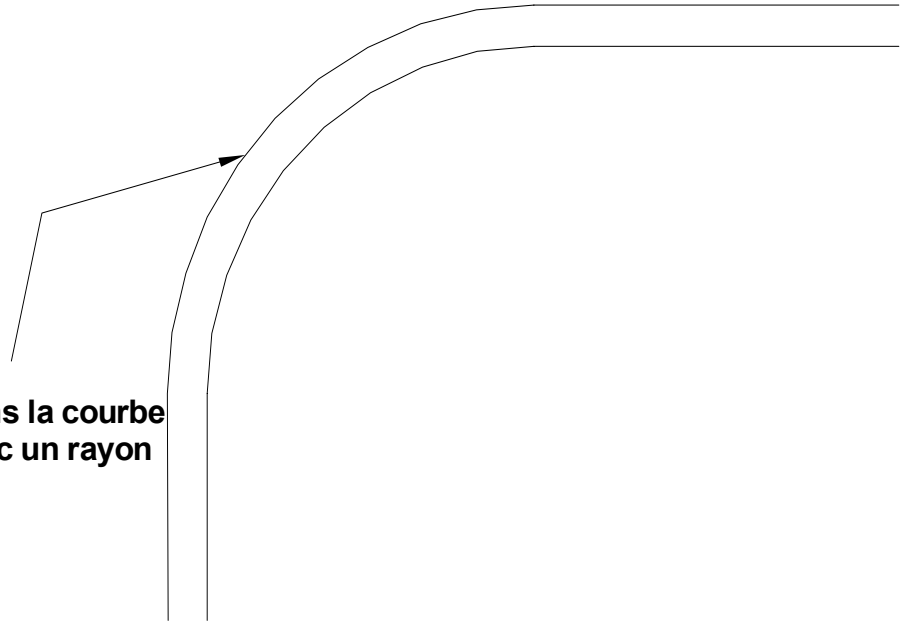




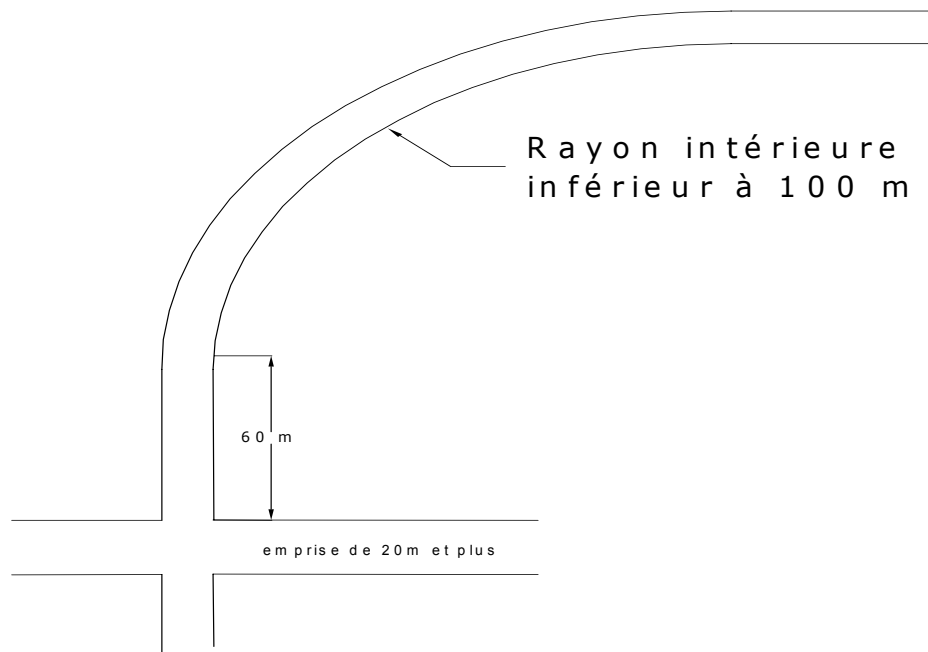
aucune intersection ne doit être localisée sur la courbe intérieure d'une rue dont le rayon est de 200 mètres, ni sur la courbe extérieure d'une rue dont le rayon est inférieur à 125 mètres.



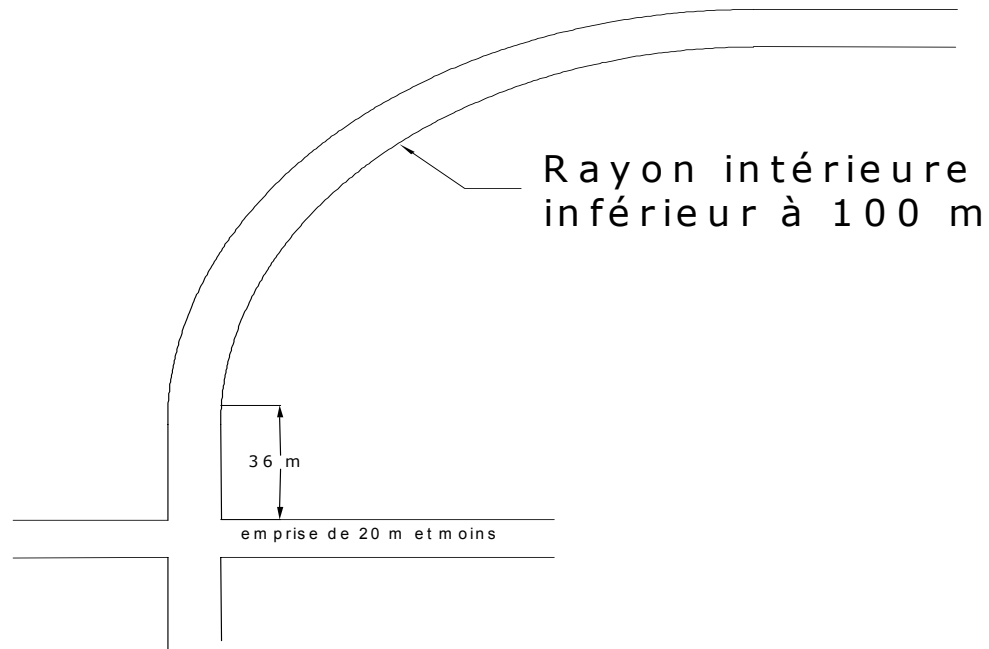
**Aucune intersection dans la courbe
extérieure d'une rue avec un rayon
inférieur à 125 m**



Toute intersection avec une rue publique de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure intérieure est inférieur à 100 mètres.



Toute intersection avec une rue publique dont l'emprise est inférieure à 20 mètres doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 36 mètres avant le début d'une courbe dont le rayon de courbure intérieure est inférieur à 100 mètres.



Aucune courbe ne peut avoir un rayon intérieure qui soit moindre que 100 mètres, lorsqu'elle est située à moins de 36 mètres d'une intersection.

ARTICLE 26 DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE PROJETÉE ET UNE INTERSECTION DE RUE EXISTANTE À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN

La distance minimale entre une rue projetée et une intersection de rue existante avant l'entrée du présent règlement située en bordure de la route 344 ou en bordure de la route 327 doit être de 450 mètres.

ARTICLE 27 COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Les courbes de raccordement minimales à respecter aux intersections sont celles édictées au tableau suivant :

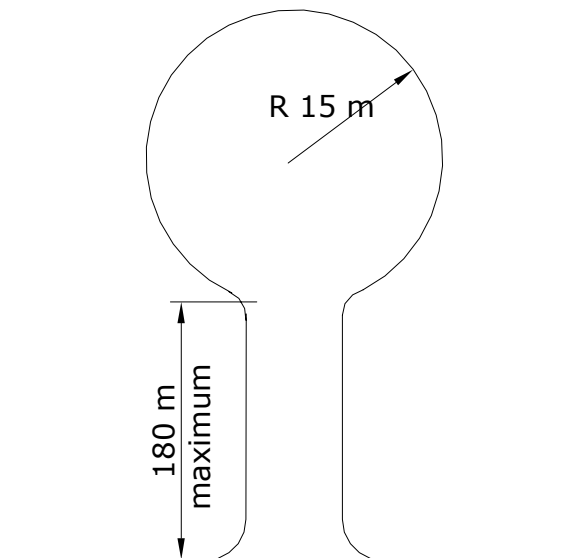
TABLEAU DES COURBES DE RACCORDEMENT

TYPE D'INTERSECTION	RAYON (m)
---------------------	-----------

TYPE D'INTERSECTION	RAYON (m)
1. rencontre de deux (2) artères	30
2. rencontre d'une artère et d'une voie collectrice	12
3. rencontre de deux (2) voies collectrices	12
4. rencontre d'une voie locale et de toutes autres voies de circulation	6
5. intersection dont l'angle est inférieur à 90 degrés	9
6. intersection de tout type de rue localisée dans une zone industrielle	12

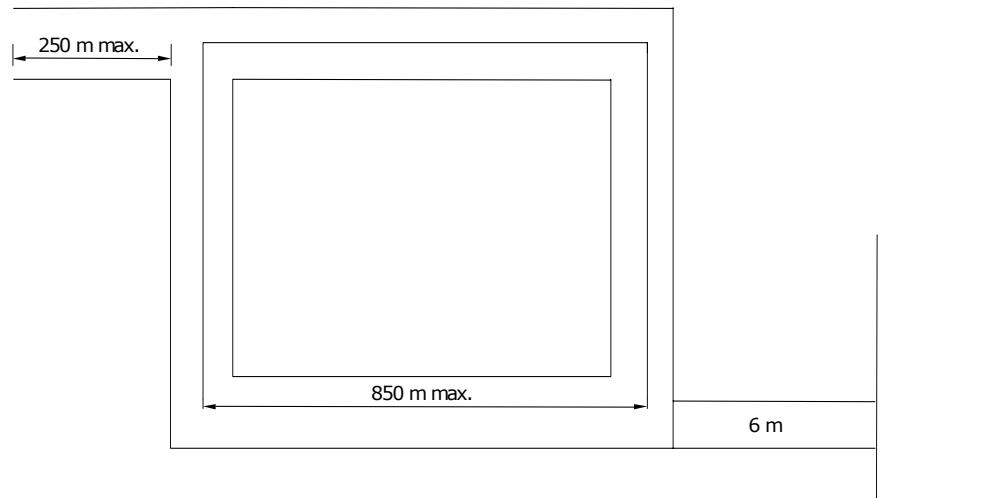
ARTICLE 28 RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL DE SAC »

La longueur d'une rue sans issue de type cul-de-sac ne doit pas excéder 180 mètres jusqu'au début du cercle de virage. Cette longueur peut toutefois être portée à 250 mètres lorsqu'un sentier pour piétons d'une largeur minimale de 6 mètres donnant accès à une voie de circulation ou à un parc est prévu. Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage et l'emprise minimale du diamètre du cercle de virage est fixée à 30 mètres et dont le rayon de virage ne peut pas être inférieur à 15 mètres.



ARTICLE 29 RUE SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE »

La longueur du parcours d'une rue sans issue en forme de «tête de pipe» est fixée à 850 mètres à l'exclusion de la rue d'entrée qui, elle, peut atteindre une longueur maximale de 250 mètres. Un sentier pour piétons servant également de voie de secours doit relier directement la boucle à la rue voisine. Ce sentier doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.



SECTION 4 SENTIERS POUR PIÉTONS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

ARTICLE 30 SENTIER POUR PIÉTONS

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, tant du point de vue économique qu'esthétique, l'écoulement dans les réseaux d'alimentation en eau, réseaux d'égouts et de 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.

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.

ARTICLE 31 DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

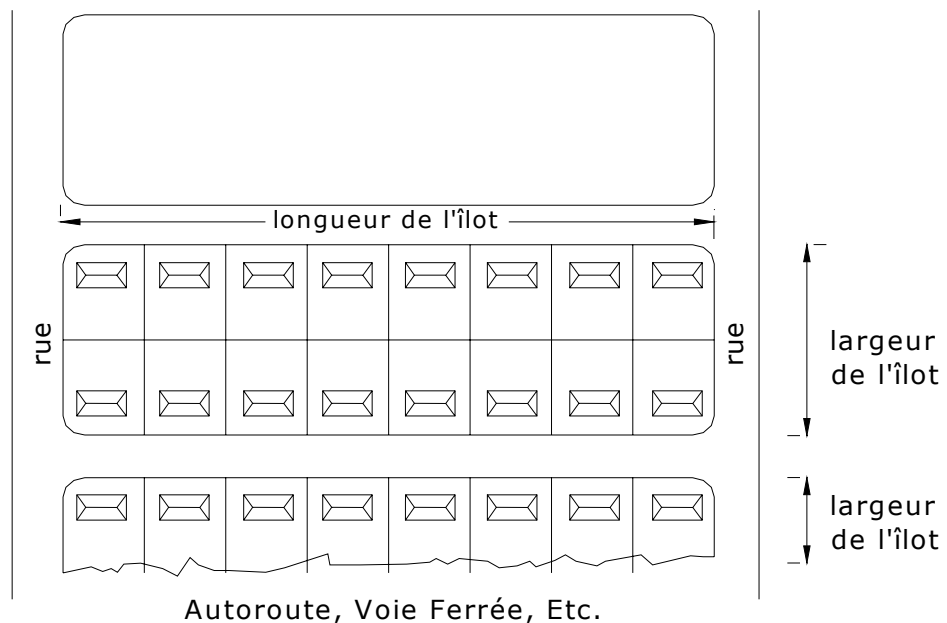
La Municipalité se réserve le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun lorsqu'ils s'avèrent être une solution avantageuse économiquement, esthétiquement ou pour fins d'utilité publique.

SECTION 5 ÎLOTS

ARTICLE 32 LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 185 mètres, ni supérieure à 425 mètres.

ÎLOTS



ARTICLE 33 ORIENTATION DES ÎLOTS

L'orientation des îlots adjacents à une autoroute, route régionale, boulevard ou artère, doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces routes.

SECTION 6 TERRAINS

SOUS-SECTION 1 GÉNÉRALITÉS

ARTICLE 34 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales d'un terrain doivent être perpendiculaires à la ligne de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir les pentes, de rééquilibrer la superficie de 2 ou plusieurs terrains ou dans le cas de parcs de maisons mobiles ou de développements comportant une marge latérale nulle, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas cette situation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

ARTICLE 35 DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS

À moins d'indication contraire, les dispositions quant aux dimensions de tout terrain exigées à ce règlement sont présentées pour chaque zone au tableau des spécifications par zones, constituant l'annexe « B » du règlement sur l'administration des règlements en vigueur, à l'item « Lotissement ». À cet item sont prescrites par zone, les dimensions minimales d'un terrain (superficie, profondeur, largeur) pour chacun des usages autorisés.

Cependant, dans toutes les zones où les habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales sont permises, le frontage minimal prescrit au tableau des spécifications par zone de tout terrain adjacent à un parc, un sentier piétonnier ou une piste cyclable et de tout terrain d'angle doit être augmenté de 3 m.

SOUS-SECTION 2 MESURES D'EXCEPTION

ARTICLE 36 TERRAIN NE NÉCESSITANT AUCUN SERVICE

Lorsqu'un usage ne nécessitant pas de système d'approvisionnement en eau ni d'évacuation des eaux usées, occupe ou est destiné à occuper un terrain, les dimensions de terrain exigées au tableau des spécifications par zones pour cet usage ne s'appliquent pas.

Les usages visés par cet article sont notamment les usages suivants:

- a) antenne;
- b) voie de circulation;
- c) service public;
- d) parc et espace vert.

ARTICLE 37 PROFONDEUR D'UN TERRAIN DE FORME IRRÉGULIÈRE

La profondeur d'un terrain de forme irrégulière et qui n'est pas situé à l'intérieur d'un secteur riverain peut être diminuée jusqu'à 15% de la profondeur minimale prévue au tableau des spécifications par zone sans jamais être inférieure à 25 mètres et tout en respectant la superficie minimale exigée.

ARTICLE 38 PROFONDEUR D'UN TERRAIN ADJACENT À UNE AUTOROUTE, ROUTE RÉGIONALE, VOIE FERRÉE OU LIGNE DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ DE HAUTE TENSION

Dans toutes les zones où un usage résidentiel est autorisé, s'il n'y a pas de rues parallèles et adjacentes à une autoroute, route régionale, voie ferrée ou ligne de transport d'électricité de haute tension et qu'il est prévu une rangée de terrains entre l'une d'elles et les premières rues, ces terrains doivent avoir une surprofondeur minimale de 15 mètres.

ARTICLE 39 LARGEUR D'UN TERRAIN SITUÉ SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE

La largeur d'un terrain desservi situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres peut être réduite à la ligne de l'emprise de la rue, jusqu'à un maximum de 50% par rapport à la largeur prescrite au tableau des spécifications par zones, sans toutefois être inférieure à 15 mètres.

Dans tous les cas, la largeur arrière de ces terrains doit être augmentée de telle sorte que la superficie du terrain soit conforme à la superficie minimale prévue au tableau des spécifications par zone.

ARTICLE 40 LARGEUR D'UN TERRAIN DE FORME IRRÉGULIÈRE

La largeur d'un terrain de forme irrégulière peut être diminuée à la ligne d'emprise de rue jusqu'à 30% de la largeur minimale prescrite au tableau des spécifications par zone. Toutefois, la largeur ne doit jamais être inférieure à 15 mètres. La superficie minimale du terrain doit être conforme à la superficie minimale prévue au tableau des spécifications par zone.

ARTICLE 41 TERRAIN NON DESSERVI OU PARTIELLEMENT DESSERVI SITUÉ DANS TOUTES LES ZONES SAUF LES ZONES AGRICOLES (A)

Sauf dans les zones agricoles, dans le cas d'un terrain non desservi ou partiellement desservi, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant.

TABLEAU DES DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS NON DESSERVIS ET PARTIELLEMENT DESSERVIS

TYPE DE TERRAIN	SUPERFICIE MINIMALE (m ²)	LARGEUR MINIMALE (m)
Terrain non desservi	3 000	45
Terrain partiellement desservi	1 500	25

ARTICLE 42 TERRAIN SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UN SECTEUR RIVERAIN

Au sens du présent article, un secteur riverain a une profondeur de 300 mètres lorsqu'il borde un lac et une profondeur de 100 mètres lorsqu'il borde un cours d'eau. Tout milieu humide adjacent à un lac ou à un cours d'eau fait partie intégrante de celui-ci.

Dans le cas d'un terrain situé à l'intérieur d'un secteur riverain, les dimensions minimales de terrain à respecter sont celles prescrites au tableau suivant :

TABLEAU DES DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS SITUÉS EN TOUT OU EN PARTIE DANS UN SECTEUR RIVERAIN

TYPE DE TERRAIN	SUPERFICIE MINIMALE (mètres carrés)	LARGEUR MINIMALE (mètres)	PROFONDEUR MINIMALE (mètres)
Terrain non desservi situé en tout ou en partie dans un secteur riverain	4 000	45 ⁽¹⁾	75
Terrain partiellement desservi situé en tout ou en partie dans un secteur riverain	2 000	30	75
Terrain desservi situé en tout ou en partie dans un secteur riverain	Norme du tableau des spécifications	Norme du tableau des spécifications	45

⁽¹⁾ Dans le cas d'un terrain situé sur la ligne extérieure d'une courbe ou dans le cas d'un terrain d'angle, sa largeur minimale peut être réduite jusqu'à un maximum de 25% de celle prescrite à ce tableau. La superficie minimale prescrite à ce tableau doit cependant être toujours respectée.

Pour les fins du présent article, la largeur d'un terrain est mesurée à la ligne de terrain opposée à la ligne naturelle des hautes eaux.

Pour les fins du présent article, la profondeur d'un terrain est la distance moyenne entre la ligne des hautes eaux et la ligne qui lui est opposée, mesurée perpendiculairement à la ligne naturelle des hautes eaux .

ARTICLE 43 TERRAIN SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE AGRICOLE (A)

Les dispositions minimales de lotissement ainsi que les conditions particulières pour l'implantation d'un usage autre qu'agricole qui suivent, s'appliquent à toute opération cadastrale pour les terrains qui sont situés à l'intérieur d'une zone agricole (A).

USAGE RÉSIDENTIEL

Usage résidentiel	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)	Conditions particulières (dans le cas où le prescrit la « Loi sur la protection du territoire agricole et de ses activités », une autorisation devra être accordée par la CPTAQ)
Dans un bâtiment existant déjà utilisé à cette fin.	5 000	45	Seul l'usage résidentiel dans un bâtiment résidentiel existant sera autorisé et ce, aux seules fins d'extraire cet usage à une entité agricole. Le lot, en y excluant le chemin d'accès, doit présenter une forme régulière. Tout chemin d'accès doit mesurer minimalement 6 mètres sur toute sa largeur.
Dans un nouveau bâtiment destiné à des fins résidentielles	5 000*	45	Le terrain doit être contigu à une rue existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

* Dans le cas d'une résidence implantée à l'intérieur de la zone RNUI-103.1, la superficie minimale est établie à 2 786 m²

USAGES COMMERCIAL ET INDUSTRIEL

Usages commercial et industriel	Superficie minimale (m²)	Largeur minimale (m)	Conditions particulières (dans le cas où le prescrit la « Loi sur la protection du territoire agricole et de ses activités », une autorisation devra être accordée par la CPTAQ)
Dans un bâtiment existant et/ou déjà utilisé à cette fin.	10 000	120	Seul l'usage commercial dans un bâtiment existant sera autorisé et ce, aux seules fins d'extraire cet usage à une entité agricole. Le lot, en y excluant le chemin d'accès, doit présenter une forme régulière. Tout chemin d'accès doit mesurer minimalement 6 mètres sur toute sa largeur.
Dans un nouveau bâtiment	10 000	120	Le terrain doit être contigu à une rue existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 44 PROJETS INTÉGRÉS À L'INTÉRIEUR DES ZONES RÉSIDEN­TIELLES NON URBAINES (RNU) ET DES ZONES VILLÉGIATURES (VILL)

À l'intérieur des zones de type « Résidentielle non urbaine » (Rnu) et des zones de type « Villégiature » (Vill), il est possible d'autoriser la construction de bâtiments regroupés en projet intégré à caractère résidentiel, villégiature et / ou récréotouristique en respectant une superficie de terrain par construction inférieur à 4000 mètres carrés ou 3000 mètres carrés, selon la norme générale applicable, sans toutefois être inférieur à 1 500 mètres carrés si les conditions suivantes sont remplies :

- a) la densité du projet, en tenant compte du (des) bâtiment(s) actuel(s) ou projeté(s) ne doit pas excéder 4 logements à l'hectare (densité brute);
- b) lorsque le terrain visé est situé dans un secteur riverain, la densité d'occupation ne doit pas excéder 2,5 logements à l'hectare (densité brute);

**ARTICLE 45 FERMETTES SITUÉES À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE DE TYPE « RÉSIDEN-
 TIELLE NON URBAINE » (RNU) ET DE TYPE « VILLÉGIATURE (VILL.)**

Les dispositions minimales de lotissement, de même que les restrictions à l'égard du nombre d'animaux autorisés par catégorie qui suivent, s'appliquent à toute opération cadastrale pour les terrains destinés à accueillir l'usage « ferme-
 tte » dans les zones de type « Résidentielle non urbaine » (Rnu) et de type « Villégiature (Vill.)

Superficie minimale	Nb maximum d'animaux de petite taille (les gallinacés, les léporidés et les anamidés)	Nb maximum d'animaux de moyenne taille (les ovidés, les émeux et les autruches)	NB maximum d'animaux de grande taille (les cervidés, les bovidés, les équidés et les lamas)
10 000 m ² – 20 000 m ²	20	2	1
20 001 m ² – 40 000 m ²	30	4	2
40 001 m ² – 60 000 m ²	40	6	4
60 001 m ² – 100000 m ²	50	8	6
+ de 100000	60	15	10

Anamidés : sont de la famille des canards.

Bovidés : sont de la famille des bovins (bœufs et bisons)

Cervidés : sont de la famille des cerfs et des chevreuils.

Équidés : sont de la famille des chevaux, des ânes et des mules.

Gallinacés : sont de la famille des coqs, poules, cailles, dindons, faisans, gélinottes, paons, perdrix, pintades et des poules.

Léporidés : sont de la famille des lièvres, des lapins et des petits rongeurs.

Ovidés : sont de la famille des moutons et des chèvres.

ARTICLE 46 FERMETTES SITUÉES À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE DE TYPE « AGRICOLE » (A)

À l'intérieur d'une zone de type « Agricole » (A), toute nouvelle opération cadastrale destinée à accueillir l'usage « ferme-
 tte » doit respecter la norme minimale de superficie de terrain de 10 000 mètres carrés.

ARTICLE 47 TERRAIN SITUÉ EN BORDURE DES ROUTES 344 ET 327 SITUÉ À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN

À l'extérieur du périmètre urbain, toute nouvelle opération cadastrale concernant un terrain situé en bordure de la route 327 ou en bordure de la route 344, la largeur minimale d'un terrain est fixée à 100 mètres.

Malgré les dispositions du paragraphe précédent, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui respecte une des conditions suivantes :

- a) l'opération cadastrale vise l'augmentation des dimensions et de la superficie, dans la mesure où celle-ci n'a pas pour effet de rendre dérogatoire un autre terrain ou encore d'augmenter les éléments dérogatoires déjà existants;
- b) le terrain est destiné à recevoir un équipement, infrastructure ou un bâtiment d'utilité publique, incluant tout réseau récréotouristique, cyclable et autre, de nature publique;
- c) le terrain fait l'objet d'une implantation de réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ou de rue privée ou publique.

ARTICLE 48 DIMENSIONS DE TERRAIN POUR UNE STATION SERVICES

Un terrain utilisé pour un usage de station services doit avoir les dimensions minimales suivantes :

- a) terrain desservi par l'égout et l'aqueduc :
 - i. superficie minimale : 1000 m² ;
 - ii. frontage minimale : 30 m;
 - iii. profondeur minimale : 30 m.
- b) terrain non desservi ou partiellement desservi par l'égout et l'aqueduc :
 - i. superficie minimale : 3000 m² ;
 - ii. frontage minimale : 40 m;
 - iii. profondeur minimale : 40 m.

SECTION 7 LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

**ARTICLE 49 LOTS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT
RÈGLEMENT**

Dans toutes les zones, les normes concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ne s'appliquent pas. Toutefois, l'usage de tels lots est sujet à toute autre disposition du présent règlement, et des autres règlements d'urbanisme.

Malgré le paragraphe précédent, à l'intérieur de la zone V-209, la superficie minimale d'un terrain, prescrite au tableau de spécifications, doit être respecté pour obtenir un permis de construction pour un nouveau bâtiment principal.

ARTICLE 50 MODIFICATION D'UN TERRAIN DÉROGATOIRE

Un terrain dérogatoire protégé par droits acquis peut être modifié pour le rendre conforme à ce règlement.

Il peut également être modifié sans atteindre les dimensions et la superficie minimale exigées à ce règlement, aux conditions suivantes:

- a) l'atteinte des exigences minimales du présent règlement doit être impossible;
- b) l'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet de diminuer la superficie, la largeur et la profondeur du terrain en deçà des minimums exigés au présent règlement;
- c) l'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet de diminuer la superficie, la largeur et la profondeur d'un terrain contigu en deçà des minimums exigés au présent règlement;
- d) l'opération cadastrale projetée ne doit pas avoir pour effet de diminuer l'espace qui doit être laissé libre entre les constructions et les lignes de terrain, sur un terrain contigu, en deçà des exigences minimales du présent règlement.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 51 REMPLACEMENT

Sont remplacés par le présent règlement, *la réglementation d'urbanisme - règlement numéro 449; la réglementation d'urbanisme – règlement numéro 98; le règlement d'urbanisme numéro 90-D* et tous leurs amendements à ce jour.

ARTICLE 52 PERMIS DE LOTISSEMENT DÉJÀ ÉMIS

Dans le cas où un permis de lotissement a déjà été délivré en vertu de l'un des règlements de lotissement antécédents de la Municipalité de Saint-André-d'Argenteuil, les travaux peuvent être exécutés conformément à ce règlement, dans la mesure où ils sont effectués pendant la période de validité de ce permis.

ARTICLE 53 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

ADOPTÉ

Daniel Beaulieu, maire

Linne Roquebrune,
Directrice générale et secrétaire-trésorière