

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Municipalité de Saint-Siméon
Règlement numéro 197



ASSEMBLÉE PUBLIQUE : 29 AVRIL 2015

AVIS DE MOTION : 7 AVRIL 2015

RÈGLEMENT NUMÉRO : 197

ENTRÉE EN VIGUEUR : JUILLET 2015

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives.....	1
1.1 Identification du document	1
1.2 But du règlement.....	1
1.3 Territoire touché.....	1
1.4 Titres, tableaux et symboles.....	1
1.5 Unités de mesure	1
1.6 Du texte et des mots	1
1.7 Invalidité partielle du règlement	1
1.8 Préséance	2
1.9 Abrogation	2
Chapitre 2 : Conditions préalables à l’approbation d’une opération cadastrale	3
2.1 Cession des voies de circulation.....	3
2.2 Cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux.....	3
2.3 Utilisation des terrains cédés et des sommes versées.....	3
2.4 Paiement des taxes municipales	4
2.5 Voie de circulation privée	4
2.6 Opération cadastrale prohibée.....	4
2.7 Lot adjacent à une rue.....	4
Chapitre 3 : Tracé des rues publiques et privées	5
3.1 Disposition générale	5
3.2 Ouverture de nouvelles rues.....	5
3.3 Tracé.....	5
3.4 Pente des rues	5
3.5 Emprise des rues.....	5
3.6 Intersection des rues	5
3.7 Intersection dans les courbes.....	6
3.8 Distance entre les intersections	7
3.9 Triangle de visibilité	7
3.10 Rue en cul-de-sac.....	7
3.11 Îlot en tête de pipe	8
3.12 Servitude et droit de passage	8
3.13 Îlot	8
3.14 Distance entre une rue et un cours d’eau ou un lac.....	9
Chapitre 4 : Superficie et dimensions des terrains	10
4.1 Dispositions générales	10
4.2 Superficie et dimensions des terrains desservis.....	10
4.3 Terrain d’angle desservi	10
4.4 Terrains desservis situés du côté extérieur d’une rue courbe	10

4.5 Terrain non desservi ou partiellement desservi	11
4.6 Terrain en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau	11
4.7 Dimension des terrains en bordure des routes 138 et 170	12
4.8 Exceptions	12
Chapitre 5 : Privilèges au lotissement	14
5.1 Terrain décrit par tenants et aboutissants (art. 256.1 L.A.U.)	14
5.2 Assiette d'une construction (art. 256.2 L.A.U.)	14
5.3 Résidu d'un terrain à la suite d'une expropriation (art. 256.3 L.A.U.)	14
5.4 Agrandissement ou modification d'un lot dérogatoire	15
Chapitre 6 : Les sanctions et recours	16
6.1 Infraction au règlement	16
6.2 Constatation de l'infraction	16
6.3 Recours pénal	16
6.4 Amende	16
6.5 Application du code de procédure	17
6.6 Autres recours	17

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Identification du document

Le présent document est identifié sous le nom de « Règlement de lotissement pour la Municipalité de Saint-Siméon ».

1.2 But du règlement

Le Règlement de lotissement a pour objet de préciser les conditions préalables à l'approbation d'une [opération cadastrale](#), la manière de tracer les [rues publiques](#) et [privées](#), les [superficies](#) et les dimensions des [terrains](#) ainsi que les privilèges au [lotissement](#).

1.3 Territoire touché

Le règlement de lotissement s'applique sur tout le territoire de la municipalité de Saint-Siméon.

1.4 Titres, tableaux et symboles

Le texte, les croquis, les titres, les plans, les symboles, les illustrations ainsi que toute autre forme d'expression font partie intégrante du Règlement de lotissement. Dans le cas où plusieurs formes d'expression sont utilisées pour définir une règle ou une norme, il faut interpréter cette règle ou cette norme en tenant compte de toutes ces formes d'expression.

En cas de contradiction entre deux normes s'appliquant à un [usage](#), un [terrain](#) ou un [bâtiment](#), la norme la plus exigeante prévaut.

1.5 Unités de mesure

Les unités de mesure mentionnées dans le Règlement de lotissement font référence au système métrique.

1.6 Du texte et des mots

Pour l'interprétation et l'application du Règlement de lotissement, les mots ou expressions soulignés sont définis et se retrouvent dans le Règlement de zonage en vigueur. Tous les autres mots ou expressions non définis conservent leur sens commun.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi. Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; les mots « peut » ou « devrait » conservent un sens facultatif.

1.7 Invalidité partielle du règlement

Dans le cas où une disposition du Règlement de lotissement est déclarée invalide par un tribunal, la légalité des autres dispositions n'est pas touchée et elles continuent à s'appliquer et à être en vigueur.

1.8 Préséance

Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

1.9 Abrogation

Ce règlement abroge les Règlements no. 182 et 245 des anciennes municipalités de Saint-Siméon Village et de Saint-Siméon Paroisse.

CHAPITRE 2 : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.1 Cession des voies de circulation

Toute [opération cadastrale](#) montrant une [voie de circulation](#) destinée à être publique ne peut être approuvée avant que le propriétaire du [terrain](#) visé par cette [opération cadastrale](#) ne se soit engagé, par écrit, à céder pour 1 \$ à la [municipalité](#) l'[emprise](#) de cette [voie de circulation](#).

2.2 Cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux

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

- 1) Il s'engage à céder à la [municipalité](#) une [superficie de terrain](#) égale à 5 % de la [superficie nette de terrain](#) développé comprise dans le plan proposé, et ce, aux fins d'établir ou d'agrandir un [parc](#), un terrain de jeux ou à maintenir un espace naturel.
- 2) Il verse à la [municipalité](#) une somme équivalente à 5 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le [terrain](#) compris dans le plan.
- 3) Il s'engage à céder à la [municipalité](#) une partie de [terrain](#) et il verse une somme. Le total de la valeur du [terrain](#) devant être cédé et la somme versée ne doit pas excéder 5 % de la valeur du site, selon les dispositions prévues au paragraphe 2.

Lorsque le propriétaire s'engage à céder une partie de [terrain](#), le [terrain](#) ainsi cédé doit convenir, de l'avis du [conseil](#), à l'établissement d'un [parc](#), d'un terrain de jeux ou à l'aménagement d'un espace naturel. La [municipalité](#) et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un [terrain](#) faisant partie du territoire de la [municipalité](#) qui n'est pas compris dans le site.

Les [parcs](#), les terrains de jeux et les espaces naturels doivent être cédés dans les 30 jours suivant l'enregistrement du projet de [subdivision](#) si le [terrain](#) à céder est compris à l'intérieur du projet. Si les [terrains](#) à céder sont situés à l'extérieur du site, ils doivent être cédés à la [municipalité](#) avant l'émission du [permis de lotissement](#). Les actes notariés nécessaires sont aux frais du [requérant](#).

2.3 Utilisation des terrains cédés et des sommes versées

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

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

2.4 Paiement des taxes municipales

Pour toute [opération cadastrale](#), le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

2.5 Voie de circulation privée

Lorsque le plan d'une [opération cadastrale](#) projetée montre une [voie de circulation](#) privée, tout propriétaire doit indiquer son caractère privé par une [affiche](#) posée à chacune des extrémités de cette [voie de circulation](#). Il se doit aussi, personnellement ou par l'entremise de la [municipalité](#), de lui donner un nom dûment approuvé par la Commission de toponymie du Québec.

2.6 Opération cadastrale prohibée

Toute [opération cadastrale](#) ne peut être permise si, pour créer un [lot](#) conforme aux dispositions contenues dans le règlement, elle a pour effet de rendre dérogatoire un autre [lot](#) ou un autre [terrain](#) déjà occupé par une [construction](#) ou non.

2.7 Lot adjacent à une rue

Dans le cadre d'un projet de [lotissement](#), chaque [lot](#) destiné à être occupé par une [construction](#) autre qu'agricole doit être adjacent à une [rue publique](#) ou à une [rue privée](#) conforme au présent règlement ou à un chemin, comme exigé par le Règlement relatif à l'émission des permis et certificats.

CHAPITRE 3 : TRACÉ DES RUES PUBLIQUES ET PRIVÉES

3.1 Disposition générale

Les normes de ce chapitre s'appliquent tant aux [rues publiques](#) qu'aux rues [privées](#).

3.2 Ouverture de nouvelles rues

L'ouverture de nouvelles rues publiques est permis sur l'ensemble du territoire alors que l'ouverture de nouvelles rues privées n'est permise que dans les [zones](#) situées à l'intérieur du [périmètre d'urbanisation](#), ainsi que dans les [zones](#) V et Vr.

L'[emprise](#) de la nouvelle rue doit avoir fait l'objet d'un piquetage par un arpenteur-géomètre.

3.3 Tracé

Le tracé des rues doit tirer avantage du [terrain](#) le plus propice en évitant les [terrains](#) marécageux, les [terrains](#) instables, les [terrains](#) exposés ou à risque de mouvements de terrain et tout [terrain](#) impropres au drainage ou exposé aux inondations. Il doit aussi éviter les affleurements rocheux s'il y a lieu 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 canalisations d'[utilités publiques](#).

En général, le tracé des rues doit favoriser, pour les [lotissements](#) à venir, un ensoleillement maximal ainsi que la protection des vents dominants, lorsque possible.

3.4 Pente des rues

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 15 %, sauf sur une longueur maximale de 150 mètres où elle pourra atteindre un maximum de 20 %. Dans ce dernier cas, la rue doit être, sur ce tronçon, asphaltée ou enduite d'un traitement de surface ou être recouverte d'un matériau anguleux afin d'obtenir une traction adéquate pour le passage des véhicules d'urgence (pompiers, ambulance, police).

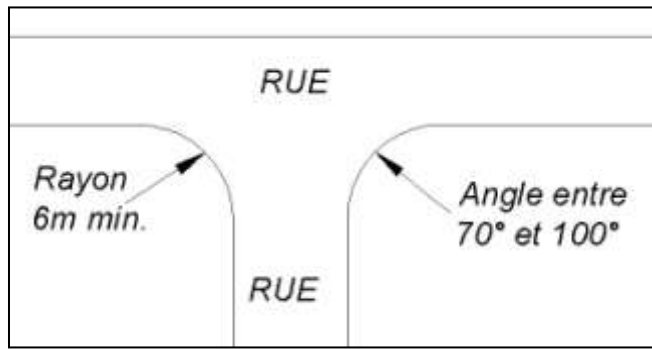
Dans un rayon de 20 mètres d'une intersection, la pente de toute rue ne doit pas être supérieure 6 %.

3.5 Emprise des rues

La largeur minimale de l'[emprise](#) d'une rue doit être de 15 mètres. Lorsque le tracé projeté est prévu entre 2 [terrains](#) déjà construits, l'[emprise](#) pourra être de 12 mètres sur la section de rue adjacente aux [terrains](#) construits, à la condition que la future [marge avant](#) des [bâtiments](#) existants ne soit pas inférieure à 6 mètres.

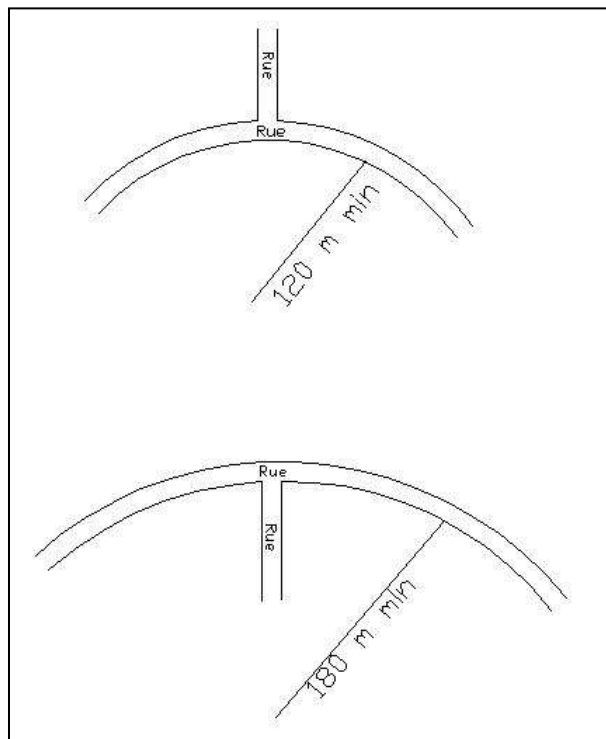
3.6 Intersection des rues

Les intersections doivent être à angles droits. Toutefois, elles peuvent être à angles moindres, lorsque les conditions topographiques ne permettent pas les angles droits pourvu qu'elles ne soient pas moindres que 70°.

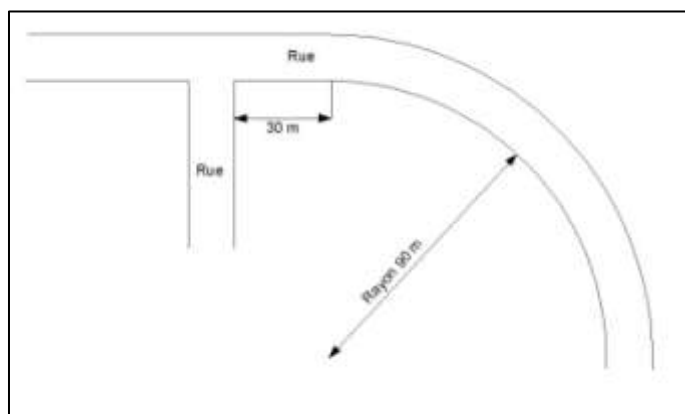


3.7 Intersection dans les courbes

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon est de moins de 180 mètres, ni du côté extérieur de celles dont le rayon est de moins de 120 mètres.

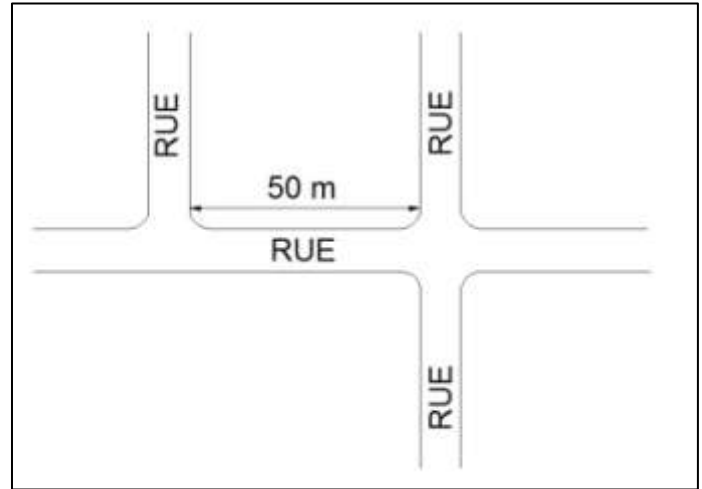
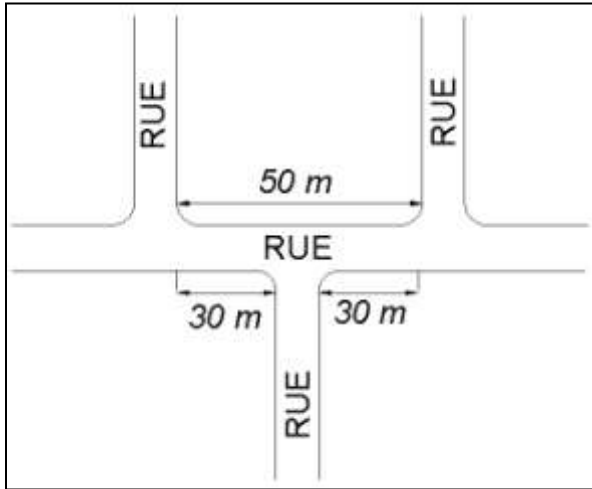


Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 90 mètres à moins de 30 mètres d'une intersection.



3.8 Distance entre les intersections

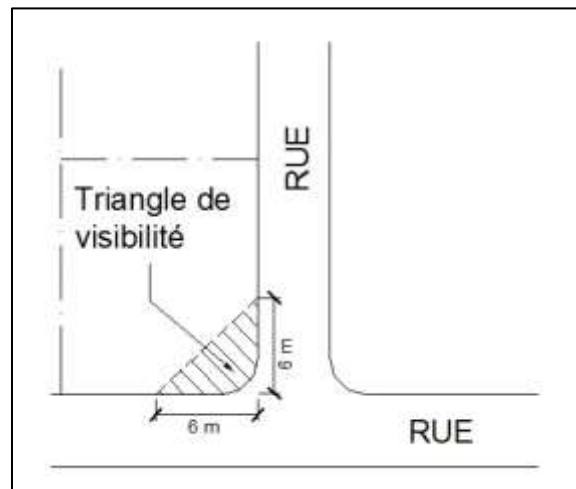
La distance minimale entre 2 intersections de même côté d'une rue doit être de 50 mètres. Les intersections qui aboutissent sur la même rue, mais d'un côté différent de cette rue doivent être distantes d'au moins 30 mètres à moins qu'elles ne soient vis-à-vis (rues en «croix»).



3.9 Triangle de visibilité

Sur tout [terrain d'angle](#) un [triangle de visibilité](#) doit être aménagé dont les côtés ont 6 mètres mesurés à partir de l'intersection des [lignes d'emprise](#).

Ce triangle doit être laissé libre de tout obstacle d'une hauteur supérieure à 70 centimètres du niveau de la rue.



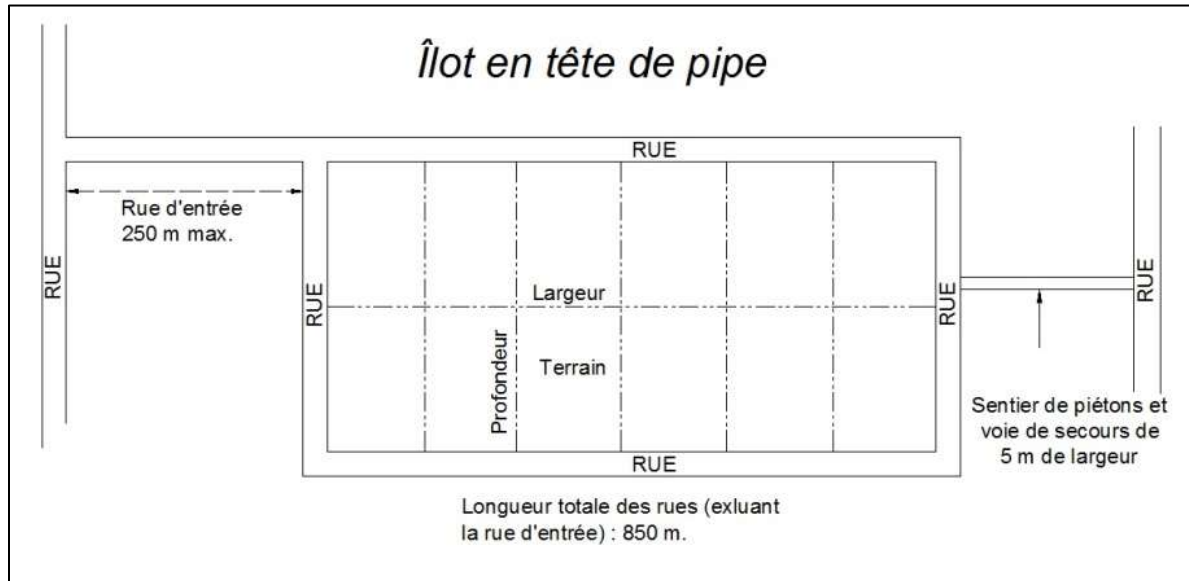
3.10 Rue en cul-de-sac

Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un rond-point dont le rayon ne peut être inférieur à 13,7 mètres.

3.11 Îlot en tête de pipe

Les têtes de pipe doivent avoir une rue d'entrée ne dépassant pas 250 mètres et une voie, servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours, doit relier directement la boucle à une rue voisine (lorsqu'il y en a une); cette voie doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Le parcours d'une tête de pipe, à l'exclusion de la rue d'entrée, ne doit pas dépasser 850 mètres.



3.12 Servitude et droit de passage

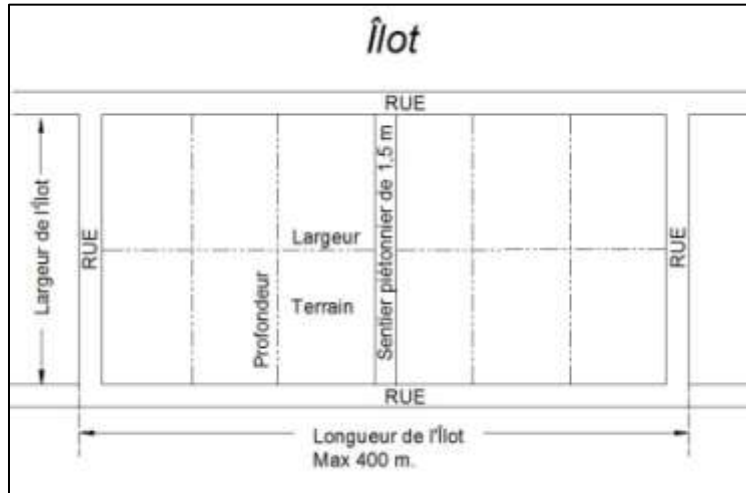
La [municipalité](#) exige seule, ou conjointement avec les compagnies de services publics, tous les droits de passage qu'elle juge avantageux tant au point de vue économique et esthétique ou pour des fins publiques, tels que les réseaux d'alimentation en eau et en électricité, les réseaux d'égouts et les réseaux téléphoniques.

3.13 Îlot

La longueur d'un [îlot](#) doit être comprise entre 100 et 400 mètres. Les [îlots](#) résidentiels de plus de 230 mètres de longueur doivent être traversés, par le centre ou approximativement par le centre, par au moins un sentier piétonnier d'une largeur d'au moins 1,5 mètre. Les [îlots](#) doivent être orientés afin de maximiser l'ensoleillement du plus grand nombre de [lots](#) possible.

La [largeur minimum des îlots](#) destinés à la [construction](#) d'habitations doit être suffisante pour permettre 2 rangées de [terrains](#) adossés. Cette [largeur](#) doit correspondre à 2 fois la [profondeur minimum des terrains](#) exigés par le présent règlement.

Afin de réduire au minimum le nombre d'intersections à la Route 138, le plus long côté des [îlots](#) doit y être parallèle.



3.14 Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac

À proximité d'un [cours d'eau](#) et d'un [lac](#), le tracé d'une rue, d'une route ou d'un chemin est interdit à l'intérieur d'une bande de terrain correspondant à une profondeur de 75 mètres à partir de la [ligne des hautes eaux](#) dans un secteur non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout et de 45 mètres à partir de la [ligne des hautes eaux](#) dans les secteurs desservis par l'aqueduc et l'égout, à l'exception des [voies de circulation](#) routière conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un [cours d'eau](#) ou d'un [lac](#).

CHAPITRE 4 : SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES TERRAINS

4.1 Dispositions générales

De façon générale, les [lignes latérales](#) des [terrains](#) doivent être perpendiculaires à la [ligne d'emprise](#).

Toutefois, dans le but de s'intégrer au cadastre existant, d'adoucir des pentes, d'égaliser des [superficies de terrains](#), de dégager des perspectives et d'assurer un meilleur ensoleillement et une économie d'énergie, les [lignes latérales](#) peuvent être obliques par rapport aux [lignes de rues](#).

4.2 Superficie et dimensions des terrains desservis

La [superficie](#) et les dimensions minimales d'un [terrain desservi](#) situé dans les limites du [périmètre d'urbanisation](#) et sur lequel doit être érigée chaque [construction](#) applicable à toute nouvelle [opération cadastrale](#) sont indiquées dans le tableau suivant, selon le type d'[usage](#) :

Usage	Dimensions minimales des terrains desservis ⁽¹⁾		
	Largeur	Profondeur	Superficie
Unifamilial isolée	15,0	22,0	330
Unifamiliale jumelée	9,5	22,0	209
Unifamiliale en rangée	5,5 /logement	27,0	148,5/logement
Bifamiliale isolée	18,0	27,5	486
Maison mobile	12,0	27,0	400
Multifamiliale 3 à 6 logements et habitation collective jusqu'à 9 chambres	22,0	30,0	660
Multifamiliale 7 logements et plus et habitation collective de plus de 9 chambres	30,0	33,0	990
Poste d'essence	33,5	30,0	1 005 ⁽²⁾
Autre bâtiment principal	21,0	30,0	630

(1) La [largeur](#) peut diminuer de 5 % ou la [profondeur](#) de 10 % à condition que la norme de [superficie](#) soit respectée.

(2) La superficie minimale correspond à un poste d'essence ayant 4 unités de distribution de carburant. Pour chaque unité de distribution additionnelle on doit ajouter 275 m²

4.3 Terrain d'angle desservi

Pour tout [terrain d'angle desservi](#), une addition de 3 mètres à la [largeur](#) minimale est exigée. Toutefois, pour les [usages](#) des groupes commercial, para-industriel ou industriel, une addition de 10 mètres à la [largeur](#) minimale est exigée.

4.4 Terrains desservis situés du côté extérieur d'une rue courbe

Tout [terrain desservi](#) situé du côté extérieur d'une rue courbe peut voir sa [largeur](#) minimale mesurée sur la [ligne avant](#) diminuée à 12 mètres à la condition que la [largeur du terrain](#) soit d'au moins 18 mètres à la [mi-profondeur](#).

4.5 Terrain non desservi ou partiellement desservi

Le [terrain](#) sur lequel doit être érigé chaque [bâtiment principal](#) projeté doit, s'il est [non desservi](#) ou [partiellement desservi](#), respecter les dimensions suivantes, selon le type de zone :

Type de zone	Terrain non desservi		Terrain partiellement desservi	
	Superficie minimale (m²)	Largeur minimale (m)	Superficie minimale (m²)	Largeur minimale (m)
Périmètre d'urbanisation	3 000	50	1 500	25
Ad	5 000 ⁽¹⁾	50 ⁽¹⁾	1 500	25
Af	5 000 ⁽¹⁾	50 ⁽¹⁾	2 500	25
Afv	3 000	50	1 500	25
CON	3 000	50	1 500	25
Mr ⁽³⁾	4 000	60	Aucune	Aucune
V ou Vr	4 000 ⁽²⁾	50	2 500	30

⁽¹⁾ Le [lotissement](#) est autorisé uniquement pour officialiser un droit consenti par la CPTAQ

⁽²⁾ Pour les [terrains](#) qui ne sont pas situés en tout ou en partie à moins de 100 mètres d'un [cours d'eau](#) et à moins de 300 mètres d'un [lac](#), la [superficie](#) pourrait être diminuée jusqu'à 3000 m² à condition que l'équivalent de 1000 m² demeure à l'[état naturel](#).

⁽³⁾ Dans les secteurs d'intérêt écologique identifié sur le plan de zonage et correspondant aux montagnes de l'Ours et à McLoad, tout [lot](#) situé en tout ou en partie, à moins de 100 mètres de la [ligne naturelle des hautes eaux](#), devra avoir une [superficie](#) minimale de 10 000 m², une [largeur](#) minimale mesurée sur la [ligne avant](#) de 100 mètres, ainsi qu'une [profondeur](#) minimale de 80 mètres.

4.6 Terrain en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Les [terrains](#) situés en tout ou en partie à l'intérieur d'une bande de 300 mètres d'un [lac](#), ceux situés à l'intérieur d'une bande de 100 mètres d'un [cours d'eau à débit régulier](#) et les [terrains](#) riverains aux [lacs](#) et [cours d'eau à débit régulier](#) ou [intermittent](#) devront respecter les [superficies](#) et dimensions minimales suivantes :

- 1) Le [terrain non desservi](#) doit avoir une [superficie](#) minimale de 4000 m², une [largeur](#) minimale de 50 mètres et une [profondeur](#) minimale de 75 mètres. Si le [terrain](#) en question est situé sur la ligne extérieure ou intérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est égal ou inférieur à 30 mètres, alors la [largeur](#) minimale du [terrain](#) mesuré sur la [ligne avant](#) peut être réduite à un minimum de 30 mètres.
- 2) Si le [terrain](#) est [partiellement desservi](#), la [superficie](#) minimale doit être de 2000 m², alors que la [largeur](#) minimale doit être de 30 mètres avec une [profondeur](#) de 75 mètres. Si le [terrain](#) en question est situé sur la ligne extérieure ou intérieure d'une courbe dont

le rayon de courbure est égal ou inférieur à 30 mètres, alors la [largeur](#) minimale du [terrain](#) mesuré sur la [ligne avant](#) peut être réduite à un minimum de 18 mètres.

- 3) Le [terrain](#), s'il est [desservi](#) par un réseau d'aqueduc et d'égout, doit avoir une [profondeur](#) minimale de 45 mètres.

Les [terrains](#) situés en tout ou en partie à l'intérieur d'une bande de 100 mètres de la [ligne des hautes eaux](#) du site d'intérêt « Habitat faunique de l'estuaire du Saint-Laurent » devront respecter une [superficie](#) minimale de 10 000 m², une [largeur](#) minimale mesurée sur la [ligne avant](#) de 100 mètres, ainsi qu'une [profondeur](#) moyenne minimale de 80 mètres.

4.7 Dimension des terrains en bordure des routes 138 et 170

4.7.1 Dispositions générales

Nonobstant toutes les autres dispositions, les [lots](#) situés en bordure des Routes 138 et 170, à l'extérieur du [périmètre d'urbanisation](#), doivent avoir les dimensions minimales suivantes, selon le type de [corridor routier](#), lequel apparaît au plan de zonage :

Type de corridor routier	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)
CRP ⁽¹⁾	5 000	117
CR1 ⁽²⁾	5 000	75
CR2 ⁽³⁾	5 000	50
⁽¹⁾ Du lot originaire 13 au lot originaire 18 Rang 1 sud-ouest inclusivement ⁽²⁾ Toutes les autres portions non décrites aux notes 1 et 3 ⁽³⁾ Du lot originaire 42 au lot originaire 51 Rang 1 sud-ouest inclusivement		

4.7.2 Mesures d'assouplissement

Si le [requérant](#) d'une demande de [permis de lotissement](#) sur un [terrain](#) situé dans les secteurs CR1 et CR2 dépose au [fonctionnaire désigné](#) une servitude de passage réciproque avec un autre [terrain](#) contigu pour l'aménagement d'un [accès](#) mitoyen, légalement publiée au Bureau de la publicité des droits, la [largeur](#) minimale mesurée sur la [ligne avant](#) du [terrain](#) à lotir pourra être de 50 mètres pour chacun des 2 [terrains](#) et d'une superficie de 3 000 m² par [terrain](#). Ces assouplissements sont possibles pourvu qu'ils ne soient pas en contravention avec les dispositions de l'article 4.6.

Si le [requérant](#) d'une demande de [permis de lotissement](#) sur un [terrain](#) situé dans un [secteur prioritaire](#) dépose au [fonctionnaire désigné](#) une servitude de passage réciproque avec un autre [terrain](#) contigu pour l'aménagement d'un [accès](#) mitoyen, légalement publiée au Bureau de la publicité des droits, la [largeur](#) minimale mesurée sur la [ligne avant](#) du [terrain](#) à lotir pourra être de 58,5 mètres pour chacun des 2 [terrains](#).

4.8 Exceptions

Nonobstant toutes les autres dispositions du présent règlement, une [opération cadastrale](#) peut

être autorisée dans les cas suivants, même si les dimensions minimales du [lot](#) ne sont pas respectées :

- 1) Un [terrain](#) destiné à être occupé par un [bâtiment](#) ou une [construction](#) servant à des fins d'[utilité publique](#) peut faire l'objet d'une [opération cadastrale](#) sans être tenu de respecter les normes minimales exigées.
- 2) Lorsque l'[opération cadastrale](#) vise un [lot](#) non destinée à recevoir une [construction](#), même si ses dimensions et sa [superficie](#) sont moindres que celles prévues aux normes de [lotissement](#).
- 3) Lorsque l'[opération cadastrale](#) vise l'identification d'un [terrain](#) situé sur plusieurs [lots](#) originaires. Dans cas, un seul [lot](#) originaire doit être créé et les droits reconnus normalement à un seul [lot](#) le sont à l'ensemble du [terrain](#) formé de plus d'un [lot](#) et aucun [lot](#) ne peut en être détaché;
- 4) Lorsque l'[opération cadastrale](#) vise l'identification d'un [bâtiment](#) rendue nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les [bâtiments](#) font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant demeurer partie commune.
- 5) Lorsque l'[opération cadastrale](#) vise l'identification d'une partie d'un [terrain](#) devenue nécessaire par l'aliénation d'une partie du [bâtiment](#) requérant la partition du [terrain](#) situé immédiatement au-dessous de celui-ci.

CHAPITRE 5 : PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT

5.1 Terrain décrit par tenants et aboutissants (art. 256.1 L.A.U.)

Un permis autorisant une [opération cadastrale](#) ne peut être refusé à l'égard d'un [terrain](#) qui, le 22 mars 1983, ne forme 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 dispositions du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) Le 22 mars 1983, la [superficie](#) et les dimensions de ce [terrain](#) lui permettent de respecter, les exigences relatives aux [opérations cadastrales](#) applicables à cette date et;
- 2) Un seul [lot](#) résulte de l'[opération cadastrale](#), sauf si le [terrain](#) est compris sur plusieurs [lots](#) originaires, auquel cas un seul [lot](#) par [lot](#) originaire résulte de l'[opération cadastrale](#).

5.2 Assiette d'une construction (art. 256.2 L.A.U.)

Un permis autorisant une [opération cadastrale](#) ne peut être refusé, pour le seul motif que la [superficie](#) ou les dimensions du [terrain](#) ne lui permettent pas de respecter les dispositions du Règlement de lotissement, à l'égard d'un [terrain](#) qui respecte les conditions suivantes :

- 1) Le 22 mars 1983, ce [terrain](#) ne formait pas un ou plusieurs [lots](#) distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2) Le 22 mars 1983, ce [terrain](#) était l'assiette d'une [construction](#) érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant ou protégée par des droits acquis;
- 3) 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.

Les paragraphes 1) et 2) s'appliquent même dans le cas où la [construction](#) est détruite par un sinistre après le 22 mars 1983.

5.3 Résidu d'un terrain à la suite d'une expropriation (art. 256.3 L.A.U.)

Un permis autorisant une [opération cadastrale](#) ne peut être refusé, pour le seul motif que la [superficie](#) ou les dimensions du [terrain](#) ne lui permettent pas de respecter les dispositions relatives au [lotissement](#), à l'égard d'un [terrain](#) qui constitue le résidu d'un [terrain](#) :

- 1) Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et;

- 2) Qui immédiatement avant cette acquisition avait une [superficie](#) et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'un privilège au [lotissement](#) décrit dans cette section.

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.

5.4 Agrandissement ou modification d'un lot dérogatoire

Un [lot](#) dérogatoire peut être agrandi ou modifié sans respecter les normes minimales de [lotissement](#) prévues au présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) Il est impossible de créer un [lot](#) conforme aux normes de [lotissement](#) prévues.
- 2) Le [lot](#) est protégé par un privilège au [lotissement](#) tel que décrit aux articles 5.1, 5.2 ou 5.3.
- 3) La [superficie](#) et les dimensions du nouveau [lot](#) créé sont égales ou supérieures à la [superficie](#) et aux dimensions initiales du [lot](#).
- 4) L'[opération cadastrale](#) ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un [lot](#) adjacent.
- 5) L'[opération cadastrale](#) ne doit pas avoir pour effet de rendre les [lots](#) non conformes à une autre disposition d'un [règlement d'urbanisme](#).

CHAPITRE 6 : LES SANCTIONS ET RECOURS

6.1 Infraction au règlement

Toute personne qui agit en contravention au Règlement de lotissement commet une infraction :

Est coupable d'une infraction la personne qui :

- 1) Omet de se conformer à l'une des dispositions du Règlement de lotissement.
- 2) Fais une fausse déclaration ou produis des documents erronés dans le but d'obtenir un permis requis.
- 3) Fais, falsifie ou modifie tout permis requis.
- 4) Refuse de recevoir le [fonctionnaire désigné](#) qui en fait la demande ou refuse de lui donner accès aux immeubles qu'il doit inspecter en vertu du règlement.

6.2 Constatation de l'infraction

Lorsqu'il y a contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, un avis d'infraction est adressé et signifié au contrevenant. Dans le cas où le contrevenant refuse d'obtempérer dans les délais prévus à l'avis d'infraction, le [conseil municipal](#) peut exercer l'un des recours prévus par le règlement.

Toutefois, dans certaines situations où le dépôt d'un avis d'infraction préalable est jugé inutile, le [fonctionnaire désigné](#) peut délivrer un constat d'infraction sur le champ.

6.3 Recours pénal

Le [fonctionnaire désigné](#) ou le directeur général de la [municipalité](#) sont autorisés à délivrer, au nom de la [municipalité](#), un constat d'infraction pour toute infraction à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement.

6.4 Amende

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende de 300 \$ à 1 000 \$ pour une première infraction, de 500 \$ à 1 000 \$ pour une seconde infraction et de 1 000 \$ pour toute infraction subséquente, le tout avec frais.

Lorsque l'infraction continue, elle constitue jour par jour, une offense séparée et la pénalité indiquée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction. Le tout sans préjudice aux autres recours qui peuvent être exercés contre lui.

6.5 Application du code de procédure

Les poursuites entreprises, en vertu du présent règlement, sont intentées et jugées, conformément aux dispositions du Code de procédure pénale (L.R.Q. c.C-25.1); les jugements rendus sont exécutés conformément aux dispositions du code.

6.6 Autres recours

En plus des recours prévus au présent règlement, le [conseil](#) municipal peut exercer tout autre recours nécessaire à l'application du présent règlement.