PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES MASKOUTAINS
MUNICIPALITÉ DE SAINT-SIMON

RÈGLEMENT NUMÉRO 545-19
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES 5

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 4
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT 4
1.2 RÈGLEMENTS ABROGÉS 4
1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI 4
1.4 VALIDITÉ 4
1.5 DOMAINE D'APPLICATION 4
SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 5
1.6 APPLICATION DU RÈGLEMENT ET POUVOIRS D'INSPECTION 5
1.7 INFRACTIONS ET PEINES 5
1.8 POURSUITES PÉNALES 5
1.9 RECOURS CIVILS 5
SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 6
1.10 DIMENSIONS ET MESURES 6
1.11 INTERPRÉTATION DU TEXTE 6
1.12 TABLEAUX, PLANS GRAPHIQUES, SYMBOLES ET GRILLES DES USAGES ET DES NORMES 6
1.13 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION 6
1.14 PRÉSÉANCE 6
1.15 TERMINOLOGIE 6
1.16 RENVOIS 6

CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE 7

2.1 PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE 7
2.2 CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT 7
2.3 CONDITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT 7
2.4 CESSION DE RUES 7
2.5 RUES CADASTRÉES 7
2.6 ACCÈS À UNE RUE CADASTRÉE 7
2.7 TAXES MUNICIPALES 7
2.8 PARCS, TERRAINS ET JEUX ET MAINTIEN D'UN ESPACE NATUREL 8
2.9 CALCUL DE LA VALEUR OU DE LA SUPERFICIE D'UN TERRAIN 8
2.10 LOCALISATION DU TERRAIN OU DU LOT À ÊTRE CÉDÉ 8

2.11 ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE 8
2.12 EFFETS DE L'APPROBATION DE L'OPÉRATION CADASTRALE 9
2.13 RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES 9
2.14 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN TERRITOIRE RÉNOVÉ 9

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES 9

3.1 LARGEUR DES RUES 9
3.2 TRACÉ EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE 9
3.3 COURBE DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS 10
3.4 RUE SANS ISSUE 10
3.5 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ 10
3.6 VOIE DE CIRCULATION EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER 10
3.7 SENTIERS POUR PIÉTONS, LIENS RÉCRÉATIFS ET PISTES CYCLABLES 11

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS 12

4.1 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS PAR LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT 12
4.2 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS OU NON DESSERVIS QUI NE SONT PAS SITUÉS EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER 13
4.3 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS PARTIELLEMENT DESSERVIS OU NON DESSERVIS SITUÉS EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU À DÉBIT RÉGULIER 13
4.4 DISPOSITION D'EXCEPTION 13
4.5 AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN POUR RÉPONDRE AUX NORMES ENVIRONNEMENTALES 14

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERAINS DÉROGATOIRES 15

5.1 DÉFINITION D'UN LOT DÉROGATOIRE 15
5.2 EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE 15
5.3 AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS 15
5.4 PRIVILÈGE DE LOTIR ACCORDÉ À CERTAINS TERRAINS EXISTANTS AVANT LE 19 JUIN 1984 15

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES **16**

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR 16

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est cité sous le titre « Règlement de lotissement » et porte le numéro 545-19

1.2 Règlements abrogés

Le règlement numéro 414-06 et ses amendements sont abrogés.

Est également abrogée toute disposition d'un règlement de la municipalité qui est incompatible ou inconciliable avec le présent règlement.

1.3 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique au territoire de la municipalité de Saint-Simon.

1.4 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.5 Domaine d'application

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement, à l'exception :

1) d'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.R.Q., c. R-3.1) ;

2) d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble faite en vertu de l'article 1038 du *Code civil du Québec*;

3) d'une opération d'annulation ou de correction.

4) d'une opération cadastrale énumérée à l'article 4.5 et 5.2 du présent règlement

SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.6 Application du règlement et pouvoirs d'inspection

L'inspecteur en bâtiment est responsable de l'application du présent règlement.

Il est, à cette fin, autorisé à visiter et à examiner, entre 7h et 19 h, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de toute maison, bâtiment, édifice ou construction pour constater si le présent règlement ou tout autre règlement dont il est chargé d'appliquer y est respecté.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'une telle propriété est tenu de recevoir l'inspecteur en bâtiment et de répondre à toutes les questions qui lui sont posées relativement à l'exécution de ces règlements.

1.7 Infractions et peines

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible pour une première infraction, d'une amende de 300$ à 1000$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende de 600$ à 2000$ dans le cas d'une personne morale. En cas de récidive le montant de cette amende est de 600$ à 2000$ pour une personne physique et de 1200$ à 4000$ dans le cas d'une personne morale.

Dans tous les cas les frais de la poursuite sont en sus.

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

1.8 Poursuites pénales

Le Conseil autorise de façon générale l'inspecteur en bâtiment à entreprendre une poursuite pénale et à délivrer un constat d'infraction contre tout contrevenant à une quelconque disposition du présent règlement.

1.9 Recours civils

En plus de recours pénaux, la municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.10 Dimensions et mesures

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système International (système métrique).

1.11 Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

1) quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, la disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer;

2) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;

3) le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;

4) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose "pourra" ou "peut" être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

1.12 Tableaux, plans graphiques, symboles et grilles des usages et des normes

Font partie intégrante de ce règlement, les tableaux, plans, graphiques, symboles, grille des usages et des normes et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y sont ou auxquels il réfère.

1.13 Interprétation en cas de contradiction

Dans le présent règlement, en cas de contradiction et à moins d'indications contraires les règles suivantes s'appliquent :

1) Entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
2) Entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ;
3) Entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent ;
4) Entre le texte et la grille des usages et des normes, la grille prévaut.

1.14 Préséance

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition d'un autre règlement, ou entre deux dispositions du présent règlement, la disposition la plus spécifique prévaut sur la plus générale. Il en est de même lors d'une restriction ou une interdiction, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

1.15 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est donné à l'annexe A du règlement de zonage numéro 544-19.

1.16 Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.1 Plan de l'opération cadastrale

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment un plan d'opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, avant d'être déposé au ministère responsable.

2.2 Conformité au règlement

Un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du présent règlement.

2.3 Conditions générales relatives à l'émission d'un permis de lotissement

Aucun permis de lotissement ne sera accordé à moins que toutes les conditions suivantes ne soient respectées:

1) Toute opération cadastrale est interdite sans l'obtention préalable d'un permis de lotissement, que le projet prévoie ou non des rues, et qu'il prévoie le lotissement d'un seul ou de plusieurs lots.

2) Aucun permis de lotissement ne peut être délivré si l'opération cadastrale n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme municipale et aux droits acquis et privilèges consentis par le schéma d'aménagement, les plans et règlements d'urbanisme municipaux.

3) Aucune opération cadastrale ayant pour effet de réduire en superficie ou en dimension un terrain déjà occupé ou bâti n'est acceptée si cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux exigences de la réglementation d'urbanisme municipale.

2.4 Cession de rues

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement ou s'engager à le faire l'emprise de toute rue publique montrée sur le plan et destinée à être une rue publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise.

La municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

Cette assiette de rue doit être libre de toute hypothèque et/ou privilège.

La municipalité peut exiger, si elle accepte la session de l'assiette des rues proposées, d'avoir des plans détaillés des fondations de rue, signés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

2.5 Rues cadastrées

Toute nouvelle rue publique ou privée doit être cadastrée.

2.6 Accès à une rue cadastrée

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 30 lots ou terrains à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux accès à des rues existantes.

(Modifié par ajout 545-01-25 – 2 septembre 2025)

Nonobstant ce qui précède, le deuxième accès à des rues existantes peut être remplacé par un passage piétonnier d'une largeur minimale de 6 mètres.

2.7 Taxes municipales

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

2.8 Parcs, terrains et jeux et maintien d'un espace naturel

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entrainant aucune augmentation du nombre de lots, le Conseil exige du propriétaire du terrain :

1) De céder gratuitement un terrain dont la superficie est égale à 5 % de la superficie du site et qui a été identifié par résolution du Conseil comme convenant à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et dont le propriétaire est habilité à faire cette cession ou;

2) Dans tout autre cas, de verser une somme égale à 5 % de la valeur du site ou;

3) De céder un terrain et de verser une somme dont la valeur totale est égale à 5 % de la valeur du site. Le site considéré ne comprend que le ou les lot(s) qui entraînent une augmentation du nombre de lots.

Nonobstant ce qui précède, toute opération cadastrale entraînant une augmentation de 3 lots ou moins n'est pas assujettie au présent article.

2.9 Calcul de la valeur ou de la superficie d'un terrain

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

1) Est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la municipalité en vertu d'une disposition du présent règlement;

2) Est exclu du calcul, toute 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) Sauf dans les cas visés au paragraphe 4, la valeur du terrain à être cédé est considérée à la date de la réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale;

4) La valeur du terrain à être considérée est la valeur inscrite au rôle d'évaluation en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de lotissement; par contre, si l'opération cadastrale n'est pas complétée dans les trois années suivant le dépôt de la demande de permis de lotissement, la valeur du terrain à être considérée devra être celle inscrite au rôle d'évaluation en vigueur le jour du dépôt de la demande au Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles;

5) Le rôle d'évaluation foncière de la municipalité est utilisé pour établir la valeur du site ou du 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) ;

6) Dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'une 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 municipalité. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors payés par le propriétaire.

2.10 Localisation du terrain ou du lot à être cédé

Pour l'application des articles 2.6 et 2.8, le terrain à être cédé doit faire partie du site. Toutefois, le Conseil et le propriétaire peuvent convenir que la cession porte sur un terrain qui n'est pas compris dans le site, mais qui fait partie du territoire de la municipalité.

2.11 Enregistrement de l'opération cadastrale

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère responsable dans les six mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet.

Dans ce dernier cas, le requérant doit soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

2.12 Effets de l'approbation de l'opération cadastrale

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

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

2.13 Restrictions aux opérations cadastrales

1) Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants:

2) Elle rend un autre lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement;

3) Elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;

4) Elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain;

5) Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage ou du règlement de construction.

2.14 Dispositions particulières en territoire rénové

En territoire rénové, dans le cas d'une opération cadastrale qui vise la vente d'une parcelle d'un terrain, en plus du plan identifiant par un lot distinct cette parcelle, le requérant doit déposer simultanément, un plan de remplacement pour rattacher cette parcelle au lot auquel elle est reliée et ainsi l'éliminer pour ne former qu'un seul lot distinct ou un seul lot distinct par lot originaire.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

3.1 Largeur des rues

(Modifié par ajout 545-01-25 – 2 septembre 2025)

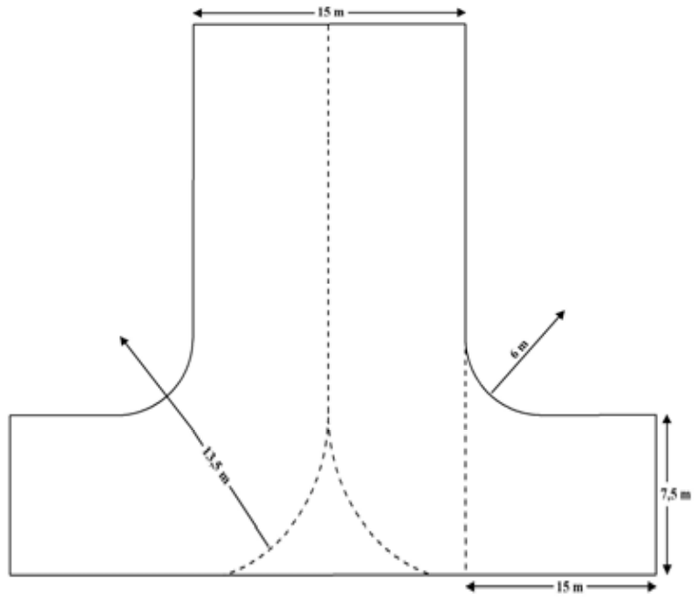
Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rues publiques ou privées doivent avoir une largeur minimale de 12 mètres.

3.2 Tracé en fonction de la topographie

Les pentes de toutes rues mesurées sur toute longueur de 10 mètres ne doivent pas être inférieures à un demi pour cent, ni supérieures à 10 % sauf sur une longueur de 60 mètres où elles peuvent atteindre 10 %. La pente d'une rue dans une distance de 18 mètres d'une intersection ne doit pas dépasser trois pour cent (3 %).

3.3 Courbe de raccordement des intersections

Les courbes de raccordement des intersections doivent avoir un rayon minimum de six mètres.



3.4 Rue sans issue

La longueur maximale d'une rue sans issue est établie à 150 mètres mesurés jusqu'au cercle de virage. Toute rue sans issue doit être pourvue d'un cercle de virage d'au moins 35 mètres de diamètres, d'un « T » de virage ou d'une « Tête de pipe ». La longueur totale de la section en cul-de-sac d'une rue doit être mesurée depuis le centre du cercle de virage ou du « T » de virage jusqu'au point central de l'intersection la plus proche. Le point central de l'intersection correspond au point de rencontre de la ligne médiane de chacune des rues qui forment l'intersection.



3.5 Virages, angles d'intersection et visibilité

L'angle d'intersection entre deux rues ne doit pas être inférieur à 75 degrés. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90 degrés). L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 20 mètres.

L'axe d'intersection de deux rues donnant sur une même rue doit être à une distance minimale de 60 mètres les unes des autres calculées entre les lignes d'emprise les plus rapprochée.

(Modifié par ajout 545-01-25 – 2 septembre 2025)

3.6 Route dans un corridor riverain

Toute nouvelle route, autre que la réfection de routes existantes et utilisée par des véhicules automobiles, doit être située à une distance minimale de soixante (60) mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac en milieu non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc et l'égout, et à une distance minimale de quarante-cinq (45) mètres en milieu desservi par l'aqueduc et l'égout.

Malgré ce qui précède, la distance entre une route et un cours d'eau à débit régulier ou un lac peut être réduite à quinze (15) mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau

et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de quinze (15) mètres.

Dans le cadre de nouveaux développements, la distance entre une route et un cours d'eau à débit régulier ou un lac peut être réduite à vingt (20) mètres si une telle route passe sur des terrains zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de vingt (20) mètres.

Les routes publiques conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac ne sont pas assujetties aux exigences du présent article.

3.7 Sentiers pour piétons, liens récréatifs et pistes cyclables

Des sentiers pour piétons doivent être prévus pour favoriser la circulation des piétons et leur fournir des trajets raccourcis pour accéder aux édifices publics, aux trajets de transport collectifs, aux parcs ou aux terrains de jeux. L'emprise d'un sentier pour piétons doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

La municipalité se réserve le droit d'exiger des sentiers piétons, des liens récréatifs ou des pistes cyclables partout où elle le juge à propos pour favoriser le transport actif, notamment lorsqu'il s'agit de faciliter l'accès aux écoles, aux parcs ou aux équipements communautaires ou pour faciliter l'aménagement d'infrastructures d'égouts, d'aqueduc ou de services d'utilité publique.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

4.1 Dimensions minimales des lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout

Les dimensions et superficies minimales d'un lot desservi sur tout le territoire municipal doivent respecter les normes indiquées au tableau 4.1-A :

(Modifié par ajout 545-01-25 – 2 septembre 2025)

TABLEAU 4.1-A : Dimensions minimales des lots ou des terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout par usage.

Usage	Type de construction		Superficie minimale	Largeur minimale [1]	Profondeur minimale		
					Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain	Lot riverain situé à l'intérieur d'un corridor riverain	Lot non riverain situé à l'intérieur d'un corridor riverain
COMMERCIAL	---		700 m^2	21 m	30 m	45,0 m [3]	30 m
INDUSTRIEL	---		700 m^2	21 m	30 m	45,0 m [3]	30 m
PUBLIC ET INSTITUTIONNEL	Avec bâtiment principal		500 m^2	15 m	30 m	45,0 m [3]	30 m
RÉSIDENTIEL	Habitation unifamiliale isolée		462 m^2	16,8 m	27,5 m	45,0 m [3]	30 m
	Habitation unifamiliale jumelée		279 m^2/unité	9,3 m/unité	27,5 m	45,0 m [3]	30 m
	Habitation bifamiliale isolée		500 m^2	18,2 m	27,5 m	45,0 m [3]	30 m
	Habitation bifamiliale jumelée		360 m^2/unité	12 m/unité	27,5 m	45,0 m [3]	30 m
	Habitation trifamiliale isolée		575 m^2	20 m	27,5 m	45,0 m [3]	30 m
	Habitation de 4 logements		625 m^2	21 m	27,5 m	45,0 m [3]	30 m
	Habitation trifamiliale jumelée		535 m^2/unité	15 m/unité	27,5 m	45,0 m [3]	30 m
	Habitation en rangée	Lot intérieur	160 m^2/unité	4,8 m/unité	27,5 m	45,0 m (3)	30 m
		Lot extrémité	320 m^2/unité	10 m/unité	27,5 m	45,0 m (3)	30 m
	Plus de 4 logements (multifamiliale)		150 m^2/ logement minimum 750 m^2	25 m	30 m	45,0 m [3]	30 m
AUTRE USAGE	---		630 m^2	21 m	30 m	45,0 m [3]	30 m

[1] Dans le cas d'un lot de coin desservis, la largeur minimale doit être augmentée de 3 mètres par rapport à la norme indiquée.

[3] La profondeur minimale peut être réduite à 30 mètres lorsque le lot fait front sur une rue desservit par les services d'aqueduc et d'égout avant le 18 septembre 2003 ou encore lorsqu'il s'agit de relier un tracé de rue.

(Modifié par ajout 545-01-25 – 2 septembre 2025)

4.2 Dimensions minimales des lots partiellement desservis ou non desservis situés à l'extérieur d'un corridor riverain

Les dimensions et superficies minimales des lots partiellement desservis ou non desservis situés à l'extérieur d'un corridor riverain doivent respecter les normes indiquées au tableau 4.2-A. :

TABLEAU 4.2-A : Dimensions minimales des lots partiellement desservis ou non desservis situés à l'extérieur d'un corridor riverain

	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	1 500 m^2	25,0 m	-
Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout)	3 000 m^2	50,0 m	-

(Modifié par ajout 545-01-25 – 2 septembre 2025)

4.3 Dimensions minimales des lots partiellement desservis ou non desservis situés à l'intérieur d'un corridor riverain

Les dimensions et superficies minimales des lots partiellement desservis ou non desservis situés à l'intérieur d'un corridor riverain doivent respecter les normes indiquées au tableau 4.3-A :

TABLEAU 4.3-A : Dimensions minimales des lots partiellement desservis ou non desservis situés à l'intérieur d'un corridor riverain

	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	2 000 m^2	30 m	75 m [1]
Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout)	4 000 m^2	50 m	75 m

NOTE :
[1] Cependant, dans le cas où la rue est déjà construite avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé (18 septembre 2003), la profondeur moyenne minimale d'un lot peut être réduite à 60 mètres.

Cependant, les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution, ainsi que pour des fins municipales ou publiques qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées, sont soustraites à l'application des présentes dispositions.

4.4 Disposition d'exception

Une opération cadastrale est autorisée à l'égard d'un terrain ne satisfaisant pas aux dimensions et aux superficies minimales prévues au présent règlement s'il est destiné à l'une des utilisations suivantes, à savoir :

1) Une opération cadastrale ayant pour objet le remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, la correction et l'annulation de lots distincts ;

2) Une opération cadastrale réalisée pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, ainsi que pour des fins municipales ou

publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;

3) Un réseau de piste cyclable ou de randonnée ;

4) Une voie de circulation existante au sens de l'article 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1) ;

5) Un stationnement pour des fins municipales ;

6) Un réseau d'aqueduc ou d'égout ;

7) Un kiosque postal ou un site de distribution du courrier ;

8) Un parc, un terrain de jeux ou un espace naturel destiné à l'usage du public.

9) Un lot destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

   Cette opération cadastrale est soumise aux conditions suivantes, à savoir :

   a) Aucun bâtiment administratif, résidentiel, commercial, industriel ou de séjour n'est prévu sur le site ;

   b) Aucune installation septique n'est requise ou aménagée sur le site ;

   c) Le lot ainsi créé doit avoir une superficie minimale de cents mètres carrés (100 m^2) si un bâtiment de service doit y être érigé.

4.5 Agrandissement d'un terrain pour répondre aux normes environnementales

Un terrain bénéficiant de droits acquis, en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, sur lequel se retrouve un ou des bâtiments au 20 mars 2003 et présentant une superficie inférieure aux normes établies, peut être agrandi pour se conformer aux normes édictées du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 22).

Par ailleurs, le terrain peut également être agrandi pour répondre aux conditions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.22) s'il est d'une superficie supérieure ou non aux normes établies, et ce, lorsque les situations suivantes sont présentes :

- La nature du sol, c'est-à-dire la présence d'une zone de glissement de terrain, d'une zone inondable, d'un milieu humide, la présence d'un boisé, d'un affleurement du roc ou de toute autre cause de même nature sur ledit terrain;
- La distance entre l'une des composantes d'une installation septique et d'un puits ne répond pas aux normes du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.22).

Pour pouvoir bénéficier de cet agrandissement, lorsque au moins une des situations mentionnées ci-haut est présente, le propriétaire du terrain doit démontrer la présence des éléments précédents à l'aide d'un rapport préparé par un ingénieur ou un technologue et la nécessité de

l'agrandissement pour répondre aux conditions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.22).

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERAINS DÉROGATOIRES

5.1 Définition d'un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire est un lot dont la superficie ou les dimensions ne sont pas conformes au présent règlement.

5.2 Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

5.3 Agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogatoire protégé par droits acquis

Un lot ou terrain dérogatoire peut être agrandi ou modifié dans la mesure où l'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ou terrain ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

Un lot dérogatoire peut être agrandi ou modifié même si l'agrandissement ou la modification n'a pas pour effet de rendre les dimensions ou la superficie du lot conforme aux prescriptions du présent règlement.

5.4 Privilège de lotir accordé à certains terrains existants le 19 juin 1984

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard :

1) D'un terrain qui, le 19 juin 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permet pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

a) À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences du Règlement de lotissement alors en vigueur dans la zone où est situé le terrain, et ;

b) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale ;

2) D'un terrain qui, le 19 juin 1984, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément au Règlement de lotissement alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis ;

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

b) Ces dispositions s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée ;

3) D'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une personne morale possédant un

pouvoir d'expropriation et qui, au moment de cette acquisition, avait un superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le Règlement de lotissement alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des paragraphes 1) et 2) du présent article.

4) 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.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

6.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Simon Giard	**Johanne Godin**
Maire	Directrice générale