



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Numéro 674-2024

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1. Titre du règlement.....	1
2. Remplacement.....	1
3. Territoire visé	1
4. Autre règlement d'urbanisme	1
5. Validité	1
6. Personnes touchées.....	1
7. Documents en annexes.....	1
SECTION 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	2
8. Structure du règlement	2
9. Interprétation du texte.....	2
10. Interprétation en cas de contradiction	2
11. Tableau, graphique et symbole	3
12. Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique.....	3
13. Unités de mesure.....	3
14. Renvois.....	3
15. Terminologie.....	3
SECTION 3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
16. Administration du règlement.....	3
17. Respect des règlements.....	3
18. Pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente	3
19. Obligation et responsabilités du propriétaire ou de l'occupant	4
CHAPITRE 2. ÎLOTS, RUES, LOTS ET SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT	6
SECTION 1. ÎLOT	6
20. Plan des îlots	6
21. Orientation	6
22. Longueur des îlots.....	6
SECTION 2. RUE.....	6
23. Agencement.....	6
24. Emprise et rayon.....	7
25. Cul-de-sac	7
26. Intersection des rues	7
27. Pente d'une rue	7
28. Ouverture de rue.....	7
SECTION 3. SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS	8
29. Corridor riverain	8
30. Lot non desservi	8
31. Lot partiellement desservi	8
32. Lot desservi	9
33. Disposition spécifique au lot desservi par catégorie d'usage	9
34. Dimensions minimales des lots en zone blanche	10
35. Distance minimale entre une rue et un cours d'eau ou un lac.....	10
36. Mise en commun de lot	10

SECTION 4. DISPOSITION PARTICULIÈRE À CERTAINS TYPES DE LOTS	11
37. Lot enclavé	11
38. Lot ne nécessitant aucun approvisionnement en eau.....	11
39. Lot résiduel	11
40. Cas du cadastre horizontal et vertical relativement à la copropriété d'immeuble	11
SECTION 5. LOT DÉROGATOIRE	11
41. Domaine d'application	11
42. Lot protégé par droit acquis.....	11
43. Privilège au lotissement.....	11
44. Utilisation d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis.....	11
45. Agrandissement d'un lot dérogatoire.....	12
SECTION 6. AQUEDUC ET ÉGOUT	12
46. Service d'aqueduc et d'égout à l'extérieur du périmètre urbain et de la zone agricole	12
CHAPITRE 3. ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS	13
47. Domaine d'application	13
48. Morcellement d'un îlot déstructuré	13
CHAPITRE 4. ZONES EXPOSÉES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN	14
49. Règles d'interprétation.....	14
50. Restrictions au lotissement dans une zone de glissement de terrain.....	14
CHAPITRE 5. CESSIION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	15
51. Obligation de cession et/ou de paiement	15
52. Superficie et valeur	15
53. Terrain constituant un espace vert situé dans un secteur central	16
54. Règle de calcul de la valeur du site.....	16
55. Exemption de cession et/ou de paiement	16
56. Contrat notarié	16
CHAPITRE 6. SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITE	17
57. Sanction générale applicable	17
58. Procédure à suivre en cas d'infraction	17
59. Recours judiciaire	17
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS FINALES	18
60. Entrée en vigueur	18
Annexe A. Plan des secteurs centraux	19

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la Municipalité de Sainte-Mélanie numéro 674-2024 ».

2. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement de lotissement numéro 229-92*, et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

3. TERRITOIRE VISÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Sainte-Mélanie.

4. AUTRE RÈGLEMENT D'URBANISME

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement municipal.

5. VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

6. PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'applique à toute personne physique et toute personne morale, à toute fiduciaire ou à tout fiduciaire d'un patrimoine d'affectation, à tout mandataire ou autre administrateur du bien d'autrui.

En tout temps et en toutes circonstances, le propriétaire est responsable de l'état de sa propriété, bien que celle-ci puisse être louée, occupée ou autrement utilisée par un tiers et il est en conséquence assujéti, au même titre que ce tiers, aux dispositions du présent règlement.

En tout temps et en toutes circonstances, les copropriétaires sont solidairement responsables de l'état de leur propriété, tous ou l'un d'entre eux pouvant faire l'objet de poursuites en vertu du présent règlement.

7. DOCUMENTS EN ANNEXES

Les documents suivants et leur contenu font partie intégrante du présent règlement :

- 1° Le « plan des secteurs centraux » de l'annexe A.

SECTION 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

8. STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement.

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'un point et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte du sous-paragraphe identifié par des chiffres romains suivis d'un point. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

CHAPITRE 1 **TITRE DU CHAPITRE**

SECTION 1 **TITRE DE LA SECTION**

SOUS-SECTION 1 **TITRE DE LA SOUS-SECTION**

1. **TITRE DE L'ARTICLE**

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a. Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

9. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétations suivantes s'appliquent à ce règlement :

- 1° Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances ;
- 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° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique ;
- 5° 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 ;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin ;
- 7° Le mot « Municipalité » désigne la Municipalité de Sainte-Mélanie.

10. INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut ;

- 2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ;
- 3° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

11. TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui est contenu ou auxquels il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

12. RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE

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

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

13. UNITÉS DE MESURE

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans ce règlement sont exprimées en unité du système international métrique.

14. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

15. TERMINOLOGIE

Voir l'annexe C du *Règlement de zonage numéro 673-2024* en vigueur.

SECTION 3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

16. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée à l'autorité compétente par résolution du Conseil de la Municipalité de Sainte-Mélanie.

17. RESPECT DES RÈGLEMENTS

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

18. POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Sans s'y restreindre, l'autorité compétente exécute ou peut exécuter les tâches suivantes dans l'exercice de leurs fonctions :

- 1° S'assurer du respect des dispositions des règlements d'urbanisme en vertu de la LAU ;
- 2° Procéder à l'analyse des demandes de permis, certificats et autres autorisations requises par les règlements d'urbanisme ;

- 3° Vérifier la conformité aux règlements d'urbanisme de tout plan, rapport, demande ou autre document soumis par un requérant ou en son nom ;
- 4° Délivrer tout permis, certificat ou autorisation prévus par les règlements d'urbanisme lorsque le projet est conforme auxdits règlements d'urbanisme ;
- 5° Conserver une copie de tout permis, certificat, autorisation, plan, rapport ou autre document relatifs à l'administration des règlements d'urbanisme ;
- 6° Exiger tout renseignement ou document complémentaire requis pour l'analyse d'une demande de permis ou de certificat ou pour délivrer une autorisation, et ce, aux frais du requérant ;
- 7° Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, tout immeuble ou propriété mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction pour constater si les règlements d'urbanisme et les autres règlements municipaux y sont respectés, pour y constater tout fait ou pour vérifier tout renseignement nécessaire à l'exercice du pouvoir de délivrer un permis ou un certificat, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission relative à l'application des règlements d'urbanisme ou de tout autre règlement municipal. Pouvoir se faire accompagner durant sa visite de toute personne employée par la Municipalité ou rémunérée par la Municipalité, y compris le personnel relevant du Service de police ou du Service de sécurité incendie ou se faire accompagner d'un huissier ou de tout expert susceptible de l'aider à évaluer l'état des lieux ou à constater un fait ;
- 8° Émettre un avis d'infraction lorsqu'une contravention aux règlements d'urbanisme est constatée, ordonner au contrevenant de cesser tous travaux exécutés en contravention des règlements d'urbanisme et exiger que soit corrigée toute situation qui constitue une infraction aux règlements d'urbanisme ;
- 9° Émettre tout constat d'infraction relatif à une infraction aux règlements d'urbanisme ;
- 10° Lors du constat qu'il existe dans l'état ou l'utilisation d'un terrain ou d'une construction une contravention aux dispositions du *Règlement de construction numéro 675-2024* en vigueur ou une situation dangereuse pour la sécurité des personnes, prendre les procédures appropriées pour éliminer ou réduire ce danger tel l'ajout d'une clôture de sécurité ou ordonner l'évacuation immédiate des personnes qui se trouvent dans ce bâtiment ou sur ce terrain et/ou empêcher l'accès aussi longtemps que ce danger subsistera ;
- 11° Exiger qu'un test ou un essai soit fait sur les matériaux ou le mode d'assemblage des matériaux utilisés dans un ouvrage ou une construction, et exiger le dépôt de tout certificat attestant que les matériaux ou le mode d'assemblage des matériaux utilisés dans un ouvrage ou une construction sont conformes aux exigences du *Règlement de construction numéro 675-2024* en vigueur, y compris les règlements et codes auxquels il se réfère ;
- 12° Représenter la Municipalité et prendre fait et cause pour elle dans toute procédure judiciaire entreprise dans le but de faire respecter les règlements d'urbanisme ;
- 13° Donner suite et s'assurer de l'exécution de toute décision du Conseil municipal, de toute ordonnance ou décision rendue, à l'égard de la Municipalité, de tout jugement rendu par un tribunal à l'égard des règlements d'urbanisme.

19. OBLIGATION ET RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT

Sans restreindre les devoirs de tout propriétaire, occupant ou requérant de respecter toutes les dispositions des règlements en vigueur, le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble, d'un terrain, d'un bâtiment, d'une construction ou d'une propriété mobilière ou le requérant d'un permis, d'un certificat ou d'une autorisation, doit :

- 1° Obtenir tout permis, certificat ou autorisation avant de débiter des travaux pour lesquels un tel document est requis en vertu du présent règlement ;
- 2° Transmettre tout renseignement, plan, rapport, attestation, certificat ou autre document requis par l'autorité compétente dans l'exercice de ses fonctions ;
- 3° Aviser l'autorité compétente dans les 30 jours du parachèvement des travaux décrits au permis ou au certificat ;
- 4° Déclarer toute construction, équipement ou situation particulière ayant un impact sur l'analyse de la demande de permis ou de certificat ;
- 5° Cesser ou s'abstenir de débiter les travaux lorsque son permis, son certificat ou son autorisation est annulé, devenu caduc ou suspendu ;
- 6° Afficher tout permis ou certificat d'une façon bien visible, à l'endroit des travaux ou dans le local endroit visible du public ;
- 7° Conserver, en tout temps, sur le lieu des travaux, une copie des plans approuvés par l'autorité compétente ;
- 8° Réaliser les travaux en conformité avec le permis, le certificat d'autorisation ou l'autorisation émis et les prescriptions des règlements d'urbanisme ;
- 9° Aviser l'autorité compétente avant d'apporter toute modification aux travaux autorisés et obtenir son autorisation avant de procéder à une modification ;
- 10° Le plus rapidement possible, dès la constatation du danger, prendre toute mesure nécessaire afin de corriger une situation dangereuse pour la sécurité des personnes ;
- 11° Obliger de donner l'accès à l'autorité compétente, et à toute personne qui est autorisée à l'accompagner, de visiter ou examiner, à toute heure raisonnable, tout immeuble ou propriété mobilière aux fins de l'exercice des fonctions décrites à l'article précédent et, à ces fins, le laisser pénétrer sur un terrain, ou dans une construction, un ouvrage ou un bien mobilier.

CHAPITRE 2. ÎLOTS, RUES, LOTS ET SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

SECTION 1. ÎLOT

20. PLAN DES ÎLOTS

Les lots devront être conçus et agencés de façon à éviter les difficultés prévisibles à cause de la topographie ou d'autres conditions naturelles et de façon à permettre la construction de bâtiments selon les prescriptions du *Règlement de zonage numéro 673-2024*.

21. ORIENTATION

Les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lot, de dégager des perspectives ou lorsque les lignes des lots occupés avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement sont obliques par rapport à la ligne de rue, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rue.

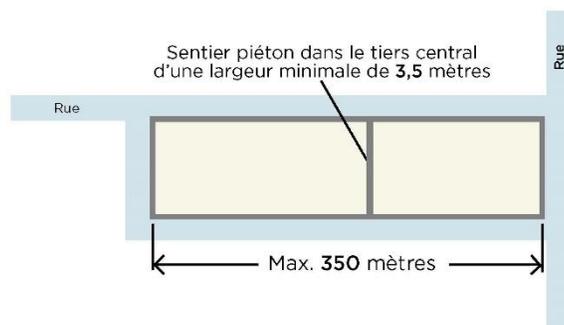
22. LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à 250 m. Cette distance peut être portée à 350 m si un sentier pour piétons, d'une largeur minimale de 3,5 m, est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

Figure 1. Longueur maximale sans sentier piéton



Figure 2. Longueur maximale avec sentier piéton



SECTION 2. RUE

23. AGENCEMENT

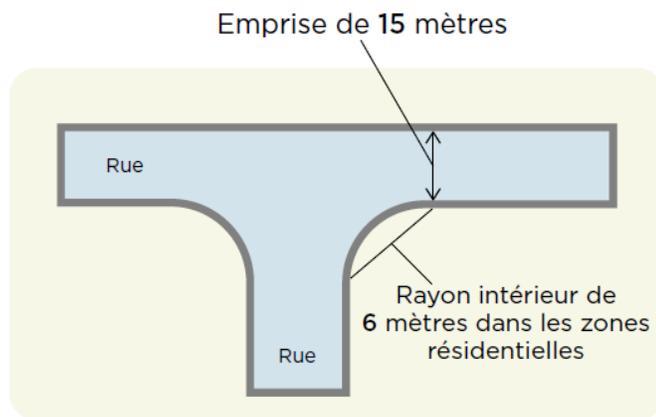
L'agencement des rues doit permettre l'accès aux rues principales adjacentes actuelles ou projetées même si elles sont situées dans une autre municipalité. Cet agencement devra faciliter la protection contre l'incendie, les mouvements de la circulation, la construction et l'extension des infrastructures telles que les égouts, les aqueducs et les conduites de drainage.

24. EMPRISE ET RAYON

Toute rue doit avoir une emprise de 15 m.

Les intersections de rue doivent avoir un rayon intérieur de 6 m dans les zones résidentielles.

Figure 3. Emprise et rayon dans les zones résidentielles



25. CUL-DE-SAC

La rue en cul-de-sac et/ou virée de chemin est autorisée sur une rue privée en demande de municipalisation conforme au *Règlement numéro 660-2023 décrétant les normes minimales requises par la Municipalité de Sainte-Mélanie concernant la construction et la municipalisation des rues* et doit être conforme à l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

- 1° Par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à 36 m ;
- 2° Par une virée en « T » ayant une longueur minimale de 25 m à partir du centre de l'emprise de la rue et une longueur minimale de 2 m à partir de l'extrémité de la rue jusqu'au centre de l'embranchement créé perpendiculairement à l'emprise de la rue.

26. INTERSECTION DES RUES

L'intersection des rues doit se faire à environ 90 degrés. Malgré ce qui précède, en aucun cas 2 rues ne doivent se raccorder dans un angle inférieur à 75 degrés. Une rue oblique doit décrire une courbe à l'approche d'une autre rue pour se raccorder à 90 degrés.

27. PENTE D'UNE RUE

Les pentes longitudinales et transversales doivent respecter les dispositions du *Règlement numéro 660-2023 décrétant les normes minimales requises par la Municipalité de Sainte-Mélanie concernant la construction et la municipalisation des rues*.

28. OUVERTURE DE RUE

En zone blanche et en zone agricole permanente, aucune opération cadastrale n'est autorisée afin de créer ou prolonger l'emprise d'une voie de circulation destinée à desservir des usages du groupe « Habitation ».

Aucune opération cadastrale n'est autorisée afin de créer ou prolonger l'emprise d'une voie de circulation dans le Parc régional des Chutes Monte-à-Peine-et-des-Dalles et dans le bassin versant du lac Rocher, identifié à la zone L-013 du « plan de zonage » de l'annexe A du *Règlement de zonage numéro 673-2024*.

SECTION 3. SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

29. CORRIDOR RIVERAIN

À l'extérieur du périmètre urbain, le corridor riverain s'étend sur une distance de 300 m de tous les lacs, indépendamment de leur superficie et sur une distance de 100 m de tous les cours d'eau.

À l'intérieur du périmètre urbain, le corridor riverain s'étend sur une distance de 300 m de tous les lacs, indépendamment de leur superficie et sur une distance de 100 m de tous les cours d'eau dont le bassin versant est égal ou supérieur à 20 km². Pour les cours d'eau dont le bassin versant est de moins de 20 km², les présentes normes s'appliquent uniquement aux lots riverains

30. LOT NON DESSERVI

Dans toutes les zones où les lots ne sont pas desservis par un service d'aqueduc et d'égout, la superficie, largeur et profondeur des lots doit respecter les dispositions du tableau suivant :

Tableau 1. Lot non desservi

Localisation		Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale, mesurée sur une ligne avant (m)	Largeur minimale à l'extérieur d'une courbe (m) (1)	Profondeur moyenne minimale (m)
Lot totalement situé à l'extérieur du corridor riverain		3 000	50	33	-
Lot situé à l'intérieur du corridor riverain	Lot riverain	4 000	50	33	75
	Lot non riverain	4 000	50	33	-
Usage agricole en zone agricole		5 000	60	40	-
Projet intégré		40 000	130	87	-

(1) Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à soixante-six pour cent (66 %) de la largeur minimale exigée. La superficie minimale doit toutefois être respectée ainsi que la largeur minimale à l'intérieur de la première moitié du lot donnant sur la rue.

Dans les zones A-031, A-032 et A-038, les lots situés en zone agricole permanente et ayant front sur la route Principale (348) doivent respecter les dispositions du présent article malgré le fait qu'ils soient partiellement desservis (réseau d'aqueduc).

31. LOT PARTIELLEMENT DESSERVI

Dans toutes les zones où les lots sont desservis par l'un des deux services (aqueduc ou égout), la superficie, la largeur et la profondeur des lots doit respecter les dispositions du tableau suivant :

Tableau 2. Lot partiellement desservi

Localisation		Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale, mesurée sur une ligne avant (m)	Largeur minimale à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° (m) (1)	Profondeur moyenne minimale (m)
Lot totalement situé à l'extérieur du corridor riverain		1 500	25	16,5	-
Lot situé à l'intérieur du corridor riverain	Lot riverain	2 000	30	19,8	75
	Lot non riverain	2 000	25	16,5	-

(1) Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à soixante-six pour cent (66 %) de la largeur minimale exigée. La superficie minimale doit toutefois être respectée ainsi que la largeur minimale à l'intérieur de la première moitié du lot donnant sur la rue.

32. LOT DESSERVI

La superficie et la largeur des lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout doivent respecter les dispositions des tableaux suivants :

Tableau 3. Lot desservi

Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)	Profondeur (m)	Largeur minimale à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° (m) (1)
550	18	25	11,88

Malgré ce qui précède, la profondeur moyenne des lots riverains desservis par les services d'aqueduc et d'égout doit être d'au moins 45 m. Toutefois, dans les cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place au moment de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la MRC de Joliette (du 10 décembre 1987), la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 m ou à une profondeur non spécifiée pour les secteurs identifiés comme représentant des contraintes physiques particulières dont la présence d'une voie ferrée et le zonage parcellaire.

(1) Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à soixante-six pour cent (66 %) de la largeur minimale exigée. La superficie minimale doit toutefois être respectée ainsi que la largeur minimale à l'intérieur de la première moitié du lot donnant sur la rue.

33. DISPOSITION SPÉCIFIQUE AU LOT DESSERVI PAR CATÉGORIE D'USAGE

Malgré toute disposition contraire, la superficie et la largeur des lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout doivent respecter les dispositions du tableau suivant :

Usage	Superficie minimale (m ²) Lot intérieur / Lot d'angle	Largeur minimale (m) Lot intérieur / Lot d'angle	Largeur minimale et maximale à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° (m) (1)
Habitation H1 et H2 isolée	550 / 550	18 / 18	11,88 / 11,88
Habitation H1 et H2 jumelée	370 / 480	12,5 / 16,5	8,25 / 10,89
Habitation H1 contiguë	215 / 380	7,3 / 13,3	4,82 / 8,78

Usage	Superficie minimale (m ²) Lot intérieur / Lot d'angle	Largeur minimale (m) Lot intérieur / Lot d'angle	Largeur minimale et maximale à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° (m) (1)
Habitation H2 et H3 contiguë	500 / 635	17 / 22	11,22 / 14,52
Habitation H4	1 000	25	16,5
Habitation H5	1 000	25	16,5

Malgré ce qui précède, la profondeur moyenne des lots riverains desservis par les services d'aqueduc et d'égout doit être d'au moins 45 m. Toutefois, dans les cas où la route est déjà construite et où les services d'aqueduc et d'égout sont déjà en place au moment de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la MRC de Joliette (du 10 décembre 1987), la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 m ou à une profondeur non spécifiée pour les secteurs identifiés comme représentant des contraintes physiques particulières dont la présence d'une voie ferrée et le zonage parcellaire.

(1) Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à soixante-six pour cent (66 %) de la largeur minimale exigée. La superficie minimale doit toutefois être respectée ainsi que la largeur minimale à l'intérieur de la première moitié du lot donnant sur la rue.

34. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS EN ZONE BLANCHE

Malgré toute disposition contraire, en zone blanche, soit à l'extérieur du périmètre urbain et de la zone agricole permanente, la superficie minimale d'un lot est de 5 000 m² et la largeur minimale le long de la ligne avant, de 60 m. Cette disposition s'applique que le lot soit situé à l'intérieur d'un corridor riverain ou non et qu'il soit desservi par l'aqueduc et/ou l'égout, ou non.

Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la rue équivalente à soixante-six pour cent (66 %) de la largeur minimale exigée. La superficie minimale doit toutefois être respectée ainsi que la largeur minimale à l'intérieur de la première moitié du lot donnant sur la rue.

35. DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC

Tableau 4. Lot riverain selon type de service

Lot riverain selon type de service	Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac (m)
Lot riverain sans aqueduc ni égout	75
Lot riverain avec aqueduc ou égout	75
Lot riverain avec aqueduc et égout	45

Pour un lot riverain, la distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la limite du littoral et de la limite de l'emprise de la rue. Elle peut être réduite si une telle rue passe sur des lots zonés à des fins de parc public, et ce, jusqu'à une distance de 20 m. Elle peut être réduite si une telle rue constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne fait pas l'objet d'une construction. Toutefois, la rue ne doit en aucun cas empiéter dans la rive. Malgré ce qui précède, une rue peut empiéter dans la rive si elle doit traverser un cours d'eau ou un lac. Dans ce dernier cas, aucune distance minimale ne s'applique.

36. MISE EN COMMUN DE LOT

La mise en commun d'une installation de prélèvement d'eau ou d'une installation septique ne permet pas, même par dérogation mineure, de réduire les normes minimales exigées aux tableaux de la présente section.

SECTION 4. DISPOSITION PARTICULIÈRE À CERTAINS TYPES DE LOTS

37. LOT ENCLAVÉ

Toute opération cadastrale qui a pour effet de créer un lot enclavé est prohibée, à l'exception des dispositions prévues à l'article 51 du *Règlement relatif aux permis et certificats numéro 676-2024*.

38. LOT NE NÉCESSITANT AUCUN APPROVISIONNEMENT EN EAU

Les opérations cadastrales à des fins de création d'un lot ne nécessitant pas de système d'approvisionnement en eau potable ni de système d'évacuation des eaux usées ne sont pas soumises aux normes minimales sur les dimensions et superficies du présent règlement.

39. LOT RÉSIDUEL

Aucun permis de lotissement ne peut être délivré pour une opération cadastrale qui a pour effet de créer ou de laisser un résidu de lot non constructible à l'exception des situations suivantes :

- 1° Le lot non constructible est créé dans le but de l'aliéner à un propriétaire contigu ;
- 2° Le lot non constructible est créé dans le but de l'aliéner à des fins d'utilité publique.

Dans le cas prévu au premier paragraphe, l'opération cadastrale subdivisant et remplaçant les lots doit être effectuée en même temps.

40. CAS DU CADASTRE HORIZONTAL ET VERTICAL RELATIVEMENT À LA COPROPRIÉTÉ D'IMMEUBLE

Nonobstant toute disposition contraire, les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions des lots ne s'appliquent qu'au lot originaire qui doit être créé et non aux subdivisions dudit lot originaire créées pour identifier les parties communes et les parties exclusives de l'immeuble ou des immeubles détenus en copropriété.

SECTION 5. LOT DÉROGATOIRE

41. DOMAINE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent à toutes les zones.

42. LOT PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

Un lot dérogatoire est protégé par droit acquis s'il rencontre l'une des conditions suivantes :

- 1° Il constituait un lot distinct le jour de son immatriculation faite en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (RLRQ, chapitre R-3.1) ;
- 2° Les dispositions des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la LAU y trouvent application.

43. PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT

Afin d'avoir un privilège au lotissement, le terrain doit être loti avant le 24 mars 1983. Les dispositions applicables en l'espèce de la LAU s'appliquent concernant les privilèges au lotissement.

44. UTILISATION D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

Un lot dérogatoire protégé par droit acquis peut être utilisé et une construction peut y être érigée pourvu que toutes les dispositions du *Règlement de zonage numéro 673-2024* et du *Règlement de construction numéro 675-2024* soient respectées, à l'exception de celles

concernant les dimensions et la superficie du lot du *Règlement de lotissement numéro 674-2024*.

45. AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Une opération cadastrale visant à augmenter les dimensions ou la superficie d'un lot dérogatoire est autorisée malgré que les exigences du *Règlement de lotissement numéro 674-2024* ne puissent pas être satisfaites, et ce, pourvu que la situation dérogatoire ou un élément dérogatoire ne soit pas aggravé ou créé.

SECTION 6. AQUEDUC ET ÉGOUT

46. SERVICE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN ET DE LA ZONE AGRICOLE

En zone blanche, les nouveaux réseaux d'aqueduc et d'égout sont interdits, à l'exception de ceux visant à répondre à des problèmes de santé et de salubrité publiques.

Toutefois, ils sont autorisés dans les secteurs déjà construits du groupe d'usage « Habitation » sur des rues déjà construites avant le 16 avril 2020.

CHAPITRE 3. ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS

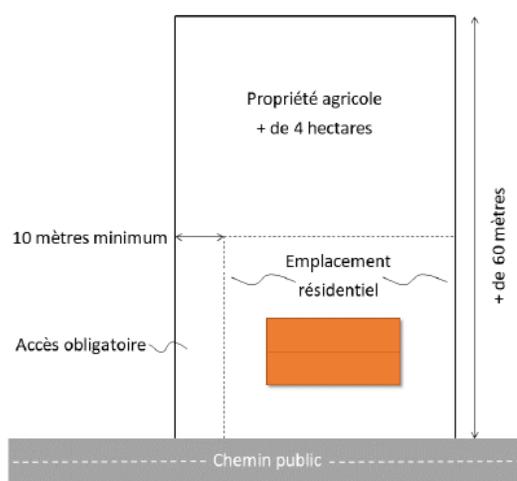
47. DOMAINE D'APPLICATION

Le présent chapitre s'applique aux îlots déstructurés identifiés au « plan de zonage » de l'annexe A du *Règlement de zonage numéro 673-2024* en vigueur, à l'exception des terrains hachurés de îlots déstructurés # 05 et # 09 identifiés comme étant occupés par des activités agricoles.

48. MORCELLEMENT D'UN ÎLOT DÉSTRUCTURÉ

Lorsqu'il y a un morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front de chemin public, d'une largeur d'au moins 10 m, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 m et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

Figure 4. Morcellement sur un îlot déstructuré



CHAPITRE 4. ZONES EXPOSÉES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN

49. RÈGLES D'INTERPRÉTATION

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à toutes les zones exposées aux glissements de terrain :

1° Intervention chevauchant deux zones :

Si une intervention empiète sur deux zones, les normes les plus sévères doivent être appliquées même si l'emplacement projeté est situé majoritairement dans la zone possédant des normes plus souples.

2° Intervention touchant partiellement une zone :

Pour toute intervention située partiellement dans une zone de contrainte, les normes s'appliquent, même si la résidence se situe majoritairement en secteur non zoné.

3° Intervention à l'extérieur d'une zone :

Dans le cas d'une intervention située à l'extérieur d'une zone de contrainte, aucune norme n'est appliquée même si une partie du terrain est touchée par le zonage. Cependant, toute autre intervention qui serait éventuellement située dans la partie zonée devrait être régie.

4° Intervention soumise à l'application d'une marge de précaution :

Si l'intervention est soumise à l'application d'une marge de précaution, celle-ci doit être mesurée sur le terrain à partir du sommet ou de la base du talus.

50. RESTRICTIONS AU LOTISSEMENT DANS UNE ZONE DE GLISSEMENT DE TERRAIN

À l'intérieur des zones de glissement de terrain identifiées au « plan des contraintes anthropiques et naturelles » de l'annexe « D » du présent règlement, toute opération cadastrale visant l'établissement d'un ou plusieurs lots destinés à l'implantation d'un bâtiment ou d'un usage sans bâtiment ouvert au public (terrain de camping, de caravanage, etc.) est interdite :

1° Au sommet du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une fois la hauteur du talus, jusqu'à concurrence de 40 m ;

2° À la base d'un talus d'une hauteur égale ou inférieure à 40 m, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 m ;

3° À la base d'un talus d'une hauteur supérieure à 40 m, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 60 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans une zone de Classe II telle qu'attestée par une cartographie détaillée à l'échelle 1:10 000, un rapport d'un ingénieur spécialisé en géotechnique ou un relevé réalisé par un arpenteur-géomètre.

CHAPITRE 5. CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

51. OBLIGATION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT

Pour obtenir l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un 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 de la cession d'une superficie de terrain, le conseil peut exiger, du propriétaire de ce terrain, le paiement d'une somme d'argent à la Municipalité ou que le propriétaire cède une partie en argent et une partie en terrain. Dans ce dernier cas, le paiement de cette somme est préalable à l'émission du permis de lotissement.

Le ou les terrains cédés gratuitement par le propriétaire peuvent être un ou des terrains qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité. Le ou les terrains visés dans l'entente doivent cependant faire partie du territoire de la Municipalité. Cette entente prévaut sur toutes règles établies en vertu du présent règlement.

Malgré ce qui précède, la délivrance d'un permis de lotissement portant sur un projet de développement résidentiel, commercial, industriel ou un projet intégré qui nécessite la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et équipements municipaux est assujettie à la signature d'une entente en vertu des dispositions du *Règlement numéro 659-2023 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux*.

52. SUPERFICIE ET VALEUR

La superficie du terrain devant être cédé et/ou la somme versée doivent représenter 10 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

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 représenter 10 % de la valeur du site.

Aux fins du présent chapitre, le site désigne l'ensemble des terrains compris dans le plan faisant l'objet de l'opération cadastrale, y compris les terrains devant être cédés à la municipalité : rue, servitude, fossé ou terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeu ou maintien d'espace naturel.

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du site est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de lotissement et est déterminée selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

La valeur du terrain devant être cédé ou du site est établie selon la valeur au rôle d'évaluation foncière de la municipalité de l'année courante, selon l'une des deux manières suivantes :

- 1° Si le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur comparatif établi pour l'exercice, en vertu de l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, chapitre F-2.1), à l'égard du rôle d'évaluation foncière ;
- 2° Si le terrain n'est pas une telle unité d'évaluation ou partie d'unité telle qu'énoncée ci-haut, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire.

53. TERRAIN CONSTITUANT UN ESPACE VERT SITUÉ DANS UN SECTEUR CENTRAL

Malgré l'article précédent, lorsque le terrain est situé dans un secteur central de la municipalité et constitue, en tout ou en partie, un espace vert, la superficie de terrain devant être cédé doit correspondre à 15 % de la superficie du site. Dans le cas où la cession d'un terrain et le versement d'une somme sont exigés, le montant versé ne doit pas excéder 10 % de la valeur du site.

Aux fins d'application du présent article :

- 1° Un secteur central correspond à ceux identifiés au « plan des secteurs centraux » de l'annexe A du présent règlement.
- 2° Un espace vert est un espace à dominance végétale (pelouse, herbes, arbres), d'origine naturelle ou anthropique, situé dans un environnement urbain ou bâti, incluant aussi les milieux humides (marais, marécage, tourbière) et hydriques (étang, lac, cours d'eau), mais excluant les terres cultivées par un producteur agricole.

54. RÈGLE DE CALCUL DE LA VALEUR DU SITE

Est considéré au crédit du propriétaire, toute cession ou tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

55. EXEMPTION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT

L'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° Une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de terrains à construire ;
- 2° Une opération cadastrale à l'intérieur de la zone agricole permanente et pour des fins agricoles ;
- 3° Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisé ;
- 4° La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec ;
- 5° Une opération cadastrale rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation ;
- 6° Une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Municipalité acquière.

56. CONTRAT NOTARIÉ

Tout contrat de cession devant être signé, en vertu du présent chapitre, le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire.

Les frais dudit contrat occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Municipalité, de la superficie du terrain compris ou non dans le site visé par l'opération cadastrale, sont à la charge du propriétaire.

CHAPITRE 6. SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITE

57. SANCTION GÉNÉRALE APPLICABLE

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction. Lorsqu'une infraction est constatée, l'autorité compétente peut envoyer à la personne concernée, personne physique ou morale, tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer, ainsi qu'un constat d'infraction. Le montant des amendes est fixé au tableau suivant :

Tableau 5. Sanction générale

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	500 \$	1 000 \$	750 \$	2 000 \$
Cas de récidive	1000 \$	2 000 \$	1 500 \$	4 000 \$

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

58. PROCÉDURE À SUIVRE EN CAS D'INFRACTION

Lorsqu'elle constate une contravention à une disposition d'un règlement d'urbanisme, l'autorité compétente peut donner un avis d'infraction par écrit. L'avis peut être donné au propriétaire, à son mandataire, à l'occupant ou à celui qui exécute des travaux en contravention d'un règlement d'urbanisme. Cet avis peut être transmis verbalement ou par écrit transmis par courriel, courrier recommandé, par un huissier ou remis en main propre.

L'avis d'infraction peut être accompagné d'un constat d'infraction imposant une amende à l'égard de l'infraction constatée. Un constat d'infraction peut être délivré séparément, avant ou après l'avis d'infraction et des constats d'infraction distincts peuvent être délivrés pour chaque jour que dure l'infraction.

En sus du premier alinéa, lorsque l'autorité compétente constate que des travaux en cours contreviennent à une disposition d'un règlement d'urbanisme, il peut ordonner l'arrêt immédiat des travaux. Le plus tôt possible après avoir ordonné l'arrêt des travaux, l'autorité compétente peut donner l'avis d'infraction prévu au premier alinéa.

59. RECOURS JUDICIAIRE

La délivrance d'un constat d'infraction par l'autorité compétente ne limite en aucune manière le pouvoir du Conseil d'exercer, aux fins de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme, tout autre recours de nature civile ou pénale et tous les recours prévus par la LAU.

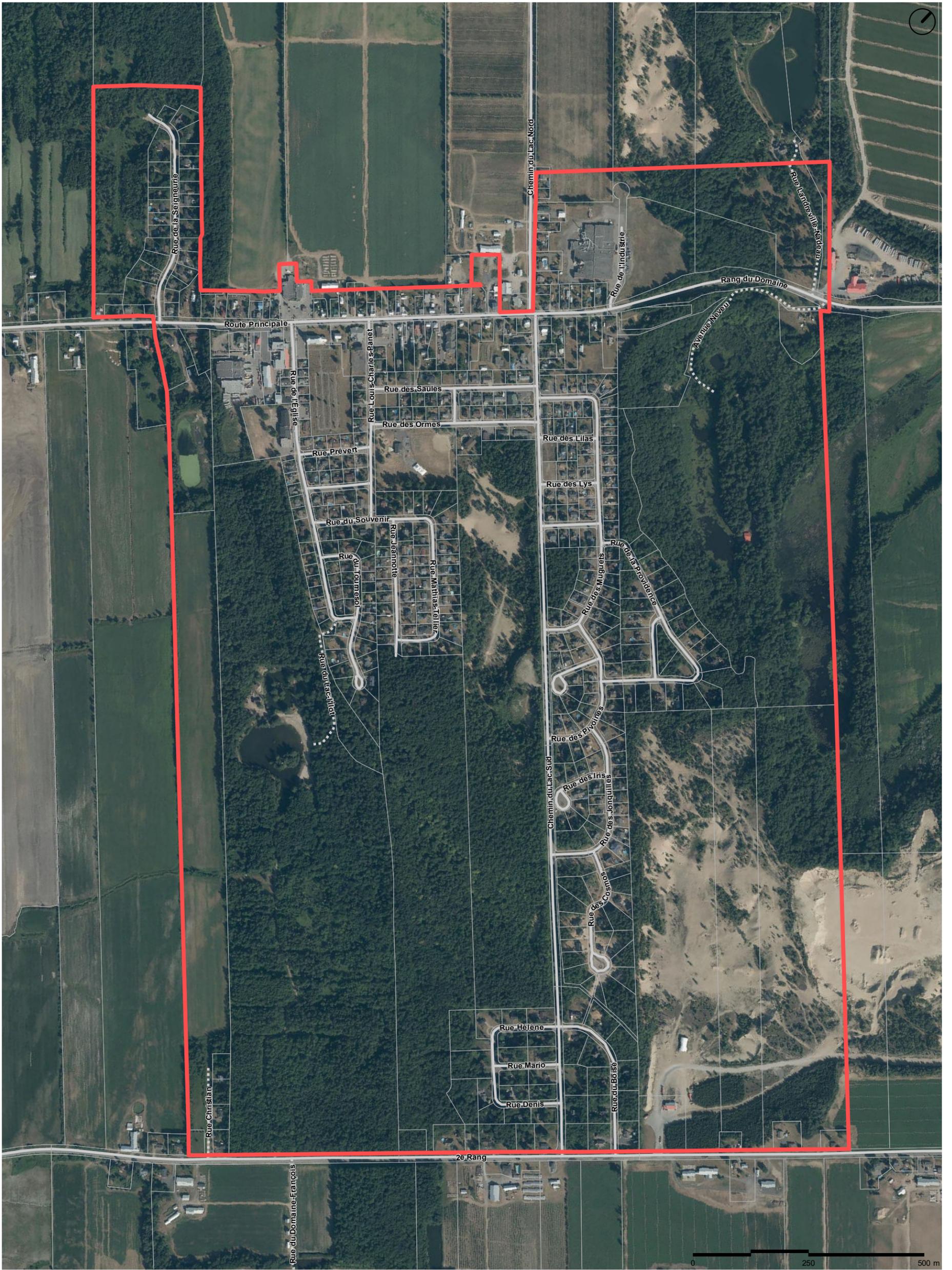
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS FINALES

60. ENTRÉE EN VIGUEUR

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

ANNEXE A. PLAN DES SECTEURS CENTRAUX





LÉGENDE

- Réseau routier
- Chemin privé
- Cadastre
- ▭ Périètre d'urbanisation