

**MUNICIPALITÉ DE SAINT-ADELME
M.R.C. DE MATANE
PROVINCE DE QUÉBEC**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 2008-05 « ABROGEANT ET REMPLACANT LE
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 88-193 ET SES AMENDEMENTS » DE LA
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ADELME**

ATTENDU QU'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter des règlements d'urbanisme, les modifier ou les remplacer selon les dispositions de la loi;

ATTENDU QUE le règlement de lotissement de la municipalité date de plus de quinze ans et qu'il est opportun et justifier d'effectuer une refonte;

ATTENDU QU'il y a également lieu d'abroger l'ancien règlement de lotissement numéro 88-193 et de le remplacer par un nouveau règlement de lotissement plus adapté aux réalités et aux attentes des citoyens ;

ATTENDU QU'un avis de présentation du présent règlement a été donné au cours d'une assemblée précédente du Conseil;

EN CONSÉQUENCE,

**il est proposé par la conseillère: Francine Gagné
et résolu,**

QUE le Conseil municipal adopte le présent règlement numéro 2008-05 « ABROGEANT ET REMPLACANT LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 88-193 ET SES AMENDEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ » et ce règlement ordonne et statue ce qui suit:

Municipalité de Saint-Adelme



Règlement de lotissement

Règlement 2008-05

Amendements

Règlement numéro 2015-03
Règlement numéro 2024-05

18 juin 2015
27 juin 2024

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	1
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT	1
1.3 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT	1
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	2
2.1 DU TEXTE ET DES MOTS	2
2.2 DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS	2
2.3 UNITÉ DE MESURE	2
CHAPITRE 3 : OPÉRATION CADASTRALE	3
3.1 CHAMP D'APPLICATION	3
3.2 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION	3
3.3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	3
3.3.1 Cession de terrain à des fins de voies de circulation.....	3
3.3.2 Servitudes requises	3
3.3.3 Présentation d'un plan additionnel.....	3
3.3.4 Paiement des taxes municipales	4
3.3.5 Lots ayant un accès au réseau routier supérieur	4
CHAPITRE 4 : LES NORMES DE LOTISSEMENT	5
4.1 LE TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION	5
4.1.1 Tracé des rues	5
4.1.2 Emprise des rues (publiques et privées)	5
4.1.3 Pente longitudinale des rues	5
4.1.4 Niveau des rues	5
4.1.5 Cul-de-sac.....	5
4.1.5.1 Cercle de virage	5
4.1.5.2 Longueur maximum.....	6
4.1.6 Les intersections	6
4.1.7 Les îlots	6
4.1.7.1 Longueur des îlots.....	6
4.1.7.2 Largeur des îlots.....	6
4.1.7.3 Orientation des îlots	9
4.1.7.4 Îlot en tête-de-pipe	9
4.1.8 Sentier piéton.....	9
4.2 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS	9

4.2.1	Terrain non desservi en aqueduc ou en égout	9
4.2.2	Terrain partiellement desservi en aqueduc ou en égout	9
4.2.3	Tableau des dimensions minimales des lots desservis	10
4.2.4	Terrain destiné à des fins de services publics et de communication	10
4.3	RUES EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU.....	11
4.4	DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS RIVERAINS	11
4.5	OPÉRATIONS CADASTRALES PERMISES	12
4.6	LES TERRAINS PARTIELLEMENT ENCLAVÉS OU TERRAINS ENCLAVÉS	13
4.7	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES AGRICOLES VIABLES	13
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES, TRANSITOIRES ET FINALES		14
5.1	PÉNALITES, SANCTIONS, PROCÉDURES ET RECOURS	14
5.1.1	Pénalités.....	14
5.1.2	Procédures en cas de contravention.....	14
5.1.3	Recours	14
5.2	ABROGATION DE RÈGLEMENT	14
5.3	DISPOSITIONS TRANSITOIRES	14
5.4	ENTRÉE EN VIGUEUR	15

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé "Règlement de lotissement de la municipalité de Saint-Adelme".

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité Saint-Adelme.

1.3 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 DU TEXTE ET DES MOTS

Exception faite des mots définis à l'article 2.5 du règlement de zonage et qui ont force dans le présent règlement de lotissement, tous les mots utilisés dans ce règlement conserveront leur signification habituelle.

- . 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.

2.2 DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement, en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux ou illustrations, c'est le texte qui prévaut.

2.3 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unité (SI).

CHAPITRE 3 : OPÉRATION CADASTRALE

3.1 CHAMP D'APPLICATION

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1)*, toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

3.2 NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation de l'inspecteur des bâtiments tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoie ou non des rues.

3.3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

3.3.1 Cession de terrain à des fins de voies de circulation

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la municipalité, au moment où celle-ci l'exigera, l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

3.3.2 Servitudes requises

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

3.3.3 Présentation d'un plan additionnel

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit présenter un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et lui appartenant.

3.3.4

Paiement des taxes municipales

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

3.3.5

Lots ayant un accès au réseau routier supérieur

(Ajouté, Règl. 2015-03, art. 2, 18-06-2015)

Un avis écrit fourni par un représentant autorisé du ministère des Transports du Québec doit être soumis par le requérant préalablement à l'émission de tout permis de lotissement impliquant un terrain dont les accès éventuels se feront directement à partir du réseau routier supérieur. Cet avis écrit est relatif à la localisation et à l'aménagement des intersections et des accès avec le réseau routier supérieur.

Un avis écrit fourni par un représentant de la Direction territoriale du ministère des Transports du Québec doit être soumis par le requérant préalablement à l'émission de tout permis de lotissement à l'égard d'un projet de lotissement situé à moins de 250 mètres de l'emprise du réseau routier supérieur. Cet avis écrit est relatif à la localisation et à l'aménagement des intersections et des accès avec le réseau routier supérieur.

CHAPITRE 4 : LES NORMES DE LOTISSEMENT

4.1 LE TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

4.1.1 Tracé des rues

Le Conseil peut prescrire, selon la topographie des lieux et l'usage auquel elles sont destinées, l'emplacement des rues et ruelles, la manière dont elles doivent être tracées, la distance à conserver entre elles et leur largeur.

4.1.2 Emprise des rues (publiques et privées)

Dans tout projet de lotissement impliquant la création de nouvelle rue ou le prolongement de rue existante, et devant être cédées à la municipalité, la largeur minimum de toute emprise doit être de 12 mètres.

4.1.3 Pente longitudinale des rues

a) Rues principales ou collectrices

La pente de toute rue principale ou collectrice ne doit pas être inférieure à 0,5%, ni supérieure à 8%.

b) Rues locales résidentielles

Dans les rues locales résidentielles de 20 mètres et moins d'emprise, la pente ne devra pas être inférieure à 0,5%, ni supérieure à 10%, sauf pour une longueur maximum de 60 mètres où elle pourra atteindre 12%.

4.1.4 Niveau des rues

Le Conseil peut prescrire, selon la topographie des lieux, le niveau des rues.

4.1.5 Cul-de-sac (voir illustration 4.1.1)

4.1.5.1 Cercle de virage

Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise ne peut être inférieure à 30 mètres dans les zones à dominance résidentielle et à 35 mètres dans les autres zones.

4.1.5.2 Longueur maximum

La longueur maximum d'un cul-de-sac sera de 250 mètres si un sentier piéton donnant accès à une voie publique ou un parc est prévu sur la périphérie du cercle de virage, et 190 mètres dans les autres cas.

4.1.6 **Les intersections** (voir illustration 4.1.1)

- a) sur une même rue, les centres de deux intersections doivent être à une distance minimum de 60 mètres;
- b) aucune intersection ne peut être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 180 mètres, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon extérieur est inférieur à 120 mètres;
- c) les intersections doivent être entre 80° et 100° sur une longueur minimale de 30 mètres;
- d) toute intersection sur une voie publique de 20 mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité de 60 mètres minimum et toute intersection sur une voie publique de 15 mètres d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité de 35 mètres minimum;
- e) il n'y aura pas de courbe de rayon intérieur inférieure à 90 mètres, à moins de 35 mètres d'une intersection.

4.1.7 **Les îlots** (voir illustration 4.1.2)

4.1.7.1 Longueur des îlots

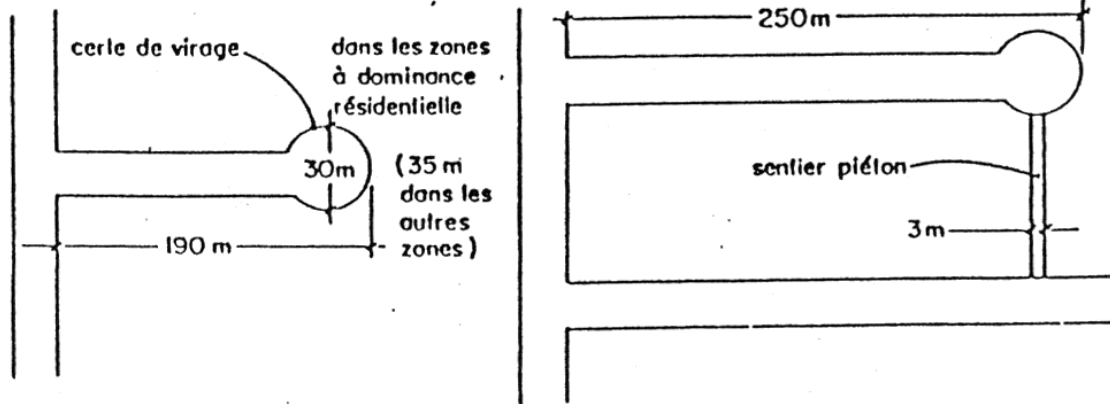
La longueur des îlots résidentiels ne doit pas être inférieure à 160 mètres ni supérieure à 365 mètres. La longueur maximum pourra être portée à 480 mètres si un sentier-piéton est prévu dans le tiers central de l'îlot.

4.1.7.2 Largeur des îlots

La largeur minimum des îlots résidentiels doit correspondre à deux fois la profondeur minimum des lots à des fins résidentielles.

Illustration 4.1.1 : LES RUES

cul-de-sac



intersections

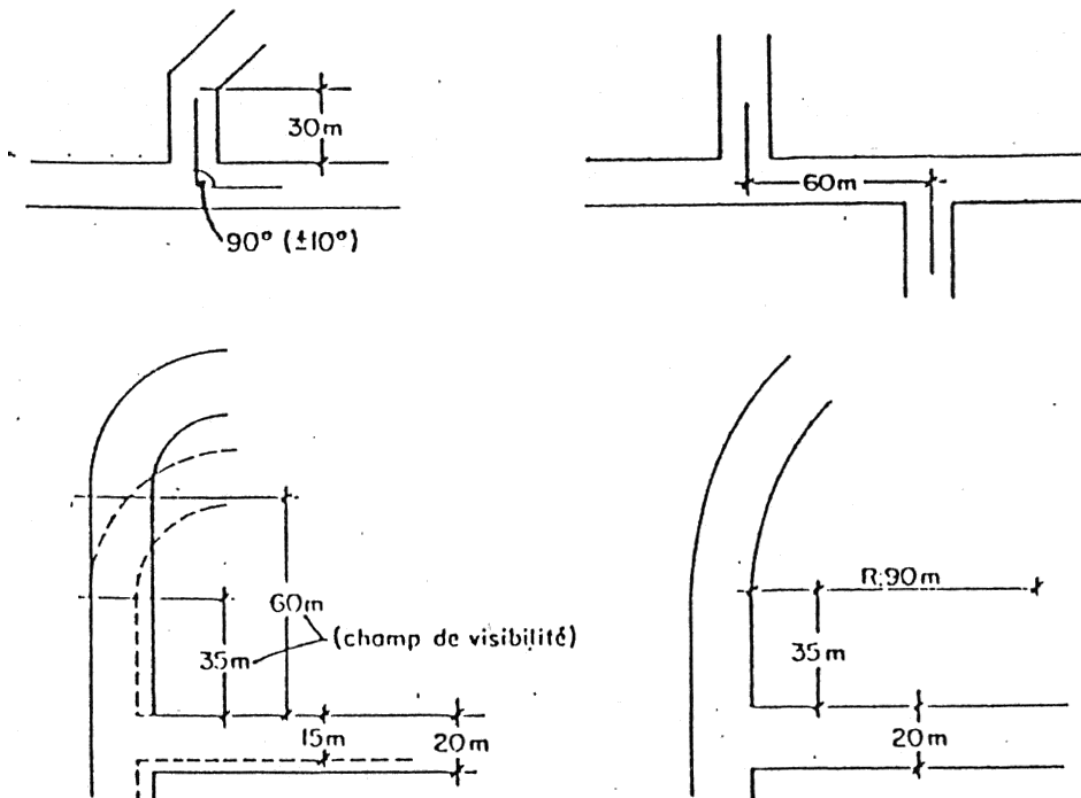
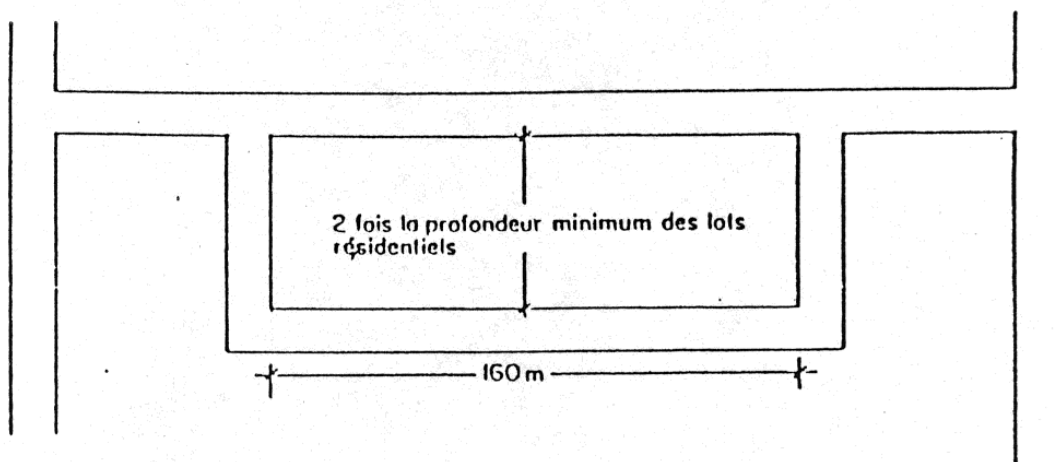
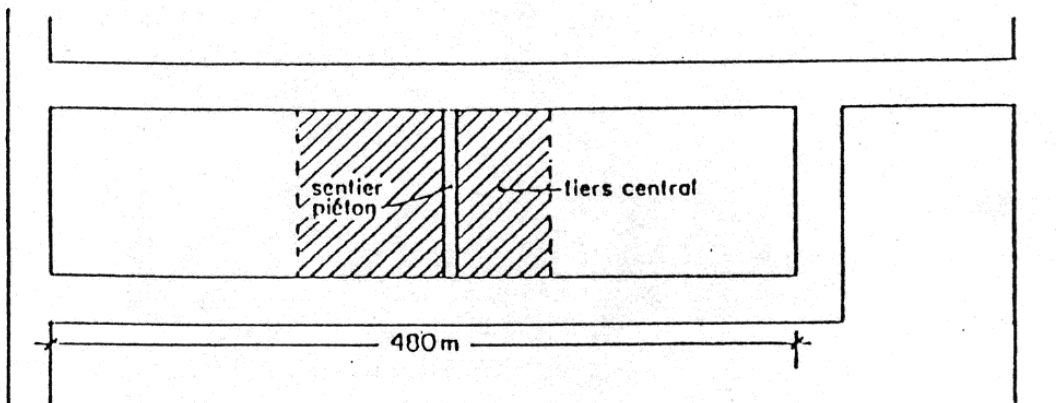


Illustration 4.1.2 : LES ÎLOTS

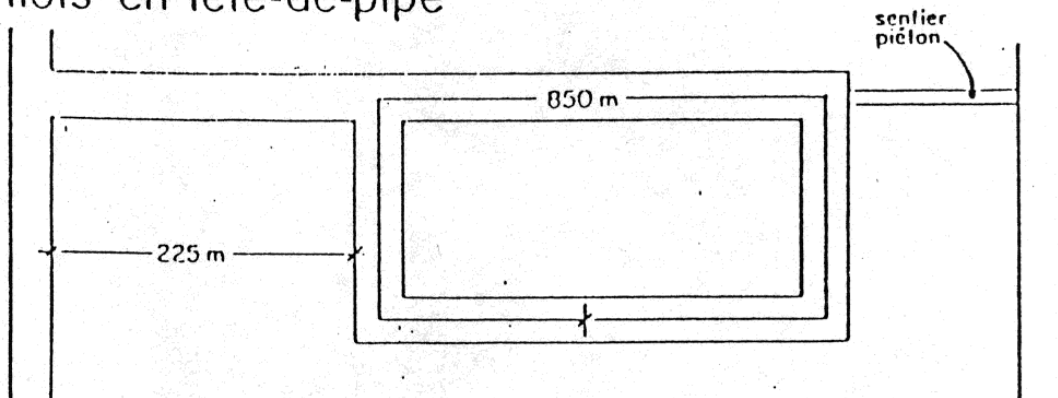
dimensions minimales (longueur et largeur)



longueur maximum



îlots en tête-de-pipe



4.1.7.3 Orientation des îlots

Les îlots doivent être orientés de telle sorte que les prescriptions du présent règlement soient respectées, notamment en ce qui concerne les pentes des rues et les intersections.

4.1.7.4 Îlot en tête-de-pipe

Un îlot en tête-de-pipe est celui dont l'accès ou la sortie ne peut s'effectuer que par une seule rue.

a) Longueur maximum de la rue d'entrée

La longueur maximum de la rue d'entrée doit être de 225 mètres.

b) Longueur maximum des rues périphériques

La longueur maximum des rues périphériques de l'aménagement est de 850 mètres et on doit aménager un sentier-piéton, pouvant servir de voie de secours, conduisant à une rue et situé dans le tiers médian de la longueur de la rue périphérique.

4.1.8 Sentier piéton

Lorsqu'un sentier piéton est requis, sa largeur ne peut être inférieure à 3 mètres.

4.2 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS

4.2.1 Terrain non desservi en aqueduc ou en égout

Pour un terrain non desservi par l'aqueduc et par l'égout, la largeur avant et la superficie minimale sont les suivantes:

largeur de terrain ou de lot : 50 mètres

superficie de terrain ou de lot : 3 000 mètres carrés

4.2.2 Terrain partiellement desservi en aqueduc ou en égout

Dans le cas d'un terrain qui est desservi soit par l'aqueduc, soit par l'égout, sa largeur minimale et sa superficie minimale sont les suivantes:

- largeur de terrain ou de lot : 25 mètres
- superficie de terrain ou de lot : 1 500 mètres carrés

4.2.3 Tableau des dimensions minimales des lots desservis

USAGE	Largeur (m)		Superficie	
	L.I.	L.A.	L.I.	(m ²) L.A.
<u>Résidentiel</u>				
- Unifamiliale isolé et bifamiliale isolé	13	15	390	450
- Unifamiliale jumelé et bifamiliale jumelé	10	13	300	390
- Unifamiliale en rangée	6	14	180	420
- Bifamiliale en rangée	6,7	14,7	201	441
- Multifamiliale et communautaire	16 (1)	18 (1)	480	540
<u>Commercial et services</u>				
- Poste d'essence	40	40	1 200	1 200
- Autres	15 (1)	18,5 (1)	450	555
<u>Industriel et commercial à contraintes</u>	22 (1)	25,5 (1)	660	765
<u>Loisir et transport</u>	26	29,5	780	885
<u>Communautaire</u>	20	23,5 (1)	600 (1)	705

L.I. : lot intérieur

L.A. : lot d'angle

(1) Sujet à augmenter en fonction du nombre d'étages ou de la hauteur du mur latéral (article 6.4 règlement zonage).

La profondeur obligatoire minimale de tout lot desservi est de 30 mètres.

4.2.4 Terrain destiné à des fins de services publics et de communication

Sont identifiés dans la catégorie de services publics et de communication les sous-stations électriques, centrales de télécommunication ou de câblodistribution, stations de pompage et de contrôle de pression et autres services de même nature. La superficie minimale requise pour un lot destiné à ces fins peut être inférieure à celles prévues aux articles précédents à la condition de prévoir une aire de protection suffisante pour la sécurité du public conformément aux lois et règlements en vigueur au moment de la construction ou de l'implantation.

Cependant si l'implantation des services publics ci-haut mentionnés nécessite l'implantation des services d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées, le projet devra alors respecter les normes

de lotissement prévues aux articles 4.2.1 4.2.2 et 4.2.3 du présent règlement.

4.3 RUES EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

La distance minimale entre une nouvelle route et un lac ou un cours d'eau, exception faite des voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traverse d'un cours d'eau, est de 75 mètres pour les territoires non desservis sauf pour le prolongement d'une rue permettant le raccordement d'une rue dérogatoire à une rue conforme.

La distance minimale est de 45 mètres entre une route et un cours d'eau ou un lac lorsque les services d'aqueduc et d'égout sont existants.

4.4 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS RIVERAINS

Le présent article s'applique aux terrains situés à moins de 300,0 mètres d'un lac possédant une superficie supérieure à deux hectares et à moins de 100,0 mètres d'un cours d'eau naturel à débit permanent. Sous réserve d'une validation sur le terrain par un professionnel compétent, les lacs et cours d'eau visés par les présentes normes de lotissement sont tous des lacs possédant une superficie supérieure à 2 hectares et les cours d'eau à débit permanent apparaissant dans le Cadre de référence hydrologique du Québec (données numériques vectorielles) du ministère de l'Environnement.

(remplacé, Règl. 2024-05, art. 2, 27-06-2024)

Malgré le premier et le second alinéa, les normes de lotissement à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac ne s'appliquent pas aux terrains dont 40 % ou plus de la superficie se situe à une distance supérieure à 300,0 mètres d'un lac ou à une distance supérieure à 100,0 mètres d'un cours d'eau. Dans cette situation, les articles 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 et 4.2.4 s'appliquent.

Malgré les dispositions de cet article, les normes de lotissement à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac ne s'appliquent pas à un lot séparé d'un cours d'eau ou d'un lac par une rue publique ou par une rue privée.

Dans le cas des terrains dont au moins 60% de la superficie est située à moins de 100 mètres de tous cours d'eau désignés incluant le Fleuve Saint-Laurent et 300 mètres de tout lac, les normes suivantes s'appliquent :

TABLEAU 4.4 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES DES LOTS RIVERAINS

À moins de 100 m d'un cours d'eau désigné et à moins de 300 m d'un lac désigné	Lot non desservi (ni aqueduc ni égout)	Lot desservi (aqueduc et égout)	Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)
Superficie minimale d'un lot	4 000 m ²	(1)	2 000 m
Largeur de terrain ou de lot minimale	50 m	(1)	25 m
Profondeur moyenne minimale	75 m	45 m	75 m

(1) Se rapporter aux normes indiquées à l'article 4.2.3 du règlement de lotissement.

4.5 OPÉRATIONS CADASTRALES PERMISES

La superficie et les dimensions minimales des lots prescrites aux articles 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 et 4.4 ne s'appliquent pas aux terrains qui respectent les conditions suivantes:

- 1- Le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue un agrandissement à un lot conforme ou dérogatoire au présent règlement.
- 2- Un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires lequel cas, un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.
- 3- Que l'opération ne rend pas dérogatoire au présent règlement les lots et les parties de lot restantes contiguës ou conformes.

4.6 LES TERRAINS PARTIELLEMENT ENCLAVÉS OU TERRAINS ENCLAVÉS

Malgré les dispositions des articles 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 et 4.4 le lotissement d'un terrain partiellement enclavé ou enclavé est autorisé. Les normes minimales de lotissement prévues aux articles 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 et 4.4 s'appliquent et le terrain adjacent à la rue doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

4.7 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES AGRICOLES VIABLES

(ajouté, Règl. 2015-03, art. 3, 18-06-2015)

Le présent article s'applique lorsqu'une superficie est délimitée, par la création d'un lot distinct ou la détermination d'un droit superficiaire, aux fins d'un usage résidentiel autorisé par la décision numéro 363649, rendue le 8 janvier 2010 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Cette superficie délimitée à même un lot situé dans une zone à dominance « agricole viable (Av) » a un maximum de 3000 mètres carrés. Ce maximum peut être porté à 4000 mètres carrés lorsque la superficie d'usage résidentiel est considérée appartenir à un milieu riverain, aux mêmes conditions que celles édictées à l'article 4.4.

Advenant le cas où la résidence ne serait pas implantée à proximité du chemin public et qu'un chemin d'accès devait être construit pour se rendre à la résidence, ce dernier pourra s'ajouter à la superficie de 3000 mètres carrés et devra être d'un minimum de 5 mètres de largeur. Dans ce cas, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne pourra excéder 5000 mètres carrés, et ce, incluant la superficie du chemin d'accès.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES, TRANSITOIRES ET FINALES

5.1 PÉNALITES, SANCTIONS, PROCÉDURES ET RECOURS

5.1.1 Pénalités

Toute infraction au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende minimale de 800 \$. Pour une première infraction, le montant de l'amende ne peut excéder 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et 2 000 \$ s'il est une personne morale. Pour une récidive, le montant fixe ou maximal prescrit ne peut excéder 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et 4 000 \$ s'il est une personne morale.

5.1.2 Procédures en cas de contravention

Lorsque l'inspecteur des bâtiments constate que certaines dispositions du présent règlement ne sont pas respectées, il doit aviser le contrevenant par huissier, ou par courrier recommandé, ou par un avis d'infraction délivré par lui-même, ou un autre fonctionnaire municipal, en lui donnant ses instructions en regard de la contravention.

5.1.3 Recours

Le Conseil pourra se prévaloir de tous les recours prévus dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis reçu, dans les délais prescrits.

5.2 ABROGATION DE RÈGLEMENT

Le règlement remplace et abroge toute disposition incompatible avec ce règlement de lotissement et qui pourrait se retrouver dans d'autres règlements antérieurs de la municipalité.

5.3 DISPOSITIONS TRANSITOIRES

L'abrogation de règlement n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées. Les droits acquis peuvent être exercés, les infractions commises peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées et ce malgré l'abrogation.

Ainsi, le remplacement ou la modification par le présent règlement de dispositions réglementaires n'affecte pas les procédures intentées

sous l'autorité des dispositions remplacées, non plus que les infractions pour lesquelles des procédures n'auraient pas encore été intentées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdites dispositions réglementaires remplacées ou modifiées jusqu'à jugement final et exécution.

5.4 *ENTRÉE EN VIGUEUR*

Le présent règlement concernant le lotissement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Annick Hudon
Directrice générale et
secrétaire-trésorière

Yvan Imbeault
Maire

Copie certifiée conforme : 30 juillet 2008
Adoption du règlement : 21 avril 2008
Date d'entrée en vigueur : 09 juin 2008