



**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
NUMÉRO 70-07**

ADOPTÉ LE 2 AVRIL 2007

Table des matières

1 Dispositions déclaratoires	1
1.1 Buts du règlement	1
1.2 Territoire assujéti.....	1
1.3 Domaine d'application	1
1.4 Prescriptions d'autres règlements	1
1.5 Tableaux, graphiques, schémas, symboles.....	2
1.6 Dimensions et mesures.....	2
2 Dispositions interprétatives	3
2.1 Interprétation du texte	3
2.2 Concordance entre les tableaux, graphiques, schémas, symboles, plan de zonage et textes	3
2.3 Terminologie	3
3 Dispositions générales	4
3.1 Obligation du permis de lotir.....	4
3.2 Approbation d'un plan cadastral	4
3.3 Subdivision d'un lot partiellement construit.....	4
3.4 Orientations des lots.....	4
3.5 Taxes municipales	4
3.6 Obligation de céder du terrain pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.....	5
3.7 Cession de terrains	6
3.8 Servitude pour services publics	6

4	Dispositions relatives aux voies de circulation et aux sentiers piétonniers	6
4.1	Largeur minimale des emprises des rues.....	6
4.2	Pentes des rues.....	6
4.3	Intersection des rues	6
4.4	Accès.....	6
4.5	Rue sans issue	7
4.6	Rue adjacente à une voie ferrée ou à une ligne de transport d'énergie.....	7
4.7	Localisation de l'emprise d'une rue près d'un cours d'eau	7
4.8	Sentiers piétonniers	7
5	Superficies et dimensions minimales des lots	7
5.1	Règles générales.....	7
5.2	Exception.....	7
5.3	Superficie et dimensions minimales des lots non situés à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau	8
5.3.1	Conformité des services d'aqueduc et d'égouts	8
5.3.2	Superficie et dimensions minimales des lots non desservis par les services d'aqueduc et d'égouts	8
5.3.3	Superficie et dimensions minimales des lots desservis par l'un des services d'aqueduc ou d'égouts.....	8
5.3.4	Superficie et dimensions minimales des lots desservis par les services d'aqueduc et d'égouts.....	8
5.4	Normes spécifiques de lotissement pour les lots situés à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac	8
5.4.1	Dimensions et superficies minimales pour les lots situés à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac.....	9

5.5	Agrandissement des lots conformes ou dérogatoires au présent règlement.....	10
5.6	Lotissement non soumis a certaines normes minimales.....	10
6	Dispositions finales	11
6.1	Modalités d'application des constats d'infractions et des amendes	11
6.1.1	Procédures.....	11
6.1.2	Amendes.....	11
6.1.3	Autre recours.....	12
6.1.3.1	Sentence visant à faire cesser l'infraction	12
6.2	Validité	12
6.3	Règlement remplacé	12
7	Entrée en vigueur	13

1 Dispositions déclaratoires

1.1 Buts du règlement

Le règlement vise à assurer un développement rationnel, harmonieux et intégré de la Municipalité d'Adstock:

- En consolidant la structure urbaine existante afin de rationaliser les dépenses publiques.
- En assurant une utilisation optimale des services publics par le contrôle des densités de peuplement et de l'utilisation du sol.
- En assurant la qualité du milieu de vie par des normes minimales de conception et d'aménagement.

Ce règlement constitue un moyen de mise en œuvre d'une politique rationnelle d'aménagement physique de la Municipalité d'Adstock.

1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité d'Adstock.

1.3 Domaine d'application

Tout lot ou partie de lot devant être occupé, de même que tout bâtiment ou partie de bâtiment et toute construction ou partie de construction devant être érigés, doivent l'être conformément aux dispositions du présent règlement.

De même, toute construction ou tout terrain dont on envisage de modifier l'occupation ou l'utilisation doit se conformer aux exigences du présent règlement.

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

1.4 Prescriptions d'autres règlements

Tout bâtiment édifié, implanté, reconstruit, agrandi, rénové ou transformé et toute parcelle de terrain ou tout bâtiment occupé ou utilisé aux fins autorisées, et de la manière prescrite dans le présent règlement, sont assujettis, en outre, aux prescriptions particulières des autres règlements municipaux qui s'y rapportent.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ces 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.

1.5 Tableaux, graphiques, schémas, symboles

Les tableaux, plans, graphiques, schémas et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans le présent règlement, en font parties intégrantes à toutes fins que de droit.

De ce fait, toute modification ou addition aux dits tableaux, plans, graphiques, schémas, symboles et normes ou autre expression doit être faite selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement.

1.6 Dimensions et mesures

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

Les facteurs de conversion suivants sont utilisés:

- 1 mètre = 3,28 pieds
- 1 centimètre = 0,39 pouce

2 Dispositions interprétatives

2.1 Interprétation du texte

Les règles suivantes s'appliquent :

- Quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances.
- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose.
- L'emploi du verbe "DEVOIR" indique une obligation absolue; le verbe "POUVOIR" indique un sens facultatif.
- Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

2.2 Concordance entre les tableaux, graphiques, schémas, symboles, plan de zonage et textes

À moins d'indication contraire, en cas de contradiction :

- Entre le texte et un titre, le texte prévaut.
- Entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.
- Entre les données d'un tableau et un graphique ou un schéma, les données du tableau prévalent.

2.3 Terminologie

Les définitions contenues au règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

3 Dispositions générales

3.1 Obligation du permis de lotir

Nul ne peut déposer ni enregistrer une opération cadastrale sans avoir obtenu au préalable de la municipalité d'Adstock un permis de lotir. Que le projet comprenne des rues ou non et que ces rues soient privées ou non, aucuns permis de lotir ne sera émis à moins que le projet et la demande de permis ne soient conformes aux dispositions des règlements municipaux.

3.2 Approbation d'un plan cadastral

Tout plan cadastral doit être approuvé par l'inspecteur des bâtiments avant d'être déposé au Ministère des Ressources naturelles et Faune. Les renseignements requis ainsi que la procédure suivie par l'inspecteur des bâtiment sont identifiés dans le règlement relatif à l'émission des permis et certificats.

3.3 Subdivision d'un lot partiellement construit

Tout plan relatif à une opération cadastrale d'un lot sur lequel il y a déjà un ou des bâtiments, doit être fait en conformité avec les exigences des règlements municipaux.

3.4 Orientations des lots

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir les pentes, d'égaliser des superficies de terrains ou de dégager des perspectives, les lignes latérales pourront être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucuns cas cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots subdivisés sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

3.5 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 à l'égard des immeubles qui font l'objet de la demande de permis.

3.6 Obligation de céder du terrain pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

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, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit céder à la municipalité, à des fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux ainsi que pour la préservation d'espaces naturels, une superficie de terrain représentant 5% du terrain compris dans le plan et situé dans un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ou exiger du propriétaire, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme représentant 5% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1), modifiée par le facteur établi pour le rôle par le Ministère en vertu de cette loi ou encore, si le conseil le préfère, exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent. Le produit de ce paiement doit être versé dans un fond spécial qui ne peut servir que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité. La municipalité peut disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumissions publiques ou de toute autre façon approuvée par la Commission municipale du Québec, des terrains acquis en vertu du présent article si ces terrains ne sont plus requis à des fins d'établissement ou à d'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux. Le produit de cette aliénation doit être versé dans le fond spécial «aliénation».

Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans le cas d'opération cadastrale pour fins de régularisation de titre ni dans le cas d'opération cadastrale pour fins agricoles dans la zone agricole désignée.

En regard de la cession de terrains pour des fins de parc, de terrains de jeux ou de préservation d'espaces naturels, les frais relatifs au contrat notarié sont à la charge du propriétaire cédant.

3.7 Cession de terrains

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale montre et décrit des rues, ruelles ou sentiers piétonniers autre que privés, le propriétaire doit, comme condition préalable à l'émission d'un permis de lotissement, s'engager à céder, par acte notarié, à la municipalité d'Adstock, les terrains destinés à ces fins.

3.8 Servitude pour services publics

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installation d'utilités privées ou publiques, de transport d'énergie et de transmission des communications.

4 Dispositions relatives aux voies de circulation et aux sentiers piétonniers

4.1 Largeur minimale des emprises des rues

Toute rue, privée ou publique, doit avoir une emprise minimale de 15 mètres et porter un ou des numéros de lots distincts.

4.2 Pentes des rues

Les pentes de toutes rues doivent être adaptées au terrain, elles ne doivent pas être inférieures à 0,5% ni supérieures à 10%, exception faite des rues secondaires où les pentes peuvent aller jusqu'à 15% pour les rues pourvues de plus d'un accès.

4.3 Intersection des rues

L'intersection des rues doit se faire approximativement à un angle de 90° et former un palier horizontal (pente de 3% maximum) sur une longueur d'au moins 15 mètres.

4.4 Accès

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 50 lots et plus doit avoir au moins 2 accès à des rues existantes.

4.5 Rue sans issue

La profondeur d'une rue sans issue ne doit pas dépasser 180 mètres de profondeur et être pourvue d'un rond de virage d'au moins 35 mètres de diamètre.

4.6 Rue adjacente à une voie ferrée ou à une ligne de transport d'énergie

Toute emprise de rue adjacente à une voie ferrée ou à une ligne de transport d'énergie électrique doit être distante d'au moins 18 mètres de l'emprise de celle-ci.

4.7 Localisation de l'emprise d'une rue près d'un cours d'eau

La distance minimale entre l'emprise d'une nouvelle rue et un cours d'eau ou un lac est déterminée comme suit. Toutefois, cette distance ne s'applique pas aux rues publiques conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac.

LOT NON DESSERVI (NI AQUEDUC NI ÉGOUT)	LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (AQUEDUC OU ÉGOUT)	LOT DESSERVI (AQUEDUC ET ÉGOUT)
75 mètres	75 mètres	45 mètres

4.8 Sentiers piétonniers

Les sentiers piétonniers doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

5 Superficies et dimensions minimales des lots

5.1 Règles générales

Sauf dans les cas prévus aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, aucune opération cadastrale ne peut être effectuée si les dimensions et la superficie du lot sont moindres que celles prescrites aux articles suivants.

5.2 Exception

Un seul lot doit résulter 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. Dans ce cas précis, chacun des lots peut avoir des dimensions et une superficie moindres que celles prescrites, pourvu que le terrain ainsi formé ait les dimensions et la superficie requises dans le présent règlement.

5.3 Superficie et dimensions minimales des lots non situés à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau

5.3.1 Conformité des services d'aqueduc et d'égouts

Lorsqu'il est fait mention des services d'aqueduc et d'égout, privés ou publics, ceux-ci doivent être exploités par une municipalité ou par une personne détentrice d'un permis d'exploitation en vertu de l'article 32.1 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

5.3.2 Superficie et dimensions minimales des lots non desservis par les services d'aqueduc et d'égouts

- Largeur minimale (mesurée sur la ligne avant) : 45,72 mètres
- Profondeur moyenne : aucune
- Superficie minimale : 2787 mètres carrés

5.3.3 Superficie et dimensions minimales des lots desservis par l'un des services d'aqueduc ou d'égouts

- Largeur minimale (mesurée sur la ligne avant) : 20 mètres
- Profondeur moyenne : aucune
- Superficie minimale : 1200 mètres carrés

5.3.4 Superficie et dimensions minimales des lots desservis par les services d'aqueduc et d'égouts

Largeur minimale (mesurée sur la ligne avant)	15 mètres
Profondeur minimale	25 mètres
Superficie et dimensions minimales des lots desservi par l'un des services d'aqueduc ou d'égouts	aucune

5.4 Normes spécifiques de lotissement pour les lots situés à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

Les lots, dont au moins 25 % de la superficie est située à moins de 100 mètres de tout cours d'eau à débit régulier ou intermittent ou à moins de 300 mètres d'un lac, doivent posséder les superficies et dimensions minimales suivantes. Les réseaux d'aqueduc et ou

d'égout(s) doivent être exploités par une municipalité ou par une personne détentrice d'un permis d'exploitation en vertu de l'article 32.1 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

Les profondeurs minimales exigées dans le tableau ci-dessous, pour les lots non desservis, partiellement desservis ou desservis, ne s'appliquent pas pour un lot qui sera compris entre l'emprise d'une rue, route ou chemin existant, privé ou public et la rive d'un cours d'eau ou d'un lac. Toutefois, la largeur et la superficie exigées au tableau ci-dessous doivent être respectées.

5.4.1 Dimensions et superficies minimales pour les lots situés à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

Superficie et dimensions minimales d'un lot	Lot hors des zones de villégiature et dont au moins 25 % de la superficie est située à moins de 300 mètres de la ligne de hautes eaux des lacs Du Huit, À la Truite, Saint-François, Bolduc, Rochu et Jolicoeur	Lot riverain ou non riverain dont au moins 25 % de la superficie est situé dans une zone de villégiature	Lot riverain et lot non riverain dont au moins 25 % de la superficie est située à moins de 100 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau à débit régulier ou intermittent		
	Lot non desservi (ni aqueduc ni égout), lot partiellement desservi (aqueduc ou égout), lot desservi (aqueduc et égout)	Lot non desservi (ni aqueduc ni égout),	Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)	Lot desservi (aqueduc et égout)	
Superficie minimale	4000 mètres carrés	6000 mètres carrés	4000 mètres carrés	2787 mètres carrés	aucune
Largeur minimale (mesurée sur la ligne avant)	50 mètres	50 mètres	50 mètres	30 mètres	aucune
Largeur minimale mesurée à la rive ¹	35 mètres	35 mètres	aucune	aucune	aucune
Profondeur minimale	75 mètres	75 mètres	75 mètres	75 mètres	45 mètres

1) correspond à la ligne imaginaire la plus courte entre les limites du lot.

Note : est considéré comme lot riverain, un lot dont une partie quelconque des ses limites est adjacente à la ligne des hautes eaux.

Lorsqu'un lot est à la fois soumis à plus d'une norme (exemple : un lot qui est à la fois riverain d'un lac identifié ci-dessus et à moins de 100 mètres d'un cours d'eau), la norme la plus contraignante s'applique.

5.5 Agrandissement des lots¹ conformes ou dérogatoires au présent règlement

La superficie et les dimensions minimales des lots prescrites aux articles 5.3 et 5.4 ne s'appliquent pas aux lots qui respectent les conditions suivantes :

- le lot faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue un agrandissement à un lot conforme ou dérogatoire au présent règlement;
- 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;
- l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre un lot adjacent, qui était conforme, dérogatoire aux normes du présent règlement ni avoir pour d'augmenter la dérogation d'un lot dérogatoire aux normes du présent règlement mais qui bénéficiait de droit acquis.

5.6 Lotissement non soumis à certaines normes minimales

Les exigences minimales prescrites aux articles 5.3. et 5.4 ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot qui est créé à l'une des fins suivantes :

- pour élaborer une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1010 et 1038 du *Code civil du Québec (L.Q., 1991, c. 64)* ou pour l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition de la portion du terrain au-dessus de laquelle la partie du bâtiment est érigée;
- pour implanter un équipement, une infrastructure ou une construction d'un service public y compris un bâtiment dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation sanitaire;
- pour aménager un parc, un terrain de jeu, un espace naturel ou une piste multifonctionnelle;
- pour installer une enseigne;
- pour installer un kiosque postal ou un site de distribution du courrier.

Un lot dérogatoire résultant d'une opération cadastrale prévue ci-dessus ne peut servir par la suite à l'implantation d'un bâtiment autre que ceux prévus au point b) ci-dessus.

¹ Selon la définition de lot à l'article 2.4 du règlement de zonage. Le lot doit donc porter un numéro distinct.

6 Dispositions finales

6.1 Modalités d'application des constats d'infractions et des amendes

6.1.1 Procédures

Le Conseil autorise l'inspecteur en bâtiment à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement.

Lorsque l'inspecteur des bâtiments constate une infraction au présent règlement, il doit signifier cette infraction au contrevenant.

Le constat d'infraction peut être signifié par huissier, par policier ou par courrier recommandé.

Dans le cas d'une signification par courrier recommandé, elle est réputée avoir été faite à la date d'expédition.

L'inspecteur des bâtiments doit faire rapport au conseil par compte-rendu ou par rapport d'infraction.

La forme du constat d'infraction et du rapport d'infraction est celle prescrite au Code de procédure pénale (L.R.Q., c. C-25) ;

6.1.2 Amendes

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende fixe de 1 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique ou d'une amende fixe de 2 000,00 \$ s'il s'agit d'une personne morale si c'est une première infraction.

Dans le cas d'une récidive, dans les deux ans de la déclaration de culpabilité pour une première infraction, le contrevenant est passible, en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende fixe de 2 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique ou d'une amende fixe de 4 000,00 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Lorsqu'une infraction dure plus d'un jour, on compte autant d'infraction distincte qu'il y a de jours ou de fraction de jour qu'elle a durée et ces infractions peuvent être décrites dans un seul chef d'accusation.

6.1.3 Autre recours

En plus des recours pénaux prévus à la loi, la Municipalité d'Adstock peut exercer lorsque le Conseil le juge pertinent, tous les recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Le Conseil peut aussi exercer cumulativement ou alternativement les recours prévus au présent règlement ainsi que tout autre recours de droit civil ou pénal approprié, notamment les recours prévus aux articles 227, 227.1, 232 et 237 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

6.1.3.1 Sentence visant à faire cesser l'infraction

Lorsqu'il rend jugement, le Juge de la Cour municipale peut, outre condamner le contrevenant au paiement d'une amende, ordonner que celui-ci prenne les dispositions nécessaires et toutes mesures utiles pour faire cesser l'infraction ou pour corriger une situation dérogatoire aux dispositions du présent règlement.

6.2 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, sous-paragraphe par sous-paragraphe, alinéa par alinéa et sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

6.3 Règlements remplacés

Tous les règlements ou toute partie des règlements, y compris tous les amendements concernant le lotissement, sont remplacés par le présent règlement. De ce fait, tous les règlements de lotissement et leurs amendements des anciennes municipalités de Saint-Méthode-de-Frontenac, de Sacré-Cœur-de-Marie-Partie-Sud et de Sainte-Anne-du-Lac sont entièrement remplacés par le présent règlement.

Ces remplacements n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité d'un règlement ou partie d'un règlement remplacé.

7 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par le Conseil de la municipalité d'Adstock lors de la session régulière s'étant tenue le 2 avril 2007 et signée par la mairesse et le directeur général.

La mairesse,

Hélène Faucher

Le directeur général,

Bernardin Hamann

Avis de motion :	5 février 2007
Adoption du projet :	5 février 2007
Assemblée publique	27 mars 2007
Adoption du règlement :	2 avril 2007
Certificat de la MRC de L'Amiante :	CM-2007-04-4876
Entrée en vigueur :	14 août 2007