

REFONTE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ADOLPHE-D'HOWARD

Règlement de lotissement No 635

Version administrative - Avril 2023
Inclut les règlements nos 635-1, 635-2, 635-3 et 635-4

Avis de motion : 20 avril 2007
Date d'adoption : 15 juin 2007
Date d'entrée en vigueur : 14 août 2007

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	1-1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 2	RÈGLEMENTS REMPLACÉS.....	1-1
ARTICLE 3	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1-1
ARTICLE 4	PORTÉE DU RÈGLEMENT.....	1-1
ARTICLE 5	ANNEXE	1-1
ARTICLE 6	CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU AVEC DES LOIS.....	1-1
ARTICLE 7	ADOPTION PAR PARTIE	1-1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-3
ARTICLE 8	STRUCTURE DU RÈGLEMENT.....	1-3
ARTICLE 9	INTERPRÉTATION DU TEXTE	1-3
ARTICLE 10	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX.....	1-3
ARTICLE 11	MESURES	1-4
ARTICLE 12	TERMINOLOGIE	1-4
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1-5
ARTICLE 13	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	1-5
ARTICLE 14	APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	1-5
ARTICLE 15	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS	1-5
SECTION 4	PROCÉDURE CONCERNANT UN AMENDEMENT AU RÈGLEMENT	1-7
ARTICLE 16	GÉNÉRALITÉS	1-7
ARTICLE 17	DISPOSITIONS VISÉES PAR LA PRÉSENTE SECTION.....	1-7
ARTICLE 18	DEMARCHES PROVENANT D'UN CONTRIBUABLE	1-7
ARTICLE 19	DOCUMENTS REQUIS	1-7
ARTICLE 20	PROCÉDURES D'APPROBATION	1-7
ARTICLE 21	TARIFICATION	1-8
ARTICLE 22	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR UN AMENDEMENT CONCERNANT LES DIMENSIONS DE TERRAINS	1-8

CHAPITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE LOTISSEMENT ET AUX OPÉRATIONS CADASTRALES.....	2-1
ARTICLE 23	PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE	2-1
ARTICLE 24	EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	2-1
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT ET D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	3-1
ARTICLE 25	DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	3-1
SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION	3-2
ARTICLE 26	GÉNÉRALITÉS	3-2
ARTICLE 27	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL.....	3-2
ARTICLE 28	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU OU D'UN LAC.....	3-2
ARTICLE 29	PENTE DES RUES	3-3
ARTICLE 30	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION.....	3-3
ARTICLE 31	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS.....	3-3
ARTICLE 32	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS.....	3-4
ARTICLE 33	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « ROND-POINT »	3-4
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX SENTIERS RÉCRÉATIFS	3-5
ARTICLE 34	SENTIERS RÉCRÉATIFS.....	3-5
ARTICLE 35	DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES	3-5
SECTION 3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS	3-6
ARTICLE 36	DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS	3-6
ARTICLE 37	RÈGLE D'EXCEPTION POUR LES TERRAINS SITUÉS ENTRE UN LAC OU UN COURS D'EAU ET UNE RUE EXISTANTE AU 7 DÉCEMBRE 1983	3-6
ARTICLE 38	TERRAINS ADJACENTS À UNE RUE	3-6
ARTICLE 39	FRONTAGE MINIMAL DES TERRAINS À LA RUE	3-7
ARTICLE 40	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS	3-7

ARTICLE 41	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LES LOTS EN TERRITOIRE RÉNOVÉ	3-8
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	4-1
SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES AU PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES 4-1	
ARTICLE 42	GÉNÉRALITÉS	4-1
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	4-1
ARTICLE 43	OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	4-1
ARTICLE 44	SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER	4-1
ARTICLE 45	TERRAIN HORS SITE	4-1
ARTICLE 46	VALEUR DU TERRAIN	4-2
ARTICLE 47	CONTESTATION DE LA VALEUR DU TERRAIN	4-2
ARTICLE 48	EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	4-2
LORS D'UNE DEMANDE D'OPÉRATION CADASTRALE, L'OBLIGATION DE CÉDER DU TERRAIN OU DE VERSER DE L'ARGENT À L'ÉTABLISSEMENT, AU MAINTIEN ET À L'AMÉLIORATION DE PARC, DE TERRAINS DE JEUX OU À LA PRÉSERVATION D'ESPACES NATURELS, NE S'APPLIQUE PAS DANS LES CAS SUIVANTS :		4-2
ARTICLE 49	FONDS SPÉCIAL	4-3
ARTICLE 50	CONTRAT NOTARIÉ ET ARPENTAGE.....	4-4
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES À L'APPROBATION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE.....	5-1
ARTICLE 51	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UN PROJET DE LOTISSEMENT	5-1
ARTICLE 52	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE COMPRENANT 5 LOTS OU MOINS SANS CRÉATION D'UNE RUE	5-1

ARTICLE 53	PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CRÉATION D'UNE RUE OU LA CÉSSION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS	5-1
ARTICLE 54	MODIFICATION DE LA DEMANDE	5-2
ARTICLE 55	ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE	5-2
CHAPITRE 6	LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES	6-1
ARTICLE 56	LOTS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT	6-1
ARTICLE 57	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS NON CONFORMES LORS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT	6-1
ARTICLE 58	DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT	6-1
ARTICLE 59	ENTRÉE EN VIGUEUR	6-1

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « **Règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard** ».

ARTICLE 2 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Sont remplacés par le présent règlement, le règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard numéro 480 et tous ses amendements à ce jour.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard.

ARTICLE 4 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

ARTICLE 5 ANNEXE

Toutes les annexes jointes au présent règlement en font partie intégrante.

ARTICLE 6 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU AVEC DES LOIS

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou tout autre règlement applicable en l'espèce, notamment au Code civil du Québec. La disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

ARTICLE 7 ADOPTION PAR PARTIE

Le conseil municipal déclare l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci

est ou doit être déclaré nul et sans effet par un tribunal, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 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 alinéas, lesquels ne sont précédés par aucun numéro ou aucune lettre d'ordre. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres arabes suivis du « o » supérieur. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes, identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermante.

ARTICLE 9 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- 1° Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut;
- 2° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 3° Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 4° Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

ARTICLE 10 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 11 MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

ARTICLE 12 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre relatif à la terminologie du règlement de zonage en vigueur, de la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 13 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au directeur de l'urbanisme et de l'environnement de la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard.

Modifié – Règlement n°635-2, A.M. 2010-09-17, E.V. 2011-02-10

ARTICLE 14 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du directeur de l'urbanisme et de l'environnement. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du conseil municipal. Le directeur de l'urbanisme et de l'environnement et ses représentants autorisés constituent l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « autorité compétente » équivaut à l'utilisation de l'expression « Service de l'urbanisme et de l'environnement ».

Modifié – Règlement n°635-2, A.M. 2010-09-17, E.V. 2011-02-10

ARTICLE 15 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 500,00 \$ et d'au plus 1 000,00 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 1 000,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale pour la première infraction, et d'au moins 1 000,00 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 2 000,00 \$ et d'au plus 4 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

A défaut du paiement de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente des biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme** (L.R.Q., c.A-19-1).

Toute personne qui fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés, en regard à l'une des dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable, commet une infraction.

SECTION 4 PROCÉDURE CONCERNANT UN AMENDEMENT AU RÈGLEMENT

ARTICLE 16 GÉNÉRALITÉS

Les démarches entreprises en vue d'amender le présent règlement sont soumises aux dispositions de la **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme** (L.R.Q., c.A-19.1). Le présent règlement doit être modifié ou abrogé selon les dispositions de cette loi ainsi que les dispositions de la présente section.

ARTICLE 17 DISPOSITIONS VISÉES PAR LA PRÉSENTE SECTION

Toute modification portant sur les articles du règlement dont la teneur est de portée générale ou toute modification provenant d'une initiative de la Municipalité afin de corriger ou d'améliorer le règlement ne sont pas soumises à la présente section.

ARTICLE 18 DEMARCHES PROVENANT D'UN CONTRIBUABLE

Toute requête provenant d'un contribuable en vue d'amender le présent règlement doit être faite par le propriétaire concerné ou son agent dûment autorisé.

ARTICLE 19 DOCUMENTS REQUIS

Quiconque demande une modification au présent règlement, doit déposer les documents suivants :

- 1° Un document en format PDF et trois (3) copies papier, préparés et signés par un urbaniste, membre de l'Ordre des urbanistes du Québec, mettant en contexte la description de la demande de modification à la réglementation ainsi qu'à la modification demandée;
- 2° Un chèque libellé à l'ordre de la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard, pour couvrir les frais d'étude de la demande, tel que prescrit au règlement de tarification en vigueur;
- 3° Tout autre document exigé par l'autorité compétente et jugé nécessaire pour l'étude de la demande.

Modifié – Règlement n°635-2, A.M. 2010-09-17, E.V. 2011-02-10

ARTICLE 20 PROCÉDURES D'APPROBATION

La demande de modification au règlement de lotissement doit être transmise à l'autorité compétente. Celui-ci vérifie si la demande ne

comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation et indique au requérant les modifications à faire s'il y a lieu. Aucune demande ne sera traitée si elle est incomplète. Lorsqu'elle est conforme et accompagnée de tous les renseignements et documents requis, l'autorité compétente transmet le dossier au Comité consultatif d'urbanisme.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit étudier la demande et recommander son acceptation, son refus ou formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve ou désapprouve la demande. Dans le cas d'une désapprobation, le Conseil peut formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Sur approbation de la demande par le Conseil, et sur réception du paiement des frais relatifs aux avis de publication, tel que prescrit à la présente section, l'autorité compétente prépare le règlement et débute les procédures légales requises pour mettre en vigueur le règlement.

ARTICLE 21 TARIFICATION

Abrogé – Règlement n°635-2, A.M. 2010-09-17, E.V. 2011-02-10

ARTICLE 22 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR UN AMENDEMENT CONCERNANT LES DIMENSIONS DE TERRAINS

Lorsqu'un amendement modifie les dimensions des terrains pour une ou des zones déterminées, cet amendement modifie la grille des usages et des normes et constitue un amendement au règlement de zonage en vigueur, de la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE LOTISSEMENT ET AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

ARTICLE 23 PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE

Tout projet d'opération cadastrale, qu'il comprenne ou non des voies de circulation, doit faire l'objet de l'émission d'un permis d'opération cadastrale obtenu conformément aux dispositions contenues à cet effet au *Règlement sur les permis et certificats numéro 637*.

Ce projet d'opération cadastrale doit, être réalisé en conformité avec le Règlement du plan d'urbanisme numéro 633, avec les dispositions du présent règlement, de même que de tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

ARTICLE 24 EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'émission d'un permis de lotissement ne peut constituer une obligation quelconque pour la Municipalité d'accepter la cession de rues et de voies proposées paraissant aux plans, d'en décréter l'ouverture, d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer toute responsabilité civile ou de fournir tout service d'utilité publique.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT ET D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

ARTICLE 25 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA CONCEPTION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit, pour être valide, respecter toute exigence, applicable en l'espèce, contenue au présent chapitre.

Toute opération cadastrale doit s'effectuer dans le respect de l'esprit du projet de lotissement préalablement approuvé, le cas échéant, par le conseil municipal. De plus, tout terrain créé dans le cadre d'une opération cadastrale doit se faire suivant les règles de l'art, notamment, en évitant toute ligne de lot susceptible d'engendrer à long terme des problèmes de voisinage, la multiplication de poteaux pour l'installation d'équipements d'utilité publique (Bell-Canada, Hydro-Québec, etc.), etc.

SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

ARTICLE 26 GÉNÉRALITÉS

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement.

De plus, le tracé des voies de circulation lors de l'aménagement d'un nouveau développement doit être réalisé, dans la mesure du possible, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place.

ARTICLE 27 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter les milieux humides, les marécages, les marais, les tourbières, les terrains instables et tous autres terrains impropres au drainage ou exposé aux inondations et aux affaissements. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, les affleurements rocheux et en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des infrastructures.

Modifié – Règlement n°635-2, A.M. 2010-09-17, E.V. 2011-02-10

ARTICLE 28 TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU OU D'UN LAC

L'emplacement d'une voie de circulation doit être à une distance minimale de 45 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac, là où les terrains adjacents à cette rue sont desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout.

Cette distance minimale est portée à 60 mètres, là où les terrains adjacents à la rue sont, soit partiellement desservis par un service d'aqueduc et d'égout, ou non desservis par ces services.

Malgré ce qui précède, la profondeur peut être moindre pour les tronçons permettant de relier les nouvelles voies de circulation aux anciennes voies de circulation lorsque ces dernières sont situées à une distance inférieure aux distances prescrites, sans jamais être inférieure à 15 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac.

Les voies de circulation conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée à 90 degrés d'un cours d'eau ne sont pas assujetties aux exigences du présent article.

ARTICLE 29 PENTE DES RUES

La pente longitudinale de toute nouvelle rue doit être égale ou supérieure à zéro virgule cinq pourcent (0,5 %), sans ne jamais excéder douze pourcent (12 %).

La pente longitudinale d'un cercle de virage dans un rond-point ou d'un carrefour giratoire, ne doit pas être supérieure à cinq pourcent (5 %).

La pente longitudinale de toute nouvelle rue sur une distance de vingt-cinq (25) mètres, mesurée depuis son intersection à une autre rue, ne doit pas dépasser cinq pourcent (5 %) et d'au plus dix pourcent (10 %) sur les vingt-cinq (25) mètres suivants.

*Modifié – Règlement n°635-1, A.M. 2008-10-21, E.V. 2009-01-20
Modifié – Règlement n°635-2, A.M. 2010-09-17, E.V. 2011-02-10*

ARTICLE 30 EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Tableau concernant les emprises de rues

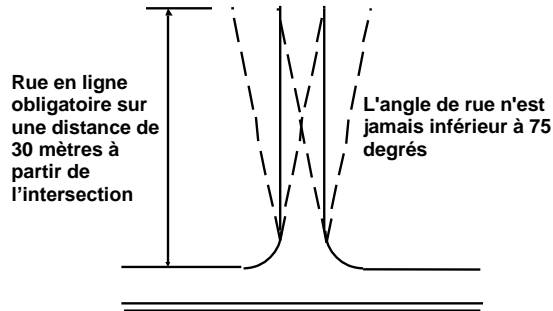
Pente naturelle du terrain (%)	Largeur minimale de l'emprise de rue	Largeur maximale de l'emprise de rue
Moins de 10 %	15 mètres	18 mètres
10 % à 20 %	18 mètres	20 mètres
Plus de 20 %	20 mètres	---

Le haut et le bas d'un talus d'une rue doivent être complètement à l'intérieur de l'emprise, ce qui inclut les fossés. L'emprise peut excéder l'emprise indiquée au tableau ci-haut, afin d'y inclure la totalité de l'assiette de construction de la rue ou lorsqu'un réseau récréatif y est adjacent. L'excédent du haut et du bas d'un talus d'une rue qui n'est pas inclus dans le cadastre de la rue, doit faire l'objet d'une servitude en faveur de la rue.

*Modifié – Règlement n°635-1, A.M. 2008-10-21, E.V. 2009-01-20
Modifié – Règlement n°635-2, A.M. 2010-09-17, E.V. 2011-02-10*

ARTICLE 31 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INTERSECTIONS

L'intersection de deux rues doit être en forme de **T** ou d'un angle de 90 degrés. Toutefois, lorsqu'il sera réputé être impossible de faire autrement, l'angle d'intersection pourra être abaissé sans jamais être inférieur à 75 degrés et ce, sur une distance minimale de 30 mètres, calculée à partir du point d'intersection des rues.



ARTICLE 32 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURBES DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

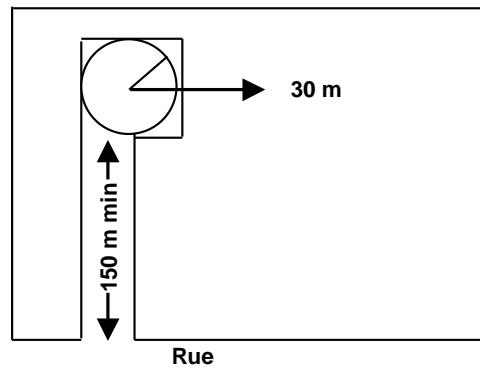
Les courbes de raccordement minimales à respecter aux intersections sont celles édictées au tableau suivant :

Tableau des courbes de raccordement minimal

TYPE D'INTERSECTION	RAYON
1. Rencontre de 2 voies collectrices	12 mètres
2. Rencontre de 2 voies locales	6 mètres

ARTICLE 33 DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « ROND-POINT »

La longueur d'une rue sans issue de type rond-point ne doit pas être inférieure à 150 mètres, calculée jusqu'au début du cercle de virage. Tout rond-point doit se terminer par un cercle de virage et l'emprise minimale du diamètre du cercle de virage est fixée à 30 mètres.



SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SENTIERS RÉCRÉATIFS

ARTICLE 34 SENTIERS RÉCRÉATIFS

La Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard se réserve le droit d'exiger des sentiers récréatifs non-motorisés ou motorisés, partout où elle le juge à propos ou lorsqu'ils s'insèrent dans le Plan directeur des espaces verts.

ARTICLE 35 DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

La Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard se réserve le droit d'exiger des servitudes et droits de passage partout où elle le juge opportun lorsqu'ils s'avèrent être une solution avantageuse économiquement, esthétiquement ou pour fins d'utilité publique.

SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

ARTICLE 36 DIMENSION MINIMALE DES TERRAINS

À moins qu'il en soit stipulé autrement au présent règlement, toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un terrain à construire, doit respecter les dimensions minimales prescrites à la grille des usages et des normes de la zone, prévue au règlement de zonage.

Modifié – Règlement n°635-3, A.M. 2021-05-21, E.V. 2021-10-06

ARTICLE 37 RÈGLE D'EXCEPTION POUR LES TERRAINS SITUÉS ENTRE UN LAC OU UN COURS D'EAU ET UNE RUE EXISTANTE AU 7 DÉCEMBRE 1983

Dans le cas d'un terrain situé entre un lac ou un cours d'eau et une rue existante au 7 décembre 1983, les dispositions relatives à la profondeur moyenne ne s'applique pas pour les terrains décrits par tenants et aboutissants à cette date.

ARTICLE 38 TERRAINS ADJACENTS À UNE RUE

Toute opération cadastrale visant la création d'un lot doit être adjacente à :

- 1° Une rue publique construite et entretenue durant toute l'année ou ;
- 2° Une rue privée construite, entretenue durant toute l'année et attestée conforme au règlement de construction des chemins applicable lors de sa construction ou ;
- 3° Une rue privée construite avant le 8 décembre 1983, entretenue durant toute l'année et facilement accessible aux véhicules d'urgence.

Nonobstant ce qui précède, une opération cadastrale est exemptée du présent article, lorsqu'il s'agit d'un regroupement de lots contigus, pour fin de remplacement par un seul lot distinct.

Modifié – Règlement n°635-1, A.M. 2008-10-21, E.V. 2009-01-20

Modifié – Règlement n°635-2, A.M. 2010-09-17, E.V. 2011-02-10

Modifié – Règlement n°635-3, A.M. 2021-05-21, E.V. 2021-10-06

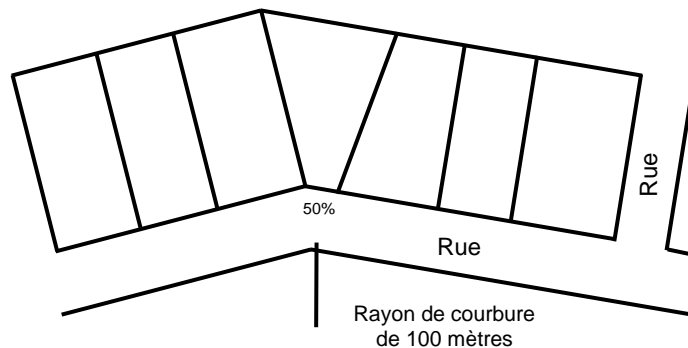
Modifié – Règlement n°635-4, A.M. 2022-05-26, E.V. 2022-08-22

ARTICLE 39 FRONTAGE MINIMAL DES TERRAINS À LA RUE

Toute opération cadastrale visant la création d'un terrain doit avoir un frontage minimal à la rue, correspondant à la largeur minimale prescrite à la grille des usages et des normes de la zone, prévue au règlement de zonage.

ARTICLE 40 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS

- 1° Un terrain est considéré desservi lorsqu'il est raccordé aux deux services publics ou privés que sont l'aqueduc et l'égout. Il est partiellement desservi quand un seul de ces services est présent et non desservi, dans les cas d'absence totale d'aqueduc et d'égout.
- 2° Toute opération cadastrale doit faire l'objet de l'émission d'un permis de lotissement. Aucun permis de lotissement ne peut être émis à moins que la superficie et les dimensions de chaque terrain respectent les normes édictées à la grille des usages et des normes, prévus au règlement de zonage en vigueur.
- 3° Dans le cas où un terrain est situé sur la ligne extérieure d'une courbe dont le rayon de courbure est inférieur à 100 mètres, sa largeur peut être réduite à la ligne de l'emprise de la rue, jusqu'à un maximum de 50% par rapport à la largeur minimale prescrite à la grille des usages et des normes, pourvu que la largeur moyenne minimale du terrain soit respectée aux normes de la grille;



- 4° Dans le cas d'un terrain destiné à l'implantation d'un bâtiment nécessaire pour l'exploitation et l'entretien d'un réseau de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales, il est permis de réduire à 300 mètres carrés la superficie minimale d'un terrain, malgré toute

disposition à ce contraire. Cependant, aucune installation septique ne pourra être aménagée sur ce terrain;

- 5° Dans le cas d'un terrain en déclaration de copropriété de type vertical, horizontal ou en rangée, les dimensions du terrain ne s'appliquent pas.

ARTICLE 41

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LES LOTS EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et aux superficies de terrains ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est 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.

**CHAPITRE 4 DISPOSITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION
D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION
CADASTRALE**

**SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES AU PAIEMENT DES TAXES
MUNICIPALES**

ARTICLE 42 GÉNÉRALITÉS

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.

SECTION 2 **DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS
OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS,
TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS**

ARTICLE 43 **OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES
SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE
JEUX OU ESPACES NATURELS**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et qui de l'avis du Conseil municipal convient le mieux à l'établissement, au maintien et à l'amélioration de parc, de terrains de jeux ou à la préservation d'espaces naturels, le propriétaire doit:

- 1° S'engage à céder gratuitement à la Municipalité un ou des terrains représentant 10 % de la superficie du site visé par le plan relatif à l'opération cadastrale ou ;
- 2° Verse à la Municipalité une somme d'argent représentant 10 % de la valeur du site visé par le plan relatif à l'opération cadastrale ou ;
- 3° S'engage à céder gratuitement à la Municipalité un ou des terrains et verse à la Municipalité une somme d'argent, représentant 10 %, au total combiné de la superficie du terrain cédé et de la valeur du site visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

La cession de terrain et la somme d'argent versée doivent tenir compte au crédit du propriétaire, tout terrain déjà cédé à la Municipalité et toute somme d'argent déjà versée à la Municipalité, à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant le(s) lot(s) compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Modifié – Règlement n°635-3, A.M. 2021-05-21, E.V. 2021-10-06

ARTICLE 44 **SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À
VERSER**

Abrogé – Règlement n°635-3, A.M. 2021-05-21, E.V. 2021-10-06

ARTICLE 45 **TERRAIN HORS SITE**

La Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité, mais qui n'est pas compris dans les lots visés par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Modifié – Règlement n°635-3, A.M. 2021-05-21, E.V. 2021-10-06

ARTICLE 46 VALEUR DU TERRAIN

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception du plan relatif à l'opération cadastrale et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité.

Modifié – Règlement n°635-3, A.M. 2021-05-21, E.V. 2021-10-06

ARTICLE 47 CONTESTATION DE LA VALEUR DU TERRAIN

Toute contestation de la valeur du terrain ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigées par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Cette contestation s'effectue suivant les dispositions prévues à cet effet aux articles 117.7 à 117.14 de la **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme** (L.R.Q. c A-19.1).

ARTICLE 48 EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

Lors d'une demande d'opération cadastrale, l'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent à l'établissement, au maintien et à l'amélioration de parc, de terrains de jeux ou à la préservation d'espaces naturels, ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° Une opération cadastrale qui vise une annulation, une correction, ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° Une opération cadastrale qui vise l'identification d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 3° Une opération cadastrale qui vise l'identification d'un terrain à des fins d'utilités publiques;
- 4° Une opération cadastrale qui vise l'identification d'un terrain à des fins de logements subventionnés;
- 5° Une opération cadastrale qui vise l'identification d'un terrain sur lequel une cession de terrain et/ou un versement en argent a été fait lors d'une opération cadastrale antérieure;

6° Une opération cadastrale qui vise l'identification d'un terrain déjà construit et portant un numéro civique.

Modifié – Règlement n°635-3, A.M. 2021-05-21, E.V. 2021-10-06

ARTICLE 49 FONDS SPÉCIAL

Toute somme reçue par la Municipalité en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter, 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. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment ou l'installation d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

La Municipalité peut toutefois disposer, à titre onéreux, des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

ARTICLE 50 CONTRAT NOTARIÉ ET ARPENTAGE

Les frais du contrat notarié ainsi que les frais d'arpentage sont à la charge du propriétaire.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'APPROBATION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

ARTICLE 51 PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UN PROJET DE LOTISSEMENT

Tout projet de lotissement de 6 lots ou plus comprenant ou non la création d'une ou plusieurs rues, doit être acheminé au Service de l'urbanisme qui en examine la conformité et qui transmet par la suite le dossier au Comité consultatif d'urbanisme.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit étudier la demande et recommander son acceptation, son refus ou formuler les modifications requises.

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve ou désapprouve le projet de lotissement. Dans le cas de désapprobation, le Conseil peut formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement le projet.

ARTICLE 52 PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE COMPRENANT 5 LOTS OU MOINS SANS CRÉATION D'UNE RUE

Lorsqu'un plan d'opération cadastrale comprenant 5 lots ou moins, sans la création d'une rue est conforme aux dispositions du présent règlement, le Service de l'urbanisme émet le permis demandé conformément aux dispositions de l'ensemble des règlements d'urbanisme.

ARTICLE 53 PROCÉDURE D'APPROBATION DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION CADASTRALE AVEC CRÉATION D'UNE RUE OU LA CESSION DE TERRAINS À DES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale, comportant une création d'une rue ou une cession de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, est conforme aux dispositions du présent règlement et accompagnée de tous les renseignements et documents requis, le Service de l'urbanisme transmet le dossier aux travaux publics ou au service récréotouristique, selon le cas, à moins que ce plan ait, au préalable, fait l'objet de l'approbation d'un projet de lotissement, pour étude et recommandation.

Pour faire suite à la recommandation, le Conseil approuve ou désapprouve la demande. Dans le cas d'une désapprobation, le

Conseil peut formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Sur l'approbation de la demande par le Conseil, le Service de l'urbanisme émet le permis d'opération cadastrale conformément aux dispositions du règlement d'urbanisme.

ARTICLE 54 MODIFICATION DE LA DEMANDE

Toute modification aux plans et documents après leurs approbations nécessitent la présentation d'une nouvelle demande.

Tout plan déjà approuvé et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement, devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

ARTICLE 55 ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Seul le permis d'opération cadastrale constitue une autorisation de soumettre au ministère des Ressources naturelles, de la Faune et des Parcs, l'opération cadastrale en vertu de la **Loi sur le cadastre** (L.R.Q., c.C-1) ou des articles 3021, 3029, 3043 et 3045 du **Code civil du Québec**.

Si entre le temps de la délivrance du permis d'opération cadastrale et le dépôt du plan du ministère des Ressources naturelles, de la Faune et des Parcs, le requérant procède à des changements au niveau des numéros de lots attribués, le Service de l'urbanisme doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan.

CHAPITRE 6 LOTS ET TERRAINS DÉROGATOIRES

ARTICLE 56 LOTS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Dans toutes les zones, les normes du présent règlement concernant la superficie, la largeur et la profondeur minimales des lots ayant fait l'objet d'une opération cadastrale avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ne s'appliquent pas.

ARTICLE 57 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS NON CONFORMES LORS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain bénéficiant d'un droit acquis prescrit en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme** (L.R.Q., c.A-19.1), de même que pour un terrain visant la présence ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ou tout autre service d'utilité municipale.

ARTICLE 58 DISPOSITIONS APPLICABLES À DES OPÉRATIONS CADASTRALES À DES FINS D'AGRANDISSEMENT

Une opération cadastrale peut aussi être délivré dans les cas d'augmentation de la superficie et des dimensions d'un terrain existant le 7 décembre 1983, de manière à réduire l'écart entre celles-ci et la superficie et les dimensions minimales requises.

Le terrain résultant de cette opération cadastrale doit former un seul lot à moins que le terrain ne soit situé sur des lots originaires différents, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

ARTICLE 59 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Maire

Directeur général et
Secrétaire-trésorier