règlement de lotissement
no : 128

PARTIE 1 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

1.1.1 Identification du règlement

Le présent règlement est cité sous le titre de "REGLEMENT DE LOTISSEMENT".

1.1.2 Objet du règlement

Le présent règlement vise à réglementer l'utilisation de la propriété foncière. Il porte principalement sur les terrains et vise plus particulièrement la façon de les subdiviser en lots à bâtir. Le terrain est ici compris dans le sens de propriété foncière distincte suivant le cadastre officiel de la corporation municipale de St-Adolphe d'Howard ou suivant toute subdivision approuvée par le Conseil de la corporation municipale de St-Adolphe d'Howard ou suivant toute autre description légale ou contractuelle.

1.1.3 Règlements abrogés

Tous les règlements ou toutes parties du règlement régissant la subdivision et le lotissement des terrains dans la municipalité, sont abrogés à toutes fins que de droit et remplacés par le présent règlement.

Sont aussi abrogées, toutes autres dispositions incompatibles étant actuellement en vigueur.

Telles abrogations n'affectent pas cependant les procédures intentées sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telles abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

1.1.4 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la loi.

1.1.5 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Corporation de St-Adolphe d'Howard et aussi bien aux particuliers qu'aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

1.1.6 Validité

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par

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

1.1.7 Amendement du règlement

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de l'article 392a du Code municipal.

1.1.8 Le règlement et les lois

Aucune partie du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada et du Québec.

1.1.9 Interprétation des mots

Exception faite des mots définis ci-dessous, tous les mots utilisés dans ces règlements 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 indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question;
- avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue; le mot "peut" conserve un sens facultatif.

1.1.10 Hors-texte

Les titres, de même que les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression hors-texte contenus dans ce règlement en sont partie intégrante. Cependant en cas de contradiction entre ces formes d'expression et le texte, le texte prévaudra.

1.1.11 Mesures

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont des mesures anglaises.

1.1.12 Terminologie

Voir section 3 du Règlement de zonage.

SECTION 1 DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

1.1.13 Règlement de zonage

En cas d'incompatibilité entre le règlement de zonage et le présent règlement, le règlement de zonage prévaut.

SECTION 2 INSPECTEUR DES BATIMENTS

1.2.1 Inspecteur des bâtiments

Un officier municipal ou toute autre personne que le Conseil désigne à cette fin, exerce les fonctions d'Inspecteur des bâtiments avec tous les pouvoirs qui lui sont conférés pour l'administration du présent règlement, de même que des règlements de lotissement et de construction.

1.2.2 Nomination de l'Inspecteur

La nomination de l'Inspecteur des bâtiments et son traitement sont fixés par résolution du Conseil. En aucun cas, le traitement de l'Inspecteur des bâtiments ne pourra être versé par un virement de fonds perçu à titre d'honoraires pour l'émission des permis de construction ou de lotissement.

1.2.3 Inspecteurs-adjoints

Le Conseil peut nommer un ou des inspecteurs-adjoints chargés d'aider l'Inspecteur ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir.

1.2.4 Visites de l'Inspecteur

L'Inspecteur des bâtiments, dans l'exercice de ses fonctions a le droit de visiter et d'examiner toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'extérieur et l'intérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater si les dispositions du présent règlement sont observées. Les propriétaires, locataires ou occupants des lieux visités sont obligés de recevoir l'inspecteur et de répondre aux questions qu'il peut leur poser relativement à l'observation du présent règlement.

1.2.5 Administration des permis

L'Inspecteur des bâtiments est l'officier chargé de la délivrance des permis. Sur réception d'une demande de permis dûment remplie, il doit d'abord en accuser réception puis s'assurer que le dossier de la demande est complet, sinon exiger tout autre renseignement qu'il juge nécessaire, ensuite étudier la conformité de la demande avec les dispositions du présent règlement et, enfin, faire rapport au Conseil sur cette conformité, sous forme d'un permis portant sa signature si la demande lui semble conforme, sinon sous forme d'un exposé écrit des raisons qui rendent la demande non conforme.

SECTION 3 CONTRAVENTIONS ET PENALITES

1.3.1 Contraventions au présent règlement

a) Lorsque quiconque contrevient au présent règlement, l'officier désigné doit aviser le propriétaire de la nature de la contravention, par lettre recommandée ou signifiée, et l'enjoindre de se conformer au règlement.

b) L'officier peut ordonner la suspension des travaux ou de l'usage.

c) Dans les cas d'extrême urgence où une contravention constitue un danger public, si le contrevenant ne donne pas suite dans un délai de vingt-quatre (24) heures à l'avis susdit, l'officier doit faire rapport au Conseil relativement à la contravention et recommander que les recours judiciaires qui s'imposent soient pris.

d) Dans les autres cas, si le contrevenant ne donne pas suite dans un délai de dix (10) jours à l'avis susdit, l'officier doit faire un rapport au Conseil relativement à la contravention et recommander que les recours judiciaires qui s'imposent soient pris.

e) Sur résolution à cet effet, le conseil peut intenter pour et au nom de la municipalité des procédures judiciaires contre le contrevenant, en vue de l'enjoindre de se conformer au présent règlement.

1.3.2 Amendes et emprisonnement

a) Toute infraction au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende n'excédant pas cent dollars ($100.00); à défaut du paiement de l'amende et des frais, et ce dans les quinze (15) jours après le prononcé de la sentence, le contrevenant est passible d'un emprisonnement, au plus d'un (1) mois, sans préjudice aux autres recours qui peuvent être exercés contre lui.

b) Si cet emprisonnement est ordonné pour défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, il cesse dès que l'amende ou l'amende et les frais ont été payés.

c) Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

d) La procédure pour le recouvrement des amendes sera celle de la première partie de la loi des poursuites sommaires du Québec et ses amendements.

SECTION 3 CONTRAVENTIONS ET PENALITES

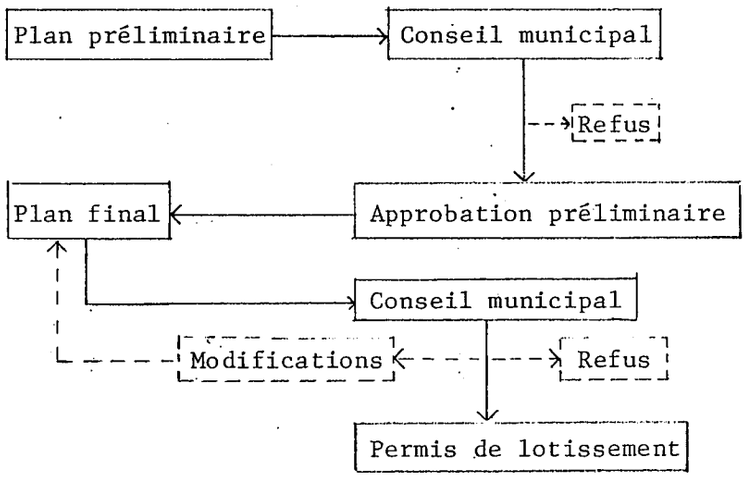
1.3.3 Recours au droit civil ou pénal

La municipalité peut, afin de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement aux recours prévus au présent règlement, tous autres recours de droit civil ou pénal appropriés.

SECTION 4 APPLICATION ET PERMIS

1.4.1 Procédure d'approbation

L'obtention du permis de lotissement se fait en suivant les étapes décrites au tableau suivant:



Cependant dans les cas simples, il demeure loisible au conseil de prendre en considération les plans de lotissement, sans qu'il y ait eu au préalable, approbation d'un plan préliminaire.

1.4.2 Plan préliminaire

Quiconque désire demander un permis de lotissement pour la subdivision d'une partie ou de l'ensemble d'un lot cadastré doit d'abord présenter pour l'approbation du Conseil un plan préliminaire.

Ce plan devra indiquer le nombre et la grandeur des terrains à être subdivisés, de même que les voies et emprises publiques prévues, leur raccordement aux voies et emprises existantes, l'emplacement et l'identification des constructions existantes.

1.4.3 Approbation préliminaire

La demande et le plan préliminaire doivent recevoir une approbation de principe ou être rejetés en tout ou en partie par l'Inspecteur des bâtiments sur recommandation du Conseil dans les 30 jours de leur remise à la Municipalité. Une approbation de principe est conditionnelle à certaines modifications que le Conseil pourrait vouloir apporter à un plan préliminaire en conformité avec les règlements.

1.4.4 Plan final

L'approbation préliminaire autorise le requérant à préparer un plan final pour une partie ou pour

l'ensemble de son terrain à l'échelle minimum de 100 pieds au pouce, dressé par un arpenteur-géomètre, créant des entités cadastrales distinctes et numérotées pour chaque terrain privé, conformément aux dispositions de l'article 2175 du Code Civil. Le plan final devra de plus être conforme aux modifications demandées au plan préliminaire.

Ce plan accompagne la demande de permis et doit répondre aux exigences énumérées en 1.2.6.

1.4.5 Demande de permis

La demande du permis de lotissement et les documents qui l'accompagnent doivent être déposés au bureau du secrétaire-trésorier de la Corporation municipale, et un reçu en sera donné.

1.4.6 Documents nécessaires lors de la demande du permis de lotissement

La demande de permis de lotissement doit être faite par écrit et en trois copies. Cette demande dûment datée, doit faire connaître les noms, prénoms, domicile du propriétaire ou de son procureur fondé et être accompagnée des documents suivants en deux copies:

a) Un plan de localisation montrant l'emplacement de la subdivision à l'intérieur du territoire de la municipalité et indiquant:

1. Les limites municipales à proximité de la subdivision proposée.
2. Les routes principales, les rues en bordure du lotissement proposé (avec leurs noms), les ponts, les voies de chemin de fer, les lignes de transmissions électriques, etc...
3. Les numéros et limites des lots originaires périphériques à la subdivision proposée.
4. La date, l'échelle et le nord astronomique.

b) Le plan de subdivision proposé montrant:

1. Le cadastre, identifié conformément à l'article 2175 du Code Civil.
2. Le relief du sol exprimé par des courbes topographiques à intervalle de cinq (5) pieds pour les lotissements de plus de 10 lots.
3. Les accidents naturels de terrain tels les cours d'eau, les fossés d'égouttement, les marécages, le roc de surface, les boisés, etc. ainsi que les modifications apportées par le projet.

SECTION 4 APPLICATION ET PERMIS

4. Les structures et les services publics existants.
5. Le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes, ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent.
6. Les lignes de lot et leurs dimensions approximatives.
7. Les servitudes ou droits de passage.
8. L'espace réservé aux diverses catégories d'utilisation du sol, s'il y en a plusieurs.
9. L'espace réservé pour les parcs ou espaces publics et le pourcentage de cet espace par rapport à la surface totale du lotissement.
10. Tous les terrains adjacents qui appartiennent ou qui tombent sous la responsabilité du lotisseur.
11. L'emplacement du niveau de l'eau et des limites d'inondation dans le cas où le projet de lotissement donne sur un point d'eau.
12. La date, le titre, le nord astronomique, l'échelle.

1.4.7 Coût du permis

Le coût du permis de lotissement est établi par règlement par le conseil municipal.

1.4.8 Suite à la demande du permis

Dans un délai d'au plus un mois de la date du dépôt de la demande, le secrétaire-trésorier devra délivrer le permis demandé, en accord avec la résolution du Conseil, si l'ouvrage projeté répond aux exigences du règlement et des autorités sanitaires. Dans le cas contraire, il doit faire connaître son refus au requérant par écrit et le motiver.

Dans l'un et l'autre cas, il doit retourner au requérant un exemplaire des plans et documents annexés à la demande et garder les autres dans les archives de la Corporation municipale.

1.4.9 Conditions générales de délivrance des permis de lotissement

Aucun permis de lotissement ne sera délivré si la demande ne correspond pas aux conditions générales suivantes:

SECTION 4 APPLICATION ET PERMIS

a) La subdivision prévue pour le terrain pour lequel le permis est demandé doit être conforme au présent règlement et l'utilisation prévue pour ce terrain doit être conforme au règlement de zonage et aux autres règlements de la Corporation.

b) Le terrain pour lequel le permis est demandé doit former un lot distinct, identifié et délimité sur le plan officiel de cadastre ou sur le plan de subdivision, fait et déposé conformément aux dispositions de l'article 2175 du Code Civil.

c) Le terrain doit être situé en bordure d'une voie publique existante ou prévue, ou d'une voie privée existante verbalisée aux dimensions minimum et aux conditions réglementaires des voies publiques décrites à l'article 2.1.1 du présent règlement.

d) Que le plan comprenne ou non des rues, et que ces rues soient privées ou éventuellement publiques, le propriétaire doit céder gratuitement à la Corporation pour fins de parcs et/ou de terrains de jeux, une superficie de terrain au moins égale à cinq pour cent (5%) de la superficie de terrain comprise dans le plan proposé.

Au lieu du terrain ci-dessus requis, le Conseil peut exiger le paiement d'une somme d'argent n'excédant pas cinq pour cent (5%) de la valeur mentionnée au rôle d'évaluation du terrain compris dans le plan. Les modalités de paiement sont établies dans chaque cas.

L'emplacement du terrain ainsi cédé doit, dans l'opinion du Conseil, être compatible avec les fins auxquelles ce terrain est destiné.

Une partie de l'ensemble de cette superficie devra comprendre une plage si le terrain à subdiviser compte plus de 300 pieds sur un lac. La largeur de la plage doit correspondre au moins à 5% du périmètre bâtissable de la propriété donnant sur le lac avec un minimum de 30 pieds; la profondeur doit être d'au moins 100 pieds. Le reste du 5% doit être situé à un endroit acceptable pour la municipalité et accessible par au moins une rue municipalisée ou municipalisable.

1.4.10 <u>Durée du permis</u>

Tout permis est nul et non avenu s'il n'y est pas donné suite dans les douze (12) mois suivant la date d'émission.

1.4.11 Enregistrement

Tous les terrains subdivisés et cadastrés d'un projet de lotissement doivent être enregistrés au moment de leur vente ou de leur construction.

PARTIE 2 - DISPOSITIONS NORMATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACE DES RUES

2.1.1 Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues évitera les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables, et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il évitera également 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 drainage de surface et au passage des canalisations d'utilité publique.

2.1.2 Pente des rues

En règle générale, aucune rue ne devra avoir une pente supérieure à 12% (douze pour cent). La pente d'une rue, dans un rayon de 100 pieds d'une intersection, ne devrait pas dépasser 5% (cinq pour cent).

Dans des conditions exceptionnelles, le conseil pourra tolérer une pente jusqu'à 14% pourvu que le tronçon n'ait pas plus de 500 pieds et qu'on puisse atteindre toute propriété riveraine à partir du sommet sans rencontrer ailleurs une pente supérieure à 12%, ni parcourir une distance de plus d'un (1) mille.

2.1.3 Cession des rues

Sur demande de la municipalité, les propriétaires sont tenus de céder à la municipalité par un acte notarié, aux frais du cédant, les lots formant l'assiette des rues proposées. La municipalité peut, si elle le juge à propos, exiger comme condition préalable, la cession de toute pointe de terre formant encoignure de rue. La municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

2.1.4 Tracé des rues en fonction des lacs et rivières

En autant que cela est possible, une distance de cent (100) pieds devra être conservée entre l'emprise de la rue et la limite des hautes eaux.

2.1.5 Emprises des rues

A moins qu'il en soit autrement spécifié et exigé par le Conseil, l'emprise des rues doit avoir la largeur minimum indiquée ci-après:

- les voies de desserte, soixante-six (66) pieds;
- les rues résidentielles secondaires, cinquante (50 pieds;
- les culs-de-sac, quarante (40) pieds.

SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACE DES RUES

Les emprises de rue d'une largeur moindre que soixante-six (66) pieds sont sujettes à l'approbation du ministre des Affaires Municipales, conformément aux dispositions de la loi relative aux rues publiques (S.R.Q. 1964, ch. 179, art. 7: art. 468, C.M.).

2.1.6 Construction

Les rues ou routes sur le territoire de la municipalité devront être construites selon les normes spécifiées par le Conseil.

2.1.7 Drainage

Le drainage des rues devra être jugé adéquat suivant les normes établies par le Conseil.

2.1.8 Inspection

Avant le début des travaux de construction d'une rue l'Inspecteur des bâtiments et/ou l'ingénieur de la municipalité devra être averti au moins sept (7) jours à l'avance de façon à lui permettre de faire les inspections avant et pendant la construction.

2.1.9 Segments et rayons

Les voies de desserte et les rues résidentielles secondaires ne doivent jamais avoir de segments rectilignes de plus de 1200 pieds de longueur. Les coins de rues devront être arrondis sur un rayon intérieur de 20 pieds au minimum.

2.1.10 Angles de visibilité et d'intersection

Toute intersection sur une rue de soixante-six (66) pieds d'emprise ou plus, doit bénéficier d'un champ de visibilité de deux cents (200) pieds minimum et toute intersection sur une rue de cinquante (50) pieds d'emprise, doit bénéficier d'un champ de visibilité de cent vingt (120) pieds minimum.

L'angle d'intersection ne doit pas être inférieur à soixante-quinze (75) degrés. En règle générale, les intersections à angle droit sont préférées. L'alignement doit être maintenu sur une distance de cent (100) pieds.

SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACE DES RUES

2.1.11 Culs-de-sac

Le cul-de-sac pourra être employé lorsqu'il s'avère une solution esthétique et/ou économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prêtent pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

La longueur d'un cul-de-sac, mesurée jusqu'au cercle de virage, ne devrait pas être supérieure à 350 pieds et il devra se terminer par un rond-point dont le diamètre ne peut être inférieur à cent (100) pieds.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX LOTS

2.2.1 Dimension des terrains

Les terrains d'un plan de lotissement devraient avoir les dimensions prescrites par le règlement de zonage pour la zone où ils sont situés et pour l'utilisation projetée, compte tenu des alignements de construction et des conditions générales et particulières prévues par le règlement de zonage et pour chacune des zones.

2.2.2 Orientation des terrains

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives, ou dans le cas des parcs de maisons mobiles, les lignes latérales pourront être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun 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.

2.2.3 Profondeur des terrains

Dans aucune zone, la profondeur des lots ne doit excéder 2 1/2 fois la largeur pour un terrain ayant une superficie moindre.

2.2.4 Sentier pour piétons

Il est loisible au Conseil d'exiger des sentiers pour piétons d'une largeur minimum de dix pieds (10') partout où il le jugera nécessaire pour favoriser la circulation des piétons et leur permettre l'accès aux édifices publics, aux terrains de jeux et aux parcs.

2.2.5 Lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe

La largeur des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe peut être diminuée à la ligne de rue jusqu'à cinquante pour cent (50%) du minimum prévu à la grille des normes et spécifications; mais elle ne doit jamais être moindre que vingt (20) pieds, pourvu que la largeur arrière de ces lots soit augmentée afin que la superficie contenue entre la ligne de front et une ligne parallèle à celle-ci à une profondeur égale à la profondeur minimale prévue dans la grille des normes et spécifications, soit conforme à la superficie minimale prévue dans la grille des normes et spécifications.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET AUX LOTS

2.2.6 Lots situés sur la ligne intérieure d'une courbe

La largeur des lots situés sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminuée à la ligne arrière du lot pourvu que la largeur augmentée de la ligne d'avant, puisse déterminer la superficie minimale requise et la largeur moyenne de chaque cour latérale ne soit moindre que prescrit dans le présent règlement.

Adopté le 4 octobre 1976
Affiché le 12 octobre 1976
Approuvé par les électeurs à l'assemblée publique du 26 oct. 1976.

Marcel Boley
MAIRE

Luc B. Guillemette
Secrétaire-trésorier