

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ D'ARGENTEUIL
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ADOLPHE D'HOWARD

Règlement de lotissement # 480

5.1 Dispositions légales et interprétatives

Le contenu du règlement de régie interne relatif aux permis et certificats numéro 477 et ses amendements font partie intégrante à toute fin que de droit, du présent règlement.

5.1.1 Dispositions légales

Nul ne peut procéder à une nouvelle opération cadastrale sans avoir préalablement obtenu du fonctionnaire désigné un permis de lotissement conformément aux dispositions du règlement de lotissement.

5.1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement numéro: 480 est intitulé: Règlement de lotissement de la municipalité de Saint-Adolphe d'Howard.

5.1.1.2 Administration

Le contenu du règlement de régie interne relatif à l'application des règlements d'urbanisme numéro 477 et ses amendements font partie intégrante à toute fin que de droit, du présent règlement.

5.1.1.3 Règlements remplacés

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droit les règlements numéros 217 ainsi que leurs amendements afin d'assurer l'application d'un concept de zonage conforme aux modifications du plan d'urbanisme numéro 475 concernant l'ensemble du territoire.

Sont remplacées, toutes autres dispositions incompatibles contenues dans l'un ou l'autre des règlements municipaux actuellement en vigueur dans la municipalité.

Tels remplacements n'affectent pas cependant les procédures pénales intentées, sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements remplacés jusqu'au jugement final et exécution.

Tels remplacements n'affectent pas non plus les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi remplacés.

5.1.1.4 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

5.1.1.5 Territoire assujéti

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

5.1.1.6 L'officier responsable

L'inspecteur des bâtiments est désigné comme étant l'officier responsable de l'administration et de l'application des règlements d'urbanisme.

Le Conseil peut nommer un ou des inspecteurs des bâtiments adjoints chargés d'aider ou de remplacer au besoin l'inspecteur des bâtiments.

5.1.1.7 Constructions et terrains affectés

La conception d'un lotissement doit s'effectuer sur la base des principes suivants:

- 1) elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du zonage;
- 2) elle doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus;
- 3) elle doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la municipalité;
- 4) elle doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place, s'il y a lieu;
- 5) elle doit permettre, advenant l'impossibilité de développer selon le plan d'ensemble accepté, de contenir d'autres alternatives quant à l'usage desdits terrains;
- 6) elle doit assurer l'affectation de certains espaces à des fins de parcs publics selon les modalités de l'article
- 7) elle doit être rentable économiquement pour la municipalité;
- 8) elle doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers.

5.1.1.8 Annexes

Sont parties intégrantes du présent règlement à toutes fins que de droit :

- a) Le plan de zonage

Le plan de zonage de la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard, ainsi que les symboles, dûment authentifié par le Maire et le secrétaire-trésorier.

Ce plan de zonage est joint au présent règlement comme Annexe « A » pour en faire partie intégrante

b) Grilles des usages et normes

Ces grilles sont jointes au présent règlement comme Annexe « B » pour en faire partie intégrante.

5.1.1.9 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également article par article.

Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties, clauses ou dispositions ne saurait être mise en doute.

Le conseil déclare par la présente qu'il aurait décrété ce qu'il reste de règlement même si l'invalidité d'une ou de plusieurs clauses est déclarée.

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

5.1.1.10 Procédure concernant un amendement

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., ch. A-19.1), le présent plan et le présent règlement doivent être modifiés ou remplacés selon les dispositions de cette loi ainsi que les dispositions suivantes

5.1.1.11 Démarches provenant d'un contribuable

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

Il doit présenter sa requête par écrit au Conseil municipal en expliquant les motifs de sa requête.

5.1.1.12 Concurrence avec d'autres lois et règlements

Aucun article du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

5.1.2 Règles d'interprétation

Un système uniforme de numérotation a été utilisé pour tout le règlement. (voir aussi article 1.1.2 du règlement des permis et certificats)

5.1.2.1 Interprétation du texte

Exception faite des mots définis ci-après, tous les mots utilisés dans cette réglementation conserveront leur signification habituelle:

- 1) les titres contenus dans cette réglementation en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction :

- entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
 - entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 2) l'emploi du verbe au présent inclut le futur; quelque 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 où elle peut s'appliquer.
 - 3) le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi;
 - 4) avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue; le mot "peut" conserve un sens facultatif; sauf dans l'expression "ne peut" qui signifie "ne doit";
 - 5) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
 - 6) le mot "quiconque" inclut toute personne morale ou physique;
 - 7) le genre masculin comprend les deux (2) sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.
 - 8) Toute dimension, mesure et superficie mentionnées dans le présent règlement, est exprimée en unités du système international S.I.
En cas de contradiction entre la mesure métrique et la mesure anglaise, la mesure métrique prévaut.

Conversion:

1 m:	3,2808 pi	1m ² :	10,7636 pi ²
1pi:	0,3048 m	1pi ² :	0,929 m ²

5.1.2.2 Interprétation des tableaux, graphiques et symboles

À moins d'indication contraire, font partie intégrante de ce règlement, les tableaux, plans, graphiques, symboles, grilles des usages et normes et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y sont contenus ou auxquels il se réfère.

En cas de contradiction :

- 1) entre un tableau et un graphique, le tableau prévaut;
- 2) entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 3) entre le texte et tout autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 4) entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut;

5) entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

5.1.2.3 Incompatibilité de normes

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale

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

5.1.2.4 Document de renvoi

Lorsque des renseignements techniques détaillés concernant les matériaux, l'équipement et les méthodes de calcul de charpente sont nécessaire afin d'assurer de leur conformité aux exigences prescrites au règlement, et que le texte renvoie à un document de référence, un tel document fait partie intégrante du présent règlement.

Pour les fins de compréhension de toutes les expressions utilisées au plan de zonage et à la grille des spécifications, il faut référer aux règles d'interprétation décrites au règlement de zonage numéro 480

5.2 Dispositions générales

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- c) elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages, auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du règlement de zonage numéro 480
- b) elle doit assurer une continuité dans les lignes de division des terrains en relation avec les terrains adjacents existants ou prévus;
- c) elle doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la municipalité;
- d) elle doit assurer une intégration des services d'utilités publiques prévus aux divers réseaux en place;
- e) elle doit être rentable économiquement pour la municipalité;
- f) elle doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers.

5.2.1 Dispositions relatives aux voies de circulation

La tracé des rues que ce soit des collectrices ou des voies locales doit être conforme aux dispositions de la présente réglementation.

5.2.2 Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des collectrices, distributrices doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

En autant que cela est possible, leur tracé doit respecter les boisés et rangées d'arbres.

Il évitera également autant que faire se peut, les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts de meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

5.2.3 Tracé des rues en fonction de la topographie

La pente transversale de toute rue ne doit pas être inférieure à un demi pour cent (0.5%).

La pente maximale ne doit pas être supérieure à treize (13%) pour cent.

À moins de raccordement à une rue existante et de conditions exceptionnelles sur le site, la pente d'une rue, dans un rayon de cinquante (50) mètres d'une intersection, ne devra pas dépasser cinq (5 %) pour cent.

5.2.4 En fonction de l'emprise des rues

L'emprise minimale de toute rue doit être de:

- rue locale: quinze (15m) mètres;
- rue collectrice: vingt (20m) mètres;

Toutefois, l'emprise des rues publiques existantes et des rues privées existantes avant l'entrée en vigueur du règlement 217 peut être inférieure à la largeur minimale indiquée ci-haut.

5.2.5 Virages, angle d'intersection et visibilité

Les intersections et les virages doivent respecter les normes standard pour ce type d'aménagement. On devra de plus respecter les prescriptions suivantes:

- 1) Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent les intersections doivent être à angle droit. Dans des cas exceptionnels ayant trait à la topographie du site ou à la présence d'un cours d'eau ou d'un lac, les intersections peuvent être à un angle moindre pourvu que cet angle soit égal ou supérieur à soixante-quinze degrés (75°). L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de trente mètres (30m).

- 2) Toute intersection avec une rue de vingt mètres (20m) d'emprise ou plus, doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de soixante mètres (60m); de même toute intersection sur une rue de moins de vingt mètres (20m) d'emprise, doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de trente-six mètres (36m).
- 3) Les axes de deux (2) intersections de voies locales donnant sur une même rue doivent être à une distance minimale de cent vingt mètres (120m) calculées entre les lignes d'emprises les plus rapprochées.
- 4) L'angle d'un virage calculé du côté extérieur ne peut excéder un angle de cent trente cinq (135) degrés.

5.2.6 Distance entre les intersections

Lors de la construction de nouvelles rues créant un carrefour avec des rues existantes, la distance minimale à respecter entre chacun des nouveaux carrefours calculée de centre à centre est la suivante:

- Les axes de deux (2) intersections de voies locales donnant sur une même rue doivent être à une distance minimale de cinq cents (500 m) mètres les unes des autres, calculées entre les lignes d'emprises les plus rapprochées.
- Les axes de deux (2) intersections de voies collectrices donnant sur une même rue, doivent être à une distance minimale de cinq cents (500 m) mètres calculée entre les lignes d'emprises les plus rapprochées.

Seules, les routes localisées d'un même côté sont considérées dans le calcul des normes inscrites au présent article.

5.2.7 Courbes de raccordement des intersections

Afin de faciliter la circulation, les coins des rues doivent être arrondis par une courbe ayant un rayon supérieur à six (6m) mètres.

5.2.8 « Cul-de-sac »

Règle générale, tout cul-de-sac devra être évité.

Toutefois, on pourra l'employer lorsqu'il s'avérera une solution esthétique et/ou économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue. La longueur minimale pour les rues en cul-de-sac est de cent cinquante (150) mètres.

Cependant, dans les cas d'impossibilité, une rue cul-de-sac devra se terminer par un cercle de virage dont le diamètre ne sera pas inférieur à trente mètres (30m).

5.2.9 Étagement des voies, axe et profil des voies

Tout plan de lotissement doit tenir compte des espaces requis pour les étagements des voies.

Tout arpenteur-géomètre ayant soumis le plan d'une opération cadastrale comportant une ou plusieurs rues, est tenu d'établir l'axe central de la ou des rues sur le terrain et de fournir à la corporation municipale un profil dudit axe avec niveau pris à tous les quinze (15m) mètres lorsque requis par l'officier responsable.

5.2.10 Cession de rue

Les propriétaires doivent s'engager à céder l'assiette des voies de circulation destinées à être publiques comme condition préalable à l'obtention du permis de lotissement.

5.2.11 Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac

- a) Aucune rue ne doit être construite en bordure des cours d'eau et des lacs désignés à l'article 5.2.12 du présent règlement, à moins de quarante-cinq mètres (45m) de la ligne moyenne des hautes eaux dans les zones dotées des services d'aqueduc et d'égouts et à moins de soixante mètres (60m) de la ligne des hautes eaux dans les zones non dotées ou partiellement dotées de services d'aqueduc ou d'égout sanitaire à l'exception des embranchements construits pour l'accès à une plage, une marina, un débarcadère, un quai et la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac et des pistes cyclables.
- b) Dans le cas d'un raccordement de rue publique ou privée existante le 07 décembre 1983 ou si la distance minimale requise au paragraphe précédent ne peut être respectée en raison de conditions de sol ou topographiques particulières ou des prescriptions du présent règlement relatives à l'emprise des rues, la distance minimale entre la rue et la ligne naturelle des hautes eaux peut être diminuée jusqu'à un minimum de quinze (15m) mètres.

5.2.12 Lacs et cours d'eaux désignés

- a) lacs désignés

Localisation cadastrale	Lacs
Rang I	(1) Dépatie, (2) Deslauriers, (3) du Rapide, (4) Murray, (5) Newman, (6) Pelletier, (7) Sainte-Marie, (8) Taillefer, (9) des Pins.
Rang II	(10) Cuvette, (11) de la Barbotte, (12) de la Cabane, (13) du Castor, (14) du Chevreuil, (15) Long, (16) Manon, (17) Morgan, (18) Saumon, (19) Thompson, (20) Vaseux, (21) Saint-Denis, (22) Schmidt, (22a) sans nom (lots 13 et 14)
Rang III	(23) de la Borne, (24) de la Montagne, (25) Elvire, (26) le Gros, (27) Mohawk, (28) Noir, (29) Vert, (30) à la truite, (29) Beausoleil, sans nom (lots 13 et 14)

Rang IV	(31) Beauchamps, (32) Boudrias, (33) Bourque, (34) Dubuc, (35) du Rocher, (36) Travers.
Rang V	(37) à la Couleuvre, (38) Bruyère, (39) des Trois-Frères, (40) Massie, (41) Valiquet.
Rang VI	(42) Cornu, (43) Long, (44) Misère, (45) Saint-Joseph, (46) Sans nom (lots 21 et 22), Cusson (lot 12).
Rang VII	(47) à Foin, (48) Aubin, (49) Bark, (50) Carré, (51) Chantal, (52) Cusson, (53) du Bois Franc, (54) Garry, (55) Huguette, (56) Inconnu, (57) Labelle (Burgess), (58) la Grosse.
Rang VIII	(59) du Cœur, (60) Louise, (61) Noir, (62) Vingt-sous, (63) Wilson.
Rang IX	(64) Iroquois, (65) Ouellet, (66) Pékan, (67) Sainte-Marie, (68) Sioux.
Rang X	(69) Dupagne, (70) Gémont, (71) Pierre, (72) Dupré.
Rang XI	(73) à Foin (trois (3) lacs), (74) Aubry, (75) Capri, (76) du Lièvre (77) Jaune, (78) sans nom (lot 7).

b) Cours d'eau désignés

Les cours d'eau désignés sont ceux identifiés sur le plan de zonage joint au présent règlement comme carte Annexe " A ".

5.3 Dispositions applicables aux lots, îlots, sentiers pour piétons et servitudes

5.3.1 Orientation des lots

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

Toutefois, et seulement dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de dégager des perspectives ou dans le cas de parcs de maisons mobiles, ou pour des fins d'économie d'énergie, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas cette exception peut-elle être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

5.3.2 Largeur des lots

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions concernant les dimensions des terrains contenues dans le présent règlement aux grilles des usages et normes et dans le règlement de zonage 481

Cette largeur doit, dans la mesure du possible, être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés et ainsi éviter les terrains transversaux.

5.3.3 Longueur des îlots

Les îlots résidentiels devraient être orientés de manière à assurer une pénétration maximum du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible.

5.3.4 Orientation des îlots

L'orientation des îlots adjacents à une route régionale doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces routes.

5.3.5 Dimension des lots

Sauf exception, tout lot desservi, partiellement desservi ou non desservi doit avoir la superficie minimum et les dimensions minimum précisées à la grille des spécifications.

5.3.6 Terrains à bâtir adjacents à une voie majeure de circulation

S'il est prévu une rangée de terrains à bâtir (avec entrée privée) faisant front à une voie majeure de circulation (dont la vitesse excède 50km/h) ou la route 364, la largeur de ces terrains devra être de cent (100m) mètres, alors que la marge de recul des résidences devra être de dix (10) mètres et celles des autres affectations de quinze mètres (15m).

5.3.7 Dimensions et superficies des terrains à bâtir

Les dimensions et superficie des terrains à bâtir doivent respecter les normes minimales et moyennes prescrites dans la grille des spécifications des usages et des normes.

5.3.8 Règles d'exception pour les terrains situés à l'intérieur d'une bande de cent (100) mètres d'un cours d'eau désigné et à l'intérieur d'une bande de trois cents (300) mètres d'un lac désigné à l'article 5.2.12 du présent règlement:

Dans le cas d'un terrain situé entre un lac ou un cours d'eau et une rue publique ou privée existante au 7-12-1983, ou entre deux rues publiques ou privées existantes au 7-12-1983 les dispositions relatives à la profondeur des lots ne s'appliquent pas.

Dans le cas prévu à l'article 5.2.11 b) du présent règlement, la profondeur moyenne minimale peut être réduite à la distance mesurée entre une telle rue et la ligne moyenne des hautes eaux.

5.3.9 Dispositions d'exception

Malgré les dispositions du présent règlement, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée dans les cas suivants, pour le seul

motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement:

- 1) lorsqu'il s'agit d'un terrain pour fins de parc, d'un réseau ou un équipement linéaire tel:
 - un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
 - un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;
 - un droit de passage ou une servitude.
- 2) s'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu de l'article 441 b) du Code civil et dans laquelle déclaration seule la ou les constructions font l'objet de parties exclusives, le fond de terre devant obligatoirement demeurer partie commune.
S'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé.
- 3) Lorsqu'il s'agit d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain ou d'un lot et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises par le présent règlement, aux conditions suivantes:
 - ensemble constitué du terrain ou du lot concerné et du terrain qui lui est ajouté doit former un seul lot par lot originaire, et;
 - aucun lot ou terrain ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale.
- 4) Lorsqu'un terrain est compris dans plusieurs lots originaires ou dans plusieurs rangs indiqués au plan cadastral, auquel cas, un seul lot originaire ou rang, résulte de l'opération cadastrale.
Dans ce cas, un seul bâtiment principal pourra être implanté sur l'ensemble des lots résultant de ce type d'opération cadastrale.
- 5) Une opération cadastrale visant à identifier par un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre un terrain destiné à une utilisation qui ne nécessitera pas l'installation d'un système d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées.

5.4 Dispositions relatives aux services

5.4.1 Cession des rues

Sur demande de la municipalité comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale et à l'émission d'un permis de lotissement, les propriétaires sont tenus de céder à la municipalité les lots formant l'assiette des rues proposées ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques.

La municipalité peut aussi, si elle le juge à propos, exiger au même titre, la cession de toute pointe de terre formant l'encoignure de rue.

Cette assiette de rue doit être libre de toute hypothèque et/ou privilège.

La municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

5.4.2 Services d'utilité publique en place

Lorsque certains services d'utilités publiques (tel que collecteur,...etc.) sont en place lors de l'ouverture d'un nouveau secteur ou d'un nouveau développement, le tracé des rues devra s'effectuer, dans la mesure du possible, en utilisant à cette fin l'emprise de ces services d'utilité publique.

5.4.3 Obligation de céder une superficie de terrain et/ou paiement en argent pour fins de parcs ou de terrains de jeux (L.A.U., art. 117.1 à 117.6)

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 n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit céder à la Corporation locale, pour fins de parcs, de terrains de jeux, ou de sentiers de piéton, de sentiers récréatifs, une superficie de terrain correspondant à cinq (5%) pour cent de la superficie totale du terrain comprise dans le plan et située dans un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux;

Nonobstant le premier alinéa, le Conseil peut exiger du propriétaire, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme de cinq (5%) pour cent de la valeur mentionnée au rôle d'évaluation du terrain compris dans le plan malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la Fiscalité municipale (L.R.Q chapitre F-2.1), multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi, ou encore, exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent dans les proportions que détermine le Conseil.

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fond spécial qui ne peut servir qu'à l'achat, l'aménagement et l'entretien de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux, de sentiers récréatifs, d'espaces naturels et les terrains ainsi cédés à la Corporation ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux et des espaces naturels.

La municipalité peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumissions publiques ou de toute autre façon approuvée par la Commission municipale de Québec, des terrains qu'elle a ainsi acquis s'ils ne sont plus requis pour fins d'établissement de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels et le produit doit être versé dans ce fond spécial.

5.4.3.1 Terrains construits

Lorsqu'une opération cadastrale a pour fin d'identifier au plan officiel du cadastre les terrains déjà construits, les exigences de l'article 5.4.3 sont annulées.

5.4.3.2 Plans supplémentaires requis (L.A.U., art. 115, 9o, et 10o)

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le requérant doit soumettre, s'il y a lieu, les plans suivants:

- un plan indiquant, sur les lots faisant l'objet de l'opération cadastrale, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communications (L.A.U., art. 115, 9o).
- Un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation (L.A.U., art. 115, 10o).

5.4.4 Paiement des taxes municipales (L.A.U., art. 115, 11o)

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. (L.A.U., art. 115, 11o)

5.4.5 Opération cadastrale pour un terrain dérogoire au règlement de lotissement

Pour autoriser une opération cadastrale pour des terrains dérogoires au règlement de lotissement, ceux-ci doivent répondre aux conditions édictées aux articles 256.1 et suivants d la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

5.5 Dispositions relatives à un ensemble intégré d'habitation

5.5.1 Application

Dans les zones d'application, un ensemble intégré d'habitation doit se faire conformément aux dispositions du présent chapitre et de toutes autres dispositions du présent règlement applicables en l'espèce.

En cas de conflits entre les dispositions du présent chapitre et de toute autre disposition du présent règlement, les dispositions du présent chapitre ont préséance.

Pour les dispositions relatives aux usages autorisés, aux bâtiments principaux et bâtiments accessoires, au contrôle architecturale, au stationnement, à l'aménagement paysager, il faut se référer aux chapitres respectifs du règlement de zonage 481.

5.5.2 Distance d'une ligne de terrain

- 1) Lorsque la ligne de terrain d'un ensemble intégré d'habitation est adjacente à une zone communautaire, il doit y avoir un minimum de six (6) mètres entre la partie la plus saillante de tout bâtiment et la ligne de terrain ;

- 2) Lorsque la ligne de terrain est adjacente à un sentier ou une piste cyclable, il doit y avoir un minimum de neuf (9) mètres entre la partie la plus saillante de tout bâtiment et la ligne de terrain ;
- 3) Lorsque la ligne de terrain est adjacente à une zone commerciale, il doit y avoir un minimum de quinze (15) mètres entre la partie la plus saillante de tout bâtiment et la ligne de terrain ;
- 4) Lorsque la ligne de terrain est adjacente à une zone industrielle, il doit y avoir un minimum de trente (30) mètres entre la partie la plus saillante de tout bâtiment et la ligne de terrain ;
- 5) Lorsque la ligne de terrain est adjacente à une zone résidentielle, il doit y avoir un minimum de six (6) mètres entre la partie la plus saillante de tout bâtiment et la ligne de terrain.

5.5.3 Voies d'accès privées

Les voies d'accès à l'intérieur d'un ensemble intégré d'habitation sont assujetties aux normes minimales suivantes :

- 1) La largeur de la bande de roulement est de six (6) mètres.
- 2) Aucune voie d'accès ne doit avoir une pente supérieure à treize pour cent (13%). Dans un rayon de trente (30) mètres d'une intersection avec une rue publique existante ou prévue, la pente ne doit pas dépasser cinq pour cent (5%).

5.5.4 Aire d'agrément

Tout ensemble intégré d'habitation doit comprendre une aire d'agrément d'au moins dix-huit mètres carrés (18m²) attenant à chaque unité d'habitation de classe H1 et H2. Cependant, pour H2, la superficie de l'aire d'agrément pourra être réduite à treize (13m²) mètres carrés pour les unités du deuxième étage.

5.5.5 Sentiers piétonniers et pistes cyclables

Des sentiers piétonniers doivent être aménagés pour permettre d'accéder aux aires récréatives, aux aires de stationnement et aux voies publiques.

L'utilisation du matériel « poussière de roche » sera autorisée à l'aménagement de ces sentiers.

La superficie de terrain occupée par un tel sentier piétonnier ne peut être comptée dans le calcul des surfaces aménagées requises à la création d'aire d'agrément.

5.5.6 Délai de réalisation

Tous les aménagements exigés par le présent chapitre du règlement doivent être complétés au plus tard dans les neuf (9) mois après la fin des travaux de

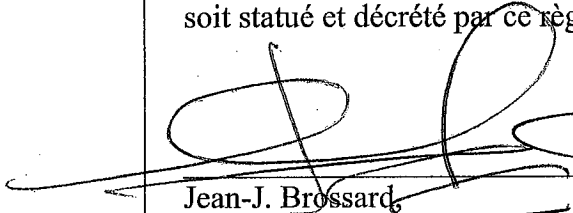
construction du bâtiment principal ou au quinze septembre de l'année suivante.

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné à l'assemblée du 2 mars 2001 ;

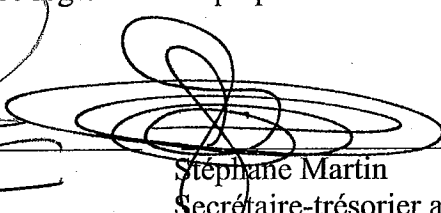
EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par le conseiller Daniel Millette
Appuyé par le conseiller Marc Vadeboncoeur
Et résolu à l'unanimité :

« QUE le règlement portant le no. 480 de lotissement soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui précède. »



Jean-J. Brossard,
Maire



Stéphane Martin
Secrétaire-trésorier adjoint

Projet de règlement :	1 ^{er} décembre 2000
Consultation publique :	19 janvier 2001
Avis de motion :	12 mars 2001
Adoption :	6 avril 2001
Certificat de conformité :	1 ^{er} mai 2001
Affichage :	5 mai 2001