

Lac Supérieur

MUNICIPALITÉ DE



Règlement de lotissement

Numéro 2015-562

Juin 2015



L'ATELIER **URBAIN**
Aménagement et urbanisme

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE LAC-SUPÉRIEUR

Règlement de lotissement

Réalisé par : L'Atelier Urbain
Sous la direction de : Louis-Michel Fournier-Renaud, urb.

Avis de motion le : 10 avril 2015
Règlement adopté le : 5 juin 2015
Entrée en vigueur le : 23 juillet 2015

Dernière mise à jour le :

Les règlements d'amendement suivants sont venus modifier le présent règlement.

Numéro du règlement	Objets du règlement	Date de l'avis de motion	Date d'entrée en vigueur

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	5
SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	7
Article 1 Titre du règlement	7
Article 2 Interaction du règlement	7
Article 3 Intégrité du règlement	7
Article 4 Objet du règlement	7
Article 5 Abrogation de règlements	7
Article 6 Territoire assujetti	7
Article 7 Personnes assujetties	7
Article 8 Validité	8
Article 9 Le règlement et les lois	8
Article 10 Documents de renvoi	8
Article 11 Règles d'interprétation du plan de zonage et de la grille des spécifications	8
Article 12 Entrée en vigueur	8
SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	9
Article 13 Principes d'interprétation	9
Article 14 Unité de mesure	9
Article 15 Incompatibilité entre dispositions	9
Article 16 Terminologie	9
SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	11
Article 17 Application du règlement	11
Article 18 Pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné	11
Article 19 Infractions, recours et pénalités	11
Article 20 Demande privée de modification réglementaire	11
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES	13
SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES	15
Article 21 Dispositions générales	15
Article 22 Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale	15
Article 23 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale	15
SECTION 2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES DE CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES	17
Article 24 Bande de protection riveraine et zones à risque d'inondation	17
Article 25 Zones à risque de mouvement de terrain	17
SECTION 3 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA CESSIION DE TERRAIN OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	19
Article 26 Règles générales	19
Article 27 Opérations non visées	19
Article 28 Report de contribution	20
Article 29 Cession de terrain hors site	20
Article 30 Détermination de la valeur du terrain	20
Article 31 Règle de calcul	21
Article 32 Frais à la charge du requérant	21
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX LOTS	23
SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION	25
Article 33 Champs d'application	25
Article 34 Interdiction de croisement avec le parc régional linéaire	25
Article 35 Indication du caractère privé des voies	25
Article 36 Règle de calcul	25
Article 37 Raccordement d'une voie de circulation à une voie régionale	25

Règlement de lotissement numéro 2015-562
Table des matières

Article 38	Condition supplémentaire pour le Chemin du Lac-Supérieur.....	26
Article 39	Aménagement d'une voie de circulation collectrice	26
Article 40	Aménagement d'une voie de circulation locale	27
Article 41	Aménagement d'une voie de circulation sans issue (cul-de-sac).....	28
Article 42	Localisation d'une voie de circulation à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac.....	29
Article 43	Voie de circulation se trouvant à l'intérieur du corridor faunique (CF-01).....	29
SECTION 2	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX LOTS	31
Article 44	Champs d'application	31
Article 45	Dimensions minimales des lots	31
Article 46	Dimensions minimales des lots à l'extérieur d'un corridor riverain	31
Article 47	Dimensions minimales des lots non riverains à l'intérieur d'un corridor riverain	31
Article 48	Dimensions minimales des lots riverains	32
Article 49	Dimensions minimales des lots dans les zones à proximité du corridor faunique	33
Article 50	Dimensions minimales des lots dans les zones du corridor faunique.....	33
Article 51	Exceptions générales aux dimensions minimales des lots	34
Article 52	Exception pour les lots situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe	34
Article 53	Calcul de la profondeur moyenne minimale d'un terrain irrégulier	35
Article 54	Emplacement pour bâtiments d'utilité publique de petit gabarit.....	35
Article 55	Emplacement pour commerce d'hébergement.....	35
Article 56	Emplacements contigus au chemin Lac-Supérieur.....	36
Article 57	Emplacement en secteur montagneux	36
Article 58	Emplacement pour un bâtiment multifamilial.....	36
Article 59	Emplacement résidentiel avec pavillon de logement.....	36
Article 60	Emplacement dans la zone AG-01	36
Article 61	Lotissement dans une zone à risque de mouvement de terrain.....	36
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT	37
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX TERRAINS DÉROGATOIRES.....	39
Article 62	Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement pour les zones NA-64 à NA-74 et CF-01	39
Article 63	Lot dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique	39
Article 64	Agrandissement d'un terrain non conforme	40
Article 65	Voie de circulation existante avant le présent règlement.....	40
Article 66	Lots existants avant le 2 avril 1984.....	40
Article 67	Lots construits avant le 2 avril 1984	40
ANNEXE A	: RAPPORT – CONTRIBUTION POUR FINS DES PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	43
ANNEXE B	: PROTOCOLE D'ENTENTE RELATIF À UN REPORT DE CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	44

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

Section 1 Dispositions déclaratoires

Article 1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement numéro 2015-562 ».

Article 2 Interaction du règlement

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1). L'ensemble de cette réglementation d'urbanisme vise l'harmonisation des différentes utilisations du sol selon les orientations et objectifs déterminés au Plan d'urbanisme.

Article 3 Intégrité du règlement

La page titre, le préambule, la table des matières ainsi que les annexes font partie intégrante du règlement.

Article 4 Objet du règlement

Le présent règlement vise à régir le découpage municipal des voies de circulations, des îlots et des lots, afin d'assurer la sécurité publique et la protection de l'environnement, ainsi que la qualité de vie de la municipalité.

Article 5 Abrogation de règlements

Le présent règlement abroge et remplace en entier à toute fin que de droits le règlement 2002-354 et ses amendements, ainsi que tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait au lotissement.

Telles abrogations n'affectent cependant pas 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 non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement

Article 6 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Lac-Supérieur.

Article 7 Personnes assujetties

Le présent règlement s'applique à toute personne morale de droit public ou de droit privé et à tout particulier.

Article 8 **Validité**

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, de manière à ce que si un chapitre, une section ou un article de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Article 9 **Le règlement et les lois**

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

Article 10 **Documents de renvoi**

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement.

Article 11 **Règles d'interprétation du plan de zonage et de la grille des spécifications**

Aux 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 2015-560.

Article 12 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux prescriptions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Section 2 Dispositions interprétatives

Article 13 Principes d'interprétation

Le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de la Loi d'interprétation (c. I-16). De plus, les titres, tableaux, croquis, diagrammes, graphiques, symboles et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, diagrammes, graphiques, symboles ou toute autre forme d'expression avec le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

Article 14 Unité de mesure

S'il y a une incompatibilité entre un nombre écrit en lettre arabe et son indication en chiffre, le nombre écrit prévaut. De plus, s'il y a une incompatibilité entre une mesure donnée selon le Système international d'unité (système métrique) et impériale (pieds, pouces), le Système international d'unité prévaut.

Article 15 Incompatibilité entre dispositions

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 l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

Article 16 Terminologie

Exception faite des mots définis dans la terminologie du règlement de zonage numéro 2015-560, tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification usuelle.

Section 3 Dispositions administratives

Article 17 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général de la Municipalité.

Article 18 Pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats numéro 2015-559.

Article 19 Infractions, recours et pénalités

Sans restreindre les pouvoirs de la municipalité, toute personne qui ne respecte pas les dispositions du présent règlement commet une infraction et s'expose aux recours et aux pénalités prévues au Règlement sur les permis et certificats numéro 2015-559.

Article 20 Demande privée de modification règlementaire

Quiconque souhaite demander une modification au présent règlement, doit le faire en conformité à la procédure prévue au Règlement sur les permis et certificats numéro 2015-559.

Chapitre 2 Dispositions applicables aux opérations cadastrales

Section 1 Dispositions générales applicables aux opérations cadastrales

Article 21 Dispositions générales

Toute opération cadastrale qui ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement est prohibée.

Article 22 Présentation d'un plan relatif à une opération cadastrale

Le propriétaire de tout terrain doit pour approbation préalable à une opération cadastrale, soumettre un plan de ladite opération au fonctionnaire désigné, que ce plan prévoit ou non des voies de circulation.

Article 23 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

Sur l'ensemble du territoire de la municipalité, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit :

1. Indiquer sur un plan annexé les lots faisant l'objet de l'opération cadastrale, les espaces faisant l'objet de servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications;
2. Présenter un projet de morcellement de terrain portant sur l'ensemble du terrain lui appartenant;
3. Payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

Section 2 Dispositions spécifiques aux zones de contraintes naturelles et anthropiques

Article 24 Bande de protection riveraine et zones à risque d'inondation

Dans une bande de protection riveraine ou une zone à risque d'inondation, tel que défini au Règlement de zonage 2015-560, aucune opération cadastrale n'est autorisée et aucun permis de lotissement ne peut être délivré en vue d'y ériger une construction si les superficies ne permettent pas le respect du cadre normatif concernant la protection des rives, du littoral et des plaines inondables, prescrit au même règlement de zonage.

Article 25 Zones à risque de mouvement de terrain

Dans une zone à risque de mouvement de terrain, tel que défini au Règlement de zonage 2015-560, aucune opération cadastrale n'est autorisée et aucun permis de lotissement ne peut être délivré en vue d'y ériger une construction si les superficies ne permettent pas le respect du cadre normatif, concernant les risques de mouvements de terrain, prescrit audit règlement de zonage.

Section 3 Dispositions spécifiques à la cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

Article 26 Règles générales

Sur l'ensemble du territoire municipal, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit au choix du Conseil :

- S'engager à céder gratuitement à la Municipalité de Lac-Supérieur un terrain compris dans le plan et équivalent à 10 % de la superficie visée ou de la valeur uniformisée du terrain compris dans le plan. Selon les besoins spécifiques de la Municipalité, le Conseil municipal décide de la partie de terrain qui lui revient et qui convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ou;
- Verser à la Municipalité une somme équivalente à 10 % de la valeur uniformisée pour le terrain compris dans le plan ou;
- Faire à la fois un engagement en terrain et un versement en argent équivalent à 10 % de la valeur uniformisée du terrain compris dans le plan.

De plus, une telle contribution est également une condition préalable à l'approbation d'un permis de construction relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale.

Les frais du contrat notarié, occasionnés par la cession de terrain ou par le paiement en argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels, sont à la charge de l'acquéreur, à moins qu'il en soit décidé autrement et qu'une résolution à cet effet soit entérinée.

Article 27 Opérations non visées

La contribution aux fins de parcs ne peut être exigée dans le cas des opérations cadastrales suivantes :

1. Une annulation, une correction, une modification ou un remplacement de numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
2. Une opération cadastrale nécessaire suite à la rénovation cadastrale et n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
3. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation;
4. Une opération cadastrale pour fins agricoles à l'intérieur de la zone agricole permanente;

5. L'identification cadastrale d'un terrain où est érigée une construction principale;
6. L'opération cadastrale pour créer un lot transitoire qui sera fusionné à un lot existant, sans augmentation le nombre de lots une fois l'opération terminée.

Article 28

Report de contribution

Dans le cas d'une opération cadastrale visant l'identification d'un lot résiduel, le propriétaire et la Municipalité peuvent convenir d'un report de la contribution lors d'une opération cadastrale subséquente pour l'immeuble visé spécifiquement par cette opération. L'entente prévue à l'Annexe B du présent règlement doit être dûment signée par le requérant et la Municipalité.

L'opération cadastrale résultant d'une demande de report de contribution ne vise pas à créer un lot distinct à des fins de construction. Le propriétaire s'engage donc à procéder à une opération cadastrale avant toute demande de permis de construction. C'est lors de cette demande de permis de lotissement que la contribution est exigée. La demande de permis peut alors viser tout ou une partie du lot bénéficiant du report de contribution. La contribution est exigible sur l'immeuble visé seulement, le report de contribution continuant de s'appliquer jusqu'à ce que la totalité de la contribution ait été effectuée.

La réglementation en vigueur lors de la demande de permis pour l'opération cadastrale subséquente s'applique concernant la contribution exigible.

Article 29

Cession de terrain hors site

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site visé par le plan. Toutefois, la Municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire municipal, qui n'est pas compris dans le site.

Article 30

Détermination de la valeur du terrain

Pour l'application de la présente section, la valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la réception par la Municipalité de la demande de permis, selon les méthodes suivantes :

1. Aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité en conformité des dispositions applicables de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).
2. Nonobstant ce qui précède, lorsque le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée de la réception de la demande de permis, une unité d'évaluation inscrite au rôle dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Sa valeur est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la

valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1).

Article 31

Règle de calcul

Pour l'application de l'article 26, la superficie à céder, la somme à verser ou la combinaison des deux, est calculé de manière proportionnelle à la valeur ou la superficie totale du terrain visé par l'opération cadastrale, et ce, sans considération à la catégorie de terrain ou la superficie de celle-ci.

De plus, le calcul doit tenir compte de toute cession ou versement fait antérieurement pour l'ensemble ou une partie de l'ensemble visée. À cette fin, le calcul est fait selon les pourcentages déjà céder ou verser et non pas, le cas échéant, des montants découlant d'évaluations antérieures.

Article 32

Frais à la charge du requérant

L'ensemble des frais afférent à la cession, y compris ceux de l'acte notarié, est à la charge du requérant.

Chapitre 3 Dispositions applicables aux voies de circulation et aux lots

Section 1 Dispositions générales applicables aux voies de circulation

Article 33 Champs d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent tant aux voies de circulation publiques que privées.

Article 34 Interdiction de croisement avec le parc régional linéaire

Aucune opération cadastrale résultant ou nécessitant l'aménagement d'un croisement véhiculaire à niveau du Parc régional linéaire Le P'tit Train du Nord, autre qu'à des fins forestières, agricoles ou à des fins de sécurité et d'utilité publique à moins d'un kilomètre d'un croisement véhiculaire à niveau existant (autre que forestier, agricole ou à des fins de sécurité et d'utilité publique) ou non planifié au plan d'urbanisme ne peut être effectué.

Article 35 Indication du caractère privé des voies

Le propriétaire d'une voie de circulation ou d'un sentier est obligé, de la manière stipulée par le Conseil, d'indiquer son caractère privé.

Article 36 Règle de calcul

Pour l'application du présent règlement, la mesure de la distance et d'un rayon de courbure doit être calculée à partir de la ligne médiane des voies de circulation. La mesure d'un angle d'intersection et d'une largeur de voie doit être calculée à partir d'une ligne de lot à une autre ligne de lot.

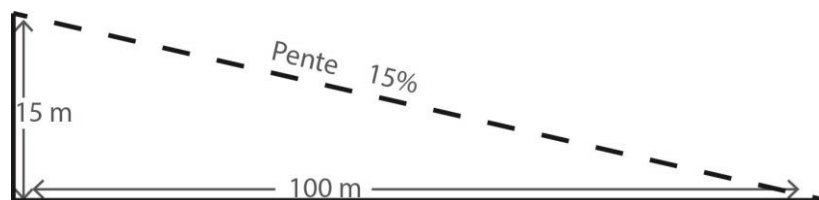
Article 37 Raccordement d'une voie de circulation à une voie régionale

Le lotissement d'un raccordement d'une voie régionale soit le chemin du Lac-Supérieur doit respecter les dispositions suivantes :

1. Seules une voie collectrice ou une voie conçue pour que d'autres rues puissent s'y raccorder ne peuvent être raccordées à une voie régionale;
2. Les intersections sur le chemin du Lac Supérieur doivent être situées à une distance minimale de 450 mètres les unes des autres. Cette norme ne s'applique pas pour le tronçon du Chemin du Lac Supérieur compris entre le chemin Vallée de la Grise et le chemin Tour du Lac;
3. L'angle d'intersection à une voie principale doit varier entre 75 degrés et 105 degrés sur une longueur minimale de 35 mètres;
4. La largeur de l'emprise du raccordement doit être d'au moins 15 mètres;

5. Tous les coins de terrain aux intersections d'une voie principale doivent être arrondis en une courbe d'un rayon minimum de 12 mètres;
6. La pente longitudinale d'une desserte régionale ne peut être supérieure à 15 mètres mesurés sur une distance de 100 mètres (15 %) et à l'intersection de la route régionale, le raccordement doit avoir un plateau d'une pente inférieure à deux degrés sur une distance d'au moins 30 mètres.

Figure 1 - Pente longitudinale maximale



Article 38

Condition supplémentaire pour le Chemin du Lac-Supérieur

En plus de norme de raccordement à une voie régionale, un lotissement de raccordement au Chemin du Lac-Supérieur, à l'exception d'un raccordement sur le tronçon entre le Chemin de la Vallée de la Grise et du Chemin du Tour du Lac, doit respecter la disposition suivante :

1. Doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Ministère des Transports du Québec évaluant l'impact de la demande sur la circulation routière.

Article 39

Aménagement d'une voie de circulation collectrice

Les voies collectrices servant à distribuer la circulation entre les différentes dessertes locales et de raccordement à une voie régionale doivent respecter les dispositions suivantes :

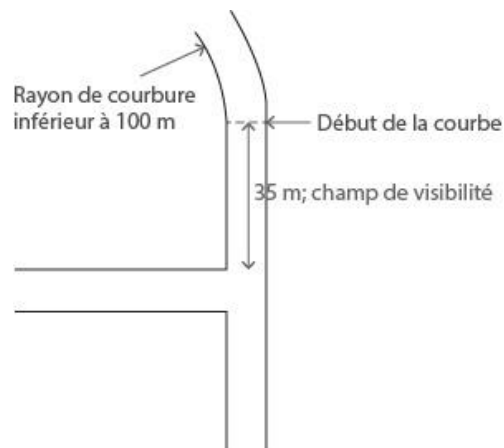
1. Les intersections sur une collectrice doivent être situées à une distance minimale de 50 mètres les unes des autres;
2. L'angle d'intersection à une collectrice doit varier entre 70 degrés et 110 degrés sur une longueur minimale de 15 mètres;
3. Tous les coins de terrain aux intersections d'une collectrice doivent être arrondis en une courbe d'un rayon minimum de 9 mètres;
4. Les collectrices doivent avoir une emprise minimale de 15 mètres, à moins qu'elle ne soit le prolongement d'une voie existante. Dans ce cas, elle peut être de la largeur existante sans jamais être inférieure à 12 mètres;
5. La pente longitudinale d'une collectrice ne peut être inférieure à 50 centimètres mesurés sur une distance de 100 mètres (0,5 %);

Article 40 Aménagement d'une voie de circulation locale

Les voies locales destinées exclusivement à la desserte des propriétés, sise de part et d'autre de cette même voie, doivent respecter les dispositions suivantes :

1. L'angle d'intersection de deux dessertes locales doit varier entre 60 degrés et 120 degrés sur une distance minimale de 15 mètres;
2. Sur une même voie de circulation, la distance entre deux intersections doit être d'un minimum de 40 mètres;
3. Tous les coins de terrain aux intersections des dessertes locales doivent être arrondis en une courbe d'un rayon minimum de six mètres;
4. Les dessertes locales doivent avoir une emprise minimale de 15 mètres;
5. La pente longitudinale d'une desserte locale ne peut être supérieure à 15 mètres mesurés sur une distance de 100 mètres (15 %);
6. La pente longitudinale d'une desserte locale, dans un rayon de 30 mètres d'une intersection, ne doit pas dépasser 5 % pour cent;
7. Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 100 mètres à moins de 35 mètres d'une intersection.

Figure 2 - Aménagement d'une courbe



8. Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 185 mètres ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres ;

Figure 3 – Aménagement des intersections localisées sur la courbe intérieure ou extérieure d'une voie de circulation

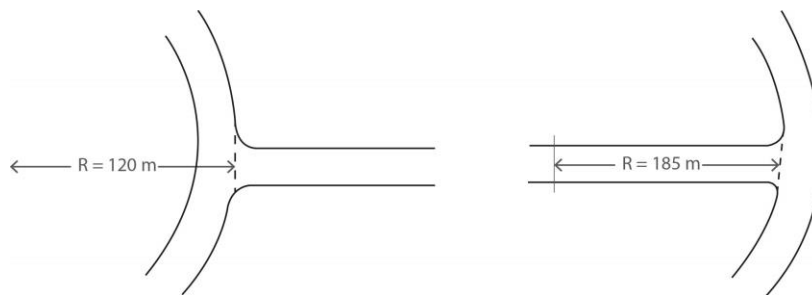
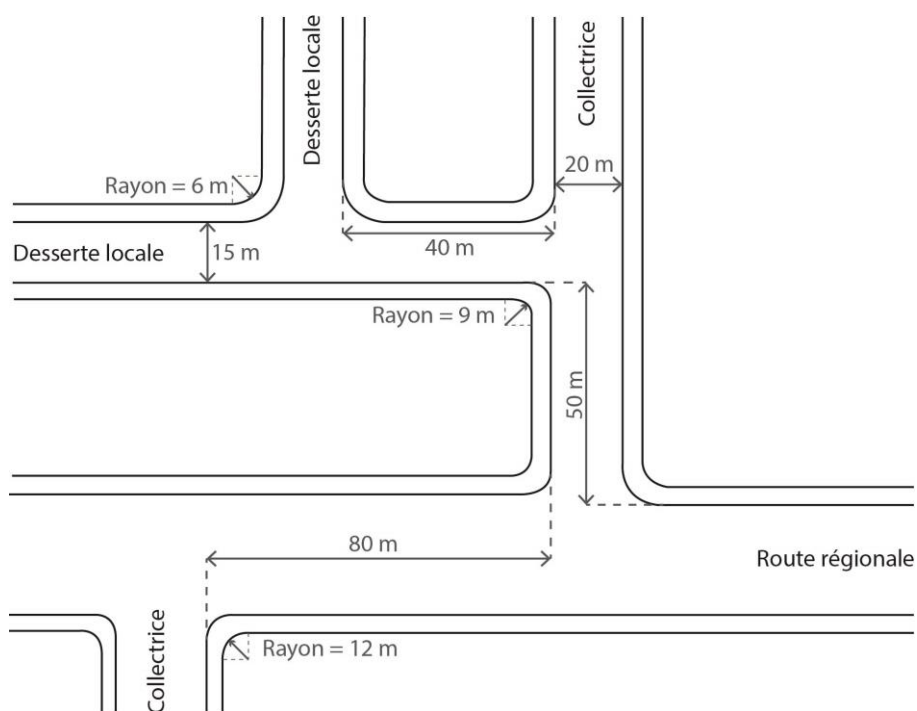


Figure 4 – Type de voie de circulation, largeur de voie de circulation et distance entre les intersections



Article 41

Aménagement d'une voie de circulation sans issue (cul-de-sac)

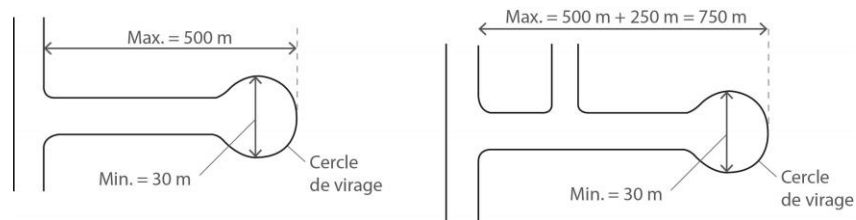
La longueur d'une voie de circulation sans issue doit être inférieure à 500 mètres mesurés jusqu'au cercle de virage et être pourvue d'un rond de virage de 30 mètres de diamètre à son extrémité. Le cercle de virage ne doit pas dépasser 5 % de pente en tout point.

Si une rue existante ou projetée se trouve sur un emplacement voisin et que la rue touche à la ligne de l'emplacement, il y a obligation de s'y raccorder.

Toutefois, la longueur d'une voie de circulation sans issue peut être augmentée de 250 mètres lorsqu'une intersection est existante ou est prévue.

Lorsque le prolongement d'une rue est prévu et accepté par la Municipalité, des voies de circulation sans issue peuvent être aménagées, avec des virées temporaires.

Figure 5 – Aménagement d'une voie de circulation sans issue (cul-de-sac)



Article 42

Localisation d'une voie de circulation à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac

La distance minimale entre une voie de circulation routière (incluant un chemin forestier) et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac doit être de 45 mètres pour les secteurs qui sont desservis et de 60 mètres pour les secteurs qui sont partiellement desservis ou qui ne sont pas desservis.

La distance entre une route et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 mètres si une telle route constitue le parachèvement d'un réseau routier, sur une distance n'excédant pas 300 mètres, et dans la mesure où cette nouvelle route se raccorde à une voie de circulation déjà existante avant le 2 avril 1984 (jour précédant l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire de la MRC des Laurentides). Aucune construction n'est permise entre l'espace compris entre la route et le plan d'eau. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pistes cyclables ou aux voies de circulation conduisant à un débarcadère, une plage, une marina, un pont ou tout autre ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau ou d'un lac; cependant, la conception de cette voie de circulation doit être réalisée de manière à ne pas empiéter inutilement dans la bande de 60 ou de 45 mètres, en se rapprochant le plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau.

Article 43

Voie de circulation se trouvant à l'intérieur du corridor faunique (CF-01)

Toute opération cadastrale d'une voie de circulation projetée dans la zone corridor faunique (CF-01) est prohibée.

Section 2 Dispositions spécifiques aux lots

Article 44 Champs d'application

Les présentes dispositions s'appliquent aux lots. Dans le cas de lots non rénovés, lorsqu'un terrain est formé de plusieurs lots, elles s'appliquent au terrain formé du regroupement des dits lots. Dans le cas de lots rénovés, les dispositions s'appliquent à chaque lot de façon individuelle.

Article 45 Dimensions minimales des lots

À moins de dispositions spécifiques plus restrictives, les normes de dimensions applicables aux lots sont celles attribuées aux grilles des usages et des normes de l'annexe B du Règlement de zonage numéro 2015-560.

Article 46 Dimensions minimales des lots à l'extérieur d'un corridor riverain

Les lots qui ne sont pas dans une bande de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac doivent respecter les normes minimales apparaissant au tableau ci-après.

Les normes prescrites aux grilles des usages et des normes de l'annexe B du Règlement de zonage numéro 2015-560 s'appliquent en plus des normes apparaissant au tableau ci-après. La norme la plus restrictive s'applique.

Tableau 1 - Dimensions minimales des lots à l'extérieur d'un corridor riverain, selon le niveau de service

Niveau de service	Superficie minimale (m ²)	Frontage minimal (m)	Profondeur minimale (m)
Lot non desservi	3 000	50	45
Lot partiellement desservi	1 500	25	45
Lot desservi	Les normes applicables sont celles attribuées aux grilles des usages et des normes de l'annexe B du Règlement de zonage numéro 2015-560.		

Article 47 Dimensions minimales des lots non riverains à l'intérieur d'un corridor riverain

Les lots qui ne sont pas adjacents à un cours d'eau ou à un lac, mais situés à l'intérieur d'une bande de 100 mètres d'un cours d'eau ou à l'intérieur d'une bande de 300 mètres d'un lac doivent respecter les normes minimales apparaissant au tableau ci-après.

Les normes prescrites aux grilles des usages et des normes de l'annexe B du Règlement de zonage numéro 2015-560 s'appliquent en plus des normes apparaissant au tableau ci-après. La norme la plus restrictive s'applique.

Tableau 2 - Dimensions minimales des lots non riverains, mais situés dans un corridor riverain, selon le niveau de service

Niveau de service	Superficie minimale (m ²)	Frontage minimal (m)	Profondeur minimale (m)
Lot non desservi	4 000	50	60
Lot partiellement desservi	2 000	25	60
Lot desservi	Les normes applicables sont celles attribuées aux grilles des usages et des normes de l'annexe B du Règlement de zonage numéro 2015-560.		

Article 48

Dimensions minimales des lots à l'intérieur d'un secteur riverain

Sur l'ensemble du territoire, les lots compris à l'intérieur d'un secteur riverain à un lac, à un cours d'eau à débit régulier et à un cours d'eau intermittent doivent respecter les normes minimales apparaissant au tableau ci-après.

Les normes prescrites aux grilles des usages et des normes de l'annexe B du Règlement de zonage numéro 2015-560 s'appliquent en plus des normes apparaissant au tableau ci-après. La norme la plus restrictive s'applique.

Tableau 3 - Dimensions minimales des lots compris dans un secteur riverain

Niveau de service	Superficie minimale (m ²)	Frontage minimal (m)	Profondeur moyenne minimale (m)
Lot non desservi	4 000	50	60
Lot partiellement desservi	2 000	25	60
Lot desservi	Les normes applicables sont celles attribuées aux grilles des usages et des normes de l'annexe B du Règlement de zonage numéro 2015-560.		45

Malgré les dispositions décrites au tableau précédent du présent article, un assouplissement des normes de lotissement pour la largeur des terrains compris dans un secteur riverain est autorisé dans les conditions suivantes :

1. Avec un rayon de courbure inférieur ou égal à 30 mètres sur le côté extérieur de la courbe, la largeur d'un terrain mesurée sur la ligne de rue peut être réduite jusqu'à un maximum de 50 % dans un secteur riverain;

2. Avec un rayon de courbure de plus 30 mètres, mais égal ou inférieur à 100 mètres, la largeur d'un terrain mesurée avec la ligne de rue peut être réduite jusqu'à un maximum de 25 % dans un secteur riverain;
3. Dans tous les cas, la largeur minimale ne doit jamais être inférieure à 25 mètres pour un terrain non desservi et de 20 mètres pour un terrain desservi par des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

Article 49

Dimensions minimales des lots dans les zones à proximité du corridor faunique

Pour tout projet dans les zones NA-64 à NA-74, la superficie et les dimensions du terrain sur lequel est projeté l'usage ou le bâtiment principal respectent les dispositions suivantes :

Tableau 4 - Dimensions minimales des lots dans certaines zones

Situation de desserte par les services d'aqueduc, d'égout sanitaire	Superficie minimale (m ²)	Frontage minimal (m)	Profondeur minimale (m)
Terrain desservi, partiellement desservi ou non desservi	10 000	50	60

Article 50

Dimensions minimales des lots dans les zones du corridor faunique

Pour tout projet dans la zone CF-01, la superficie et les dimensions du terrain sur lequel est projeté l'usage ou le bâtiment principal respectent les dispositions suivantes :

Tableau 5 - Dimensions minimales des lots dans certaines zones

Situation de desserte par les services d'aqueduc, d'égout sanitaire	Superficie minimale (m ²)	Frontage minimal (m)	Profondeur minimale (m)
Terrain desservi, partiellement desservi ou non desservi	20 000	100	100

Malgré l'alinéa précédent, un permis autorisant la construction d'un bâtiment principal ne peut être refusé à l'égard d'un terrain situé en bordure d'une rue existante qui, le 25 janvier 2007, est formé d'un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, pour le seul motif que les dimensions et la superficie dudit alinéa ne soient pas rencontrées.

Article 51 Exceptions générales aux dimensions minimales des lots

Les dimensions minimales des lots prévus au présent règlement ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Les opérations cadastrales pour des fins de voies de circulations conformes au présent règlement;
2. À une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du Code civil du Québec et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives;
3. Les opérations cadastrales pour des fins d'aliénation visant un regroupement conforme au présent règlement;
4. Les opérations cadastrales pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique sans bâtiment, de parc, d'un réseau ou un équipement linéaire tel :
 - a. 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;
 - b. Un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;
 - c. Un droit de passage ou une servitude.
5. Les opérations cadastrales nécessaires suite à la rénovation cadastrale et n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
6. Les opérations cadastrales nécessaires à des fins publiques ou d'expropriation

Article 52 Exception pour les lots situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe

Pour un lot situé sur la ligne extérieure d'une rue courbe avec un rayon de courbure de 30 mètres ou moins, la largeur d'un terrain mesurée sur la ligne de rue peut être réduite jusqu'à un maximum de 50 % de la largeur prescrite.

Pour un lot situé sur la ligne extérieure d'une rue courbe avec un rayon de courbure entre 30 et 100 mètres de courbure, la largeur d'un terrain mesurée sur la ligne de rue peut être réduite jusqu'à un maximum de 25 % de la largeur prescrite.

Dans tous les cas, la largeur minimale ne doit jamais être inférieure à 25 mètres pour un terrain non desservi et de 20 mètres pour un terrain desservi par des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

Article 53 **Calcul de la profondeur moyenne minimale d'un terrain irrégulier**

Toute opération cadastrale relative à un terrain irrégulier doit, aux fins d'en assurer la conformité, pouvoir inclure un quadrilatère à angles droits, respectant les dimensions minimales relatives à la largeur et à la profondeur moyenne d'un terrain telles que prescrites aux tableaux de la section 1 du présent chapitre et à la grille des usages et des normes de la zone concernée. Les assouplissements accordés au terrain sont aussi pour le quadrilatère à former.

La largeur du quadrilatère à former peut être réduite de 20 % aux fins d'établir la profondeur du terrain. Cette réduction n'est toutefois pas applicable en surplus à un terrain bénéficiant d'un assouplissement à la largeur minimale prescrite, prévu ailleurs à la présente réglementation.

La profondeur du quadrilatère doit être perpendiculaire à la rive d'un lac ou d'un cours d'eau dans le cas d'un lot riverain.

Article 54 **Emplacement pour bâtiments d'utilité publique de petit gabarit**

L'emplacement occupé par un bâtiment d'utilité publique d'une superficie de plancher inférieure à trente-huit (38) mètres carrés, qu'il soit desservi, partiellement desservi ou non desservi par les services d'aqueduc et/ou égout sanitaire peut avoir les dimensions suivantes :

Tableau 6 - Emplacement pour bâtiments d'utilité publique de petit gabarit

Niveau de service	Superficie minimale (m ²)	Largeur avant minimale (m)	Profondeur moyenne minimale (m) ¹
Non desservi, partiellement desservi ou desservi	225	15	15

Dans le cas où les bâtiments d'utilité publique sont pourvus d'une superficie supérieure à 38 mètres carrés, les normes relatives aux dimensions (largeur et profondeur) et à la superficie minimale des emplacements pour la zone où se situe le bâtiment d'utilité publique s'appliquent intégralement.

Article 55 **Emplacement pour commerce d'hébergement**

Lorsque l'hébergement est autorisé, la superficie d'un terrain occupé par un commerce d'hébergement doit être de 800 mètres carrés par chambre offerte en location, sans toutefois être moindre que la superficie minimum de terrain pour cet usage inscrite à la grille.

Article 56 Emplacements contigus au chemin Lac-Supérieur

Les emplacements contigus au chemin Lac-Supérieur et dont l'accès véhiculaire se fait directement par le chemin Lac-Supérieur doivent avoir un frontage minimal de 80 mètres. Si l'accès véhiculaire de l'emplacement se fait par un chemin autre que celui du Lac-Supérieur et qu'il n'y a pas d'accès sur le chemin Lac-Supérieur, le frontage sur celui-ci pourra alors diminuer à 50 mètres.

Cet article ne s'applique pas dans la section comprise entre le chemin Vallée de la Grise et le chemin Tour du Lac.

Article 57 Emplacement en secteur montagneux

Les emplacements en montagne dont l'accès véhiculaire se fait sur une pente de plus de 15 % doivent avoir un frontage minimal de 60 mètres, afin de permettre l'aménagement d'entrée en serpentins.

Article 58 Emplacement pour un bâtiment multifamilial

La superficie minimale exigée par zone est suffisante pour recevoir un bâtiment multifamilial de trois logements. Pour toute implantation d'un bâtiment multifamilial de quatre logements et plus, la superficie minimale du terrain occupé par cet édifice doit être majorée de 2000 mètres carrés pour le quatrième logement et ainsi de suite pour les autres logements offerts en location sans toutefois être moindre que la superficie minimum de terrain pour cet usage inscrite à la grille.

Article 59 Emplacement résidentiel avec pavillon de logement

La superficie minimale d'un emplacement résidentiel avec un pavillon de logement doit être de 6000 m² et plus. Cette norme s'applique sur tout le territoire de la municipalité où les usages résidentiels et de villégiature sont autorisés.

Article 60 Emplacement dans la zone AG-01

Dans la zone AG-01, l'emplacement, la largeur minimale et la superficie d'un terrain doivent être conformes à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA);

Article 61 Lotissement dans une zone à risque de mouvement de terrain

Dans une zone à risque de mouvement de terrain, tel que défini au Règlement de zonage numéro 2015-560, aucune opération cadastrale n'est autorisée et aucun permis de lotissement ne peut être délivré en vue d'y ériger une construction si les superficies ne permettent pas le respect du cadre normatif, concernant les risques de mouvements de terrain, prescrit au même règlement de zonage. Le demandeur du permis devra fournir à la Municipalité tous les documents nécessaires confirmant la constructibilité ou confirmant que le lot pourra être utilisé comme prévu.

Chapitre 4 Dispositions applicables aux privilèges au lotissement

Section 1 Dispositions générales applicables aux terrains dérogatoires

Article 62 Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement pour les zones NA-64 à NA-74 et CF-01

Il y a exemption sur l'application des normes minimales de superficies et de dimensions de lotissement dans les zones NA-64 à NA-74 et CF-01 à l'égard :

1. D'un terrain situé en bordure d'une rue existante qui, le 25 janvier 2007, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne sont pas rencontrées, si les conditions suivantes sont respectées :
 - a. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences relatives aux opérations cadastrales applicables à cette date sur le territoire;
 - b. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas, un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.
2. D'un terrain voué à une construction ou un ouvrage d'utilité publique municipal ou du gouvernement et des mandataires de l'État.

Article 63 Lot dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

1. Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et;
2. Qu'immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de la présente section.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

Article 64 Agrandissement d'un terrain non conforme

Toute opération cadastrale visant à augmenter la superficie d'un terrain existant non conforme au présent règlement de lotissement peut être autorisée si les conditions suivantes sont respectées :

1. Permettre la création d'un seul lot conforme ou, lorsque le terrain est compris à l'intérieur de plus d'un lot originaire, d'un seul lot par lot originaire;
2. Ne pas rendre un terrain voisin dérogatoire en vertu de la réglementation d'urbanisme qui s'y applique.

Article 65 Voie de circulation existante avant le présent règlement

Une voie de circulation dérogatoire par rapport au présent règlement, qui était conforme ou qui avait fait l'objet d'une acceptation par le conseil municipal en conformité au règlement qui était alors en vigueur, possède un droit acquis. Toute modification ou tout prolongement d'une telle voie de circulation devra se faire conformément aux dispositions de la réglementation applicable.

Article 66 Lots existants avant le 2 avril 1984.

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 2 avril 1984, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, 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 règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière du règlement applicable à cette date dans la zone où est situé le terrain, et;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Article 67 Lots construits avant le 2 avril 1984

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. Le 2 avril 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;

2. À la date applicable en vertu du premier paragraphe, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

Annexe A : Rapport – Contribution pour fins des parcs, terrains de jeux et espaces naturels

**Annexe B : Protocole d'entente relatif à un
report de contribution pour fins de
parcs, terrains de jeux ou espaces
naturels**

ENTRE : MUNICIPALITÉ DE LAC-SUPÉRIEUR, personne morale de droit public, ayant son hôtel de ville au 1281, chemin du Lac-Supérieur, Lac-Supérieur (Québec) J0T 1J0, représentée aux fins des présentes par son maire et son greffier dûment autorisés en vertu de la résolution _____ adoptée par le conseil municipal lors de sa séance du _____,

(ci-après nommée « VILLE »)

ET

ET :

(ci-après nommé « PROPRIÉTAIRE »)

CONSIDÉRANT QUE le PROPRIÉTAIRE a demandé un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale afin de créer les lots _____, dont un lot résiduel qui possède une vaste superficie de _____ mètres carrés;

CONSIDÉRANT QU' une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels est normalement exigible en vertu des règlements _____ et _____ à l'égard de cette opération cadastrale;

CONSIDÉRANT QUE ce lot résiduel, qui doit faire l'objet d'une opération cadastrale distincte d'identification, n'est pas destiné, suite à cette opération cadastrale, à être construit ou aménagé avant d'être à nouveau morcelé, de sorte qu'il est opportun de reporter à une date ultérieure la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels qui serait normalement exigible;

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent ce qui suit :

1° La **MUNICIPALITÉ** consent à ce que soit reportée à une opération cadastrale ultérieure la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels exigible à l'égard du lot résiduel projeté identifié par un liséré sur le plan qui accompagne le présent protocole d'entente comme annexe « 1 ».

2° Le **PROPRIÉTAIRE** de ce lot projeté consent à ce que la contribution requise pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels soit exigée lors d'une opération cadastrale ultérieure applicable à ce lot résiduel.

3° Le **PROPRIÉTAIRE** de ce lot résiduel projeté reconnaît que la réglementation municipale peut avoir changé lors de cette opération cadastrale ultérieure ainsi que la valeur de ce terrain, et que les règles applicables sont celles en vigueur au moment de la demande de permis de lotissement pour cette opération cadastrale.

4° Le **PROPRIÉTAIRE** reconnaît que le report de contribution n'est pas destiné à créer un lot distinct à des fins de construction, de sorte qu'il s'engage à procéder à une opération cadastrale préalablement ou concurremment à toute demande de permis de construction sur le lot. La contribution est alors exigible eu égard à la demande de permis de lotissement pour cette opération cadastrale suivant les dispositions du présent règlement.

5° Le **PROPRIÉTAIRE** convient et s'engage à informer tout futur acquéreur de la teneur du présent protocole d'entente.

6° Le **PROPRIÉTAIRE** dégage la MUNICIPALITÉ de toute responsabilité pouvant résulter du fait qu'il y a eu un report de contribution, incluant dans le cas où il omet d'en informer un futur acquéreur.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé, à Lac-Supérieur, ce _____.

VILLE

Maire

Secrétaire-trésorier

PROPRIÉTAIRE
