



**Règlement de lotissement numéro 2009-U54**

**Entrée en vigueur : 21 septembre 2011**

**Mise à jour administrative : octobre 2021**



## AMENDEMENTS

<b>Numéro du règlement</b>	<b>Modifie règlement numéro</b>	<b>Modifie grille ou zone</b>	<b>Entrée en vigueur</b>
2010-U54-1	2009-U54 (Règlement de lotissement)		2010-07-16
Fin de la mise à jour administrative septembre 2010			
2013-U54-2	2009-U54 (Règlement de lotissement)		2013-10-17
Fin de la mise à jour administrative janvier 2014			
2016-U54-3	2009-U54 (Règlement de lotissement)		2016-09-15
Fin de la mise à jour administrative avril 2017			
2016-U54-4	2009-U54 (Règlement de lotissement)		2021-04-16
Fin de la mise à jour administrative octobre 2021			



---

## **CHAPITRE 15      DISPOSITION GÉNÉRALE**

---

Retour à la table des matières des règlements

<b>15.1</b>	<b>Administration du règlement de lotissement.....</b>	<b>15-1</b>
<b>15.2</b>	<b>Règlements remplacés .....</b>	<b>15-1</b>
<b>15.3</b>	<b>Document annexe .....</b>	<b>15-1</b>
<b>15.4</b>	<b>Règle d'interprétation .....</b>	<b>15-1</b>
<b>15.5</b>	<b>Principe de conception relatif au lotissement .....</b>	<b>15-1</b>



---

## **CHAPITRE 15 DISPOSITION GÉNÉRALE**

---

### **15.1 Administration du règlement de lotissement**

Les dispositions du Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme complètent le présent règlement et servent à son application. L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le présent règlement et le Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme.

### **15.2 Règlements remplacés**

Le présent règlement de lotissement remplace, à toutes fins que de droit, les règlements numéros 2002-U25 de l'ancienne Ville de Sainte-Agathe-des-Monts et 90-14 de l'ancien Secteur Nord de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts ainsi que leurs amendements.

Le présent règlement a effet malgré toute autre disposition incompatible contenue dans l'un ou l'autre des règlements municipaux actuellement en vigueur.

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

### **15.3 Document annexe**

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

- 1) Le plan de zonage joint au Règlement de zonage ;
- 2) Les grilles des usages et des normes jointes au Règlement de zonage.

### **15.4 Règle d'interprétation**

Exception faite des mots définis ci-après et au Règlement de zonage, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

Pour les fins de compréhension de toutes les expressions utilisées au plan de zonage et à la grille des usages et des normes, il faut référer aux règles d'interprétation décrites au Règlement de zonage.

### **15.5 Principe de conception relatif au lotissement**

(modifié, règlement numéro 2013-U54-2, entré en vigueur le 2013-10-17)

La conception d'un lotissement menant à une ou plusieurs opérations cadastrales 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 de circulation existantes ou projetées pour l'ensemble du territoire de la Ville ;
- 4) Elle doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place ;
- 5) Elle doit permettre advenant l'impossibilité de développer selon le plan d'ensemble accepté, de contenir d'autres possibilités 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 18.3 ;
- 7) Elle doit assurer que tous les terrains créés puissent être cadastrés ;
- 8) Elle doit être rentable économiquement pour la Ville ;
- 9) Elle doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers.
- 10) Aucune opération cadastrale résultante ou nécessitant l'aménagement d'un croisement véhiculaire à niveau, autre qu'à des fins forestières, agricoles ou à des fins de sécurité et d'utilité publique à moins d'un (1) km d'un croisement véhiculaire à niveau existante (autre que forestier, agricole ou à des fins de sécurité et d'utilité publique) ou non planifiée au plan d'urbanisme ne peut être effectué.

Ces principes de lotissement s'appliquent à tout projet d'opération cadastrale présenté en vertu de l'article 3.4.3 et à un plan image présenté en vertu de l'article 3.4.5 du Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme.

---

## CHAPITRE 16      NORME APPLICABLE AU TRACÉ DES RUES

---

Retour à la table des matières des règlements

<b>16.1</b>	<b>Disposition générale.....</b>	<b>16-1</b>
<b>16.2</b>	<b>Règle de calcul.....</b>	<b>16-1</b>
<b>16.3</b>	<b>Tracé des rues.....</b>	<b>16-1</b>
16.3.1	Nature du sol et boisé .....	16-1
16.3.2	Pente des rues.....	16-1
16.3.3	Emprise des rues .....	16-2
16.3.4	Virage, angle d'intersection et visibilité.....	16-2
16.3.5	Courbe de raccordement d'une intersection .....	16-3
16.3.6	Rue en « cul-de-sac » .....	16-3
16.3.7	Rue en « tête-de-pipe » .....	16-3
16.3.8	Distance entre une rue, un lac et un cours d'eau.....	16-4
16.3.9	Raccordement d'une nouvelle rue à la route 117 ou à la route 329.....	16-4
<b>16.4</b>	<b>Tracé des îlots.....</b>	<b>16-5</b>
16.4.1	Longueur des îlots .....	16-5



---

## CHAPITRE 16 NORME APPLICABLE AU TRACÉ DES RUES

---

### 16.1 Disposition générale

Les prescriptions suivantes s'appliquent tant aux rues publiques que privées.

Les rues publiques existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement de lotissement sont considérées comme conformes au présent règlement.

Le tracé des nouvelles rues doit être conforme au tracé projeté prévu au Règlement du plan d'urbanisme.

### 16.2 Règle de calcul

À moins d'indication contraire ou à moins que le sens ne le suggère autrement, toute mesure (distance, rayon de courbure, angle d'intersection) doit être calculée à partir de la ligne médiane des rues.

### 16.3 Tracé des rues

#### 16.3.1 Nature du sol et boisé

Le tracé des rues doit éviter les milieux humides, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter 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, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

En général, le tracé des rues doit contourner les boisés, bosquets, rangées d'arbres et tout site naturel d'intérêt pour emprunter en priorité les espaces déboisés.

#### 16.3.2 Pente des rues

La pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,5 %.

La pente maximale de toute rue ne doit pas être supérieure à 12 %. Toutefois, cette pente peut être portée à 15 % sur une distance maximale de 150 m, si la chaussée est pavée.

La pente d'un cercle de virage au bout d'un cul-de-sac doit être inférieure ou égale à 2 %.

La pente d'une rue, dans un rayon de 30 m d'une intersection, ne doit pas dépasser 5 % et cela pour les 2 rues formant l'intersection. Dans tous les cas, la distance est mesurée à partir de la limite de l'emprise.

**16.3.3 Emprise des rues**

L'emprise minimale de toute rue doit être de :

- 1) Boulevard urbain : 25 m ;
- 2) Rue collectrice : 20 m ;
- 3) Rue locale : 15 m ;
- 4) Sentier piéton : 3 m.

L'emprise minimale d'une rue prescrite à l'alinéa précédent, à l'exception des sentiers piéton, peut être inférieure lorsqu'il s'agit de raccorder deux rues existantes dont la largeur de l'emprise est moindre que celle prescrite à l'alinéa précédent.

**16.3.4 Virage, angle d'intersection et visibilité**

Une intersection ou un virage doit respecter les prescriptions suivantes :

- 1) Une intersection doit être à angle droit ; dans le cas où les caractéristiques physiques ne le permettent pas, une intersection peut être à angle variant entre 75° et 105° ;

L'alignement de l'intersection doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m à partir de la limite de l'emprise ;

- 2) Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 180 m ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 m ;

- 3) Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 92 m à moins de 30 m d'une intersection ;

- 4) Toute intersection entre rues locales doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de 30 m, le tout mesuré aux limites des emprises au centre de celle-ci et applicable aux 2 voies formant l'intersection ;

Toute intersection entre une rue locale et une rue de niveau supérieur, entre routes collectrices ou entre une route collectrice et une route de niveau supérieur doit bénéficier d'un champ de visibilité d'au moins 60 m, le tout mesuré aux limites des emprises au centre de celle-ci et applicable aux 2 voies formant l'intersection ;

- 5) Sur un emplacement d'angle, on doit aménager un triangle de visibilité dont les côtés ont 6 m dans les zones d'habitation et 7,5 m dans les autres cas, mesuré à partir de l'intersection des lignes des emprises de rues le long de ces dernières. Ce triangle doit être laissé libre de tout obstacle à une hauteur supérieure à 60 cm du niveau de la rue ;
- 6) Sur une même rue locale, la distance minimale entre 2 intersections est de 50 m mesurée à partir des emprises les plus rapprochées ;
- 7) L'angle d'un virage ne peut excéder un angle de 135°.

### 16.3.5 Courbe de raccordement d'une intersection

Le rayon minimum d'une courbe de raccordement à une intersection est fixé comme suit :

- 1) Rencontre entre 2 collectrices : 10 m ;
- 2) Rencontre d'une rue locale et d'une rue collectrice : 6 m ;
- 3) Rencontre de 2 rues locales : 6 m.

Toute voie d'utilisation industrielle doit avoir des courbes de raccordement aux intersections d'au moins 12 m.

Nonobstant ce qui précède, ces prescriptions ne s'appliquent pas pour toute nouvelle rue délimitée par un ou plusieurs lots existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

### 16.3.6 Rue en « cul-de-sac »

(modifié, règlement numéro 2010-U54-1, entré en vigueur le 2010-07-16)  
(modifié, règlement numéro 2021-U54-4, entré en vigueur le 2021-04-16)

Tout cul-de-sac doit être évité. Toutefois, on peut l'employer lorsqu'il s'avère une solution esthétique 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 de toute rue en cul-de-sac est fixée à 100 m, mesurée à partir de l'intersection jusqu'à l'îlot de rebroussement ou cercle de virage.

Toutefois, lorsqu'indiqué à la grille des usages et des normes, une longueur maximale d'une rue en cul-de-sac peut être applicable.

L'extrémité de toute rue en cul-de-sac doit se terminer par un îlot de rebroussement ou un cercle de virage. Toutefois lorsque l'aménagement d'un cercle de virage ou îlot de rebroussement est impossible, l'aménagement d'une boucle de virage ou d'un virage en « T » peut être autorisé. La surface de roulement de tout cercle de virage ou îlot de rebroussement doit être conçue de manière à prévoir un rayon de virage d'un minimum de 15 m.

L'aménagement d'une boucle de virage ou d'un virage en « T » peut également être requis à mi-chemin pour des motifs de sécurité publique lorsque la longueur de la rue en cul-de-sac est supérieure à 300 m, mesurée à partir de l'intersection.

### 16.3.7 Rue en « tête-de-pipe »

La longueur maximum d'une rue se terminant en « tête-de-pipe » est de 300 m.

Le parcours d'une « tête-de-pipe », à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 m, en longueur. De plus, un chemin d'une largeur minimale de 4,5 m servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit relier directement la bouche en « tête-de-pipe » à une rue voisine.

Toutefois, lorsqu'indiqué à la grille des usages et des normes, la longueur maximum d'une rue en « tête-de-pipe » ne s'applique pas.

**16.3.8 Distance entre une rue, un lac et un cours d'eau**

La distance entre une rue et un lac, un cours d'eau à débit intermittent dont la superficie du bassin versant est supérieure à 1 kilomètre carré ou un cours d'eau à débit régulier doit respecter les dispositions suivantes :

- 1) Dans le cas où les services sont inexistants ou qu'un seul service, soit d'aqueduc, soit d'égout sanitaire est implanté en bordure de la rue projetée, une distance minimale de 60 m doit être respectée entre l'emprise de cette rue et la ligne des hautes eaux ;
- 2) Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont établis en bordure de la rue ou de la route projetée, la distance minimale est de 45 m entre l'emprise de cette rue et la ligne des hautes eaux.

Malgré ce qui précède, toute nouvelle emprise de rue ou route peut être construite à une distance inférieure aux normes prescrites aux paragraphes 1) et 2) du présent article si la condition suivante est remplie :

- lorsqu'il s'agit de raccorder, sur une distance inférieure à 300 m, celle-ci à une route ou rue déjà existante au 2 avril 1984 ; cependant, cette nouvelle rue ou route ne doit pas empiéter à l'intérieur de la rive ;

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'emprise d'une rue ou d'une route conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau ; cependant, la conception de cette rue ou de cette route doit être réalisée de manière à ce que l'emprise n'empiète pas inutilement dans la bande de 60 m ou de 45 m, en se rapprochant le plus possible d'un tracé dont l'angle varie entre 75° et 105° par rapport au cours d'eau.

**16.3.9 Raccordement d'une nouvelle rue à la route 117 ou à la route 329**

À compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, un seul permis de lotissement peut être délivré pour une seule nouvelle rue se raccordant au côté nord du tronçon de la route 117 situé entre son raccordement avec l'autoroute 15 et le ruisseau Noir. Aucun permis de lotissement ne peut être délivré pour une nouvelle rue se raccordant au côté sud de la route 117, à l'ouest de son intersection avec la route 329.

Un maximum de 2 nouvelles rues peuvent être autorisées le long de la route 329, entre le chemin Carrier et la sortie numéro 89 de l'autoroute 15.

Le raccordement d'une nouvelle rue avec l'un de ces corridors routiers doit présenter, à son intersection avec cette route, un plateau d'au moins 30 m de longueur, avec une pente n'excédant pas 2 %.

En addition à ce qui précède, aucune opération cadastrale visant la création d'une rue se raccordant à la route 117 ou la route 329 Nord ne peut être autorisée, à moins que les conditions suivantes soient respectées, à savoir :

- 1) La demande de permis relative à la rue projetée doit être accompagnée d'un avis favorable du ministère des transports du Québec évaluant l'impact de la demande sur la circulation routière ;
- 2) Le tracé de la rue projetée doit respecter l'une ou l'autre des exigences suivantes :
  - a) la rue projetée doit être à une distance minimale d'au moins 450 m d'une intersection de rue existante ;
  - b) la rue projetée peut être localisée à une distance inférieure à 450 m d'une intersection de rue existante si celle-ci est localisée approximativement au plan des affectations du sol du plan d'urbanisme de la Ville.

Les conditions prévues au paragraphe 2) du présent article ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de raccorder une nouvelle rue à un chemin de desserte existant faisant partie ou non de l'emprise des routes visées.

## **16.4 Tracé des îlots**

### **16.4.1 Longueur des îlots**

La longueur de tout îlot ne doit pas être inférieure à 90 m ni supérieure à 400 m.

La longueur maximale prescrite au premier alinéa de cet article peut être augmentée jusqu'à un maximum de 485 m, lorsqu'il est prévu, dans la partie centrale de l'îlot, un sentier piéton reliant 2 rues.

Toutefois, lorsqu'indiqué à la grille des usages et des normes, la longueur maximale d'un îlot ne s'applique pas.



---

## CHAPITRE 17 DIMENSION ET SUPERFICIE DES TERRAINS

---

Retour à la table des matières des règlements

<b>17.1</b>	<b>Disposition générale.....</b>	<b>17-1</b>
<b>17.2</b>	<b>Norme générale.....</b>	<b>17-1</b>
17.2.1	Dimension et superficie des lots.....	17-1
<b>17.3</b>	<b>Normes relatives aux terrains situés à proximité ou non des lacs et cours d'eau.....</b>	<b>17-1</b>
17.3.1	Disposition relative aux dimensions et à la superficie des terrains à bâtir situés à l'extérieur d'un secteur riverain.....	17-1
17.3.2	Disposition relative aux dimensions et à la superficie des terrains à bâtir situés à l'intérieur d'un secteur riverain.....	17-2
17.3.3	Assouplissement des dispositions relatives à la largeur des terrains en secteur riverain .....	17-3
17.3.4	Assouplissement des dispositions relatives à la largeur des terrains à l'extérieur d'un secteur riverain.....	17-3
<b>17.4</b>	<b>Dispositions particulières .....</b>	<b>17-3</b>
17.4.1	Exemption pour terrains desservis ou partiellement desservis situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.....	17-3
17.4.2	Frontage d'un lot d'angle desservi.....	17-4
17.4.3	Superficie d'un terrain pour un bâtiment multifamilial à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation.....	17-4
17.4.4	Largeur minimale d'un terrain adjacent au tronçon de la route 117 situé au-delà de l'échangeur 89 ou au tronçon de la route 329 situé au-delà de l'échangeur 89 de l'autoroute des Laurentides.....	17-4
17.4.5	Emplacement pour bâtiments d'utilité publique de petit gabarit .....	17-4
17.4.6	Superficie d'un terrain d'un commerce d'hébergement situé en secteur desservi .....	17-4
17.4.7	Superficie d'un terrain d'un commerce d'hébergement situé dans un secteur non desservi ou partiellement desservi.....	17-5
<b>17.5</b>	<b>Exemption sur l'application des normes minimales de lotissement.....</b>	<b>17-5</b>
<b>17.6</b>	<b>Terrain bénéficiant de droits acquis ou de privilège à une opération cadastrale.....</b>	<b>17-5</b>
17.6.1	Disposition relative à une opération cadastrale sur un terrain vacant non conforme.....	17-5
17.6.2	Disposition relative à une opération cadastrale sur un terrain non conforme, mais déjà bâti .....	17-6

## **Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

---

17.6.3	Disposition relative à une opération cadastrale sur une partie résiduelle d'un terrain non conforme.....	17-6
17.6.4	Disposition relative à un terrain non conforme adjacent au tronçon de la route 117 situé au-delà de l'échangeur 89 ou au tronçon de la route 329 situé au-delà de l'échangeur 89 de l'autoroute des Laurentides.....	17-7
17.6.5	Disposition relative à une opération cadastrale, agrandissement d'un terrain non conforme .....	17-8

---

## CHAPITRE 17 DIMENSION ET SUPERFICIE DES TERRAINS

---

### 17.1 Disposition générale

De façon générale, 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 et d'assurer un meilleur ensoleillement et une économie d'énergie, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues.

### 17.2 Norme générale

#### 17.2.1 Dimension et superficie 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 usages et des normes. Dans tous les cas, les normes les plus élevées s'appliquent.

La profondeur minimale d'un îlot doit être égale ou supérieure au double de la profondeur minimale d'un terrain prescrite à la grille des usages et des normes pour permettre 2 rangées de lots adossées et ainsi éviter tout lot transversal.

### 17.3 Normes relatives aux terrains situés à proximité ou non des lacs et cours d'eau

#### 17.3.1 Disposition relative aux dimensions et à la superficie des terrains à bâtir situés à l'extérieur d'un secteur riverain

(modifié, règlement numéro 2021-U54-4, entré en vigueur le 2021-04-16)

Les terrains situés à l'extérieur d'un secteur riverain doivent respecter les conditions suivantes :

- 1) À l'extérieur du périmètre d'urbanisation
  - tous les terrains :

superficie minimale	3 000 m <sup>2</sup>
frontage minimum	50 m
profondeur moyenne minimale	se référer à la grille des usages et des normes

2) À l'intérieur du périmètre d'urbanisation

- terrains partiellement desservis soit par un réseau d'aqueduc soit par un réseau d'égout :

superficie minimale	1 500 m <sup>2</sup>
largeur moyenne minimale	25 m
profondeur moyenne minimale	se référer à la grille des usages et des normes

- terrains desservis par un réseau d'aqueduc et un réseau d'égout : se référer à la grille des usages et des normes.

Lorsque pour des raisons économiques ou techniques, un terrain situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation n'est pas desservi, il doit respecter la superficie et les dimensions minimales indiquées au paragraphe 1) du présent article.

Lorsqu'une norme différente est indiquée à la grille des usages et des normes, la plus élevée s'applique.

17.3.2 **Disposition relative aux dimensions et à la superficie des terrains à bâtir situés à l'intérieur d'un secteur riverain**

(modifié, règlement numéro 2021-U54-4, entré en vigueur le 2021-04-16)

Les terrains situés à l'intérieur d'un secteur riverain doivent respecter les conditions énumérées ci-dessous.

1) À l'extérieur du périmètre d'urbanisation

- tous les terrains :

superficie minimale	4 000 m <sup>2</sup>
frontage minimum	50 m
profondeur minimale	60 m

2) À l'intérieur du périmètre d'urbanisation

- terrains partiellement desservis soit par un réseau d'aqueduc soit par un réseau d'égout :

superficie minimale	2 000 m <sup>2</sup>
largeur minimale	25 m
profondeur minimale	60 m

- terrains desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout

superficie minimale	800 m <sup>2</sup>
largeur minimale	se référer à la grille des usages et des normes
profondeur minimale	45 m

Lorsque pour des raisons économiques ou techniques, un terrain situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation n'est pas desservi, il doit respecter la superficie et les dimensions minimales indiquées au paragraphe 1) du présent article.

Lorsqu'une norme différente est indiquée à la grille des usages et des normes, la plus élevée s'applique.

### 17.3.3 **Assouplissement des dispositions relatives à la largeur des terrains en secteur riverain**

Malgré les dispositions de l'article 17.3.2, un assouplissement des normes de lotissement pour la largeur des terrains situés à l'intérieur d'un secteur riverain est autorisé dans les conditions suivantes :

- 1) Avec un rayon de courbure inférieur ou égal à 30 m sur le côté extérieur de la courbe, la largeur d'un terrain mesurée sur la ligne avant peut être réduite jusqu'à un maximum de 50 % dans un secteur riverain ;
- 2) Avec un rayon de courbure de plus de 30 m mais égal ou inférieur à 100 m, la largeur d'un terrain mesurée à la ligne avant 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 m pour un terrain non desservi et de 20 m pour un terrain desservi par des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

### 17.3.4 **Assouplissement des dispositions relatives à la largeur des terrains à l'extérieur d'un secteur riverain**

Malgré les dispositions de l'article 17.3.1, un assouplissement des normes de lotissement pour la largeur des terrains situés à l'extérieur d'un secteur riverain est autorisé dans les conditions suivantes :

- 1) Avec un rayon de courbure inférieur ou égal à 30 m sur le côté extérieur de la courbe, la largeur d'un terrain mesurée sur la ligne avant peut être réduite jusqu'à un maximum de 50 % ;
- 2) Avec un rayon de courbure de plus de 30 m mais égal ou inférieur à 100 m, la largeur d'un terrain mesurée à la ligne avant peut être réduite jusqu'à un maximum de 25 % ;
- 3) Dans tous les cas, la largeur minimale ne doit jamais être inférieure à 25 m pour un terrain non desservi et de 15 m pour un terrain desservi par des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

## 17.4 **Dispositions particulières**

### 17.4.1 **Exemption pour terrains desservis ou partiellement desservis situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation**

Malgré les dispositions des articles 17.3.1 et 17.3.2, les terrains situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation adjacents à une rue desservie par un réseau d'aqueduc ou un réseau d'égout sanitaire, ou par ces deux services, et qui est existante le 25 février 2003, de même que les terrains visés par un projet intégré d'habitation doivent comporter une superficie minimale de :

- 1) 1 500 m<sup>2</sup> pour un terrain situé à l'extérieur d'un secteur riverain ;

2) 2 000 m<sup>2</sup> pour un terrain situé à l'intérieur d'un secteur riverain.

**17.4.2 Frontage d'un lot d'angle desservi**

Le frontage minimal d'un lot d'angle desservi doit être de 20 % supérieur au frontage minimal d'un lot prescrit à la grille des usages et des normes.

**17.4.3 Superficie d'un terrain pour un bâtiment multifamilial à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation**

Pour tout projet d'une nouvelle implantation d'un bâtiment résidentiel de plus de 3 logements situé à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation et non desservi par un réseau d'aqueduc et un réseau d'égout sanitaire ou desservi par un seul de ces réseaux, la norme de superficie minimale d'un terrain par bâtiment doit être majorée de 2 000 m<sup>2</sup> pour chaque unité de logement additionnelle. Le présent article ne s'applique pas aux projets intégrés d'habitation.

**17.4.4 Largeur minimale d'un terrain adjacent au tronçon de la route 117 situé au-delà de l'échangeur 89 ou au tronçon de la route 329 situé au-delà de l'échangeur 89 de l'autoroute des Laurentides**

Tout terrain adjacent au tronçon de la route 117 situé au-delà de l'échangeur 89 doit avoir une largeur minimale de 150 m mesurée sur la ligne avant et tout terrain adjacent au tronçon de la route 329 situé au-delà de l'échangeur 89 doit avoir une largeur minimale de 80 m mesurée sur la ligne avant.

**17.4.5 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 38 m<sup>2</sup> qu'il soit desservi, partiellement desservi, (aqueduc ou égout) ou non-desservi par les services d'aqueduc ou d'égout sanitaire peut avoir les dimensions suivantes :

largeur minimum	15 m
profondeur minimum	15 m
superficie minimum	225 m <sup>2</sup>

Dans le cas où les bâtiments d'utilité publique sont pourvus des services sanitaires ou d'une superficie supérieure à 38 m<sup>2</sup>, 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.

**17.4.6 Superficie d'un terrain d'un commerce d'hébergement situé en secteur desservi**

Lorsqu'indiqué à la grille des usages et des normes, la superficie minimale d'un terrain occupé par un usage « commerce d'hébergement » situé dans un secteur desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout doit être de 200 m<sup>2</sup> par unité d'hébergement, sans toutefois être moindre que la superficie de terrain inscrite à la grille des usages et des normes.

**17.4.7 Superficie d'un terrain d'un commerce d'hébergement situé dans un secteur non desservi ou partiellement desservi**

Lorsqu'indiqué à la grille des usages et des normes, la superficie minimale d'un terrain occupé par un usage « commerce d'hébergement » situé dans un secteur non desservi ou partiellement desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout doit être de 800 m<sup>2</sup> par unité d'hébergement, sans toutefois être moindre que la superficie de terrain inscrite à la grille des usages et des normes.

**17.5 Exemption sur l'application des normes minimales de lotissement**

Les dispositions sur le lotissement identifiées précédemment ne s'appliquent pas toutefois :

- 1) Aux terrains bénéficiant de droits acquis ou privilèges, comme stipulés à l'article 17.6 du présent règlement ;
- 2) Aux opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, tel les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution ainsi que les rues publiques ou privées ;
- 3) 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 ;
- 4) À une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci.

**17.6 Terrain bénéficiant de droits acquis ou de privilège à une opération cadastrale**

**17.6.1 Disposition relative à une opération cadastrale sur un terrain vacant non conforme**

Une opération cadastrale ne peut être refusée à l'égard d'un terrain, qui le jour précédent le 2 avril 1984, date d'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire numéro 16-83 de la MRC des Laurentides, 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 d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain ;

- 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.

**17.6.2 Disposition relative à une opération cadastrale sur un terrain non conforme, mais déjà bâti**

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 respecte les conditions suivantes :

- 1) À la date du jour précédant l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire, tel qu'identifiées à l'article précédent, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et,
- 2) À la date applicable en vertu du paragraphe 1) du premier alinéa du présent article, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, ou protégée le cas échéant 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.

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

**17.6.3 Disposition relative à une opération cadastrale sur une partie résiduelle d'un terrain non conforme**

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 pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 17.3 du présent règlement.

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.

**17.6.4 Disposition relative à un terrain non conforme adjacent au tronçon de la route 117 situé au-delà de l'échangeur 89 ou au tronçon de la route 329 situé au-delà de l'échangeur 89 de l'autoroute des Laurentides**

Malgré les dispositions de l'article 17.4.4, un terrain formé de un (1) ou de plusieurs lots distincts sur les plans officiels de cadastre à la date du 8 juillet 1999, n'est pas tenu d'avoir une largeur minimale sur la ligne avant fixée au premier alinéa du présent article, si à cette date, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences en cette matière d'un règlement relatif aux opérations cadastrales applicable à cette date dans le territoire où il est situé.

De plus, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que le terrain ne rencontre pas la largeur minimale sur la ligne avant fixée à l'article 17.4.4, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) Elle vise l'identification ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ou de rue privée ou publique ;
- 2) Elle a pour objet de modifier les dimensions et la superficie d'un terrain mentionné au troisième et quatrième paragraphe du présent article, en autant que cette opération n'a pas pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître la dérogation déjà existante d'aucun terrain par rapport à la réglementation municipale ;
- 3) Elle vise une parcelle non destinée à recevoir une construction ;
- 4) Elle vise à identifier un terrain situé sur plusieurs lots originaires, auquel cas, un seul lot par lot originaire doit être créé et les droits reconnus normalement à un seul lot le sont à l'ensemble du terrain formé de plus d'un lot et aucun lot ne peut en être détaché ; le terrain ainsi formé doit être conforme à la largeur minimale mesurée sur la ligne avant fixée au premier alinéa du présent article ;
- 5) Elle vise l'identification d'un terrain destiné à recevoir un équipement ou bâtiment d'utilité publique ;
- 6) Elle vise l'identification d'une partie d'un bâtiment 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 font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune ;
- 7) Elle vise l'identification d'une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain située immédiatement en dessous de celui-ci ;
- 8) L'accès au terrain adjacent à une section visée des routes 117 ou 329 s'effectue exclusivement soit par une autre rue, soit par un chemin de desserte longeant la route, ou par une servitude de passage ou bail notarié et inscrit au Bureau de la publicité des droits.

**17.6.5 Disposition relative à une opération cadastrale, agrandissement d'un terrain non conforme**

Toute opération cadastrale visant à augmenter la superficie d'un terrain existant non conforme, lors de l'entrée en vigueur d'un règlement de lotissement est autorisée.

Cette opération cadastrale doit, pour être autorisée :

- 1) Permettre la création d'un seul lot 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 ou plus dérogatoire, en vertu de la réglementation d'urbanisme qui s'y applique.

---

## CHAPITRE 18      OPÉRATION CADASTRALE

---

Retour à la table des matières des règlements

<b>18.1</b>	<b>Disposition générale.....</b>	<b>18-1</b>
<b>18.2</b>	<b>Plan relatif à une opération cadastrale.....</b>	<b>18-1</b>
<b>18.3</b>	<b>Cession de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels comme conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.....</b>	<b>18-1</b>
18.3.1	Application de la contribution .....	18-1
18.3.2	Contribution portant sur un autre terrain.....	18-3
18.3.3	Règles de calcul de la contribution.....	18-3
18.3.4	Opération cadastrale suite à la rénovation cadastrale .....	18-4
18.3.5	Autre condition .....	18-4
<b>18.4</b>	<b>Autre condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.....</b>	<b>18-4</b>
18.4.1	Cession de l'assiette des voies de circulation.....	18-4
18.4.2	Plan supplémentaire requis.....	18-4
18.4.3	Lot construit .....	18-5
18.4.4	Paiement des taxes municipales .....	18-5



---

## CHAPITRE 18 OPÉRATION CADASTRALE

---

### 18.1 Disposition générale

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

### 18.2 Plan relatif à une opération cadastrale

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable, à l'approbation du fonctionnaire désigné, tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

### 18.3 Cession de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels comme conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

(modifié, règlement numéro 2016-U54-3, entré en vigueur le 2016-09-15)

#### 18.3.1 Application de la contribution

Une contribution n'est pas exigée dans le cas d'une opération cadastrale pour un terrain déjà construit avant l'entrée en vigueur du présent règlement, si l'opération cadastrale n'entraîne pas la création d'un lot vacant, d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non.

Cette contribution n'est pas non plus exigée lors d'une identification, au plan officiel du cadastre, des éléments suivants :

- 1) D'une rue ;
- 2) D'un terrain utilisé à des fins de parc, de terrain de jeux, d'espace naturel ou de sentier récréatif ou piétonnier cédé ou à être cédé à la ville ;
- 3) D'un terrain compris à l'intérieur d'un plan image approuvé par résolution du Conseil municipal, lorsque le propriétaire a contribué au fonds pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels pour l'ensemble du projet identifié au plan image ;
- 4) L'identification cadastrale d'un terrain à titre transitoire, situé dans un secteur qui a fait l'objet d'une rénovation cadastrale, pour fins d'aliénation en faveur d'une propriété contiguë, et ce, à la condition suivante :
  - a) aucun sentier récréatif non motorisé identifié au plan d'urbanisme n'est présent sur le terrain. Si un tel sentier est répertorié en vertu du plan d'urbanisme, l'opération cadastrale est assujettie aux

dispositions de la présente section relativement à la cession pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels. Une telle cession n'est cependant pas requise si une servitude enregistrée par un acte notarié en faveur de la Ville assure, de l'avis du Conseil, le droit de passage aux usagers du sentier ;

- b) cette exception transitoire ne s'applique que si une seconde opération cadastrale visant à regrouper en un seul lot le lot créé pour fins d'aliénation avec le lot du cessionnaire intervient simultanément.
- 5) L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale ;
- 6) L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;
- 7) Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
- 8) Une opération cadastrale qui vise un terrain pour lequel la contribution de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces a déjà été effectuée en vertu des dispositions du présent règlement ou en vertu des dispositions aux mêmes fins édictées dans un règlement antérieur. Cette exemption s'applique même si le pourcentage fixé par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le présent règlement. Dans un tel cas, le propriétaire doit démontrer qu'une telle contribution fut effectuée ;
- 9) L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation ;
- 10) Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espace naturel ou tout autre usage sous l'égide de la Ville.

Dans tous les autres cas, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit, soit :

- 1) Céder gratuitement à la Ville, un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou de sentiers piétons ou récréatifs ou d'un réseau récréatif, ou au maintien d'un espace naturel ;
- 2) Faire établir gratuitement une servitude de passage réelle en faveur de la ville pour des fins de réseau ou des sentiers récréatifs ou de parc linéaire ;
- 3) Verser une somme à la Ville ;
- 4) Faire une telle cession, une telle servitude ou effectuer un tel versement.

Toutefois, sauf pour un réseau récréatif identifié au plan d'urbanisme, dans le cas d'un projet d'opération cadastrale dont le nombre de lots à former est supérieur à 5 et qui ne comprend pas de rue, de sentier piéton ou d'espace public et qui ne fera pas non plus l'objet d'une déclaration de copropriété, le propriétaire doit verser une somme d'argent à la ville.

Dans le cas où le terrain concerné par la demande d'opération cadastrale est traversé par un réseau ou des sentiers récréatifs ou un parc linéaire, le Conseil peut exiger que le propriétaire y fasse établir, gratuitement, une servitude de passage réelle en faveur de la ville.

Cette servitude tient alors lieu de contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels. Si la superficie de ladite servitude n'atteint pas celle établie en fonction des règles de calcul de la contribution pour le terrain concerné, elle peut être jumelée à une cession de terrain ou un versement d'une somme, jusqu'à concurrence de la contribution calculée selon ces règles.

### 18.3.2 **Contribution portant sur un autre terrain**

La Ville peut accepter, par entente, une contribution portant sur un autre terrain situé dans la ville, mais qui n'est pas compris dans le site ; dans ce cas, les règles de calcul de la contribution et le pourcentage maximum de la superficie ou de la valeur qui sont définies ci-après ne s'appliquent pas.

### 18.3.3 **Règles de calcul de la contribution**

La superficie du terrain devant être cédée et la somme d'argent versée correspondent aux pourcentages de la superficie et de la valeur, respectivement, du site fixés ci-après. Toutefois, si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder le pourcentage de la valeur du site fixé ci-après.

Le pourcentage, en fonction de la superficie ou de la valeur du terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale s'élève à 10%. Par contre, lorsqu'un plan d'opération cadastrale comprend 5 lots et moins adjacents à une rue déjà cadastrée ou un seul lot adjacent à une rue projetée, le pourcentage applicable à un engagement ou à un versement s'élève à 8%.

Sous réserve de l'article 18.3.1, dans les cas où le pourcentage exigé s'élève à 10%, le Conseil décide quelle obligation s'applique.

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

Malgré ce qui précède, la valeur est établie en utilisant le rôle d'évaluation foncière de la Ville lorsque le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, constitue, à la date visée à l'alinéa précédent, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur aux fins du présent article 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. Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, l'alinéa précédent s'applique.

Un crédit en pourcentage de la contribution doit être accordé à un propriétaire pour toute cession ou pour tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale portant sur tout ou partie du site (remembrement) compris dans le plan.

**18.3.4 Opération cadastrale suite à la rénovation cadastrale**

Une contribution pour fins de parcs ou d'espaces naturels, telle que décrit à l'article 18.3.3 du présent règlement, est exigée préalablement à l'émission 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.

Dans le cas où le lot distinct résultant de la rénovation cadastrale provient du regroupement d'un terrain qui formait un lot distinct au cadastre avant la rénovation cadastrale, la contribution est exigible que pour la portion du lot qui n'était pas un lot distinct avant la rénovation cadastrale.

**18.3.5 Autre condition**

Avant d'être cédée à la Ville, la superficie de terrain, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale.

**18.4 Autre condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale**

**18.4.1 Cession de l'assiette des voies de circulation**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager, à même la demande d'approbation d'une opération cadastrale, à céder gratuitement l'assiette de toute voie de circulation, ou une catégorie de celle-ci.

L'assiette du droit de circulation cédée doit être libre de toute hypothèque ou de droit réel quelconque.

Avant d'être cédée à la Ville, l'assiette de toute voie de circulation cédée, ou une catégorie de celle-ci, doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale.

En aucune circonstance, la Ville n'est tenue de donner suite à l'engagement du propriétaire.

**18.4.2 Plan supplémentaire requis**

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 :

- 1) 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 ;

- 2) 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.

**18.4.3 Lot construit**

Lorsqu'une opération cadastrale a pour fin d'identifier au plan officiel du cadastre un lot déjà construit, les exigences des articles 18.3 et 18.4.1 ne s'appliquent pas ; toutefois, la demande doit être accompagnée d'un plan de localisation préparé par un arpenteur-géomètre et conforme au plan soumis.

**18.4.4 Paiement des taxes municipales**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.