
CHAPITRE 15 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

15.1	Administration du règlement de lotissement	368
15.2	Documents annexes	368
15.3	Règles d'interprétation du plan de zonage et de la grille des spécifications	368
15.4	Principes de conception relatifs au lotissement	369

CHAPITRE 15 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

15.1 Administration du règlement de lotissement

Les dispositions du règlement sur les permis et certificats 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 les permis et certificats.

(Remplacé, Règlement 2024-403, entrée en vigueur le 21 juin 2024)

15.2 Documents annexes

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

- le plan de zonage joint au Règlement de zonage ;
- la grille des spécifications jointe au Règlement de zonage.

15.3 Règles d'interprétation du plan de zonage et de la grille des spécifications

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

15.4 Principes de conception relatifs au lotissement

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 majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la municipalité ;
- 4) elle doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place, s'il y a lieu ;
- 5) elle doit permettre, advenant l'impossibilité de développer selon le plan d'ensemble accepté, de contenir d'autres alternatives quant à l'usage desdits terrains ;
- 6) elle doit assurer qu'aucun terrain qui ne puisse être cadastré soit créé ;
- 7) à titre d'information, elle doit être rentable économiquement pour la municipalité ;
- 8) à titre d'information, elle doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers.
- 9) elle doit permettre l'aménagement du chemin à l'intérieur de son emprise en respectant les normes municipales de construction de chemin.
- 10) elle doit permettre le lotissement d'un chemin en liaison avec un lotissement de chemin existant ou une rue ou une route verbalisée par la Municipalité de Labelle.

(Ajouté, règlement numéro 2005-101, entrée en vigueur le 26 mai 2005)

(Ajouté, règlement numéro 2021-326, entrée en vigueur le 21 mai 2021)

CHAPITRE 16

NORMES APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES

16.1	Dispositions générales	370
16.2	Règle de calcul	370
16.3	Tracé des rues	370
16.3.1	<i>Nature du sol et «boisé»</i>	370
16.3.2	<i>Pente des rues</i>	371
16.3.3	<i>Emprise des rues</i>	371
16.3.4	<i>Virages, angles d'intersection et visibilité</i>	372
16.3.5	<i>Culs-de-sac</i>	373
16.3.6	<i>Distance entre une rue, un lac et un cours d'eau à débit régulier</i>	373
16.3.7	<i>Tracé de rue se raccordant à certaines sections de la route 117</i>	374
16.4	Tracé des îlots	374
16.4.1	<i>Largeur des îlots</i>	374
16.4.2	<i>Orientation des îlots</i>	375
16.5	Opération cadastrale pour une rue.....	375

CHAPITRE 16

NORMES APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES

16.1 Dispositions générales

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.

(Modifié, règlement 2009-184, entrée en vigueur le 19 mars 2010)

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, angles 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 tourbières, les terrains marécageux, 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 un demi pour cent (0,5%), ni supérieure à douze pour cent (12%), sauf sur une longueur maximale de 150 m où elle pourra atteindre quinze pour cent (15%). Dans ce dernier cas, la route doit être asphaltée.

La pente d'un cercle de virage au bout d'un cul-de-sac ne doit pas être supérieure à cinq (5%) pour cent.

À moins de conditions exceptionnelles sur le site, la pente d'une rue, dans un rayon de trente (30) m d'une intersection, ne doit pas dépasser cinq pour cent (5%) et cela pour les deux (2) rues formant l'intersection. Dans le cas d'un raccordement d'une rue avec une des sections de la route 117 autre que celle comprise entre les deux (2) points de jonction de l'emprise du tracé projeté de la voie de contournement de la route 117, la rue projetée doit posséder à son intersection avec la route 117 un plateau d'au moins trente (30) m de longueur, avec une pente n'excédant pas deux degrés (2°).

(Remplacé, règlement numéro 2005-101, entrée en vigueur le 26 mai 2005)

16.3.3 Emprise des rues

L'emprise minimale de toute rue doit être de :

- rue local : 15 m ;
- rue collectrice : 20 m.

(Remplacer, règlement numéro 2005-101, entrée en vigueur le 26 mai 2005)

Dans le cas d'une rue se raccordant à la route 117, dans les tronçons se trouvant à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, la largeur de l'emprise est de quinze (15) m.

16.3.4 Virages, angles d'intersection et visibilité

Les intersections et les virages doivent respecter les normes standard pour ce type d'aménagement. Ils devront de plus 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 un angle qui ne peut être inférieur à soixante-quinze degrés (75°), ni supérieur à cent cinq degrés (105°); l'alignement doit être maintenu sur une distance de trente-cinq (35) 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 cent quatre-vingt-cinq (185) m ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de cent vingt (120) m ;
- 3) il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à quatre-vingt-douze (92) m à moins de trente-deux (32) m d'une intersection;
- 4) sur un emplacement d'angle, on doit aménager un triangle de visibilité dont les côtés ont six (6) m 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 d'une hauteur supérieure à soixante (60) cm du niveau de la rue;
- 5) afin de faciliter la circulation, les coins des rues doivent être arrondis par une courbe ayant un rayon minimal de six (6) m ;

(Remplacé, règlement numéro 2005-101, entrée en vigueur le 26 mai 2005)

- 6) l'angle d'un virage ne peut excéder un angle de cent trente-cinq degrés (135°);
- 7) sur une même rue, la distance entre deux (2) intersections doit être d'un minimum de soixante (60) m centre à centre ;
- 8) la pente d'une rue, dans un rayon de trente (30) m d'une intersection, ne doit pas dépasser cinq pour cent (5%).

16.3.5 Culs-de-sac

Règle générale, tout cul-de-sac devra être évité. Toutefois, on peut l'employer lorsqu'il s'avère une solution esthétique et/ou économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à l'emploi d'une rue continue.

Une rue cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre ne sera pas inférieur à trente (30) m ou par une boucle et dont la pente n'excède pas cinq pour cent (5%).

16.3.6 Distance entre une rue, un lac et un cours d'eau à débit régulier

La distance entre une rue et un lac et/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 l'aqueduc, soit d'égout sanitaire implanté en bordure de la rue projetée, la distance minimale de soixante (60m) doit être respectée entre l'emprise de cette rue et la ligne des hautes eaux;

(Remplacé, règlement numéro 2007-138, entrée en vigueur le 9 mars 2007)

- 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 quarante-cinq (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 celle-ci sur une distance inférieure à trois cents (300) m à une route ou rue déjà existante au 2 avril 1984; cependant, cette nouvelle emprise de rue ou route ne doit pas empiéter à l'intérieur de la rive.

(Remplacé, règlement numéro 2007-138, entrée en vigueur le 9 mars 2007)

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue ou à 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 soixante (60) m ou de quarante-cinq (45) m, en se rapprochant le plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau.

(Remplacé, règlement numéro 2007-138, entrée en vigueur le 9 mars 2007)

(Modifié, Règlement 2022-366, entrée en vigueur le 21 octobre 2022)

16.3.7 Tracé de rue se raccordant à certaines sections de la route 117

Toute opération cadastrale d'une rue projetée se raccordant à une section de la route 117 doit respecter l'une ou l'autre des exigences suivantes :

(Remplacé, règlement numéro 2005-101, entrée en vigueur le 26 mai 2005)

(Remplacé, règlement numéro 2015-251, entrée en vigueur le 24 août 2015)

- la rue projetée doit être à une distance minimale d'au moins 450 m d'une intersection de rue existante ;
- ou 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 d'urbanisme.

16.4 Tracé des îlots

16.4.1 Largeur des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées d'emplacements adossés ; cette largeur doit correspondre à deux (2) fois la profondeur minimum des emplacements, exigée dans le présent règlement.

16.4.2 Orientation des îlots

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

16.5 Opération cadastrale pour une rue

L'emprise de toute rue desservant un ou plusieurs terrains à bâtir doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre à partir d'une rue cadastrée ou protégée par droits acquis.

CHAPITRE 17 DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS

17.1	Dispositions générales	376
17.2	Normes générales	376
17.2.1	<i>Dimensions et superficie des lots</i>	<i>376</i>
17.3	Normes sur les dimensions et superficies des terrains à l'intérieur ou non d'un secteur riverain	377
17.3.1	<i>Normes minimales aux dimensions et à la superficie des terrains à bâtir situés à l'intérieur d'un secteur riverain.....</i>	<i>377</i>
17.3.2	<i>Assouplissement des normes minimales aux dimensions des terrains à bâtir situés à l'intérieur d'un secteur riverain.....</i>	<i>378</i>
17.3.3	<i>Normes minimales aux dimensions et à la superficie des terrains à bâtir situés à l'extérieur d'un secteur riverain.....</i>	<i>378</i>
17.3.4	<i>Assouplissement des normes minimales aux dimensions des terrains à bâtir situés à l'extérieur d'un secteur riverain.....</i>	<i>379</i>
17.3.5	<i>Calcul de la profondeur moyenne d'un terrain irrégulier.....</i>	<i>379</i>
17.4	Abrogé.....	380
17.5	Abrogé.....	380
17.6	Terrain adjacent à la route 117	380
17.7	Emplacements pour bâtiments d'utilité publique de petit gabarit	382
17.8	Superficie minimale d'un terrain pour un bâtiment multifamilial à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation	382
17.9	Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement	382
17.10	Terrains bénéficiant de droits acquis ou de privilège à une opération cadastrale.....	384

17.10.1 Dispositions relatives à une opération cadastrale sur un terrain vacant non conforme.....	384
17.10.2 Dispositions relatives à une opération cadastrale sur un terrain non conforme, mais déjà bâti.....	384
17.10.3 Dispositions relatives à une opération cadastrale sur une partie résiduelle d'un terrain non conforme.....	385
17.11 Agrandissement d'un terrain non conforme.....	386

CHAPITRE 17 DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS

17.1 Dispositions générales

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 Normes générales

17.2.1 Dimensions et superficie des lots

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

Lorsqu'un lot est situé dans plus d'une zone, les normes relatives à la superficie et aux dimensions minimales les plus sévères s'appliquent.

La création de tout lot transversal doit être évitée, à moins que la distance entre deux rues existantes à l'entrée en vigueur du présent règlement ne soit pas suffisante pour permettre la création de deux rangées de lots adossés.

Dans le cas d'un lot régulier, sur toute la profondeur minimale édictée pour un lot, on doit pouvoir respecter la distance indiquée comme largeur minimale.

(Ajouté, règlement numéro 2005-101, entrée en vigueur le 26 mai 2005)

(Modifié, Règlement 2022-349, entrée en vigueur le 19 août 2022)

(Remplacé, Règlement 2024-403, entrée en vigueur le 21 juin 2024)

17.3 Normes sur les dimensions et superficies des terrains à l'intérieur ou non d'un secteur riverain

17.3.1 Normes minimales aux dimensions et à la superficie des terrains à bâtir situés à l'intérieur d'un secteur riverain

Les terrains situés à l'intérieur d'une bande de cent (100) m d'un cours d'eau permanent ou à l'intérieur d'une bande de trois cents (300) m d'un lac doivent respecter les normes du tableau suivant :

Situation de desserte par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale (S'applique uniquement aux terrains riverains à un lac ou un cours d'eau permanent)
Aucun service	4000 m ²	50 m	60 m
Service partiel d'aqueduc ou d'égout sanitaire	2000 m ²	25 m	60 m
Service desservi d'aqueduc et d'égout	<ul style="list-style-type: none"> Se référer à la grille des spécifications 		45 m

(Ajouté, règlement numéro 2005-101, entrée en vigueur le 26 mai 2005)
 (Remplacé, règlement numéro 2007-138, entrée en vigueur le 9 mars 2007)
 (Remplacé, Règlement 2022-349, entrée en vigueur le 19 août 2022)

Lorsque la norme prescrite à la grille des spécifications diffère du tableau, la norme la plus sévère s'applique.

Nonobstant ce qui précède, la profondeur minimale indiquée au tableau s'applique uniquement aux terrains riverains à un lac ou un cours d'eau permanent. Dans les autres cas, la norme à la grille des spécifications s'applique.

(Ajouté, Règlement 2023-383, entrée en vigueur le 16 juin 2023)

17.3.2 Assouplissement des normes minimales aux dimensions des terrains à bâtir situés à l'intérieur 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'intérieur d'un secteur riverain est autorisé dans les conditions suivantes :

- 1) avec un rayon de courbure inférieur ou égal à trente (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 trente (30) m mais égal ou inférieur à cent (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 vingt-cinq (25) m pour un terrain non desservi et à vingt (20) m pour un terrain desservi par des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

(Enlevé, règlement numéro 2005-101, entrée en vigueur le 26 mai 2005)

(Titre – Modifié, Règlement 2022-349, entrée en vigueur le 19 août 2022)

17.3.3 Normes minimales aux dimensions et à la superficie des terrains à bâtir situés à l'extérieur d'un secteur riverain

Les terrains situés à plus de cent (100) m d'un cours d'eau permanent ou à plus de trois cents (300) m d'un lac doivent respecter les normes du tableau suivant :

Situation de desserte par les services d'aqueduc et d'égout	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Aucun service	3 000 m ²	50 m	Se référer à la grille des spécifications
Service partiel d'aqueduc ou d'égout	1 500 m ²	25 m	
Service desservi d'aqueduc et d'égout	Se référer à la grille des spécifications		

(Remplacé, Règlement 2022-349, entrée en vigueur le 19 août 2022)

(Remplacé, Règlement 2023-383, entrée en vigueur le 16 juin 2023)

Lorsque la norme prescrite à la grille des spécifications diffère du tableau, la norme la plus sévère s'applique.

(Ajouté, Règlement 2023-383, entrée en vigueur le 16 juin 2023)

17.3.4 Assouplissement des normes minimales aux dimensions des terrains à bâtir situés à l'extérieur d'un secteur riverain

Un assouplissement de la norme sur la largeur minimale mesurée sur la ligne avant du terrain situé à l'extérieur d'un secteur riverain peut être accordé pour un terrain d'angle ou pour un terrain à l'extérieur d'une courbe de rue. La largeur minimale peut être réduite selon les normes suivantes :

- terrains non desservis: 25 m
- terrains partiellement desservis: 15 m
- Terrains desservis 15 m

(Enlevé, règlement numéro 2005-101, entrée en vigueur le 26 mai 2005)

(Titre – Modifié, Règlement 2022-349, entrée en vigueur le 19 août 2022)

17.3.5 Calcul de la profondeur moyenne 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 au présent règlement 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.

(Ajouté, règlement numéro 2021-327, entrée en vigueur le 21 mai 2021)

(Ajouté, Règlement 2022-349, entrée en vigueur le 19 août 2022)

17.4 Abrogé

(Abrogé, Règlement 2022-349, entrée en vigueur le 19 août 2022)

17.5 Abrogé

(Ajouté, remplacé, règlement numéro 2005-101, entrée en vigueur le 26 mai 2005)
(Abrogé, règlement numéro 2015-251, entrée en vigueur le 24 août 2015)

17.6 Terrain adjacent à la route 117

Tout terrain qui est adjacent à l'emprise de la section de la route 117 doit avoir une largeur minimale de cent cinquante (150) m mesurée sur la ligne avant du terrain.

(Remplacé, règlement numéro 2005-101, entrée en vigueur le 26 mai 2005)
(Modifié, règlement numéro 2015-251, entrée en vigueur le 24 août 2015)

Malgré l'alinéa précédent, la largeur d'un terrain adjacent à ladite section de la route 117 peut être moindre si son accès s'effectue exclusivement soit par une autre rue, soit par un chemin de desserte longeant la route 117, ou par une servitude de passage ou bail notarié et inscrit au Bureau de la publicité des droits.

Malgré le premier alinéa du présent article, un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui le 8 juillet 1999, 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 largeur minimale mesurée sur la ligne avant longeant cette section de la route 117 est inférieure à la norme fixée au premier alinéa du présent article, 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 de lotissement en vigueur à cette date;
- 2) et 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.

Malgré le premier alinéa du présent article, 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 du règlement de lotissement en vigueur à cette date.

Malgré le premier alinéa du présent article, 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 au premier alinéa du présent article, 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 cablôdistribution 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 alinéa 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.

17.7 Emplacements 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) m² qu'il soit desservi, partiellement desservi (aqueduc ou égout) ou non desservi par les services d'aqueduc ou égout sanitaire peut avoir les dimensions suivantes :

largeur minimum :	15 m
profondeur minimum :	15 m
superficie minimum :	225 m ²

Dans le cas où les bâtiments d'utilité publique sont pourvus des services sanitaires ou d'une superficie supérieure à trente-huit (38) m², 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.

17.8 Superficie minimale 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 trois (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 deux réseaux, la norme de superficie minimale d'un terrain par bâtiment doit être majorée de deux mille (2 000) m² par unité de logement additionnelle au-delà de trois (3) logements. Le présent article ne s'applique pas aux projets intégrés d'habitation.

17.9 Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

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

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

- 1) s'il s'agit d'un terrain bénéficiant de droits acquis ou privilèges, comme stipulés aux articles 17.10 et 17.11 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, 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 ;
- 5) lorsqu'un terrain est compris dans plusieurs lots originaires ou dans plusieurs rangs indiqués au plan cadastral, auquel cas, un seul lot par lot originaire ou rang, résulte de l'opération cadastrale.

Dans ce cas, un seul usage principal pourra être implanté sur l'ensemble des lots résultant de ce type d'opération cadastrale.

- 6) dans le cas d'un complément d'établissement à condition qu'aucun lot ou terrain ne soit rendu non conforme, quant à ses dimensions et à sa superficie, par suite d'une telle opération cadastrale.
- 7) S'il s'agit d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

(Modifié, règlement numéro 2015-251, entrée en vigueur le 24 août 2015)

- 8) À un lot non destiné à recevoir une construction. Ce lot doit avoir un usage prédéfini tel qu'un parc, un stationnement ou un accès privé à un lac.

Dans le cas d'un lot riverain, ce lot ne peut être adjacent à un lot ayant bénéficié de la même exemption.

(Ajouté, Règlement 2023-383, entrée en vigueur le 16 juin 2023)

17.10 Terrains bénéficiant de droits acquis ou de privilège à une opération cadastrale

17.10.1 Dispositions relatives 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 présent 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.

17.10.2 Dispositions relatives 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 d'un 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.

17.10.3 Dispositions relatives 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 présent 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 des articles 17.3.1 à 17.3.4 inclusivement 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.

17.11 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 du présent 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 en vertu de la réglementation d'urbanisme qui s'y applique.

CHAPITRE 18**OPÉRATION CADASTRALE**

18.1	Dispositions générales.....	389
18.2	Plan relatif à une opération cadastrale.....	389
18.3	Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.....	390
18.3.1	<i>Cession de l'assiette des voies de circulation</i>	<i>390</i>
18.3.2	<i>Plans supplémentaires requis.....</i>	<i>390</i>
18.3.3	<i>Paiement des taxes municipales.....</i>	<i>390</i>

CHAPITRE 18 OPÉRATION CADASTRALE

18.1 Dispositions générales

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

18.3.1 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 auprès de la municipalité à céder l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques, et ça au moment opportun décidé par la municipalité et à créer des servitudes pour l'écoulement des eaux pluviales.

18.3.2 Plans supplémentaires 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:

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

18.3.3 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.