

CHAPITRE 3

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. 2019-102
MUNICIPALITÉ DE LAC-DES-SEIZE-ÎLES



TABLE DES MATIÈRES

SECTION 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....3

1.1 Titre du règlement.....3
1.2 But.....3
1.3 Règlement remplacé.....3
1.4 Territoire assujéti3
1.5 Personnes touchées3
1.6 Entrée en vigueur.....3

SECTION 2
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....3

2.1 Lien entre les différents règlements d’urbanisme3

SECTION 3
Projet de lotissement.....3

3.1 Principes de conception relatifs au lotissement3

SECTION 4
NORMES APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES PUBLIQUES ET PRIVÉES4

4.1 Dispositions générales.....4
4.2 Règle de calcul4

SOUS-SECTION A - TRACÉS DES RUES

4.3 Nature du sol et des « boisés ».....4
4.4 Pente des rues.....4
4.5 Emprise des rues5
4.6 Courbe et intersection.....5
4.7 Rue en « cul-de-sac », en « T » et en « tête de pipe »7
4.8 Distance entre une rue, un lac et un cours d’eau.....8
4.9 Recouvrement d’une rue desservant plus de 5 bâtiments8

SECTION 5
DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS9

SOUS-SECTION A - NORMES MINIMALES

5.1 Dispositions générales.....9
5.2 Plan relatif à une opération cadastrale.....9
5.3 Dimensions et superficie des terrains9
5.4 Normes spéciales relatives aux terrains en fonction de la proximité des lacs et cours d’eau9

SOUS-SECTION B - ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES MINIMALES

5.5 Assouplissement des normes moyennes minimales sur les dimensions et superficies d’un terrain situé à l’intérieur d’un secteur riverain10
5.6 Assouplissement des normes minimales sur les dimensions et superficies d’un terrain situé à l’extérieur d’un secteur riverain.....11
5.7 Dispositions particulières en territoire rénové11
5.8 Implantation d’un bâtiment bifamiliale, trifamiliale et multifamilial11
5.9 Dispositions d’exception11

SECTION 6
CESSION DE TERRAINS POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D’ESPACES NATURELS12

SOUS-SECTION A – APPLICATION DE LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D’ESPACES NATURELS

6.1 Principes relatifs aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels.....12
6.2 Application de la contribution12



SOUS-SECTION B – RÈGLES DE CALCUL DE LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D’ESPACES NATURELS

6.3 Règles de calcul de la contribution13

6.4 Contribution portant sur un autre terrain13

SOUS-SECTION C – CONDITIONS À RESPECTER AVANT LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D’ESPACES NATURELS

6.5 Conditions générales à respecter avant la cessation pour fins de parcs14

6.6 Cession de l’assiette des voies de circulation14

6.7 Terrain construit14

ANNEXE..... 22



SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la municipalité de Lac-des-Seize-Îles ».

1.2 BUT

Le présent règlement vise à promouvoir le bien commun, dont notamment, la sécurité des personnes et des immeubles, la qualité et la protection de l'environnement et l'économie des fonds publics. À cette fin, il vise à assurer un aménagement rationnel du territoire :

- En fixant un ensemble de règle générale et de procédures ainsi que les normes à suivre pour encadrer une opération cadastrale ;
- En spécifiant le mode de subdivision des terrains ;
- En exigeant que soient réservés des espaces à des fins de parcs ou de terrains de jeux publics, de même qu'en prescrivant des conditions à cet effet.

1.3 RÈGLEMENT REMPLACE

Le présent règlement de lotissement remplace, à toutes fins que de droits, le règlement numéro 545, ainsi que ses amendements ou toutes autres dispositions s'y rapprochant.

1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique, sauf exceptions, à l'ensemble des zones prévues au règlement de zonage et ses amendements de la municipalité de Lac-des-Seize-Îles.

1.5 PERSONNES TOUCHÉES

La présente réglementation touche toute personne physique ou morale.

1.6 ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente réglementation entre en vigueur conformément à la loi.

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

2.1 LIEN ENTRE LES DIFFÉRENTS RÈGLEMENTS D'URBANISME

L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le présent règlement et l'ensemble des règlements d'urbanisme. Il s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions.

L'ensemble des dispositions interprétatives, administratives ainsi que les sanctions applicables dans le cas d'un manquement au présent règlement se retrouvent au règlement sur les permis et certificats.

SECTION 3

PROJET DE LOTISSEMENT

3.1 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 :

- elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du zonage ;
- elle doit assurer une continuité dans les lignes de division des terrains en relation avec les terrains adjacents existants ou prévus ;

- 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 ;
- elle doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place, s'il y a lieu ;
- À l'exemption des endroits ciblés à l'annexe A du présent règlement, aucune opération cadastrale résultant ou nécessitant l'aménagement d'un croisement véhiculaire à niveau sur le Parc régional du Corridor aérobique autre qu'à des fins forestières, agricoles ou à des fins de sécurité ou d'utilité publique à moins d'un (1) kilomètre d'un croisement véhiculaire à niveau existant (autre que forestier, agricole ou à des fins de sécurité ou d'utilité publique) ou non planifié au plan d'urbanisme ne peut être effectuée ;
- elle doit assurer qu'aucun terrain qui ne puisse être cadastré ne soit créé ;
- elle doit assurer qu'aucun terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement ne soit créé ;
- elle doit assurer que la non-conformité d'un terrain ne soit pas aggravée ;
- elle doit assurer l'affectation de certains espaces à des fins de parcs publics selon les modalités de l'article 6.3 du présent règlement ;
- à titre d'information, elle doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers.

SECTION 4

NORMES APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES PUBLIQUES ET PRIVÉES

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

S'il y a lieu, le tracé des rues doit être conforme au tracé projeté prévu au plan d'urbanisme. Ainsi, lorsqu'une rue proposée apparaît au plan d'urbanisme comme rue projetée, ladite rue est jugée essentielle au bon fonctionnement du réseau quoique son tracé puisse être légèrement modifié.

4.2 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.

SOUS-SECTION A — TRACÉS DES RUES (L.A.U., ART. 115, 2^o)

4.3 NATURE DU SOL ET DES « BOISÉS »

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.

4.4 PENTE DES RUES

- La pente longitudinale d'une nouvelle rue doit être d'un minimum de 0,5 % pour une rue sans bordure avec fossés de drainage et d'un minimum de 1,0 % pour une rue possédant des bordures ;
- La pente longitudinale d'une nouvelle rue ne doit pas être égale ou supérieure à 12 %, sauf sur une longueur maximale de 150 mètres où elle pourra atteindre 15 %. Dans ce dernier cas, il ne doit pas y avoir de courbe dont le rayon intérieur est inférieur à 92 mètres et cette partie doit être asphaltée ;

- D'autres sections entre 12 % et 15 % peuvent s'ajouter, si elles sont séparées par un plateau de moins de 7 % de pente, sur une longueur d'au moins 30 mètres, ou une section en pente de moins de 12 % et d'une longueur d'au moins 150 mètres et dans ces deux derniers cas, que cette section soit asphaltée ;
- La pente d'un cercle de virage au bout d'un cul-de-sac ne doit pas être supérieure à 5 % ;
- La pente d'une rue ne doit pas dépasser 2 % dans un rayon de 20 mètres d'une intersection.

4.5 EMPRISE DES RUES

L'emprise de toute rue doit être au minimum de :

TYPE DE RUE	RUE VISÉE	EMPRISE MINIMALE	LARGEUR DE ROULEMENT
Route collectrice	Route 364	20 mètres	
Rue locale 2		15 mètres	10 mètres

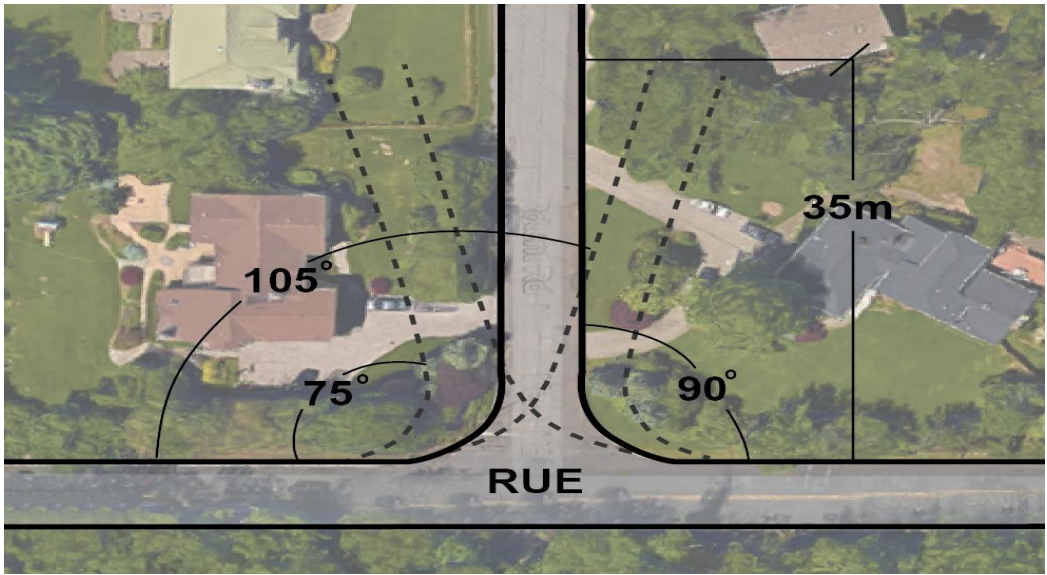
4.5.1 Emprise d'un sentier

L'emprise de tout sentier destiné à un usage récréatif non motorisé doit être au minimum de 3 m de large.

4.6 COURBE ET INTERSECTION

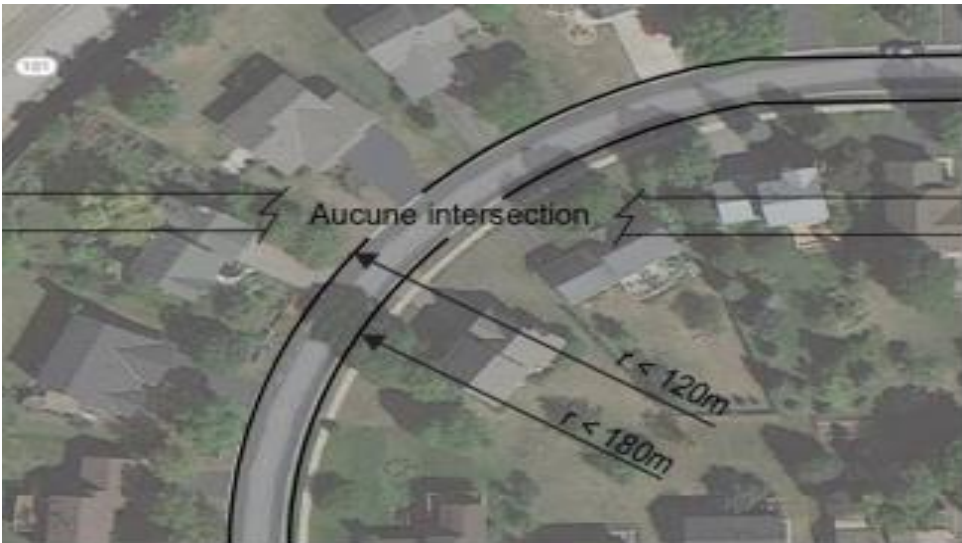
Les courbes et les intersections doivent être aménagées selon les règles de l'art et respecter les normes pour ce type d'aménagement. Elles doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :

- Une intersection doit être à angle droit (90 °). Dans le cas où les caractéristiques physiques ne permettent pas de respecter cette exigence, une intersection peut :
 - avoir un angle qui varie entre 75 ° à 105 ° ;
 - L'alignement de l'intersection doit être maintenu sur une distance minimale de trente-cinq (35) m à partir de la limite de l'emprise lorsqu'elle se raccorde à une rue d'une emprise de moins de 15 m. Lorsque l'intersection se fait avec une rue d'une emprise de plus de 15 m, l'alignement doit être maintenu sur quarante-cinq (45) m.



- L'angle d'un virage ne peut excéder un angle de cent trente-cinq degrés (135°) ;
- Toute intersection d'une nouvelle rue à une route provinciale ou un chemin de juridiction provinciale doit faire l'objet d'un permis émis par le ministère des Transports du Québec. La copie de ce permis doit être remise au Service des travaux publics avant l'approbation finale des plans de localisation de rue.

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



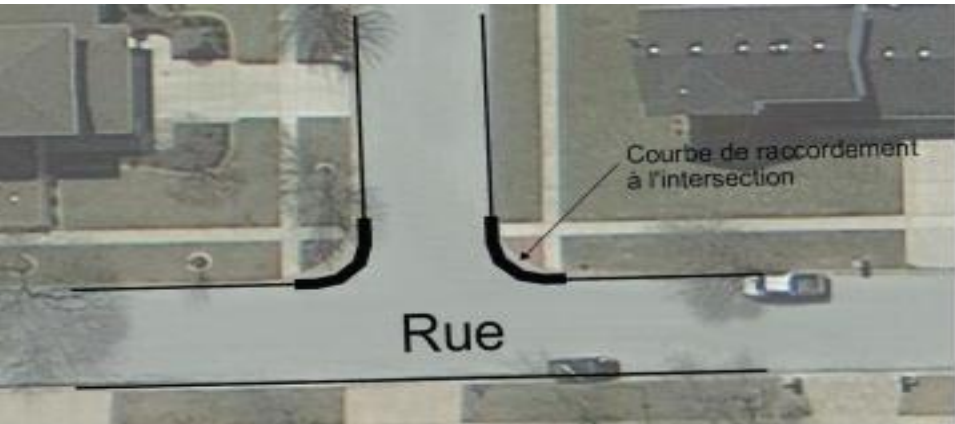
- Sur une rue locale, la distance minimale entre deux (2) intersections est de 60 m :
- soixante (60) m mesurée à partir des emprises les plus rapprochées de deux rues locales ;



- Sur une route collectrice ou intermunicipale, la distance minimale entre deux (2) intersections est de 120 m :
 - cent vingt (120) m entre une rue locale et une rue d'un niveau supérieur à partir des emprises les plus rapprochées ;



- Toute demande de permis de lotissement relative à la rue projetée en bordure de la route 364 doit être accompagnée d'un avis du ministère des Transports du Québec évaluant l'impact de la demande sur la circulation routière ;
- Le rayon minimum d'une courbe de raccordement à une intersection est fixé comme suit :
 - rencontre de deux (2) collectrices : dix (10) m ;
 - rencontre d'une rue locale et d'une autre rue : six (6) m ;
 - Nonobstant ce qui précède, ces prescriptions ne s'appliquent pas pour toute nouvelle rue délimitée par un ou plusieurs terrains existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement.



- La longueur minimale d'une rue ou d'un chemin local ne faisant pas partie intégrante d'un projet de développement résidentiel ne peut être inférieure à cent cinquante-deux (152) mètres.

4.7 RUE EN « CUL-DE-SAC », EN « T » ET EN « TÊTE DE PIPE »

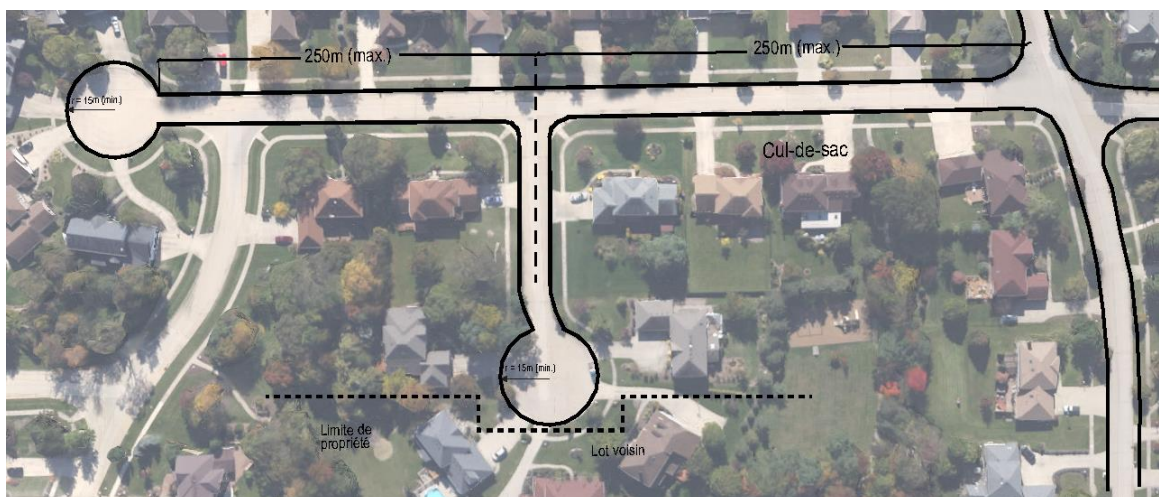
- Toute rue en « cul-de-sac », en « T » et en « tête de pipe » est interdite. Toutefois, on pourra l'employer lorsqu'elle s'avérera une solution esthétique et/ou économique pour l'exploitation d'un terrain dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avec avantage à une rue continue. N'est pas assimilable à un cul-de-sac une rue pouvant être prolongée à l'extérieur d'un projet pour assurer la continuité du réseau routier ;
- Une rue cul-de-sac ne doit pas dépasser deux cent cinquante (250) mètres, mesurée jusqu'au cercle de virage et doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon est supérieur à quinze (15) mètres, mais inférieur à trente (30) mètres ;



- Pour un cul-de-sac temporaire, les mêmes normes devront être appliquées même si le cul-de-sac se déplacera en raison de la continuation de la rue. Il faut noter que le rond-point temporaire devra faire l'objet si nécessaire, de servitudes de droits de passage et d'utilisation transférable enregistrées sur les terrains utilisés ;
- Les « têtes de pipe » doivent avoir une rue d'entrée ne dépassant pas deux cents cinquante (250) mètres. Le parcours d'une « tête de pipe », à l'exclusion de la rue d'entrée, ne doit pas dépasser mille (1000) mètres ;



- Toutefois, la longueur d'un cul-de-sac ou d'une tête de pipe peut être allongée aux conditions suivantes :
 - lorsqu'une rue latérale perpendiculaire est prévue pour chaque section de deux cent cinquante (250) mètres maximum de la rue proposée jusqu'à la limite d'un terrain voisin. Ledit terrain voisin doit être situé à l'extérieur de la zone agricole décrétée et sur lequel le développement résidentiel est possible en tenant compte de la topographie, du réseau hydrographique et des autres contraintes environnementales et réglementaires ;
 - chacune de ces rues latérales perpendiculaires doit se terminer par un cercle de virage temporaire d'un rayon qui n'est pas inférieur à quinze (15) mètres et situé à la limite du terrain voisin ;
 - si une rue est déjà existante sur le terrain adjacent, à proximité, chacune de ces rues doit obligatoirement s'y raccorder et le cercle de virage temporaire pourra alors être éliminé ;
 - chacune de ces rues perpendiculaires doit être construite en même temps que la rue principale.



- Plutôt que de terminer une rue par un cercle de virage, celle-ci pourra se terminer par une intersection en « T » où la partie supérieure s'étend sur une longueur minimale de 30 mètres en ligne droite de chaque côté.



4.8 DISTANCE ENTRE UNE RUE, UN LAC ET UN COURS D'EAU¹

Sauf pour les rues publiques ou privées de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée à quatre-vingt-dix (90) degrés d'un cours d'eau ou d'un lac, la distance minimale requise entre une rue et un cours d'eau ou un lac est de quarante-cinq (45) mètres en milieu desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout et de soixante (60) mètres dans les autres cas.

Ces distances peuvent être inférieures lorsqu'il s'agit d'un raccordement à une rue existante, sur une longueur maximale de 300 mètres. Toutefois, l'emplacement de ce raccordement à une rue ne peut en aucun cas être inférieur à quinze (15) mètres d'un lac ou d'un cours d'eau.

4.9 RECOUVREMENT D'UNE RUE DESSERVANT PLUS DE 5 BÂTIMENTS

¹ MRC des Pays-d'en-Haut, Schéma d'aménagement et de développement (2005), document complémentaire, article 9,4

Toute rue publique ou privée desservant plus de 5 bâtiments doit posséder un recouvrement de gravier, de criblure de pierres, de pavage concassé, de béton bitumineux ou de tous autres matériaux équivalents et approuvés par la Municipalité.

D'autre part, toutes rues non asphaltées doivent être entretenues régulièrement afin d'éviter tout soulèvement de poussières ou de formation de boues. Seuls les produits certifiés conformes à la norme NQ 2410-300 « abat-poussières pour routes non asphaltées et autres surfaces similaires » du Bureau de normalisation du Québec sont acceptés.

Toute partie de rue exposant une pente de 12 % et plus doit être asphaltée afin d'assurer la sécurité des utilisateurs.

SECTION 5

DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS

SOUS-SECTION A — NORMES MINIMALES (L.A.U. ART. 115, 1^o - 5^o)

5.1 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. Cependant, ces lignes ne peuvent être brisées ;
- Les terres du domaine public sont exemptées de l'application des normes minimales du présent règlement, sauf dans le cas de travaux ou constructions par des personnes ayant acquis des droits fonciers sur ces terres ;
- Toute opération cadastrale qui ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement est prohibée.

5.2 PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE (L.A.U., ART. 115, 6^o)

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

5.3 DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS

- En raison de la situation de desserte et selon le caractère riverain d'un terrain, sous la réserve d'une note spéciale à la grille des usages et normes, le tableau de l'article 5.4 a préséance sur les dimensions et la superficie d'un terrain.
- Dans la mesure du possible, la profondeur minimale d'un terrain doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossées et ainsi éviter tout terrain transversal.

5.4 NORMES SPECIALES RELATIVES AUX TERRAINS EN FONCTION DE LA PROXIMITÉ DES LACS ET COURS D'EAU (L.A.U., ART. 115, 1^o, 3^o ET 4^o)²

Le présent article expose les normes concernant la superficie minimale et les dimensions minimales des terrains lors d'une opération cadastrale, compte tenu soit de la nature du sol, soit de la proximité d'un ouvrage public, soit de l'existence ou, selon le cas, de l'absence d'installations septiques ou d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

Un terrain est considéré desservi lorsqu'il est raccordé aux deux services publics ou privés que sont l'aqueduc et l'égout. Il est partiellement desservi quand un seul de ces services est présent et non desservi dans les cas d'absence totale d'aqueduc et d'égout.

² MRC des Pays-d'en-Haut, Schéma d'aménagement et de développement (2005), document complémentaire, article 9.2, tableau 28

TABLEAU 1 : NORMES MINIMALES SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES D'UN TERRAIN COMPRIS À L'EXTÉRIEUR D'UN SECTEUR RIVERAIN (à plus de 300 m d'un lac et 100 m d'un cours d'eau)				
SITUATION DE DESSERTE	CARACTÉRISTIQUE DU TERRAIN	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR ³ MOYENNE MINIMALE
AUCUN SERVICE (NON-DESSERVI)		4 000 m ²	40 m	----
SERVICE D'AQUEDUC OU D'ÉGOUT SANITAIRE (PARTIELLEMENT DESSERVI)	Pentes faibles (moins de 15 %)	1 500 m ²	20 m	----
	Pentes moyennes (entre 15 % et 30 %)	2 000 m ²	20 m	----
SERVICE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE (DESSERVI)	Pentes faibles (moins de 15 %)	Normes incluses aux grilles des spécifications usages et normes		----
	Pentes moyennes (entre 15 % et 30 %)			

TABLEAU 2 : NORMES MINIMALES SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES D'UN TERRAIN COMPRIS À L'INTÉRIEUR D'UN SECTEUR RIVERAIN (à moins de 300 m d'un lac et 100 m d'un cours d'eau)				
SITUATION DE DESSERTE	CARACTÉRISTIQUE DU TERRAIN	SUPERFICIE MINIMALE	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR ³ MOYENNE MINIMALE
AUCUN SERVICE (NON-DESSERVI)		4 000 m ²	50 m	60 m
	Terrain se localisant sur une île ou contigu au lac des Seize-Îles	10 000 m ²	70 m	115 m
SERVICE D'AQUEDUC OU D'ÉGOUT SANITAIRE (PARTIELLEMENT DESSERVI)	Pentes faibles (moins de 15 %)	4 000 m ²	50 m	60 m
	Pentes moyennes (entre 15 % et 30 %)	4 000 m ²	50 m	60 m
SERVICE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE (DESSERVI)	Pentes faibles (moins de 15 %)	Normes incluses aux grilles des spécifications usages et normes		45 m
	Pentes moyennes (entre 15 % et 30 %)			

SOUS-SECTION B — ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES MINIMALES (L.A.U. ART. 115, 1^o)

5.5 ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES MOYENNES MINIMALES SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES D'UN TERRAIN SITUE À L'INTÉRIEUR D'UN SECTEUR RIVERAIN⁴

Malgré les dispositions au tableau précédent de l'article 5.4, un assouplissement des normes de lotissement pour la largeur minimale d'un terrain situé est autorisé dans les conditions suivantes :

- Avec un rayon de courbure inférieur ou égal à trente (30) mètres sur le côté extérieur de la courbe, la largeur d'un terrain mesuré sur la ligne de rue peut être réduite de 50 % ;
- Avec un rayon de courbure de plus de trente (30) mètres, mais égal ou inférieur à cent (100) mètres, la largeur d'un terrain mesuré avec la ligne de rue peut être réduite de 25 % ;
- La largeur minimale ne doit jamais être inférieure à vingt-cinq (25) mètres pour un terrain non desservi et de vingt (20) mètres pour un terrain desservi ou partiellement desservi.

Dans tous les cas, la superficie minimale exigée ainsi que la largeur donnant sur un cours d'eau ou lac pour le terrain doit être respectée telle que spécifiée à l'article 5.4.

³ Dans le cas d'un terrain situé entre un lac ou un cours d'eau et une rue publique ou privée existante au 7 décembre 1983 ou entre deux rues publiques ou privées existantes au 7 décembre 1983 ou entre un lot et une rue publique ou privée existante au 7 décembre 1983, les dispositions relatives à la profondeur moyenne minimale ne s'appliquent pas pour les terrains lotis ou décrits par tenants et aboutissants à cette date.



5.6 ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES MINIMALES SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES D'UN TERRAIN SITUE À L'EXTÉRIEUR D'UN SECTEUR RIVERAIN

Malgré les dispositions du tableau de l'article 5.4, un assouplissement des normes de lotissement pour la largeur et la profondeur des terrains situés à l'extérieur d'un secteur riverain est permis dans les cas suivants, dans tous les cas, la superficie minimale exigée pour le terrain doit être respectée :

- La largeur d'un terrain situé sur le côté extérieur d'une courbe dont le rayon est inférieur à 100 m, peut être réduite à la ligne de l'emprise de rue, de 50 % par rapport à la largeur prévue à la grille des usages et normes sans être inférieure à :
 - 25 mètres pour un terrain non desservi ;
 - 15 mètres pour un terrain partiellement desservi ;
 - 10 mètres pour un terrain desservi.
- La largeur d'un terrain situé sur la ligne intérieure d'une courbe, peut être réduite à la ligne arrière, jusqu'à une dimension minimale de dix (10) mètres, pourvu que :
 - la superficie du terrain soit conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages et des normes.
- La profondeur d'un terrain d'angle ou d'un terrain d'angle transversal peut être diminuée de trente pour cent (30 %) de la profondeur minimale prévue à la grille des usages et normes lorsque la façade du bâtiment est projetée sur la ligne avant la plus longue. Dans tous les cas, la superficie minimale exigée pour le terrain doit être respectée.

5.7 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN TERRITOIRE RÉNOVE

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et aux superficies de terrains ne s'appliquent pas à l'égard d'un terrain créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce terrain est destiné à être intégré à un terrain 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 terrain créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

5.8 IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT BIFAMILIALE, TRIFAMILIALE ET MULTIFAMILIAL

Pour tout projet d'une nouvelle implantation d'un bâtiment résidentiel de plus d'un (1) logement non desservi par un réseau d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire, la norme de superficie minimale d'un terrain par bâtiment doit être majorée de 3 000 mètres carrés pour chaque unité de logement additionnelle.

Pour tout projet d'une nouvelle implantation d'un bâtiment résidentiel de plus de trois (3) logements non desservi par un réseau d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire, la norme de superficie minimale d'un terrain par bâtiment doit être majorée de 2 000 mètres carrés pour chaque unité de logement additionnelle.

5.9 DISPOSITIONS D'EXCEPTION (L.A.U., ART. 115, 1.1^o, 5^o) ⁵

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 :

- lorsqu'il s'agit d'un terrain :
 - de golf ;
 - pour les fins de parc ;
 - visant la présence ou l'implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ou tout autre service d'utilité publique, ainsi que pour une rue publique ou privée ⁶;
 - un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige ;
 - un droit de passage ou une servitude.

⁵ MRC des Pays-d'en-Haut, Schéma d'aménagement et de développement (2005), document complémentaire, 9,6 para. D)

⁶ MRC des Pays-d'en-Haut, Schéma d'aménagement et de développement (2005), document complémentaire, Schéma, art.9.3

- s'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ;
- s'il s'agit d'une opération cadastrale pour un terrain, qui est autorisée en vertu des articles **256.1**, **256.2** ou **256.3** de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, existant le 7 décembre 1983, date d'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire de la MRC des Pays-d'en-Haut⁷;
- lorsqu'il s'agit d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain ou d'un terrain qui n'est pas conforme et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises par le présent règlement, aux conditions suivantes :
 - le terrain était existant le 7 décembre 1983 ;
 - le terrain ou le terrain dont la superficie est augmentée doit être cadastré ou doit pouvoir bénéficier d'un privilège au cadastre selon les dispositions prévues par les **articles 256.1**, **256.2** ou **256.3** de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;
 - l'ensemble constitué du terrain ou du terrain concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul terrain par terrain originaire, et aucun terrain ou terrain voisin ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale.
- s'il s'agit d'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 au-dessous de celui-ci ;
- malgré les dispositions du présent règlement, dans le cas d'un projet intégré pour lequel un plan a été approuvé selon les dispositions applicables de la présente réglementation, une opération cadastrale pour les fins de gestion de la propriété des différentes phases et des allées véhiculaires du projet peut être autorisée même si elle résulte en la création d'un terrain pour les fins de construction qui ne sera pas adjacente à une rue ;
- lorsqu'un terrain est compris dans plusieurs lots originaires ou dans plusieurs rangs indiqués au plan cadastral, auquel cas, un seul lot originaire ou rang, résulte de l'opération cadastrale. Dans ce cas, l'ensemble des lots résultant de ce type d'opération cadastrale est considéré comme étant un terrain.

SECTION 6

CESSION DE TERRAINS POUR LES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS (L.A.U., ART. 117.1 À 117,6)

SOUS-SECTION A – APPLICATION DE LA CONTRIBUTION POUR LES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

6.1 Principes relatifs aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels

La Municipalité veut, au moyen des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme :

- Protéger les milieux naturels fragiles ;
- Mettre en valeur les espaces susceptibles d'être fréquentés à des fins récréatives, tout en préservant leurs caractéristiques naturelles afin de répondre aux besoins en parcs et équipement linéaire tel que les sentiers de randonnée pédestre, de ski de fond et de motoneige ;
- Utiliser l'argent du fonds spécial pour répondre prioritairement aux besoins d'aménager les espaces naturels à mettre en valeur, les parcs municipaux et les équipements récréatifs linéaires.

6.2 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, d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de terrains n'entraînant aucune augmentation du nombre de terrains, que des rues y soient prévues ou non.

⁷ MRC des Pays-d'en-Haut, Schéma d'aménagement et de développement (2005), document complémentaire, Schéma, art. 9.3

Dans tous les autres cas, comme conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou à l'émission d'un permis de construction suite à la rénovation cadastrale (L.A.U., art. 117,1), le propriétaire doit, soit, et ce au choix du Conseil :

- Céder gratuitement à la Municipalité un terrain qui correspondant à **dix (10 %)** pour cent de la superficie totale du terrain, 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 au maintien d'un espace naturel ;

ou

- Verser une somme à la Municipalité correspondant à un pourcentage s'établissant à **dix (10 %)** pour cent ;

ou

- Effectuer une combinaison des deux points précédents, soit faire une cession de terrain et effectuer un versement.

Le type de contribution est établi par le Conseil municipal, à sa discrétion. Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat, l'aménagement et l'entretien de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux, de sentiers récréatifs, d'espaces naturels et les terrains ainsi cédés à la Corporation ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux et des espaces naturels.

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

SOUS-SECTION B — RÈGLES DE CALCUL DE LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

6.3 Règles de calcul de la contribution

La valeur du terrain ou du site devant être cédé est considérée à la date de la réception par la Municipalité de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale, selon le cas, et est établie par l'officier municipal selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Cette valeur est établie selon les méthodes suivantes :

- Si le site compris dans le plan constitue une unité d'évaluation au rôle d'évaluation foncière ou une partie d'unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle :
 - sa valeur est le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle, à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., chapitre F-2.1.) ;
 - sa valeur au rôle est établie par une règle de trois lorsque le terrain n'est pas évalué pour la superficie de l'opération cadastrale demandée, mais est une partie d'un plus grand terrain qui lui possède une valeur au rôle.
- Si le site compris dans le plan ne constitue pas une unité ou une partie d'unité d'évaluation au rôle d'évaluation foncière :
 - sa valeur doit être établie par l'application des règles de calcul prévues selon les concepts applicables en matière d'expropriation telle que mentionnée à l'article 117.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;
 - cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé et mandaté par la Municipalité.

6.4 Contribution portant sur un autre terrain

La Municipalité peut accepter, par entente, une contribution portant sur un autre terrain situé dans la municipalité, 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 définis ci-après ne s'appliquent pas.

SOUS-SECTION C — CONDITIONS À RESPECTER AVANT LA CONTRIBUTION POUR LES FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS (L.A.U., art. 115, 7 °, 9 °, 10 °, 11 °)

6.5 Conditions générales à respecter avant la cessation pour les fins de parcs

- Avant d'être cédée à la Municipalité, la superficie de terrain, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale ;
- Lorsqu'applicable, la localisation de tout parc, terrain de jeux, espace naturel ou sentier récréatif doit être conforme aux emplacements projetés au plan d'urbanisme ;
- Ainsi, lorsqu'un terrain est identifié au plan d'urbanisme pour les fins de parc, d'espace vert ou de sentier récréatif, ledit parc, espace vert ou sentier récréatif est jugé essentiel au réseau quoique sa localisation puisse être légèrement modifiée ;
- L'ensemble des frais liés à l'opération pour les fins de parc est aux frais du propriétaire ou du demandeur.

6.6 Cession de l'assiette des voies de circulation (L.A.U., art. 115, 7 °)

- 1) 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 à la Municipalité l'assiette de toute voie de circulation telle que montrée sur le plan et destinée à être publique.
- 2) La Municipalité peut aussi, si elle le juge à propos, exiger au même titre, la cession de toute pointe de terre formant l'encoignure de rue.
- 3) L'assiette du droit de circulation cédée doit être libre de toute hypothèque ou de droit réel quelconque.
- 4) La Municipalité demeure libre d'accepter celle-ci ou non.

6.7 Terrain construit

Lorsqu'une opération cadastrale a pour fin d'identifier au plan officiel du cadastre, un terrain déjà construit, les exigences des articles, **6.2** ne s'appliquent pas.

Toutefois, la demande doit être accompagnée d'un plan de localisation préparé par un arpenteur-géomètre.

ANNEXE A

6 - Lac-des-Seize-Iles

Février 2012

