

CHAPITRE 16 DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS

16.1	Dispositions générales.....	251
16.2	Normes générales.....	252
16.2.1	<i>Dimensions et superficie des lots.....</i>	252
16.2.2	<i>Emplacements d'angle.....</i>	252
16.2.3	<i>Emplacement pour bâtiments d'utilité publique de petit gabarit.....</i>	252
16.2.4	<i>Superficie d'un terrain pour un bâtiment multifamilial à l'extérieur du périmètre d'urbanisation</i>	253
16.2.5	<i>Largeur minimale d'un terrain adjacent à la route 323 et situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation</i>	253
16.3	Normes spéciales relatives aux terrains en fonction de la proximité des lacs et des cours.....	255
16.3.1	<i>Dispositions relatives aux dimensions et à la superficie des terrains à bâtir situés à l'extérieur d'un secteur riverain.....</i>	255
16.3.2	<i>Dispositions relatives aux dimensions et à la superficie des terrains à bâtir situés à l'intérieur d'un secteur riverain.....</i>	256
16.3.3	<i>Assouplissements des dispositions relatives à la largeur des terrains.. ..</i>	257
16.4	Dimensions et superficies des terrains pour les implantations autres qu'agricoles dans les aires d'affectation agroforestière situées en zone agricole	258
16.5	Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement.....	259
16.6	Terrains bénéficiant de droits acquis ou de privilège à une opération cadastrale.....	260
16.6.1	<i>Dispositions relatives à une opération cadastrale sur un terrain vacant non conforme</i>	260
16.6.2	<i>Dispositions relatives à une opération cadastrale sur un terrain non conforme, mais déjà bâti.....</i>	260
16.6.3	<i>Dispositions relatives à une opération cadastrale sur une partie résiduelle d'un terrain non conforme</i>	261
16.6.4	<i>Dispositions relatives à une opération cadastrale, agrandissement d'un terrain non conforme</i>	262

CHAPITRE 16 DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS

16.1 Dispositions générales

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.

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. Mais en aucun cas, cette dérogation peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue. Cependant, ces lignes ne peuvent être brisées.

16.2 Normes générales

16.2.1 Dimensions et superficie des lots

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

16.2.2 Emplacements d'angle

Pour les emplacements d'angle, une addition de quatre (4) m à la largeur est exigée dans chaque cas et la superficie équivalente requise est le produit de cette largeur par la profondeur minimale exigée.

Si la façade principale est située sur le côté le plus long de l'emplacement et qu'ainsi la cour arrière n'a pas la profondeur minimale requise, on pourra compenser, en ajoutant à la cour latérale non adjacente à la rue, une superficie additionnelle équivalente à celle manquant à la cour arrière dans l'aire comprise entre le prolongement des lignes latérales du bâtiment principal.

16.2.3 Emplacement pour bâtiments d'utilité publique de petit gabarit

L'emplacement occupé par un bâtiment d'utilité publique d'une superficie de plancher inférieure à trente-huit (38) m² qu'il soit desservi, partiellement desservi (aqueduc ou égout) ou non desservi par les services d'aqueduc et/ou égout sanitaire peut avoir les dimensions suivantes :

- largeur minimum 15 m
- profondeur minimum 15 m
- superficie minimum 225 m²

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.

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

Pour tout projet d'une nouvelle implantation d'un bâtiment résidentiel de plus de trois (3) logements situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et 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 m² pour chaque unité de logement additionnelle.

16.2.5 *Largeur minimale d'un terrain adjacent à la route 323 et situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation*

La largeur minimale d'un terrain adjacent à la route 323 et situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation est de quatre-vingts (80) m.

Malgré l'alinéa du précédent, 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 la largeur minimale de quatre-vingt (80) m sur la ligne avant, 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 applicable 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 de quatre-vingt (80) m sur la ligne avant, 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 deuxième 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 de quatre-vingt (80) m mesurée sur la ligne avant;
- 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.

16.3 Normes spéciales relatives aux terrains en fonction de la proximité des lacs et des cours

16.3.1 Dispositions relatives aux dimensions et à la superficie des terrains à bâtir situés à l'extérieur d'un secteur riverain

Les terrains situés à l'extérieur d'un secteur riverain, soit à plus de cent (100) m d'un cours d'eau ou à plus de trois cents (300) m d'un lac doivent respecter les conditions suivantes :

1) à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

- tous les terrains:

superficie minimale:	3 000 m ²
largeur minimale:	50 m
profondeur moyenne minimale:	60 m

2) à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

- terrains non desservis

superficie minimale:	3 000 m ²
largeur minimale:	50 m
profondeur moyenne minimale:	60 m

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

superficie minimale:	1 500 m ²
largeur minimale:	25 m
profondeur moyenne minimale:	45 m

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

superficie minimale:	800 m ²
largeur minimale:	25 m
profondeur moyenne minimale:	30 m

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

16.3.2 *Dispositions relatives 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'un secteur riverain, soit à l'intérieur d'une bande de cent (100) m d'un cours d'eau ou à l'intérieur d'une bande de trois cents (300) m d'un lac doivent respecter les conditions suivantes:

1) à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

- tous les terrains :

superficie minimale:	4 000 m ²
largeur minimale:	50 m
profondeur moyenne minimale:	60 m

2) à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

- terrains non desservis :

superficie minimale:	4 000 m ²
largeur minimale:	50 m
profondeur moyenne minimale:	60 m

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

superficie minimale:	2 000 m ²
largeur minimale:	25 m
profondeur moyenne minimale:	60 m

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

superficie minimale:	se référer à la grille des spécifications
largeur minimale:	se référer à la grille des spécifications
profondeur moyenne minimale:	45 m

La profondeur moyenne minimale indiquée est applicable uniquement aux terrains adjacents à un cours d'eau ou à un lac. Pour les terrains non adjacents à un cours d'eau ou à un lac, la profondeur indiquées à la grille s'applique.

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

16.3.3 *Assouplissements des dispositions relatives à la largeur des terrains*

Malgré les dispositions de l'article 16.3.2, un assouplissement des normes de lotissement pour la largeur des terrains 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 cinquante (50%) pour cent ;
- 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 vingt-cinq (25%) pour cent ;
- 3) dans tous les cas, la largeur minimale ne doit jamais être inférieure à vingt-cinq (25) m pour un terrain non desservi et de vingt (20) m pour un terrain desservi par des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

16.4 Dimensions et superficies des terrains pour les implantations autres qu'agricoles dans les aires d'affectation agroforestière situées en zone agricole (2003-02-01)

Malgré les dispositions des articles précédents sur le lotissement, un permis d'opération cadastrale ne peut être émis à l'égard d'un terrain situé dans une aire d'affectation agroforestière, et destiné à un usage autre qu'agricole à moins que toutes les conditions suivantes ne soient remplies :

- 1) le terrain est contigu à une rue existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement ;
- 2) la superficie du terrain est d'au moins un (1) hectare ;
- 3) la largeur minimale du terrain mesurée sur la ligne avant dudit terrain doit être d'au moins cent vingt (120) m.

Les dispositions précédentes du présent article ne s'appliquent pas toutefois aux opérations cadastrales prévues pour les fins suivantes :

- 1) implantation d'un usage autre qu'agricole sur un terrain avec droit acquis reconnu en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA, articles 101, 102, 103 et autres) ;
- 2) implantation d'un usage autre qu'agricole sur un terrain déjà autorisé par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), à la date d'entrée en vigueur du présent règlement ;
- 3) abrogée

16.5 Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

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

- 1) aux terrains qui peuvent faire l'objet d'une opération cadastrale autorisée en vertu des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme tel qu'indiqués à la section 16.6 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.

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

16.6.1 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 d'un 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 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.

16.6.2 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.

16.6.3 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 d'un 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 16.2, 16.3 et 16.4.

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.

16.6.4 *Dispositions relatives 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 en vertu de la réglementation d'urbanisme qui s'y applique.