



**MORIN-HEIGHTS
1855**

**Règlement 643-2022
de lotissement**

Entrée en vigueur le 27 février 2023

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----------|
| CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES..... | 3 |
| SECTION A – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES..... | 3 |
| 1. Titre du règlement..... | 3 |
| 2. Règlement remplacé..... | 3 |
| 3. Territoire et personne assujettis | 3 |
| 4. Intervention assujettie et respect des règlements | 3 |
| 5. Annexes | 3 |
| 6. Adoption par partie | 3 |
| 7. Entrée en vigueur | 3 |
| SECTION B – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES..... | 4 |
| 8. Administration du règlement..... | 4 |
| 9. Contraventions et pénalités | 4 |
| SECTION C – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES | 4 |
| 10. Règles d’interprétation..... | 4 |
| 11. Mode de numérotation..... | 4 |
| 12. Définition..... | 4 |
| CHAPITRE II : CONDITIONS D’APPROBATION D’UNE OPÉRATION CADASTRALE..... | 5 |
| SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 5 |
| 13. Plan relatif à une opération cadastrale | 5 |
| 14. Opération cadastrale interdite..... | 5 |
| 15. Cession de l’assiette des rues | 5 |
| 16. Cession pour un accès public à un lac ou à un cours d’eau | 5 |
| 17. Paiement des taxes municipales | 5 |
| 18. Servitudes | 5 |
| 19. Effet de l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale | 5 |
| SECTION B – CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU D’ESPACES NATURELS..... | 6 |
| 20. Obligation de contribution pour un lotissement visant 5 lots et moins..... | 6 |
| 21. Obligation de contribution pour un lotissement visant plus de 5 lots..... | 6 |
| 22. Exemption de la contribution | 7 |
| 23. Entente relative à un terrain non compris dans le site | 7 |
| 24. Établissement de la valeur..... | 7 |
| 25. Règle de calcul de la cession ou du versement | 7 |
| 26. Conditions relatives au terrain à céder | 8 |
| 27. Frais à la charge du propriétaire cédant..... | 8 |

| | |
|---|-----------|
| CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES..... | 9 |
| SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 9 |
| 28. Champ d’application | 9 |
| 29. Désignation cadastrale | 9 |
| SECTION B – TRACÉ DES RUES..... | 9 |
| 30. Raccordement à une rue existante..... | 9 |
| 31. Tracé des rues en fonction de la proximité des milieux hydriques et humides | 9 |
| SECTION C – NORMES DE CONCEPTION DES RUES..... | 10 |
| 32. Largeur de l’emprise d’une rue..... | 10 |
| 33. Intersections et virages..... | 10 |
| 34. Pente d’une rue | 11 |
| 35. Rue sans issue | 11 |
| 36. Croisement aux abords du parc linéaire du Corridor aérobique..... | 12 |
| SECTION D – RUE PRIVÉE..... | 12 |
| 37. Nouvelles rues privées | 12 |
| 38. Prolongement des rues privées existantes..... | 12 |
| 39. Reconnaissance de certaines rues privées..... | 12 |
| CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS..... | 16 |
| SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 16 |
| 40. Adjacence à une rue..... | 16 |
| 41. Forme des lots | 16 |
| SECTION B – SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS..... | 16 |
| 42. Normes minimales de lotissement..... | 16 |
| 43. Exemption des normes minimales de lotissement | 17 |
| 44. Réduction de largeur minimale d’un lot situé à l’extérieur d’une courbe..... | 17 |
| 45. Superficie et dimensions d’un lot situé en tout ou en partie à l’intérieur d’un corridor riverain..... | 17 |
| 46. Superficie et dimensions d’un lot selon la pente du terrain | 18 |
| 47. Superficie et dimensions d’un lot pour l’aménagement d’une allée de circulation | 18 |
| 48. Largeur minimale d’un lot à la ligne riveraine à un lac | 18 |
| 49. Largeur minimale d’un lot à la ligne arrière | 18 |
| 50. Largeur minimale en bordure des routes 329 et 364 | 18 |
| CHAPITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS..... | 19 |
| 51. Dispositions générales..... | 19 |
| 52. Dispositions particulières aux terrains avant la rénovation cadastrale..... | 19 |
| 53. Agrandissement d’un lot dérogatoire protégé par droits acquis..... | 19 |
| 54. Modification d’un lot dérogatoire protégé par droits acquis..... | 19 |

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION A – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement 643-2022 de lotissement ».

2. Règlement remplacé

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droits le *Règlement de lotissement numéro 417* et ses modifications ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement.

Ce remplacement n'affecte pas les permis et les certificats émis sous l'autorité de ce règlement remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

3. Territoire et personne assujettis

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent à toute personne, s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Morin-Heights.

4. Intervention assujettie et respect des règlements

Toute opération cadastrale doit être réalisée en conformité avec le présent règlement.

Toute opération cadastrale doit faire l'objet d'un permis de lotissement en vertu du *Règlement sur les permis et les certificats*.

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

5. Annexes

Les annexes jointes au présent règlement font partie intégrante du présent règlement.

6. Adoption par partie

Le présent règlement est adopté chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

7. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SECTION B – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

8. Administration du règlement

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Les pouvoirs du fonctionnaire sont énoncés au *Règlement sur les permis et les certificats*.

9. Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient, permet ou tolère que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, maintien des travaux de construction effectués sans permis ou maintien un état de fait qui nécessite un certificat sans l'avoir préalablement obtenu, commet une infraction et est passible d'une amende d'un montant de 1 000 \$ pour une personne physique et de 2 000 \$ pour une personne morale, en plus des frais.

En cas de récidive, elle est passible d'une amende d'un montant 2 000 \$ pour une personne physique et 4 000 \$ pour une personne morale, en plus les frais.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

SECTION C – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

10. Règles d'interprétation

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement en cas de contradiction entre deux dispositions et plus :

1. La disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut ;
3. En cas de contradiction entre un tableau, un croquis ou un titre et le texte, le texte prévaut.

11. Mode de numérotation

Le texte reproduit ci-après représente le mode de numérotation du présent règlement :

Chapitre I : Chapitre

Section A – Section

1. Article

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

12. Définition

À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au *Règlement sur les permis et les certificats*. Si un mot ou une expression n'est pas défini, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

CHAPITRE II : CONDITIONS D'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13. Plan relatif à une opération cadastrale

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit répondre aux conditions énoncées au présent règlement et à celles relatives à une demande de permis de lotissement énoncés au *Règlement sur les permis et les certificats*.

14. Opération cadastrale interdite

Les opérations cadastrales suivantes sont interdites :

1. Une opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogoire une rue ou un lot ou d'accroître le caractère dérogoire de cette rue ou de ce lot ;
2. Une opération cadastrale qui a pour effet de rendre dérogoire un bâtiment, une construction ou un ouvrage ou d'accroître le caractère dérogoire de ce bâtiment, cette construction ou cet ouvrage.

Le présent article ne s'applique pas aux opérations cadastrales dans le cas d'une acquisition par une municipalité, un gouvernement ou un organisme ayant un pouvoir d'expropriation.

15. Cession de l'assiette des rues

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la Municipalité peut exiger l'engagement du propriétaire à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques. Cette assiette de rue doit être libre de toute hypothèque.

16. Cession pour un accès public à un lac ou à un cours d'eau

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la Municipalité peut exiger l'engagement du propriétaire à céder gratuitement un ou plusieurs lots montrés sur le plan et destinés à permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau. Ces lots doivent être libres de toute hypothèque.

17. Paiement des taxes municipales

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

18. Servitudes

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du lot doit s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics. Les servitudes doivent apparaître à ce plan.

19. Effet de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement a pour seul effet d'autoriser le dépôt de ce plan approuvé pour son inscription au cadastre officiel.

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la Municipalité, notamment et non limitativement :

1. De procéder à la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés ;
2. D'accepter la cession de l'assiette d'une rue destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles ;
3. D'installer ou d'approuver l'installation des services publics d'aqueduc ou d'égout.

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale par la délivrance d'un permis de lotissement ne signifie aucunement que ce ou ces lots peuvent être construits conformément à la réglementation d'urbanisme.

SECTION B – CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

20. Obligation de contribution pour un lotissement visant 5 lots et moins

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale visant la création de 5 lots et moins, le propriétaire doit verser à la Municipalité une somme d'argent qui représente 10 % de la valeur du site.

Malgré le premier alinéa, lorsqu'un sentier est existant sur le site visé par le plan relatif à une opération cadastrale ou lorsqu'un sentier, un parc, un terrain de jeu ou un espace naturel est adjacent à ce site, le propriétaire doit (un choix parmi les suivants de l'avis du conseil) :

1. S'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain faisant partie du site et qui représente 10 % de la superficie de ce site qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou pour l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verser à la Municipalité une somme d'argent qui représente 10 % de la valeur du site ;
3. S'engager à céder un terrain conformément au paragraphe 1 et verser une somme d'argent conformément au paragraphe 2 dont le total de la cession et du versement représente 10 %.

Pour les fins de la présente section, on entend par « site » l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

21. Obligation de contribution pour un lotissement visant plus de 5 lots

Préalablement à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale visant la création de plus de 5 lots, le propriétaire doit (un choix parmi les suivants de l'avis du conseil) :

1. S'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain faisant partie du site et qui représente 10 % de la superficie de ce site qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement ou pour l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verser à la Municipalité une somme d'argent qui représente 10 % de la valeur du site ;
3. S'engager à céder un terrain conformément au paragraphe 1 et verser une somme d'argent conformément au paragraphe 2 dont le total de la cession et du versement représente 10 %.

Pour les fins de la présente section, on entend par « site » l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

22. Exemption de la contribution

Les cas suivants sont exemptés de la contribution :

1. Une opération cadastrale ayant pour but une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot à la condition qu'elle n'entraîne aucune augmentation du nombre de lots ;
2. Une modification du plan d'un lot par le remplacement de lots par des lots de configuration différente dont la superficie totale demeure identique et dont le résultat n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots adjacents à la rue ;
3. Une modification du plan d'un lot aux fins de créer un lot non constructible dans le but de l'aliéner à une propriété contiguë si un plan de regroupement est déposé en simultanée à la demande de permis ;
4. Une modification du plan d'un lot en raison de la conversion d'un immeuble en copropriété divise autre que celle requise pour l'identification des parties communes et privatives dans un projet intégré ;
5. Une modification du plan d'un lot visant des lots utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Municipalité de Morin-Heights ;
6. Une modification du plan d'un lot aux fins de permettre l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, à une fin publique, d'une partie d'un lot par un organisme ayant un pouvoir d'expropriation si cette modification n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots constructibles ;
7. Une modification d'un lot aux fins de permettre l'implantation d'un projet de logement social dans le cadre d'un programme mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8) ;
8. Lorsque le site visé fait l'objet d'une entente préalable pour un terrain non compris dans le site conformément à la présente section.

Pour les fins de la présente section, on entend par « lot constructible » un lot conforme au présent règlement et qui est destiné à accueillir un bâtiment principal.

23. Entente relative à un terrain non compris dans le site

Malgré l'obligation de la contribution, la Municipalité peut convenir d'une entente avec le propriétaire sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le site, mais qui est situé sur le territoire de la Municipalité.

Le pourcentage de la cession ou, le cas échéant, de la cession et du versement, ne peut être inférieur au pourcentage établi à la présente section.

Cette entente prime sur toute règle de calcul.

24. Établissement de la valeur

La valeur du site est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme.

La valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation à la date visée au premier alinéa.

25. Règle de calcul de la cession ou du versement

Les superficies suivantes sont exclues du calcul de la cession d'un terrain ou du versement en argent :

1. La superficie correspondant à un lot où est érigé un bâtiment principal. L'exemption ne porte que sur la partie du lot qui identifie le bâtiment existant ;
2. La superficie correspondant à un lot destiné à un usage de conservation, sous réserve du dépôt d'une copie d'une servitude publiée à cette fin. Si la servitude n'est pas publiée dans un délai de 3 mois suivants la délivrance du permis de lotissement, la superficie n'est pas exclue du calcul et le propriétaire devra acquitter la cession ou le versement qui aurait dû s'appliquer ;
3. La superficie correspondant à un lot cédé ou à être cédée à un donateur reconnu dans le cadre d'un don de biens écosensibles au sens de l'article 118.1 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (LRC, 1985, c.1 (5e supp.)). Si le lot n'est pas cédé dans un délai de 3 mois suivants la délivrance du permis de lotissement, la superficie n'est pas exclue du calcul et le propriétaire devra acquitter la cession ou le versement qui aurait dû s'appliquer.

Le calcul de la cession d'un terrain ou du versement en argent doit tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du site, ainsi que tout engagement à céder un terrain en vertu de l'article 16 du présent règlement.

26. Conditions relatives au terrain à céder

Le terrain à céder doit être libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels.

Le terrain à céder n'est pas inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Municipalité en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2).

27. Frais à la charge du propriétaire cédant

Les frais de l'acte notarié et de publicité foncière sont à la charge du propriétaire cédant.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

28. Champ d'application

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent tant aux rues publiques que privées.

29. Désignation cadastrale

L'emprise de toute rue projetée doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre. Les normes applicables à l'opération cadastrale sont celles prescrites au présent chapitre.

SECTION B – TRACÉ DES RUES

30. Raccordement à une rue existante

Une rue projetée doit se raccorder à une rue publique existante et ouverte à la circulation.

31. Tracé des rues en fonction de la proximité des milieux hydriques et humides

Le tracé des rues, incluant leur prolongement, doit être situé à une distance minimale de 60 mètres d'un milieu hydrique ou humide.

La distance prévue au premier alinéa s'applique aux milieux hydriques et humides suivants :

1. Un lac où la distance se calcule à partir de la limite du littoral ;
2. Un cours d'eau où la distance se calcule à partir de la limite du littoral ;
3. Un milieu humide adjacent à un lac ou à un cours d'eau où la distance se calcule à partir de la bordure du milieu humide ;
4. Un milieu humide non adjacent à un lac ou un cours d'eau dont la superficie est de 500 m² et plus où la distance se calcule à la bordure du milieu humide.

La distance prévue au premier alinéa peut être réduite :

1. Jusqu'à 20 mètres, si l'espace compris entre cette rue et le milieu hydrique ou humide est à des fins de parc public ou affecté par une servitude de conservation à perpétuité dont l'une des parties est la Municipalité ;
2. Jusqu'à 15 mètres, si une telle rue constitue le parachèvement d'une rue existante et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le milieu hydrique ou humide ne fasse l'objet d'aucune construction. Pour les fins du présent paragraphe, le parachèvement d'une rue se limite :
 - a) À son prolongement sur une distance maximale de 300 mètres afin de se raccorder à une rue existante, dans la mesure où l'emprise nécessaire pour l'aménagement d'un rayon de virage est absente en raison de l'absence d'une telle exigence à la réglementation en vigueur au moment du lotissement de la rue ;
 - b) À son prolongement sur une distance maximale de 300 mètres afin de prévoir une emprise permettant d'aménager un rayon de virage, dans la mesure où l'emprise nécessaire pour l'aménagement d'un rayon de virage est absente en raison de l'absence d'une telle exigence à la réglementation en vigueur au moment du lotissement de la rue ou pour se conformer au règlement en vigueur.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'emprise d'une rue conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau.

Dans tous les cas, la conception de cette rue doit être réalisée de manière à ce que l'emprise n'empiète pas inutilement dans la distance prescrite au premier alinéa. À ce titre :

1. La rue doit s'éloigner le plus rapidement possible après la traversée d'un cours d'eau ;
2. Le tracé d'une rue traversant un cours d'eau doit se rapprocher plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau ;
3. La réduction du nombre de lots à développer n'est pas un motif pour justifier la traversée de plusieurs cours d'eau sans que la distance prescrite au premier alinéa ne soit atteinte entre chacune des traversées.

SECTION C – NORMES DE CONCEPTION DES RUES

32. Largeur de l'emprise d'une rue

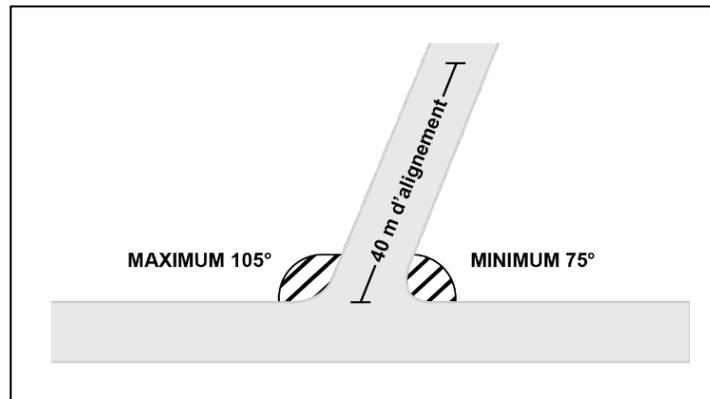
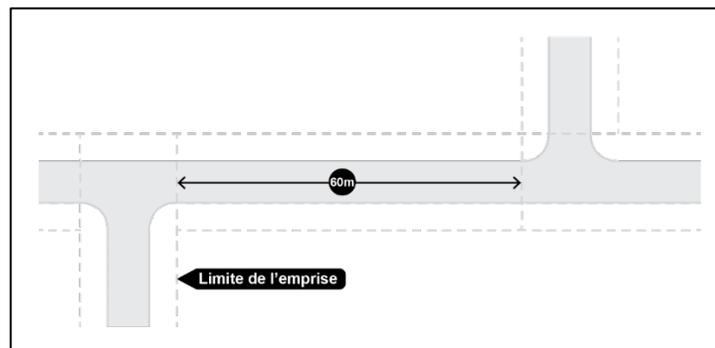
La largeur minimale de l'emprise d'une rue est déterminée comme suit :

1. Pour une rue locale : 15 mètres ;
2. Pour une rue collectrice : 20 mètres.

33. Intersections et virages

Les intersections et les virages doivent respecter les normes suivantes (les mesures se calculent à partir de la ligne médiane des rues) :

1. Une intersection doit être à angle droit (90°). Dans le cas où les caractéristiques physiques ne le permettent pas, l'angle d'intersection entre 2 rues peut être entre 75° et 105°. Dans ce cas, cet alignement doit être maintenu sur une distance minimale de 40 mètres (croquis 1) ;
2. Sur une même rue, la distance minimale entre 2 intersections est de 60 mètres, laquelle est calculée à partir du prolongement des lignes d'emprises les plus rapprochées des intersections (croquis 2) ;
3. Sur un tronçon des routes 329 ou 364 où la vitesse affichée est supérieure à 50 km/h, la distance minimale entre 2 intersections est de 500 mètres, laquelle est calculée à partir du prolongement des lignes d'emprises les plus rapprochées des intersections ;
4. Aucune intersection n'est autorisée du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 140 mètres ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres ;
5. Les courbes de raccordement doivent avoir un rayon minimal de 6 mètres à l'intersection de 2 rues locales, 8 mètres à l'intersection d'une rue locale et d'une collectrice et de 10 mètres à l'intersection de 2 collectrices.

Croquis 1 : Angle d'intersection**Croquis 2 : Distance entre les intersections****34. Pente d'une rue**

La pente longitudinale minimale d'une rue est de 0,5 % pour une rue avec fossé et de 1 % pour une rue avec une bordure.

La pente longitudinale maximale d'une rue est de 10 %. Malgré ce qui précède, la pente peut être augmentée à 14 % sur une longueur maximale de 150 mètres. Dans ce cas, une pente maximale de 5 % doit être respectée dans 100 mètres suivants. Lorsque la pente est supérieure à 10 %, le rayon de courbure minimale de la rue est de 75 mètres.

La pente longitudinale maximale d'une rue dans les 15 premiers mètres d'une intersection est de 3 % et de 7 % dans les 15 mètres suivants.

La pente longitudinale maximale d'une rue dans les 30 premiers mètres d'une intersection aux routes 329 et 324 où la vitesse affichée est supérieure à 50 km/h est de 3 %.

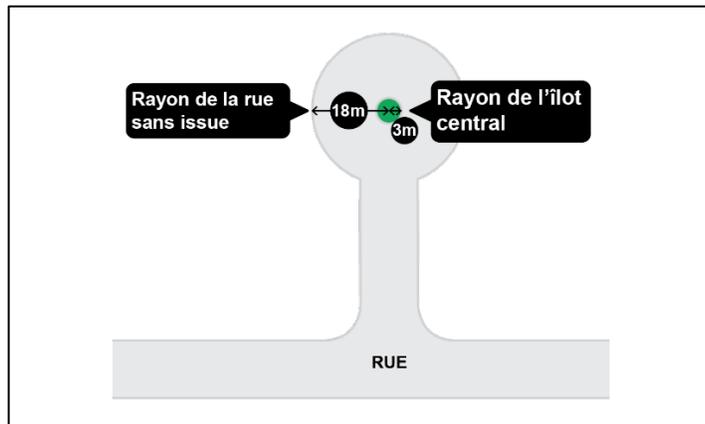
35. Rue sans issue

Une rue sans issue, c'est-à-dire qu'une de ses extrémités ne se raccorde pas à une rue existante et ouverte à la circulation, doit se terminer par un rayon de virage minimal de 18 mètres.

La pente longitudinale maximale d'un rayon de virage est de 5 %.

L'îlot central, d'un rayon de 3 mètres, doit être aménagé à l'aide d'espèces arbustives ou arborescentes. L'espace libre doit être aménagé à l'aide d'espèces herbacées. Les espèces doivent être maintenues et préservées dans l'îlot.

Les exigences énoncées au présent article s'appliquent dans tous les cas, même lorsque le développement est prévu par phase.

Croquis 3 : Rue sans issue**36. Croisement aux abords du parc linéaire du Corridor aérobique**

À l'exception des entrées charretières ne desservant qu'une seule habitation, aucun croisement à niveau à même l'emprise du parc linéaire du Corridor aérobique n'est autorisé, à l'exception des croisements suivants tels qu'illustrés à l'annexe H du *Règlement de zonage* :

1. Le chemin du Lac-Écho ;
2. Le chemin du Village (Route 329) ;
3. La rue Bennett ;
4. L'emprise de l'ancien chemin Charbonneau.

Malgré la disposition de l'alinéa précédent, un croisement surélevé (pont) ou souterrain (tunnel) peut être autorisé sous réserve de l'obtention des autorisations requises de la MRC des Pays-d'en-Haut et du ministère des Transports du Québec.

SECTION D – RUE PRIVÉE**37. Nouvelles rues privées**

Les nouvelles rues privées sont interdites.

38. Prolongement des rues privées existantes

Le prolongement d'une rue privée existante et ouverte à la circulation est autorisé dans les cas suivants :

1. Pour l'aménagement d'un rayon de virage afin de se conformer au présent règlement, soit sur une distance maximale de 300 mètres ;
2. Pour le parachèvement du réseau existant, soit son prolongement sur une distance maximale de 300 mètres afin de se raccorder à une rue existante.

39. Reconnaissance de certaines rues privées

Le présent article vise à reconnaître les rues privées construites comme étant des rues privées conformes aux fins de satisfaire aux conditions de délivrance d'un permis ou d'un certificat au *Règlement sur les permis et les certificats*.

Cette reconnaissance n'engage aucunement la responsabilité de la Municipalité de Morin-Heights advenant un incident sur une telle rue.

Cette reconnaissance n'exempte aucunement la responsabilité du propriétaire quant à la réaliser de travaux pour assurer la sécurité des véhicules et des usagers.

Tableau 1 : Rues privées reconnues

| Nom de la rue | Description ou correspondance à des numéros de lots |
|-------------------------|--|
| Rue Alexandra | 3 208 621, 3 208 691 |
| Chemin Alpino | 3 208 558, 3 208 559, 3 208 607 (jusqu'au 146, rue Alpino) |
| Rue Annick | 3 737 347 |
| Rue Argyle | 5 191 150 |
| Rue Baldwin | 3 735 958 |
| Rue Barré | 3 735 930 |
| Rue Beaubois | Partie de 3 737 389, 3 737 390, 3 737 391 |
| Rue Bella-Vista | Partie du lot 3 737 355, du 115 rue Moon River jusqu'au 13 rue Bella-Vista |
| Rue Bellvue | 3 735 782 |
| Rue des Berges | 3 735 979 |
| Rue Bermax | 3 438 891 |
| Rue Bill's Brae | 3 737 015 |
| Rue Birch | 3 208 677, 3 439 336 |
| Rue du Boisé | 3 735 978 |
| Rue Brunet | 5 738 366 |
| Rue Carruthers | 3 735 788 |
| Chemin des Castors | 3 737 312, 3 737 257 et 3 737 353 |
| Rue des Chanterelles | 3 637 677 |
| Rue du Chevreuil | 3 737 353 |
| Chemin de Christieville | 3 735 998 |
| Rue du Clos-Joli | 3 735 948 |
| Rue Cooper | 3 737 330 |
| Rue Corbeil | 3 737 234, 3 737 339 |
| Rue de la Corniche | 3 208 563, 3 208 659, 3 208 660 |
| Rue du Cottage | 3 439 335, 4 132 339, 3 637 707, 3 208 674, 3 208 681, 3 637 711; Empiètement sur les lots 3 206 384, 3 206 382 et 3 206 343 |
| Rue du Cottage Sud | 3 208 680 |
| Rue Davis | 3 208 663 |
| Rue Dionne | 3 737 003 |
| Rue Doherty | 3 206 453 |
| Rue Emmanuelle | 3 737 216 |
| Chemin de l'Équinoxe | 3 738 467 |
| Rue des Érables | 3 737 389 (partie) |
| Rue de l'Excursion | 5 260 189 |
| Rue des Floralies | 3 735 805, 3 735 935 |
| Rue Franc | 3 737 201 et 3 737 384 |
| Rue Green-Acres | 3 208 562, 3 208 561 |
| Rue Guillaume | 3 735 885 |

| Nom de la rue | Description ou correspondance à des numéros de lots |
|--------------------------|---|
| Chemin du Hameau | 3 735 950, 3 735 768 |
| Rue Hazen-Riddell | 4 571 462 |
| Rue du Jardin | 3 737 213, 3 737 196 |
| Chemin du Lac-du-Corbeau | 3 737 229 , 3 737 306 |
| Chemin du Lac-Margaret | 3 737 219 |
| Rue Lafleur | 5 664 666 |
| Chemin Lakeshore | 3 737 350 et 3 737 220 |
| Rue de la Légion | 3 735 752 |
| Chemin Log Village | 3 208 646, 3 208 647, 3 208 648 |
| Place de Louxor | 3 735 874 et 3 735 963 |
| Rue Meadowview | 3 735 815 , 3 735 806, 3 735 784, 3 735 989 |
| Rue du Mont-Caprice | 3 208 665 |
| Rue Moon River | Partie du 3 737 355 et 3 737 311 |
| Rue du Moulin | 3 735 933 et 3 735 390 |
| Rue Newton | 3 735 801 |
| Chemin Old Settlers' est | 5 838 656, 3 737 299 et 3 737 224 |
| Rue de la Paix | 3 208 624, 3 208 623 et 3 208 669 |
| Rue du Panorama | 6 286 538 |
| Chemin du Pavillon | 3 738 468 |
| Rue des Pentes | 4 192 080, 6 424 023, |
| Rue Piché | 3 735 766 et 4 429 885 |
| Rue Pine Tree | 3 208 650 |
| Rue du Plateau | 6 316 549 |
| Rue Raymond-Gauthier | 5 191 144, 3 735 842, 3 737 171 |
| Rue Richard-Brown | 3 735 848 et 3 736 524 |
| Rue Riverview | 3 735 946, 3 735 976, 3 735 884, 3 736 066 |
| Chemin Rustique | 6 403 668, 3 737 585, 3 737 217, 5 142 924 |
| Rue Rustique-Nord | 3 737 561; L'emprise carrossable existante jusqu'au numéro civique 38 (lot 3 737 553) - 550 m linéaires |
| Rue du Sabbagh | 3 735 957 |
| Rue Sablière | 3 737 281 |
| Rue du Sapin | 3 737 896, 3 737 346, 3 737 387 |
| Rue Seale | 3 208 654 |
| Rue Shawn | Du chemin Alpino au 10, rue Shawn |
| Rue Simon | 3 737 212 |
| Rue du Soleil-Levant | 3 735 987 |
| Rue Sunnyview | 3 735 916, 5 598 941 |
| Rue Susan | 3 736 036, 3 735 960 |
| Rue Tamarack | 3 735 977, 3 735 997 |
| Rue du Torrent | 3 735 980 |
| Chemin des Trois-Lacs | 3 208 571, 3 208 572, 3 208 671 |

| Nom de la rue | Description ou correspondance à des numéros de lots |
|----------------------------|--|
| Rue du Val-des-Monts | 3 737 254 |
| Rue Voce | 3 736 044 |
| Rue sans nom (Tamaracouta) | 3 208 602 |
| Rue sans nom (Kirkpatrick) | 3 208 591, 3 208 592, 3 208 589, 3 208 590 |
| Rue sans nom (Rustique) | 3 737 376 |
| Rue sans nom (Lakeshore) | 3 208 667 et 3 737 924 |

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS

SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

40. Adjacence à une rue

Un lot montré au plan relatif à une opération cadastrale doit être adjacent à une rue existante ou à une rue projetée à ce plan ou à un plan dont le permis de lotissement a été délivré, sauf dans les cas suivants :

1. Dans le cas d'un lot qui fait l'objet d'un plan de regroupement avec un lot adjacent et lequel est adjacent à une rue ;
2. Dans le cas d'un lot destiné à être une partie privative ou commune dans le cadre d'un projet intégré si une des parties communes est adjacente à une rue ;
3. Dans le cas d'un lot destiné à accueillir un usage de la classe d'usages P4 « Utilité publique », tel que défini au chapitre II du *Règlement de zonage* ;
4. Dans le cas d'un lot destiné à accueillir un usage autorisé sur l'ensemble du territoire en vertu du chapitre II du *Règlement de zonage* ;
5. Dans le cas d'un lot visé par une cession pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels en vertu du présent règlement.

41. Forme des lots

Les dispositions suivantes s'appliquent à la forme des lots destinés à recevoir un bâtiment principal :

1. De manière générale, la forme d'un lot doit être régulière, c'est-à-dire qu'elle représente une forme généralement rectangulaire en évitant les lignes brisées ;
2. De manière exceptionnelle en raison de la présence de contraintes naturelles, la forme d'un lot peut être irrégulière, c'est-à-dire qu'elle représente une forme atypique et elle comprend des lignes brisées. La difficulté d'aménager une allée de circulation pour se rendre au bâtiment principal en raison, par exemple, de milieux hydriques et humides près de la rue n'est pas un motif suffisant pour créer un lot irrégulier. Dans ce dernier cas, le requérant devra prévoir une largeur de lot supérieure au minimum prescrit ou proposé ;
3. Les lignes latérales d'un lot doivent être perpendiculaires (90°) à la ligne d'emprise de la rue ou présenter un angle variant entre 75° et 105° par rapport à la ligne d'emprise de la rue, et ce, sur la profondeur minimale exigée pour le lot.

SECTION B – SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

42. Normes minimales de lotissement

Les normes de lotissement sont prescrites aux grilles des spécifications jointes à l'annexe B du *Règlement de zonage*, sous réserve des dispositions suivantes :

1. Les normes de lotissement prescrites aux grilles ont préséance sur les normes du présent chapitre, sauf si une norme supérieure est prescrite au présent chapitre ;
2. Les normes de lotissement prescrites aux grilles ne s'appliquent pas si une exemption ou une réduction des normes est prescrite au présent règlement ;
3. Si le lot est destiné à accueillir deux usages principaux autorisés en vertu du *Règlement de zonage*, la norme la plus restrictive prescrite à la grille des spécifications pour l'un ou l'autre de ces usages s'applique ;

4. Lorsqu'un lot se situe dans plus d'une zone identifiée au plan de zonage joint à l'annexe A du *Règlement de zonage* et que les normes de lotissement varient d'une zone à l'autre, les normes les plus restrictives s'appliquent ;
5. Lorsqu'un projet intégré est autorisé au *Règlement de zonage*, la superficie du lot destiné à recevoir le projet doit correspondre à la somme des superficies minimales requises comme si chaque bâtiment principal du projet intégré disposait d'un lot distinct.

43. Exemption des normes minimales de lotissement

Les normes minimales de lotissement ne s'appliquent pas dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. À une opération cadastrale requise pour un usage autorisé sur l'ensemble du territoire en vertu du chapitre II du *Règlement de zonage* si le projet ne requiert pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
2. À une opération cadastrale requise pour un usage de la classe d'usages P4 « Utilité publique », tel que défini au chapitre II du *Règlement de zonage*, si le projet ne requiert pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
3. À une opération cadastrale requise à des fins d'aliénation en faveur d'un lot adjacent. Un plan de regroupement des lots doit être déposé en simultané à la demande de permis ;
4. À une opération cadastrale pour un lot dérogatoire protégé par droits acquis, lorsqu'autorisée au chapitre V du présent règlement. Un plan de regroupement des lots doit être déposé en simultané à la demande de permis ;
5. À une opération cadastrale pour un lot visé par une cession pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels en vertu du présent règlement ;
6. À une opération cadastrale requise pour identifier une partie d'un bâtiment ou une partie d'un lot dans le cas d'une déclaration de copropriété faite en vertu du *Code civil du Québec*.

44. Réduction de largeur minimale d'un lot situé à l'extérieur d'une courbe

La largeur minimale d'un lot situé à l'extérieur d'une courbe d'un rayon de virage peut être réduite de 50 %, sans être inférieure à 25 mètres.

45. Superficie et dimensions d'un lot situé en tout ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain

Les normes minimales de lotissement pour un lot situé en tout ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain sont les suivantes :

Tableau 2 : Normes minimales de lotissement pour un lot situé en tout ou en partie à l'intérieur d'un corridor riverain

| Desserte | Superficie | Largeur | Profondeur |
|--|----------------------|--|------------|
| Lot non desservi (sans aqueduc et égout) | 4 000 m ² | 50 mètres | 60 mètres |
| Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout) | 2 000 m ² | Lot non riverain : 25 mètres Lot riverain : 30 mètres | 60 mètres |
| Lot desservi (aqueduc et égout) | 2 000 m ² | 25 mètres | 45 mètres |

46. Superficie et dimensions d'un lot selon la pente du terrain

Les dispositions suivantes s'appliquent selon la pente du terrain :

1. À l'extérieur d'un corridor riverain, la superficie minimale du lot dont la pente moyenne est égale ou supérieure à 15 % doit être augmentée :
 - a) À 2 000 m² pour un lot partiellement desservi ;
 - b) À 4 000 m² pour un lot non desservi.
2. À l'intérieur d'un corridor riverain, la superficie minimale du lot dont la pente moyenne est égale ou supérieure à 15 % doit être augmentée :
 - c) À 2 500 m² pour un lot partiellement desservi ;
 - d) À 5 000 m² pour un lot non desservi.

Dans tous les cas, le requérant doit démontrer que la superficie et les dimensions minimales du lot sont suffisantes pour qu'un plateau dont la superficie est déterminée à la section D du chapitre XII du *Règlement de zonage* puisse être déterminé.

47. Superficie et dimensions d'un lot pour l'aménagement d'une allée de circulation

Le requérant doit démontrer que la superficie et les dimensions minimales du lot sont suffisantes pour que l'allée de circulation menant au bâtiment principal, dont les normes sont déterminées au chapitre IX du *Règlement de zonage*, puisse être aménagée à partir de la ligne avant du lot adjacente à une ou, dans le cas d'un lot d'angle ou d'un lot d'angle transversal, à partir la ligne latérale du lot adjacente à une rue.

48. Largeur minimale d'un lot à la ligne riveraine à un lac

La largeur minimale d'un lot à la ligne riveraine à un lac est de 50 mètres. Cette largeur est calculée à partir de la limite du littoral d'une ligne latérale à l'autre ou, le cas échéant, sur l'ensemble de la largeur de la ligne riveraine au lac.

49. Largeur minimale d'un lot à la ligne arrière

La largeur minimale d'un lot à la ligne arrière est de 10 mètres.

50. Largeur minimale en bordure des routes 329 et 364

La largeur minimale d'un lot adjacent à la route 329 ou à la route 364 est de 100 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur le ou les tronçons de ces routes où la vitesse affichée est supérieure à 50 km/h.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

51. Dispositions générales

Est considéré comme un lot dérogatoire, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

Sous réserve des règles particulières en matière de droits acquis, un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement en vigueur lors de sa constitution ou créé avant la première réglementation applicable.

52. Dispositions particulières aux terrains avant la rénovation cadastrale

L'identification d'un lot dérogatoire qui 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 n'entraîne pas de droits acquis.

Pour bénéficier de droits acquis, le requérant doit démontrer que le terrain qui 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 le jour précédent la rénovation cadastrale aurait pu bénéficier des privilèges au lotissement en vertu des articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

La date de référence pour l'application des articles 256.1 à 256.3 est le 7 décembre 1983.

53. Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Une opération cadastrale qui vise à agrandir un lot dérogatoire protégé par des droits acquis au niveau de la superficie est autorisée, même si l'agrandissement n'a pas pour effet de se conformer aux normes minimales de lotissement, aux conditions suivantes :

1. Si la largeur ou la profondeur du lot est dérogatoire, l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogatoire ;
2. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ;
3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les constructions existantes dérogatoires ou d'aggraver la situation dérogatoire de ces constructions.

Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

54. Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis au niveau de la largeur ou de la profondeur est autorisée, même si la modification¹ n'a pas pour effet de se conformer aux normes minimales de lotissement, aux conditions suivantes :

1. La modification de la largeur ou de la profondeur ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogatoire de cette largeur ou de cette profondeur ;

¹ Modifié par le règlement 764-2024 entrée en vigueur le 12 décembre 2024

2. Si la superficie du lot est dérogatoire, l'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la situation dérogatoire ;
3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ;
4. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les constructions existantes dérogatoires ou d'aggraver la situation dérogatoire de ces constructions.

Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.