

Châteauguay



***RÈGLEMENT
DE LOTISSEMENT***

NUMÉRO Z-3200

6 JUILLET 2004

(SC-01-01-05)

TABLE DES MATIÈRES

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES	1-1
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
1.1.1 Titre du règlement.....	1-1
1.1.2 Règlement remplacé.....	1-1
1.1.3 Territoire assujetti	1-1
1.1.4 Objet du règlement	1-1
1.1.5 Domaine d'application.....	1-1
1.2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1-1
1.2.1 Complémentarité du Règlement relatif aux permis et certificats.....	1-1
1.2.2 Officier responsable.....	1-1
1.2.3 Fonction et pouvoir de l'officier responsable	1-1
1.2.4 Contravention, pénalité et recours	1-2
1.2.4.1 Contravention au présent règlement.....	1-2
1.2.4.2 Pénalités.....	1-2
1.3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-2
1.3.1 Structure du règlement.....	1-2
1.3.2 Interprétation du texte	1-2
1.3.3 Tableau, plan, graphique, figure, symbole, annexe et grille des usages et des normes.....	1-3
1.3.4 Interprétation en cas de contradiction.....	1-3
1.3.5 Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique	1-3
1.3.6 Grille des usages et des normes	1-3
1.3.7 Unité de mesure.....	1-4
1.3.8 Terminologie.....	1-4
2. DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	2-1
2.1 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	2-1
2.1.1 Cession de terrains et/ou paiement en argent pour fins de parcs ou de terrains de jeu	2-1
2.1.1.2 Contribution pour fins de parcs et de terrains de jeux pour les terrains vacants dont l'immatriculation résulte du dépôt du cadastre rénové.....	2-2
2.1.1.3 Contribution pour fins de parc et de terrains de jeux pour un projet de redéveloppement (voir définition Z-3400).....	2-3
2.1.2 Cession de rues.....	2-4
2.1.3 Fermeture de rue ou d'une partie d'une rue	2-4
2.1.4 Sentiers récréatifs.....	2-4
2.1.5 Taxe municipale	2-4
2.1.6 Enregistrement de l'opération cadastrale.....	2-4
2.1.7 Approbation d'une opération cadastrale	2-4
2.1.8 Opération cadastrale d'une voie de circulation	2-5
2.1.9 Opération cadastrale d'un lot de conservation	2-5
3. DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	3-1
3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3-1
3.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION	3-1
3.2.1 Modification du tracé d'une voie de circulation prévue au plan d'urbanisme.....	3-1

3.2.2	Implantation d'une nouvelle voie de circulation en fonction d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac	3-1
3.2.3	Implantation d'une nouvelle voie de circulation en fonction des voies ferrées	3-2
3.2.4	Pente d'une voie de circulation	3-2
3.2.5	Hierarchie du réseau de circulation	3-2
3.2.5.1	Voie artérielle	3-2
3.2.5.2	Voie collectrice	3-3
3.2.5.3	Voie locale	3-3
3.2.5.4	Voie privée	3-4
3.2.6	Virage, angle d'intersection et visibilité	3-4
3.2.7	Courbe de raccordement d'une intersection	3-5
3.2.8	Voie de circulation en « cul-de-sac »	3-6
3.2.9	Voie de circulation en « tête-de-pipe »	3-6
3.3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS OU AUX TERRAINS	3-6
3.3.1	Orientation et accès à un lot ou un terrain	3-6
3.3.2	Dimensions minimales d'un lot ou d'un terrain	3-6
3.3.2.1	Dimensions d'un lot ou d'un terrain pour une résidence intergénération	3-7
3.3.2.2	Frontage d'un lot partiellement desservi par un service d'aqueduc	3-7
3.3.3	Dimensions et superficie d'un lot ou d'un terrain situé, en tout et en partie à l'intérieur d'une bande de cent (100) mètres d'un cours d'eau à débit régulier et d'une bande de trois cents (300) mètres d'un lac	3-7
3.3.3.1	(Abrogé)	3-8
	Amendé par le règlement Z-3203 (2010.06.01) au complet	3-8
3.3.4	Dimensions et superficie d'un lot ou d'un terrain situé à l'extérieur d'une bande de cent (100) mètres d'un cours d'eau à débit régulier et d'une bande de trois cents (300) mètres d'un lac	3-8
3.3.5	Lot ou terrain desservi donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue	3-9
3.3.6	Lot ou terrain desservi donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue	3-9
3.3.7	Profondeur d'un lot ou d'un terrain donnant sur une voie ferrée	3-9
3.3.8	Dimensions d'un lot ou d'un terrain accueillant des services publics	3-9
3.4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS	3-10
3.4.1	Orientation d'un îlot	3-10
3.4.2	Largeur d'un îlot	3-10
3.4.3	Longueur d'un îlot	3-10
3.5	RÉSIDU DE TERRAIN IMPOSSIBLE À LOTIR	3-10
3.6	RÈGLES D'EXCEPTION ET D'INTERPRÉTATION	3-10
3.6.1	Règle d'exception	3-10
3.6.2	(Abrogé)	3-10
3.7	DISPOSITIONS SPÉCIALES APPLICABLES À CERTAINES ZONES	3-10
3.7.1	Dispositions particulières applicables à la zone H-331	3-10
4.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES ...	4-1
4.1	PRIVILÈGE DE LOTIR ACCORDÉ À CERTAINS TERRAINS EXISTANTS AU 15 AVRIL 1983	4-1
5.	ENTRÉE EN VIGUEUR	5-1

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement de la Ville de Châteauguay ».

1.1.2 Règlement remplacé

Sont remplacés par le présent règlement, toute partie du règlement numéro Z-790 régissant le lotissement de la Ville de Châteauguay et tous ses amendements à ce jour.

1.1.3 Territoire assujéti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Châteauguay.

1.1.4 Objet du règlement

Ce règlement de lotissement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement du territoire de la Ville.

Il constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, il est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

1.1.5 Domaine d'application

Tout projet d'opération cadastrale doit être conforme aux dispositions de ce règlement. Le présent règlement vise toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.2.1 Complémentarité du Règlement relatif aux permis et certificats

Certaines dispositions du Règlement relatif aux permis et certificats s'appliquent aux fins du présent règlement.

1.2.2 Officier responsable

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre d'officier responsable. Le Conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'aider ou de remplacer au besoin l'officier responsable.

1.2.3 Fonction et pouvoir de l'officier responsable

L'officier responsable exerce les fonctions et pouvoirs qui lui sont confiés par ce règlement et notamment :

- a) il peut visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout bâtiment ou construction pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés;
- b) il peut émettre un avis au propriétaire, à l'occupant ou à leur mandataire prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
- c) il émet tout permis prévu à ce règlement;

- d) il fait rapport au Conseil des permis émis et refusés;
- e) il recommande au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;
- f) il est mandaté et spécifiquement autorisé à intenter une poursuite pénale au nom de la Ville pour une contravention à ce règlement.

1.2.4 Contravention, pénalité et recours

1.2.4.1 Contravention au présent règlement

Commet une infraction toute personne qui :

- a) effectue ou autorise une opération cadastrale en contravention aux dispositions de ce règlement, que le plan de lotissement prévoit ou non des rues;
- b) omet de soumettre au préalable à l'approbation de l'officier responsable tout plan d'une opération cadastrale, que le plan de lotissement prévoit ou non des rues.

1.2.4.2 Pénalités

Quiconque contrevient à quelque disposition du présent règlement commet une infraction et :

- a) si le contrevenant est une personne physique, est passible, pour une première infraction, d'une amende minimale de deux cents (200) dollars et d'une amende maximale de mille (1 000) dollars, ou pour une récidive, d'une amende minimale de quatre cents (400) dollars et d'une amende maximale de deux mille (2 000) dollars;

amendé par le règlement Z-3200-2-17 (2017.05.01)

- b) si le contrevenant est une personne morale, est passible, pour une première infraction, d'une amende minimale de quatre cents (400) dollars et d'une amende maximale de deux mille (2 000) dollars, ou, pour une récidive, d'une amende minimale de huit cents (800) dollars et d'une amende maximale de quatre mille (4 000) dollars.

amendé par le règlement Z-3200-2-17 (2017.05.01)

Chaque contravention au présent règlement constitue jour après jour une infraction distincte.

1.3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.3.1 Structure du règlement

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par un chiffre. Un chapitre est divisé en sections identifiées par deux chiffres séparés par un point. Une section est composée d'articles identifiés par trois ou quatre chiffres séparés par des points. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée. Un paragraphe peut à son tour être subdivisé en sous-paragraphes identifiés par des chiffres romains minuscules suivis d'une parenthèse fermée. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

1.3.2 Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- a) quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toute époque et dans toute circonstance;
- b) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- c) le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais, s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- e) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.3.3 Tableau, plan, graphique, figure, symbole, annexe et grille des usages et des normes

À moins d'indications contraires, font partie intégrante de ce règlement, tout tableau, tout plan, tout graphique, tout symbole, toute figure, toute annexe, toute grille des usages et des normes et toute autre forme d'expression, autre que le texte proprement dit, qui y sont contenus ou auxquels il réfère.

1.3.4 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

- a) en cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) en cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- c) en cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
- d) en cas de contradiction entre le texte et la grille des usages et des normes, la grille prévaut;
- e) en cas de contradiction entre la grille des usages et des normes et le plan de zonage, la grille prévaut.

1.3.5 Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement, ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

1.3.6 Grille des usages et des normes

Pour les fins de ce règlement, les sections « LOTISSEMENT », « DISPOSITIONS SPÉCIALES » et « NOTES », incluses aux grilles des usages et des normes font parties intégrantes du présent règlement et sont jointes au règlement de zonage en vigueur comme annexe « C ».

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur de ce règlement, toute disposition à laquelle fait référence cet article.

1.3.7 Unité de mesure

Toutes les dimensions et mesures employées dans ce règlement sont exprimées en unité du Système International (SI) (système métrique).

1.3.8 Terminologie

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués au chapitre intitulé *Terminologie* du règlement relatif aux permis et certificats en vigueur; si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme dans un dictionnaire courant.

2. DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.1 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.1.1 Cession de terrains et/ou paiement en argent pour fins de parcs ou de terrains de jeu

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain visé doit s'engager à :

- a) céder à la Ville, à titre gratuit, à des fins de parcs ou de terrains de jeu, une superficie de terrain égale à 10 % du terrain compris dans le plan ou lorsqu'il n'y a qu'une ou des parties de lots originaires sans augmentation du nombre de lots, une superficie de terrain égale à 10 % de la ou des parties de lots originaires et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil municipal, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeu. Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur le terrain, faisant partie du territoire de la Ville, qui n'est pas compris dans le site;
- b) malgré l'alinéa a) de cet article, effectuer le paiement d'une somme égale à 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan ou lorsqu'il n'y a qu'une ou des parties de lots originaires sans augmentation du nombre de lots, une superficie de terrain égale à 10 % de la ou des parties de lots originaires et établie de la façon suivante :
 - i) en utilisant le rôle d'évaluation foncière de la Ville. Dans un tel cas, si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date de réception par la Ville de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale, selon le cas, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., chapitre F-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, sa valeur aux fins de la présente section est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation et est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville.
- c) malgré les alinéas a) et b), céder une partie en terrain et effectuer le paiement pour une partie en argent, dans les proportions que détermine le Conseil municipal et sans que le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée n'excède 10 % de la valeur du site;
- d) dans le cas d'une cession de terrains à des fins de parcs et de terrains de jeu, le terrain cédé doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale afin que ce terrain soit désigné par un numéro de lot distinct;
- e) le présent article ne s'applique pas aux situations suivantes :
 - i) aux opérations cadastrales effectuées par un mandataire autorisé pour le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec ou la Ville pour des acquisitions de gré à gré ou par expropriation;

- ii) au cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- iii) au terrain à l'égard duquel l'espace ou l'argent exigé pour fins de parcs, terrains de jeu et espaces naturels a déjà été fourni pourvu que cela n'entraîne pas une augmentation du nombre de lots;
- iv) à l'identification cadastrale pour des fins publiques;
- v) à l'opération cadastrale rendue nécessaire par suite d'une expropriation;
- vi) à l'identification cadastrale d'un terrain déjà construit depuis au moins le 12 avril 1980 même si les limites sont modifiées pourvu que cela n'entraîne pas une augmentation du nombre de lots ou que cela concerne une partie de lot originaire;
- vii) une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots pourvu que cela n'entraîne pas une augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non ou que cela concerne une partie de lot originaire;
- viii) une subdivision afin d'agrandir un lot pourvu que cela n'entraîne pas une augmentation du nombre de lots et que des frais de parcs aient déjà été payés.

Dans le cas où la cession du 10 % est effectuée en argent, le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial créé par les présentes qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs et de terrains de jeu. De la même façon, les terrains cédés à la Ville en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeu; la Ville peut toutefois disposer de la manière prévue par la Loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent paragraphe s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeu, et le produit doit en être versé dans ce fonds spécial.

Amendé par le règlement Z-3201 (2007.06.01)

2.1.1.2 Contribution pour fins de parcs et de terrains de jeux pour les terrains vacants dont l'immatriculation résulte du dépôt du cadastre rénové

- a) Lorsqu'un permis de construction est demandé pour la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, le propriétaire doit, préalablement à la délivrance du permis de construction, s'engager par écrit à céder à la Ville, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain égale à 10 % de la superficie et de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du terrain visé par la demande de permis de construction et qui est située à un endroit approprié pour l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux conformément au plan d'urbanisme, à un programme particulier d'urbanisme ou au règlement de zonage.
- b) Lorsqu'aucune superficie de terrain ne peut être cédée pour l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou à la demande de la Ville, le permis de construction ne peut être délivré avant que le propriétaire du terrain visé par la demande de permis de construction n'ait payé à la Ville une somme d'argent égale à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du terrain visé par la demande de permis de construction.
- c) Si la superficie de terrain à être cédée ne représente pas en superficie et en valeur 10 % de la superficie et de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du terrain visé par la demande de permis de construction, le paragraphe b) s'applique en sus du paragraphe a) du présent article, de manière à ce que le total de la somme d'argent à payer additionné à la valeur du terrain à être cédé soit égal à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du terrain visé par la demande de permis de construction.
- d) Le dernier paragraphe de l'article 2.1.1.1 du présent règlement s'applique dans son intégralité au présent article.

Amendé par le règlement Z-3202 (2009.06.01)**2.1.1.3 Contribution pour fins de parc et de terrains de jeux pour un projet de redéveloppement (voir définition Z-3400)**

Les dispositions suivantes s'appliquent à la contribution pour fins de parc et de terrains de jeux pour un projet de redéveloppement :

- a) toute demande de permis de lotissement relatif à la création d'une copropriété divisée assujettie à la publication d'une déclaration en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec;
- b) toute demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation pour un immeuble qui fait l'objet de redéveloppement
- c) Dans les deux cas mentionnés aux paragraphes « a) et b) » et préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation visant un immeuble qui fait l'objet d'un projet de redéveloppement ou d'un permis de lotissement relatif à la création d'une propriété divisée, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder à la Ville, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain égale à 10 % de la superficie du site et situé dans un endroit qui, de l'avis du Conseil municipal, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeu. Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Ville peut convenir à ce que le propriétaire s'engage à céder un terrain qui ne fait pas partie du site, mais qui constitue un terrain faisant partie du territoire de la Ville.
- d) malgré le paragraphe « c) » de cet article, effectuer le paiement d'une somme égale à 10 % de la valeur du site. Cette valeur est établie de la façon suivante :
 - i) en utilisant le rôle d'évaluation foncière de la Ville. Dans un tel cas, si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie, constitue, à la date de réception par la Ville de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale, selon le cas, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., chapitre F-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, sa valeur aux fins de la présente section est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation et est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville;
- e) malgré les alinéas « c) et d) », céder une partie en terrain et effectuer le paiement pour une partie en argent, dans les proportions que détermine le Conseil municipal et sans que le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée n'excède 10 % de la valeur du site;
- f) dans le cadre d'une demande visée à l'article 2.1.1.3, lorsque le site a déjà fait l'objet d'une cession de terrain ou d'un paiement d'une somme compensatoire conformément à l'article 2.1.1, une exemption de paiement est accordée soit :
 - i) totalement si l'opération cadastrale visait l'ensemble du site;
 - ii) partiellement et proportionnellement si l'opération ne visait qu'une partie du site.

Malgré le présent paragraphe, il appartient au propriétaire de démontrer qu'une superficie de terrain a déjà fait l'objet d'une cession de terrain ou d'un paiement d'une somme compensatoire.

- g) le présent article ne s'applique pas lorsqu'une entente a été conclue entre le requérant et la Ville quant à l'inclusion de logements sociaux et communautaires ou de logements abordables sur le site.

Amendé par le règlement Z-3206 (2016.02.01)

2.1.2 Cession de rues

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement l'assiette de toute voie de circulation ou une catégorie de celle-ci de même que toute pointe de terre formant l'encoignure de toute rue telle que montrée sur le plan et destinée à être publique.

Avant d'être cédée à la Ville, l'assiette de toute voie de circulation cédée ou une catégorie de celle-ci de même que toute pointe de terre formant l'encoignure de toute rue telle que montrée sur le plan et destinée à être publique, doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale.

2.1.3 Fermeture de rue ou d'une partie d'une rue

Comme condition à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale impliquant la fermeture d'une rue ou d'une partie d'une rue cadastrée, l'accord de tout propriétaire d'un terrain adjacent à la rue devant être fermée doit être obtenu.

2.1.4 Sentiers récréatifs

La Ville se réserve le droit d'exiger des sentiers pour piétons ou des liens récréatifs partout où elle le juge à propos pour favoriser la circulation des piétons ou des cyclistes, notamment lorsqu'il s'agit de leur faciliter l'accès aux écoles, aux parcs, aux espaces verts ou aux équipements communautaires et récréatifs.

2.1.5 Taxe municipale

Lors de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer toute taxe municipale exigible et impayée à l'égard de tout immeuble compris dans le plan.

2.1.6 Enregistrement de l'opération cadastrale

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère des Ressources naturelles dans les six (6) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet.

Dans ce dernier cas, le requérant doit soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la Ville, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

2.1.7 Approbation d'une opération cadastrale

2.1.7.1 Effet de l'approbation d'une opération cadastrale

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale ne peut constituer d'aucune sorte une obligation quelconque pour la Ville.

L'approbation par l'officier responsable d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter la cession de toute rue et voie de circulation proposée paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de toute rue ou voie de circulation, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

Amendé par le règlement Z-3205 (2014.11.03) au complet

2.1.7.2 Exception pour les opérations cadastrales transitoires

Une opération cadastrale transitoire qui crée un lot non conforme aux dispositions du présent règlement relativement aux dimensions minimales requises d'un lot ou d'un terrain (article 3.3.2), peut être approuvée conditionnellement au respect des exigences suivantes :

- a) un lot transitoire créé ne peut faire l'objet d'un permis de construction;
- b) un nouveau plan d'opération cadastrale préparé par un arpenteur-géomètre doit être soumis à la Ville au plus tard 90 jours suivant l'émission du premier permis de lotissement;
- c) ce nouveau plan d'opération cadastrale résultant du fusionnement du lot transitoire avec l'immeuble s'y rattachant doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

Amendé par le règlement Z-3205 (2014.11.03) art. 2.1.7.2 au complet

2.1.8 Opération cadastrale d'une voie de circulation

Toute nouvelle voie de circulation, qu'elle soit publique ou privée, doit faire l'objet d'une opération cadastrale. Cette nouvelle voie de circulation doit être préalablement approuvée par le Conseil.

Les voies de circulation qui se situent dans les zones H-727, H-739 et H-830 sont identifiées comme des rues publiques. Leur ouverture est assujettie à l'approbation préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble aux termes du règlement Z-3700. Elles doivent être cédées à la Ville conformément aux dispositions réglementaires applicables en l'espèce.

Amendé par le règlement Z-3204 (2010.07.05)

Amendé par le règlement Z-3200-4-23 (2024.02.02)

2.1.9 Opération cadastrale d'un lot de conservation

Tout lot distinct affecté à la classe d'usage « Communautaire conservation (P2) », qui est créé aux termes d'une demande d'augmentation de la densité découlant de l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble dans les zones H-727, H-739 et H-830, doit, préalablement au lotissement de l'emprise de la rue publique, faire l'objet d'une modification à la réglementation de zonage de manière à ce que seuls les usages compatibles avec l'usage « Communautaire conservation (P2) » y soient autorisés. Ce lot ne peut être morcelé, sauf dans le cas d'une contribution pour fins de parc ou de conservation des espaces naturels.

Amendé par le règlement Z-3200-4-23 (2024.02.02)

3. DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONCEPTION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La conception d'une opération cadastrale doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- a) elle doit assurer une intégration de toute voie de circulation proposée dans l'opération cadastrale, au réseau de toute voie majeure de circulation existante ou approuvée par résolution du Conseil en évitant que le tracé soit localisé dans les secteurs comportant des habitats fauniques ou autres composantes environnementales;

Amendé par le règlement Z-3203 (2010.06.01)

- b) elle doit assurer une intégration de tout service d'utilité publique prévu à tout réseau en place;
- c) elle doit tenir compte des éléments propres à une perspective d'économie d'énergie, de développement harmonieux et de protection du milieu tel que:
 - i) viser à conserver la topographie naturelle de tout lot ou terrain;
 - ii) le drainage naturel de tout terrain;
 - iii) la direction des vents dominants;
 - iv) l'ensoleillement;
 - v) la conservation de l'énergie;
 - vi) la présence d'arbre et de tout boisé.

3.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION

Le tracé de toute voie de circulation doit être conforme aux dispositions de ce règlement et au tracé projeté de toute voie de circulation prévue au règlement de plan d'urbanisme en vigueur.

3.2.1 Modification du tracé d'une voie de circulation prévue au plan d'urbanisme

Lorsqu'une voie de circulation proposée apparaît au plan d'urbanisme comme voie de circulation projetée, ladite voie de circulation est jugée essentielle au bon fonctionnement du réseau. Son tracé peut être légèrement modifié, sans changer sa vocation et son rôle, lors de l'étude de détail du tracé ou lors de la préparation du plan d'aménagement du secteur que traverse cette voie de circulation.

3.2.2 Implantation d'une nouvelle voie de circulation en fonction d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac

Toute nouvelle voie de circulation, autre que la réfection des rues existantes, utilisée par des véhicules automobiles doit être située à une distance minimale de soixante (60) mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac en milieu non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire et à une distance minimale de quarante-cinq (45) mètres en milieu desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire.

Malgré ce qui précède, la profondeur peut être moindre pour tout tronçon permettant de relier toute nouvelle voie à toute ancienne voie de circulation située à une distance

inférieure aux distances prescrites. La voie de circulation ne doit cependant, en aucun cas, empiéter dans une bande d'une largeur minimale de 15 mètres.

La distance entre une voie de circulation, autre que la réfection des rues existantes, utilisée par des véhicules automobiles et un cours d'eau à débit régulier ou un lac peut être réduite à 20 mètres si une telle voie de circulation est située sur des terrains destinés uniquement à un usage de la classe « Parc et espace vert » du groupe « Communautaire », tel que défini au règlement de zonage en vigueur.

La distance d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac est calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres et déterminée par un arpenteur-géomètre.

Toute voie publique de circulation conduisant à tout débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau à débit régulier ou d'un lac n'est pas assujettie aux exigences de cet article.

Amendé par le règlement Z-3203 (2010.06.01) Art. 3.2.2 au complet

3.2.3 Implantation d'une nouvelle voie de circulation en fonction des voies ferrées

La distance minimale de toute voie de circulation, à l'exception d'un sentier récréatif polyvalent, à la limite d'emprise de toute voie ferrée est fixée à quarante (40) mètres.

Malgré ce qui précède, la profondeur peut être moindre pour tout tronçon permettant de relier toute nouvelle voie à toute ancienne voie de circulation située à une distance inférieure aux distances prescrites.

3.2.4 Pente d'une voie de circulation

La pente minimale de toute voie de circulation est fixée à un demi pour cent (0,5 %).

La pente maximale de toute voie de circulation est établie comme suit :

- a) cinq pour cent (5 %) pour toute artère ou pour toute voie de circulation d'utilisation industrielle ou sur laquelle la circulation lourde est importante;
- b) huit pour cent (8 %) pour toute voie collectrice;
- c) dix pour cent (10 %) pour toute voie locale.

Dans le cadre de voie de circulation qui forme un « dos d'âne », le total des deux (2) pentes ne doit pas excéder quatre pour cent (4 %).

3.2.5 Hiérarchie du réseau de circulation

Toute voie de circulation doit avoir une largeur minimale, une fonction et des caractéristiques conformes aux dispositions énumérées ci-après.

3.2.5.1 Voie artérielle

Une voie artérielle privilégie la circulation de transit à la desserte des occupations riveraines. Une artère reçoit tout le trafic circulant entre les différents quartiers de la Ville.

L'artère reçoit ou répartit toute circulation faisant de longs parcours dans la Ville et assume les déplacements de transit en provenance de l'extérieur de la Ville. Elle relie donc des autoroutes, des voies interrégionales ou intermunicipales au système routier urbain composé des rues collectrices et rues locales.

Elle doit passer aux limites naturelles des unités de voisinage et peut agir comme tampon entre des zones dont l'affectation principale est différente. Elle est donc un élément structurant d'importance dans le plan d'urbanisme d'une Ville.

L'emprise minimale d'une artère est fixée à vingt-cinq (25) mètres.

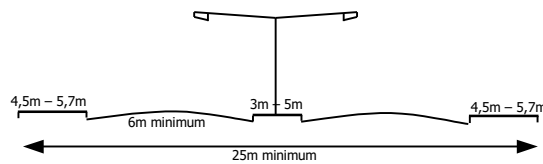


Figure 1

3.2.5.2 Voie collectrice

Une voie collectrice relie les rues locales entre elles et les raccorde à l'artère, tout en servant d'accès aux occupations riveraines; elle répartit le trafic circulant à l'intérieur des différents secteurs, quartiers ou unités de voisinage de la Ville. En général, elle doit déboucher sur une artère ou sur une autre collectrice.

L'emprise minimale d'une collectrice est fixée à vingt (20) mètres et son emprise maximale doit être inférieure à vingt-cinq (25) mètres.

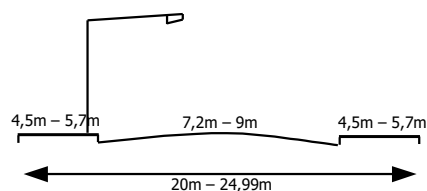


Figure 2

3.2.5.3 Voie locale

Une voie locale privilégie l'accès à des occupations riveraines et en particulier aux résidences. Elle doit déboucher sur une collectrice ou une autre rue locale.

L'emprise minimale d'une rue locale est fixée à douze (12) mètres et son emprise maximale doit être inférieure à vingt (20) mètres.

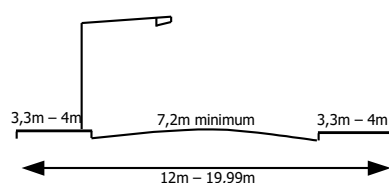


Figure 3

3.2.5.4 Voie privée

L'emprise minimale d'une voie privée est fixée à six (6) mètres.

3.2.6 Virage, angle d'intersection et visibilité

Toute intersection et tout virage doivent être en tout point conforme aux prescriptions suivantes :

- a) l'angle d'intersection entre deux (2) rues ne doit pas être inférieur à soixante-quinze degrés (75°). Dans tous les cas où les caractéristiques physiques d'une intersection le permettent, une intersection doit être à angle droit. L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de trente (30) mètres;

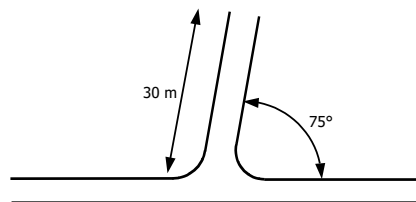


Figure 4

- b) lorsqu'une voie de circulation donne sur une artère, il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur de cette artère si le rayon intérieur est de moins de cent quatre-vingts (180) mètres ni du côté extérieur d'une courbe de cette artère dont le rayon extérieur est de moins de cent vingt (120) mètres;

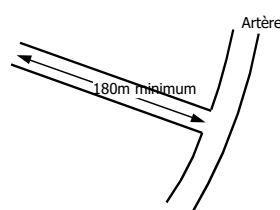


Figure 5

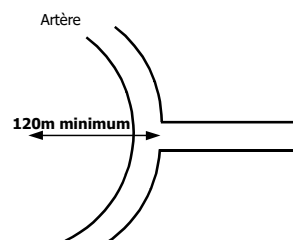


Figure 6

- c) toute intersection avec une rue de vingt (20) mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de soixante (60) mètres; de même toute intersection avec une rue de moins de vingt (20) mètres d'emprise, doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de trente-six (36) mètres;

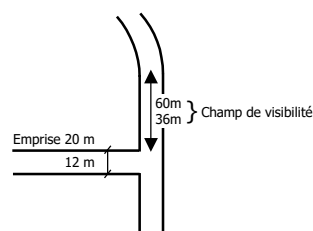


Figure 7

- d) l'axe d'intersection de deux (2) voies locales donnant sur une même rue doit être à une distance minimale de soixante (60) mètres;

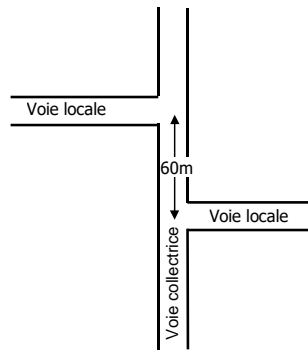


Figure 8

- e) l'axe d'intersection de deux (2) voies collectrices donnant sur une même rue, doit être à une distance minimale de cent vingt (120) mètres.

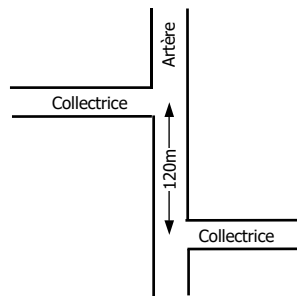


Figure 9

3.2.7 Courbe de raccordement d'une intersection

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

- rencontre de deux (2) artères : trente (30) mètres;
- rencontre d'une artère et d'une collectrice : douze (12) mètres;
- rencontre de deux (2) collectrices : six (6) mètres;
- rencontre d'une voie locale et d'une autre voie : six (6) mètres.

Toute voie d'utilisation industrielle doit avoir des courbes de raccordements aux intersections d'au moins douze (12) mètres.

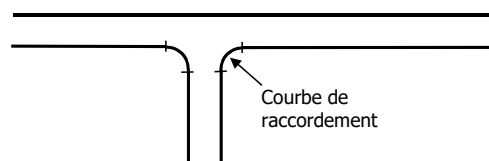


Figure 10

3.2.8 Voie de circulation en « cul-de-sac »

Seules les voies de circulation locales peuvent se terminer en « cul-de-sac ».

La longueur maximale d'une voie de circulation de type « cul-de-sac » est établie à trois cents (300) mètres mesurés jusqu'au cercle de virage; un « cul-de-sac » se termine par un îlot de rebroussement ou cercle de virage dont le rayon extérieur ne peut être inférieur à treize mètres cinquante (13,50).

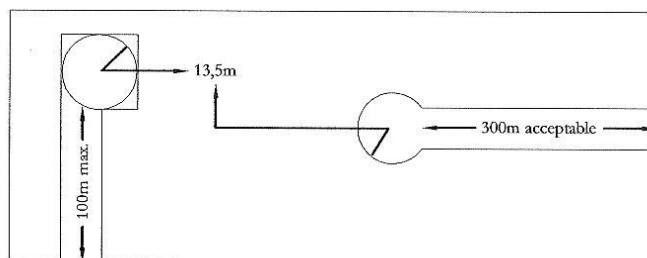


Figure 11

3.2.9 Voie de circulation en « tête-de-pipe »

La longueur maximale d'une voie de circulation se terminant en « tête-de-pipe » est deux cent trente (230) mètres. Le parcours d'une « tête-de-pipe », à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser huit cent cinquante (850) mètres en longueur.

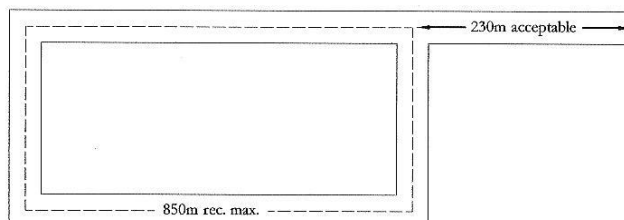


Figure 12

3.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS OU AUX TERRAINS

3.3.1 Orientation et accès à un lot ou un terrain

Toute ligne latérale de lot ou de terrain doit être perpendiculaire à la ligne de rue. Toutefois, et seulement dans le but d'adoucir une pente, d'égaliser une superficie de terrain, de dégager une perspective ou pour fins d'économie d'énergie, une ligne latérale peut être oblique par rapport à une ligne de rue. En aucun cas, cette exception ne peut être justifiée uniquement par le fait qu'une ligne séparatrice d'un lot originaire est elle-même oblique par rapport à la ligne de rue.

Tout lot ou terrain destiné à être construit ou occupé par un usage doit avoir un accès direct à une voie de circulation publique.

3.3.2 Dimensions minimales d'un lot ou d'un terrain

Amendé par le règlement Z-3205 (20140.11.03)

À moins d'indication contraire dans ce règlement, les prescriptions quant aux dimensions de tout lot ou terrain exigées par ce règlement sont présentées pour chaque zone à la section « LOTISSEMENT » de la grille des usages et des normes, jointe au règlement de zonage en vigueur comme annexe « C ». À cette section, sont prescrites par zone, les dimensions minimales d'un lot ou d'un terrain (superficie, largeur et profondeur) en fonction des usages autorisés.

Ce règlement prévoit des prescriptions particulières ayant préséance sur celles de la grille des usages et des normes, tel que stipulé aux articles suivants.

Amendé par le règlement Z-3201 (2007.06.01)

3.3.2.1 Dimensions d'un lot ou d'un terrain pour une résidence intergénération

De plus, la superficie et la largeur de façade minimales prescrites pour un terrain à la grille des usages et des normes ne s'appliquent pas à un lot ou un terrain sur lequel s'implante une résidence intergénération. Dans ce cas précis, la superficie minimale du lot ou du terrain est de cinq cent cinquante-huit (558) mètres carrés et la largeur de façade minimale est de dix-huit mètres vingt-neuf (18,29).

3.3.2.2 Frontage d'un lot partiellement desservi par un service d'aqueduc

Un terrain partiellement desservi par un service d'aqueduc compris entre deux lots construits existants doit avoir un frontage maximal de quarante-sept (47) mètres.

Amendé par le règlement Z-3205 (2014.11.03)

Amendé par le règlement Z-3200-1-16 (2016.10.31)

3.3.3 Dimensions et superficie d'un lot ou d'un terrain situé, en tout et en partie à l'intérieur d'une bande de cent (100) mètres d'un cours d'eau à débit régulier et d'une bande de trois cents (300) mètres d'un lac

Amendé par le règlement Z-3203 (2010.06.01)

À moins d'indication contraire dans ce règlement, dans le cas où un lot ou terrain projeté est situé en tout et en partie à l'intérieur d'une bande de cent (100) mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou de 300 mètres d'un lac, calculée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres, une opération cadastrale est permise si le lot ou le terrain en faisant l'objet, rencontre les conditions suivantes :

Amendé par le règlement Z-3203 (2010.06.01)

- a) Dans le cas où le lot ou le terrain projeté est non desservi :
 - i) superficie minimale : quatre mille (4 000) mètres carrés;
 - ii) largeur de façade minimale : cinquante (50) mètres;
 - iii) profondeur minimale : soixante-quinze (75) mètres;
- b) Dans le cas où le lot ou le terrain projeté est partiellement desservi (aqueduc ou égout sanitaire) :
 - i) superficie minimale : deux mille (2 000) mètres carrés;
 - ii) largeur de façade minimale : trente (30) mètres pour tout lot ou terrain riverain au cours d'eau désigné et vingt-cinq (25) mètres pour tout lot ou terrain non riverain;
 - iii) profondeur minimale : soixante-quinze (75) mètres;
- c) Dans le cas où le lot ou le terrain projeté est desservi (aqueduc et égout sanitaire) :
 - i) profondeur minimale : quarante-cinq (45) mètres. Dans le cas où une rue est existante et où les services d'aqueduc et d'égout sont présents avant l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Roussillon le 15 avril 1983 pour les cours d'eau visés par celui-ci ou avant l'entrée en vigueur du deuxième règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Roussillon le 15 mai 1997 pour les cours d'eau visés par ce dernier, la profondeur moyenne minimale peut être réduite à 30 mètres. Pour les cours d'eau non visés par les règlements de contrôle intérimaire de 1983 et de 1997,

dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sont présents avant l'entrée en vigueur du règlement numéro 115 modifiant le règlement de contrôle intérimaire numéro 49, la profondeur moyenne minimale peut être réduite à 30 mètres;

Amendé par le règlement Z-3203 (2010.06.01) Art. i) au complet

- ii) la largeur de façade du lot ou du terrain et la superficie minimale de la grille des usages et des normes s'appliquent.

Cependant, toute opération cadastrale réalisée pour tout réseau de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques, ne requérant pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées, est soustraite à l'application de cet article.

3^e alinéa abrogé

Amendé par le règlement Z-3203 (2010.06.01)

Les dispositions du présent article ont préséance sur la grille des usages et des normes et sur toutes dispositions moins restrictives de ce règlement.

5^e alinéa abrogé

Amendé par le règlement Z-3203 (2010.06.01)

3.3.3.1 (Abrogé)

Amendé par le règlement Z-3203 (2010.06.01) au complet

3.3.4 Dimensions et superficie d'un lot ou d'un terrain situé à l'extérieur d'une bande de cent (100) mètres d'un cours d'eau à débit régulier et d'une bande de trois cents (300) mètres d'un lac

Amendé par le règlement Z-3203 (2010.06.01)

À moins d'indication contraire dans ce règlement, dans le cas où un lot ou un terrain projeté est situé entièrement à l'extérieur d'une bande de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou de 300 mètres d'un lac, calculé horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux vers l'intérieur des terres, une opération cadastrale est permise si le lot et le terrain en faisant l'objet, rencontre les conditions suivantes :

Amendé par le règlement Z-3203 (2010.06.01)

- a) Dans le cas d'un lot ou d'un terrain partiellement desservi :

Amendé par le règlement Z-3203 (2010.06.01)

- i) superficie minimale : mille cinq cents (1 500) mètres carrés;
- ii) largeur de façade minimale : vingt-cinq (25) mètres;

- b) Dans le cas d'un lot non desservi :

- i) superficie minimale : trois mille (3 000) mètres carrés;
- ii) largeur de façade minimale : cinquante (50) mètres;

- c) Dans le cas d'un lot ou d'un terrain desservi, les dispositions de la grille des usages et des normes s'appliquent.

Cependant, toute opération cadastrale réalisée pour tout réseau de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou

publiques, ne requérant pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées, est soustraite de l'application de cet article.

Les dispositions des articles 3.3.3 et 3.3.4 ont préséance sur la grille des usages et des normes et sur toute disposition moins restrictive de ce règlement.

Amendé par le règlement Z-3203 (2010.06.01)

Dernier alinéa de l'article 3.3.4 abrogé par le règlement Z-3203 (2010.06.01)

3.3.5 Lot ou terrain desservi donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue

À moins d'indication contraire dans ce règlement, la largeur de façade de tout lot ou terrain desservi donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue peut être diminué à la ligne de rue jusqu'à cinquante pour cent (50 %) du minimum prescrit à la grille des usages et normes, mais il ne doit jamais être moindre de sept mètres cinquante (7,50), pourvu que la largeur arrière de ce lot soit augmentée afin que la superficie soit conforme à la superficie minimale prescrite à la grille des usages et des normes.

3.3.6 Lot ou terrain desservi donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue

À moins d'indication contraire dans ce règlement, la largeur de tout lot ou terrain desservi donnant sur la ligne intérieure d'une courbe de rue peut être diminuée à la ligne arrière du lot pourvu que la largeur de façade augmentée rende le lot conforme à la superficie minimale requise à la grille des usages et des normes et que la largeur moyenne de chaque marge latérale ne soit pas moindre que celle prescrite à la grille des usages et des normes.

3.3.7 Profondeur d'un lot ou d'un terrain donnant sur une voie ferrée

À moins d'indication contraire dans ce règlement, la profondeur de tout lot ou terrain dont la ligne arrière est contiguë à l'emprise d'une voie ferrée doit être d'un minimum de quarante (40) mètres.

Malgré ce qui précède, la profondeur peut être moindre pour tout lot ou terrain situé entre une voie ferrée et un tronçon de rue permettant de relier une nouvelle rue à une rue existante située à une distance inférieure à quarante (40) mètres de l'emprise d'une voie ferrée.

3.3.8 Dimensions d'un lot ou d'un terrain accueillant des services publics

Malgré toute indication contraire dans ce règlement, lorsqu'un usage ne nécessite pas de système d'approvisionnement en eau, ni système d'évacuation des eaux usées, occupe ou est destiné à occuper un lot ou un terrain, les dimensions exigées à la grille des usages et des normes ne s'appliquent pas pour cet usage.

Les usages visés par cet article sont notamment les usages suivants, ou ceux s'y apparentant :

- a) les antennes de communication, incluant les sites cellulaires;
- b) les voies de circulation;
- c) les services publics;
- d) les parcs et espaces verts
- e) les servitudes publiques.

3.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS

3.4.1 Orientation d'un îlot

Tout îlot résidentiel doit être orienté de manière à assurer une pénétration maximale du soleil.

3.4.2 Largeur d'un îlot

La largeur de tout îlot est déterminée par les dispositions concernant les dimensions des lots ou terrains contenus dans la grille des usages et normes jointe comme annexe « C » au règlement de zonage en vigueur, pour en faire partie intégrante.

Cette largeur doit, à moins qu'il soit impossible d'en faire autrement, être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots ou terrains adossés et ainsi éviter tout lot ou terrain transversal.

3.4.3 Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot occupé ou destiné à être occupé par tout usage du groupe d'usages « Habitation (H) » ne doit pas être inférieure à cent quarante (140) mètres ni supérieure à quatre cent quatre-vingt-cinq (485) mètres.

3.5 RÉSIDU DE TERRAIN IMPOSSIBLE À LOTIR

Dans le tracé de tout lotissement, on doit tenir compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser des résidus non accessibles et non utilisables dans le territoire urbanisé ou à urbaniser. Tout plan de lotissement comportant de tels résidus pourra être refusé, que les résidus soient sur la propriété du requérant ou sur une propriété limitrophe.

Le tracé de tout lotissement ne doit pas créer des résidus de terrain dont les dimensions sont incompatibles avec les dispositions du présent règlement et du règlement de zonage, à moins que l'implantation de services publics soit prévue ou que les résidus soient la résultante de l'implantation de tels services publics, sur un lot ou un terrain préalablement conforme au présent règlement, ou lorsque le terrain voisin n'est pas morcelé.

3.6 RÈGLES D'EXCEPTION ET D'INTERPRÉTATION

3.6.1 Règle d'exception

Les dispositions des articles 3.3.1 deuxième alinéa, 3.3.2 à 3.3.8 inclusivement ne s'appliquent pas à la partie exclusive d'un immeuble visé à l'article 1038 du *Code civil*, pourvu que la somme des dimensions et des superficies des parties exclusives et des parties communes, mesurées au niveau du sol, soit au moins équivalente aux exigences de ces articles.

3.6.2 (Abrogé)

Amendé par le règlement Z-3201 (2007.06.01)

3.7 DISPOSITIONS SPÉCIALES APPLICABLES À CERTAINES ZONES

3.7.1 Dispositions particulières applicables à la zone H-331

- a) Nonobstant l'article 3.4.2 du règlement de lotissement Z-3200, les lots transversaux sont autorisés à la condition qu'il y ait un traitement de façade sur chaque côté du bâtiment faisant face à une rue.

- b) Nonobstant l'article 3.4.3 du règlement de lotissement Z-3200, la longueur d'un îlot occupé ou destiné à être occupé par un usage du groupe d'usages « Habitation (H) » peut être inférieure à 140 mètres.

Amendé par le règlement Z-3200-3-22 (2023.01.27), art 3.7 & 3.7.1 au complet

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES

4.1 PRIVILÈGE DE LOTIR ACCORDÉ À CERTAINS TERRAINS EXISTANTS AU 15 AVRIL 1983

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard :

- a) d'un terrain qui, le 15 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lot(s) distinct(s) sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs acte(s) enregistré(s) à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :
 - i) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettraient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière de la réglementation de lotissement;
 - ii) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire;
- b) d'un terrain qui, le 15 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lot(s) distinct(s) sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par 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.

L'alinéa b) du présent article s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précitée;

- c) d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain;
 - i) dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne morale possédant un pouvoir d'expropriation et
 - ii) qui, au moment de cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des alinéas a) et b) du présent article.

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.

5. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Maire

Greffier

Chapitre 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

Chapitre 2

***DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION
D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE***

Chapitre 3

***DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONCEPTION
D'UNE OPÉRATION CADASTRALE***

Chapitre 4

***DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS
ET AUX TERRAINS DÉROGATOIRES***

Chapitre 5

ENTRÉE EN VIGUEUR