



Ville de Montréal-Est

RÈGLEMENT 59-2016 - RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

2016-07-20

•••apur
urbanistes | conseils

RÈGLEMENT 59-2016

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives	3
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires	3
1.1.1 : Titre du règlement.....	3
1.1.2 : Abrogation.....	3
1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti.....	3
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois.....	3
1.1.5 : Adoption partie par partie	3
Section 1.2 : Dispositions administratives.....	3
1.2.1 : Administration et application du règlement	3
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	3
1.2.3 : Interventions assujetties	3
Section 1.3 : Dispositions interprétatives	4
1.3.1 : Interprétation des dispositions.....	4
1.3.2 : Numérotation.....	4
1.3.3 : Terminologie.....	4
CHAPITRE 2 : Conditions préalables à une opération cadastrale.....	5
Section 2.1 : Dispositions générales.....	5
2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale.....	5
2.1.2 : Cession de l'assiette d'une rue publique.....	5
2.1.3 : Servitudes.....	5
2.1.4 : Paiement des taxes municipales.....	5
Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.....	5
2.2.1 : Dispositions générales	5
2.2.2 : Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.....	6
2.2.3 : Règles de calcul	6
2.2.4 : Localisation des terrains à céder	7
2.2.5 : Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement.....	7
2.2.6 : Contrat notarié.....	7
CHAPITRE 3 : Dispositions particulières aux rues et aux lots	8
Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues.....	8
3.1.1 : Dispositions générales	8
3.1.2 : Agencement et tracé des rues	8
3.1.3 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol.....	8
3.1.4 : Tracé des rues en fonction du fleuve Saint-Laurent et des cours d'eau.....	8
3.1.5 : Largeur des rues	9
3.1.6 : Pente des rues	9
3.1.7 : Angles d'intersection.....	9
3.1.8 : Distances des axes d'intersection	9
3.1.9 : Courbes de raccordement	10
3.1.10 : Rues en cul-de-sac	10
3.1.11 : Rues en demi-cercle	10
Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots.....	10
3.2.1 : Dimensions minimales d'un lot desservi et non riverain.....	10

3.2.2 : Dimensions minimales d'un lot non riverain	10
3.2.3 : Dimensions minimales d'un lot riverain	10
3.2.4 : Dispositions particulières applicables à un lot d'angle.....	11
3.2.5 : Dispositions particulières applicables à un lot adjacent à une voie ferrée ou une autoroute	11
3.2.6 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue	11
3.2.7 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot	11
3.2.8 : Disposition et forme des lots	12
3.2.9 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement	13
CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires	14
Section 4.1 : Dispositions générales.....	14
4.1.1 : Champ d'application	14
4.1.2 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis.....	14
4.1.3 : Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	14
Section 4.2 : Privilèges au lotissement	15
4.2.1 : Terrain vacant non conforme.....	15
4.2.2 : Terrain bâti non conforme.....	15
4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme	15
CHAPITRE 5 : Dispositions finales.....	16
Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur.....	16
5.1.1 : Contraventions et pénalités	16
5.1.2 : Entrée en vigueur	16

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement* » et le numéro 59-2016.

1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 714, intitulé « *Règlement de lotissement* », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement en vigueur.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal-Est.

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

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.

1.1.5 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Montréal-Est déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et 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.

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats* portant le numéro 59-2016.

1.2.3 : Interventions assujetties

Toute opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement, sauf dans les cas d'exception prévus au présent règlement.

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au *Règlement sur les permis et certificats* portant le numéro 59-2016.

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

Lorsque 2 normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.
3. À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
4. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
5. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
6. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre (s) concerné (s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre la grille des spécifications faisant partie du *Règlement de zonage* portant le numéro 58-2016 quant à la superficie et aux dimensions minimales des lots, et le texte du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.3.2 : Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
- Alinéa
1. Paragraphe
- a) Sous-paragraphe

1.3.3 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement sur les permis et certificats* portant le numéro 61-2016.

CHAPITRE 2 :

Conditions préalables à une opération cadastrale

Section 2.1 : Dispositions générales

2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale

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

2.1.2 : Cession de l'assiette d'une rue publique

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles rues publiques ne peut être approuvée tant que la Ville de Montréal-Est n'a pas obtenu du ou des propriétaires des terrains devant constituer les emprises de ces rues un engagement de céder gratuitement l'assiette des rues à la Ville au moment où elle en fera la demande. Cette assiette des rues doit être libre de tout droit réel. De plus, la Ville de Montréal-Est n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposée. Dans le cas où celui qui présente la demande de permis de lotissement n'est pas propriétaire de la totalité des terrains devant constituer les emprises des rues publiques, il doit obtenir les engagements des autres propriétaires requis en vertu du premier alinéa.

2.1.3 : Servitudes

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, 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 (aérienne ou souterraine).

Les servitudes existantes ou requises doivent apparaître au plan relatif à une opération cadastrale.

2.1.4 : Paiement des taxes municipales

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

2.2.1 : Dispositions générales

Chacune des interventions suivantes ne peut être approuvée que si le propriétaire fait, au choix du Conseil municipal, une des contributions pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels visées à l'article 2.2.2 :

1. Une opération cadastrale ;
2. Une demande de permis de construction pour la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble 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 ;
3. Une demande de permis pour un immeuble faisant l'objet d'un projet de redéveloppement.

Pour le présent article, on entend par « projet de redéveloppement », soit :

1. un immeuble utilisé à des fins autres que l'habitation qui fait l'objet d'un changement d'usage à des fins d'habitation ;
2. tout immeuble dont l'usage actuel est l'habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale (classes d'usage H1, H2 et H3) qui fait l'objet d'un changement d'usage à des fins d'habitation multifamiliale ou collective (classes d'usage H4 et H5).

2.2.2 : Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

Pour l'application de l'article 2.2.1, est une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, le fait pour le propriétaire de :

1. Céder gratuitement à la Ville un terrain qui représente 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale pour un terrain destiné à un usage industriel ou 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale pour un terrain destiné à un autre usage et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verser à la Ville une somme d'argent qui doit représenter 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale pour un terrain destiné à un usage industriel ou 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale pour un terrain destiné à tout autre usage ;
3. Céder gratuitement à la Ville un terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel et verse à la Ville une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10 % (usage industriel) ou 10 % (tout autre usage) de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement antérieur effectué dans le cadre de chacune des trois interventions prévues à l'article 2.2.1 concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots visés par celles-ci.

Le Conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

2.2.3 : Règles de calcul

Au sens du présent règlement, la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ou d'un projet de redéveloppement est considérée à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme.

La valeur du terrain est établie selon l'une des méthodes suivantes :

1. Lorsque, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2.1 ;
2. Lorsque le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ne rencontre pas les conditions énoncées au paragraphe 1°, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation

est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la compensation.

2.2.4 : Localisation des terrains à céder

Le terrain cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 2.2.1 peut être un terrain qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Ville.

Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Ville de Montréal-Est.

2.2.5 : Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement

Nonobstant l'article 2.2.1, lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relatives à la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
2. L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé, mais décrit par tenants et aboutissants ;
3. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;
4. Une opération cadastrale relative à une copropriété divise verticale assujettie à la publication d'une déclaration en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec, autre que la création du numéro de plan cadastral complémentaire.
5. Lorsque le terrain est bâti, et qu'il s'agit de la création de lots destinés à l'établissement d'une emphytéose par contrat nécessitant un cadastre vertical ou à une publication d'une déclaration de co-emphytéose, conformément aux dispositions du Code civil du Québec.
6. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
7. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites au *Règlement de zonage* ou au présent règlement et où une construction peut être érigée ;
8. Le terrain est destiné à devenir une voie de circulation ;
9. L'opération cadastrale est rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation ;
10. Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Ville de Montréal-Est ;
11. L'opération cadastrale est rendue nécessaire par la Ville et est faite exclusivement au bénéfice de cette dernière à des fins d'utilité publique municipale.

2.2.6 : Contrat notarié

Les frais de contrat notarié de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique.

CHAPITRE 3 :

Dispositions particulières aux rues et aux lots

Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues

3.1.1 : Dispositions générales

La présente section s'applique aux rues publiques. Les rues privées sont prohibées sur l'ensemble du territoire.

3.1.2 : Agencement et tracé des rues

L'agencement et le tracé des rues doivent respecter les conditions suivantes :

1. L'agencement et le tracé des rues doivent concorder avec le tracé projeté des voies de circulation prévues, le cas échéant, au plan d'urbanisme ;
2. L'agencement et le tracé des rues doivent prioriser le bouclage du réseau routier existant ;
3. L'agencement et le tracé des rues doivent prioriser la plus courte longueur des rues ;
4. L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter la circulation des services d'urgence et d'incendie, la circulation des véhicules, la construction et l'extension des infrastructures telles que l'égout et l'aqueduc et les dispositions de drainage ;
5. L'agencement et le tracé des rues doivent assurer une concordance et une cohérence des tracés des rues projetées aux limites des territoires municipaux.

3.1.3 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues doit éviter les terrains impropres au drainage et les terrains instables ou d'autres particularités du sol pouvant affecter le tracé des rues et leur stabilité.

3.1.4 : Tracé des rues en fonction du fleuve Saint-Laurent et des cours d'eau

À l'exception d'une rue conduisant à un débarcadère ou un quai, la distance minimale entre les limites de l'emprise d'une rue et la ligne des hautes eaux du fleuve Saint-Laurent ou d'un cours d'eau est de 75 mètres lorsque le terrain est partiellement desservi et de 45 mètres lorsque le terrain est desservi.

Malgré le premier alinéa, la distance minimale entre les limites de l'emprise d'une route, d'une rue, d'un chemin ou toute voie de circulation automobile et la ligne des hautes eaux du fleuve Saint-Laurent ou d'un cours d'eau peut être réduite à 15 mètres si une telle voie de circulation constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fait pas l'objet d'une construction. Toutefois, la voie de circulation ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.

La distance minimale entre les limites de l'emprise d'une route, d'une rue, d'un chemin ou toute voie de circulation automobile et la ligne des hautes eaux du fleuve Saint-Laurent ou d'un cours d'eau peut être réduite à une profondeur imposée par une contrainte, et ce, pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex : une voie ferrée, une falaise, etc.).

Lorsque cette rue est construite sur un talus excédant 5 mètres de hauteur ou si la pente du terrain excède 30%, cette rue doit être située à au moins 15 mètres de la ligne des hautes eaux.

La distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac est calculée horizontalement à partir de la limite de l'emprise de la rue et la ligne des hautes eaux du cours d'eau ou du lac.

3.1.5 : Largeur des rues

L'emprise des rues doit être comprise entre les minimums et les maximums suivants, selon le type de rue, tel que défini dans le *Plan d'urbanisme* et la vocation principale de la zone, telle que définie au *Règlement de zonage* :

1. Dans toutes les zones, à l'exception d'une zone dont la vocation principale est « Industrielle » :

Types de rue	Largeur minimale	Largeur maximale
Rue locale	15 mètres	18 mètres
Rue collectrice	20 mètres	22 mètres
Artère	24,5 mètres	Aucune

2. Dans les zones dont la vocation principale est « Industrielle » :

Types de rue	Largeur minimale	Largeur maximale
Rue locale industrielle	20 mètres	20 mètres
Rue collectrice industrielle	22 mètres	24,5 mètres
Artère industrielle	24,5 mètres	Aucune

Dans le cas d'un projet de réseau cyclable intégré à une rue, la largeur de l'emprise doit être augmentée, minimalement, de 1 mètre. La largeur minimale de la piste cyclable est de 1,5 mètre.

Sauf dans le cas d'une artère telle que définie dans le *Plan d'urbanisme*, l'emprise d'une rue locale, d'une collectrice ou d'une artère doit prévoir un espace pour un trottoir d'une largeur minimale de 1,2 mètre de part et d'autre de la rue. Dans le cas d'une artère, cette obligation est limitée à un seul des deux côtés de l'artère.

3.1.6 : Pente des rues

Les conditions suivantes s'appliquent pour la pente des rues :

1. La pente longitudinale minimale d'une rue est de 0,5 % ;
2. Aux intersections, la pente longitudinale maximale d'une rue est de 5% sur une distance de 30 mètres du centre de l'intersection.

3.1.7 : Angles d'intersection

L'angle d'intersection entre deux rues doit être compris dans un angle entre 75 degrés et 90 degrés. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90 degrés). De plus, lorsque l'angle d'intersection est inférieur à 90 degrés, aucune autre intersection ne peut être aménagée à moins de 200 mètres, du côté intérieur de l'angle, ni à moins de 120 mètres du côté extérieur de l'angle.

3.1.8 : Distances des axes d'intersection

Les axes des intersections de deux rues donnant sur une artère doivent être situés à une distance minimale de 70 mètres les unes des autres. Dans tous les autres cas, les axes des intersections donnant sur une même rue doivent être situés à 60 mètres les unes des autres.

3.1.9 : Courbes de raccordement

Les rayons minimums des courbes de raccordement sont définis comme suit :

1. À l'intersection lorsqu'une des rues est une artère : 10 mètres ;
2. À l'intersection lorsqu'une des rues est une rue collectrice : 7 mètres ;
3. À l'intersection de deux rues locales : 5 mètres.

De plus, lorsque l'angle d'intersection est de moins de 80 degrés, les rayons minimums doivent être majorés de 2 mètres.

3.1.10 : Rues en cul-de-sac

La construction d'une rue locale en cul-de-sac est autorisée dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas à l'ouverture d'une rue avec issue. Dans ces cas, les dispositions suivantes s'appliquent :

1. Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à 30 mètres ;
2. Un terre-plein (îlot central) doit être aménagé au centre du cercle de virage et la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne doit pas être inférieure à 10 mètres ;
3. La longueur maximale d'une rue en cul-de-sac est de 250 mètres.

3.1.11 : Rues en demi-cercle

La construction d'une rue en demi-cercle (croissant) est autorisée. La distance entre les 2 intersections doit être conforme au présent règlement.

L'îlot central (en forme de demi-cercle) peut être loti de manière à accueillir des constructions ou être d'une dimension suffisante pour y prévoir un aménagement paysager (végétaux, arbustes ou arbres). Dans ce cas, les lots transversaux sont interdits.

Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots

3.2.1 : Dimensions minimales d'un lot desservi et non riverain

Les dimensions minimales (longueur de façade et profondeur) et la superficie minimale des lots desservis par l'aqueduc et l'égout et qui sont non riverains sont prescrites à la grille des spécifications annexée au *Règlement de zonage*.

3.2.2 : Dimensions minimales d'un lot non riverain

Nonobstant les normes inscrites à la grille des spécifications au *Règlement de zonage*, un lot non riverain, partiellement ou non desservi, doit respecter les dimensions et les superficies minimales suivantes :

Desserte de services	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Lot non desservi	3 000 m ²	50 mètres	Voir la grille des spécifications
Lot partiellement desservi	1 500 m ²	25 mètres	Voir la grille des spécifications

3.2.3 : Dimensions minimales d'un lot riverain

Nonobstant les normes inscrites au présent règlement et à la grille des spécifications au *Règlement de zonage*, un lot riverain, soit un lot situé à moins de 100 mètres du fleuve

Saint-Laurent ou d'un cours d'eau, doit respecter les dimensions et les superficies minimales suivantes :

Desserte de services	Superficie minimale	Longueur de façade minimale	Profondeur minimale
Lot non desservi	4 000 m ²	50 mètres	75 mètres
Lot partiellement desservi	2 000 m ²	30 mètres	75 mètres
Lot desservi	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications	45 mètres

3.2.4 : Dispositions particulières applicables à un lot d'angle

Dans le cas d'un lot d'angle, la largeur minimale d'un lot prescrite à la grille des spécifications annexée au *Règlement de zonage* doit être augmentée de 3 mètres.

La superficie minimale à respecter est alors le produit obtenu par la multiplication de la largeur majorée et de la profondeur minimale prescrite à la grille des spécifications.

3.2.5 : Dispositions particulières applicables à un lot adjacent à une voie ferrée ou une autoroute

Dans le cas d'un lot adjacent à l'emprise d'une voie ferrée ou d'une autoroute, les lignes du lot qui sont perpendiculaires à la voie ferrée ou à l'autoroute doivent respecter la norme minimale prescrite à la grille des spécifications annexée au *Règlement de zonage*, en ajoutant 10 mètres.

Le présent article ne s'applique pas aux lots contigus à un lot occupé ou destiné à être occupé par les activités du port de Montréal.

3.2.6 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue

Sous réserve des dispositions des articles 3.2.2 à 3.2.5 du présent règlement, la largeur minimale d'un lot situé à l'extérieur d'une courbe peut être réduite, selon les dispositions suivantes :

1. Pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à 30 mètres, la largeur minimale du lot calculé à partir de la ligne avant du lot peut être réduite jusqu'à 50% de la largeur minimale requise;
2. Pour une courbe ayant un rayon de plus de 30 mètres jusqu'à un maximum de 100 mètres, la largeur minimale du lot calculé à partir de la ligne avant du lot peut être réduite d'au plus 25% de la largeur minimale requise.

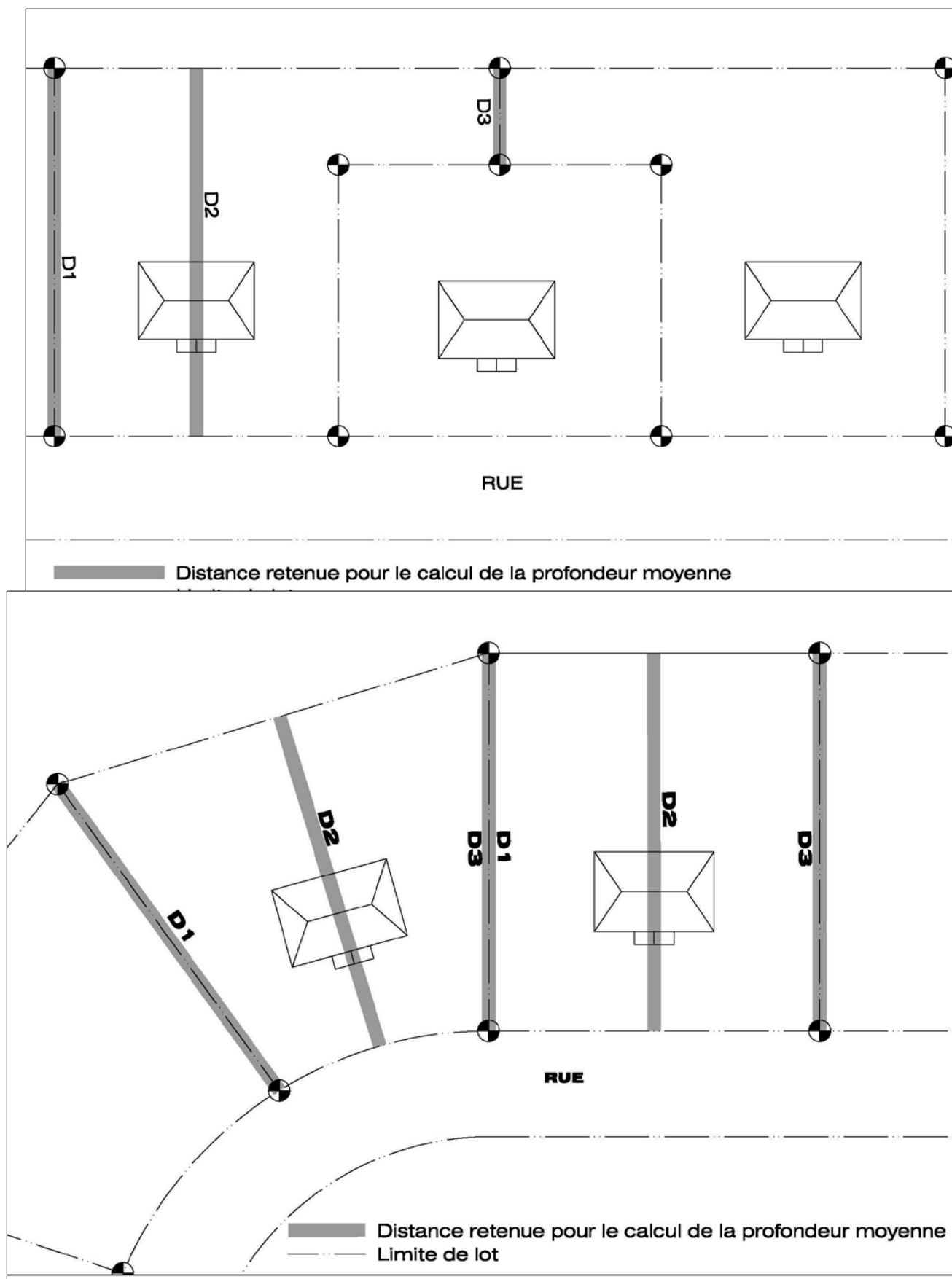
Dans les autres cas, la réduction de la largeur minimale d'un lot n'est prohibée.

3.2.7 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot

Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale d'un lot s'effectue de la façon suivante :

$$\text{Profondeur d'un lot} = \frac{(D1 + D2 + D3)}{3}$$

Dans tous les cas, il s'agit de la profondeur moyenne du lot. La distance « D2 » doit être prise à partir du centre de la longueur de façade du lot, tel qu'illustré ci-dessous :



3.2.8 : Disposition et forme des lots

Tout lot doit être adjacent à une rue.

Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de la rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser la superficie du lot, de dégager une perspective, de créer des rues en cul-de-sac ou en demi-cercle, les lignes latérales du lot pourront former angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 75 degrés et 90 degrés.

Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 75 degrés et 90 degrés. Dans les cas exceptionnels où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles, de protection environnementale ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées.

3.2.9 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Les dimensions minimales de lotissement de la présente section ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Les opérations cadastrales relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une modification à la superficie ou aux dimensions du lot ;
2. Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ou l'érection de bâtiments principaux ou accessoires de plus de 25 mètres carrés. Chacun des lots ainsi créés doit être adjacent à un lot constructible pouvant y être fusionné ;
3. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers ;
4. Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation ;
5. Les opérations cadastrales de morcellement requises pour un lot devant être retiré du domaine public;
6. Les opérations cadastrales de morcellement d'un lot utilisé à des fins de rue ou de ruelle privée. Chacun des lots ainsi créés doit être adjacent à un lot constructible pouvant y être fusionné. La fusion des lots ne sera alors exigée que dans le cadre d'une demande de permis de construction;
7. Les opérations cadastrales de morcellement d'un lot à des fins d'assemblage aux propriétés adjacentes, d'un terrain ou d'un lot non bâti, s'il est non constructible ou non desservi par des infrastructures municipales. Chacun des lots ainsi créés doit être contigu à un lot constructible pouvant y être fusionné. La fusion des lots ne sera alors requise que dans le cadre d'une demande de permis de construction.
8. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du *Code civil du Québec* et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives ;
9. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci ;
10. Les opérations cadastrales à l'égard de l'identification d'un lot superficière dans le cas d'un usage industriel ;
11. Les opérations cadastrales à des fins d'aliénation et dans le but de faire l'objet d'un plan de regroupement avec un terrain adjacent qui sera conforme au présent règlement suivant le plan de regroupement (opération cadastrale). Le plan de regroupement doit être déposé au fonctionnaire désigné lors de la demande de permis.

CHAPITRE 4 :

Dispositions relatives aux lots dérogoires

Section 4.1 : Dispositions générales

4.1.1 : Champ d'application

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

Un lot dérogoire 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.

4.1.2 : Modification d'un lot dérogoire protégé par droits acquis

Aux fins du présent article, la modification d'un lot dérogoire protégé par droits acquis correspond à la modification de la longueur de façade et la profondeur d'un lot sans entraîner une modification de la superficie du lot.

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. La modification de la longueur de façade du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogoires la longueur de façade et la profondeur du lot concerné ;
2. La modification de la profondeur du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogoire la profondeur et longueur de façade du lot concerné ;
3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de créer un lot adjacent non conforme au présent règlement ;
4. L'opération cadastrale ne peut pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes, sur le ou les lots visés ou adjacents, non conformes au *Règlement de zonage*, ou si elles sont dérogoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogoire.

Le cas échéant, un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

4.1.3 : Agrandissement d'un lot dérogoire protégé par droits acquis

Aux fins du présent article, l'agrandissement d'un lot dérogoire protégé par droits acquis correspond une augmentation de la superficie de ce lot.

Une opération cadastrale qui vise à agrandir un lot dérogoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoires la longueur de façade et la profondeur conformes au présent règlement du lot visé ou d'un lot adjacent ;
2. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la dérogoire relative à la longueur de façade et à la profondeur du lot visé ou d'un lot adjacent lorsque ceux-ci sont dérogoires au présent règlement ;
3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogoire la superficie d'un lot adjacent conforme au présent règlement ;
4. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la dérogoire relative à la superficie du lot adjacent lorsque celle-ci est dérogoire au présent règlement ;

5. L'opération cadastrale ne peut pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes, sur le ou les lots visés ou adjacents, non conformes au *Règlement de zonage*, ou si elles sont déroatoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.

Le cas échéant, un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.

Section 4.2 : Privilèges au lotissement

4.2.1 : Terrain vacant non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 21 décembre 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes publiés 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 deux conditions suivantes sont respectées :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui auraient permis de respecter, s'il y avait eu lieu, les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement* où est situé le terrain ;
2. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.2.2 : Terrain bâti non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. Le 21 décembre 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
2. Le 21 décembre 1983, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.

4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement*, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

1. Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation et,
2. Qui, immédiatement avant 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 conformément aux normes en vigueur.
3. Lot projeté superposant l'aire d'un bâtiment

4. Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de morceler un lot déjà bâti ou d'identifier une partie de lot déjà bâtie, si les lots qui résultent du morcellement ou de l'identification sont, en totalité ou en partie, superposés à l'aire du bâtiment et si une quelconque des parties du bâtiment ainsi scindé est non conforme aux règlements de zonage ou de construction.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire. Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après sa date d'application.

CHAPITRE 5 :

Dispositions finales

Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

5.1.1 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	100 \$	1 000 \$	200 \$	2 000 \$
1 ^{re} récidive	200 \$	2 000 \$	400 \$	4 000 \$
2 ^e récidive et plus	400 \$	2 000 \$	600 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec*, L.R.Q., c. C-25.1.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

5.1.2 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Robert Coutu, maire

Roch Sergerie, avocat et greffier