



Ce document est une refonte administrative et n'a aucune valeur légale.

Ville de Montréal-Est

RÈGLEMENT 59-2016 - RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

2016-07-20

RÈGLEMENT NUMÉRO 59-2016 – RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT	
ADOPTÉ : 2016-07-20	
MISE EN VIGUEUR : 2016-11-02	
RÈGLEMENT 59-2016-1	
ADOPTÉ : 2020-07-15	
MISE EN VIGUEUR : 2020-07-22	
Mod. Article 2.2.1	



RÈGLEMENT 59-2016

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives.....	4
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires.....	4
1.1.1 : Titre du règlement.....	4
1.1.2 : Abrogation.....	4
1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti.....	4
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois.....	4
1.1.5 : Adoption partie par partie.....	4
Section 1.2 : Dispositions administratives.....	4
1.2.1 : Administration et application du règlement.....	4
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	4
1.2.3 : Interventions assujetties.....	4
Section 1.3 : Dispositions interprétatives.....	5
1.3.1 : Interprétation des dispositions.....	5
1.3.2 : Numérotation.....	5
1.3.3 : Terminologie.....	5
CHAPITRE 2 : Conditions préalables à une opération cadastrale.....	6
Section 2.1 : Dispositions générales.....	6
2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale.....	6
2.1.2 : Cession de l'assiette d'une rue publique.....	6
2.1.3 : Servitudes.....	6
2.1.4 : Paiement des taxes municipales.....	6
Section 2.2 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.....	6
2.2.1 : Dispositions générales.....	6
2.2.2 : Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.....	7
2.2.3 : Règles de calcul.....	7
2.2.4 : Localisation des terrains à céder.....	8
2.2.5 : Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement.....	8
2.2.6 : Contrat notarié.....	9
CHAPITRE 3 : Dispositions particulières aux rues et aux lots.....	9
Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues.....	9
3.1.1 : Dispositions générales.....	9
3.1.2 : Agencement et tracé des rues.....	9
3.1.3 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol.....	9
3.1.4 : Tracé des rues en fonction du fleuve Saint-Laurent et des cours d'eau.....	9
3.1.5 : Largeur des rues.....	10
3.1.6 : Pente des rues.....	10
3.1.7 : Angles d'intersection.....	10
3.1.8 : Distances des axes d'intersection.....	11
3.1.9 : Courbes de raccordement.....	12
3.1.10 : Rues en cul-de-sac.....	12
3.1.11 : Rues en demi-cercle.....	12

Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots.....	12
3.2.1 : Dimensions minimales d'un lot desservi et non riverain.....	12
3.2.2 : Dimensions minimales d'un lot non riverain.....	12
3.2.3 : Dimensions minimales d'un lot riverain	13
3.2.4 : Dispositions particulières applicables à un lot d'angle.....	13
3.2.5 : Dispositions particulières applicables à un lot adjacent à une voie ferrée ou une autoroute.....	13
3.2.6 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue.....	13
3.2.7 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot.....	13
3.2.8 : Disposition et forme des lots	15
3.2.9 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement.....	15
CHAPITRE 4 : Dispositions relatives aux lots dérogatoires.....	16
Section 4.1 : Dispositions générales	16
4.1.1 : Champ d'application	16
4.1.2 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis.....	16
4.1.3 : Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis.....	16
Section 4.2 : Privilèges au lotissement	17
4.2.1 : Terrain vacant non conforme	17
4.2.2 : Terrain bâti non conforme.....	17
4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme.....	17
CHAPITRE 5 : Dispositions finales	18
Section 5.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur	18
5.1.1 : Contraventions et pénalités.....	18
5.1.2 : Entrée en vigueur	18

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, sauf lorsqu'il y a reconstruction, à la suite d'un sinistre, d'un bâtiment principal dont l'usage principal demeure le même et pourvu que cet usage principal soit l'un de ceux prévu à l'une ou l'autre des classes d'usages incluses dans le

groupe d'usage « habitation (H) » du règlement de zonage et que le nombre de logement demeure le même qu'avant le sinistre ;

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).

M. 59-2016-1 a. 1,

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^o, 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 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 verticale ;
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.