

## RÈGLEMENT N°1442

### RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

SOMMAIRE DE LA PROCÉDURE D'ADOPTION	
AVIS DE MOTION :	20 FÉVRIER 2017
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	27 MARS 2017
ENTRÉE EN VIGUEUR :	17 JUILLET 2017

ATTENDU que le règlement suivant a été précédé d'un avis de motion donné à la séance du Conseil de Ville de Mont-Royal tenue le 20 février 2017 ;

**LE 27 MARS 2017, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

#### CHAPITRE I

##### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

#### SECTION I

##### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Titre du règlement                  | 1. Le présent règlement est intitulé : « Règlement de lotissement ».   |
| Règlement remplacé                  | 2. Sont remplacés par le présent règlement, le Règlement de lotissement de Ville de Mont-Royal, numéro 1313 et tous ses amendements.   |
| Domaine d'application               | 3. Tout projet d'opération cadastrale, que ce projet comprenne des rues ou non et que le projet prévoit le lotissement d'un ou de plusieurs terrains, doit être conforme aux dispositions du présent règlement.  |
| Territoire assujetti                | 4. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Ville de Mont-Royal.  |
| Personnes touchées par ce règlement | 5. Le présent règlement s'applique à toute personne morale, de droit public et de droit privé, ainsi qu'à toute personne physique.   |
| Invalidité du règlement             | 6. Dans le cas où un chapitre, une section, une sous-section ou un article du présent règlement est déclaré invalide par un tribunal reconnu, tous les autres chapitres, sections, sous-sections et articles du présent règlement continuent de s'appliquer. |

## SECTION II

### DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

- Interprétation du texte
7. De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :
- 1° les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
  - 2° quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
  - 3° l'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue; le verbe « pouvoir » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
  - 4° les mots écrits au singulier comprennent le pluriel, et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
  - 5° toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire;
  - 6° lorsqu'une norme prescrite par le présent règlement se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique;
  - 7° les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
  - 8° le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
  - 9° l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.
- Interprétation des tableaux et figures
8. De façon générale, l'interprétation des tableaux et des figures doit respecter les règles suivantes :
- 1° les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, figures et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
  - 2° de ce fait, toute modification ou addition auxdits tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, figures ou autres expressions doit être effectuée selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement;
  - 3° à moins d'indication contraire, en cas de divergence :
    - a) entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, figures et autres formes d'expression, le texte prévaut;
    - b) entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.
- Unité de mesure
9. Toutes dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unités (SI).

## Terminologie

10. Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre portant sur la terminologie du règlement de zonage en vigueur de Ville de Mont-Royal.

11. Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans le chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage ont le sens qui leur est communément attribué.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

#### SECTION I

##### ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

## Responsabilité administrative

12. La responsabilité de l'administration et de l'application du présent règlement relève du chef. Les inspecteurs sont spécifiquement autorisés à appliquer le présent règlement.

## Fonctions et pouvoirs du chef

13. Le chef exerce les pouvoirs qui lui sont confiés tels que stipulés au règlement sur les permis et certificats N°1444.

## Obligations du propriétaire

14. Le propriétaire a les obligations qui lui sont conférés au règlement sur les permis et certificats.

#### SECTION II

##### CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS

## Contraventions au présent règlement

15. Lorsque quiconque contrevient au présent règlement, le chef, dès qu'il en a connaissance :

- 1° doit aviser le propriétaire de la nature de la contravention, et l'enjoindre de se conformer au règlement et remettre au besoin, les lieux, terrains et/ou bâtiments dans l'état où ils étaient avant la contravention;
- 2° peut ordonner par écrit la suspension des travaux ou de l'usage;
- 3° dans les autres cas, si le contrevenant ne donne pas suite à l'avis dans le délai prescrit, le chef peut utiliser les recours judiciaires qui s'imposent pour faire appliquer le règlement.

## Infractions et peines

16. Commet une infraction, toute personne qui :

- 1° soumet des renseignements et des documents faux ou trompeurs, au titre de ceux qui sont exigés par le présent règlement;
- 2° néglige ou refuse de se conformer dans le délai prescrit à tout ordre ou avis légal émis par le chef, en vertu du présent règlement;
- 3° enfreint ou permet que soit enfreinte l'une des dispositions du présent règlement ou l'une des prescriptions ou obligations imposées à cette personne par le présent règlement, notamment en effectuant ou permettant que soit effectuée une opération cadastrale non conforme aux exigences de ce règlement ou sans respecter la procédure prévue au présent règlement.

Amende	<p>17. Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction est passible, pour une première infraction d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique de 1 000 \$ et dans le cas d'une personne morale, de 2 000 \$.</p> <p>En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique de 2 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, de 4 000 \$.</p> <p>Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour après jour une infraction distincte.</p> <p>Une amende imposée en raison d'une infraction ne libère pas la personne en cause de l'obligation de se conformer au présent règlement.</p>
Cumul ou alternative	<p>18. La ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.</p>

### **CHAPITRE III**

#### OPÉRATION CADASTRALE

#### **SECTION I**

#### DOMAINE D'APPLICATION

Domaine d'application	<p>19. Sous réserve de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.</p> <p>20. Ce règlement ne vise pas une opération cadastrale requise pour fins d'utilité publique.</p>
-----------------------	--

### **CHAPITRE IV**

#### DISPOSITIONS RELATIVES À L'OBTENTION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

#### **SECTION I**

#### OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Permis de lotissement	<p>21. Toute personne qui désire effectuer une opération cadastrale doit soumettre au préalable, au chef, un plan relatif à cette opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non une rue, et doit obtenir de celui-ci, conformément au règlement N°1444 sur les permis et certificats, un «permis de lotissement» en démontrant qu'elle respecte les conditions préalables à l'approbation du plan relatif à ladite opération cadastrale prévues au présent règlement.</p>
-----------------------	--

## SECTION II

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

Cession des voies de circulation	<p>22. Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'emprise de toute voie de circulation montrée sur le plan et destinée à être une voie de circulation publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise. L'emprise de la voie de circulation doit être conforme aux dispositions du règlement et faire l'objet d'une opération cadastrale préalablement à la cession.</p> <p>L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant témoin, par le propriétaire du terrain et la Ville.</p>
Paiement des taxes municipales exigibles	<p>23. Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont impayées et exigibles à l'égard du terrain compris dans le plan.</p>
Servitudes de services publics	<p>24. Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude, existante ou prévue, pour le passage d'une infrastructure aérienne ou souterraine de services publics.</p> <p>25. Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit aussi accorder ou s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage de toutes infrastructures municipales de services publics.</p> <p>L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant témoin, par le propriétaire du terrain et la Ville.</p>
Déplacements de services publics	<p>26. Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne dépose pas les garanties suffisantes pour couvrir, le cas échéant, les frais de déplacement de composantes des services d'aqueduc ou d'égout, comme les bornes fontaines et les entrées de services.</p>
Projet de morcellement	<p>27. Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale qui implique l'ouverture d'une nouvelle rue, le requérant doit déposer et faire approuver un projet de morcellement de tout le terrain.</p> <p>Le plan du projet de morcellement doit être réalisé à une échelle comprise entre 1 : 500 et 1 : 2 500 et doit montrer, pour l'ensemble du terrain :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1° les limites, la superficie, les dimensions et l'identification cadastrale de chaque lot existant ou de chaque partie de lot existante qui forment le terrain;</li><li>2° la longueur de chaque ligne bornant le périmètre du terrain, indiquée distinctement pour chaque tronçon de ligne; un tronçon étant borné par un changement de direction, l'intersection avec une autre ligne ou le début d'une courbe;</li><li>3° l'angle d'intersection des lignes mentionnées au paragraphe 2° et le rayon des courbes;</li><li>4° le relief du sol exprimé par des lignes de niveau équidistantes de 2 m ou moins;</li><li>5° l'identification de la zone dans laquelle se trouve le terrain, telle qu'indiquée au plan de zonage faisant partie du règlement de zonage en vigueur; lorsque le terrain est situé dans plus d'une zone, le plan doit montrer les limites de chaque zone;</li></ol>

- 6° les lignes des lots proposés et leurs dimensions approximatives;
- 7° le tracé et les limites de l'emprise de toute voie de circulation projetée et de toute voie de circulation existante ou préalablement acceptée avec laquelle une voie de circulation projetée communique;
- 8° l'identification hiérarchique de chaque rue soit : rue locale, rue collectrice ou rue artère urbaine;
- 9° l'identification de tout terrain cédé ou destiné à être cédé pour fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel et, le cas échéant, le rapport en pourcentage entre la superficie du terrain cédé ou destiné à être cédé et la superficie totale du terrain;
- 10° la destination des différentes parties du terrain en distinguant notamment les voie de circulations, les parties de terrain visées au paragraphe 9° et les terrains à bâtir avec leur usage prévu;
- 11° le nombre de logements par type d'habitation et le nombre total de bâtiments en fonction de l'usage pour chaque phase;
- 12° les infrastructures existantes de services publics et les servitudes existantes ou requises pour le passage des infrastructures de services publics;
- 13° les phases de mise en œuvre du projet et l'échéancier de réalisation;
- 14° la date de préparation du plan, son titre, la direction du nord, l'échelle du plan ainsi que le nom et l'adresse de chaque professionnel qui a participé à sa préparation.

Le plan du projet de morcellement peut couvrir deux ou plusieurs terrains qui forment un ensemble de terrains contigus. Dans ce cas, le plan doit fournir le nom et l'adresse de chaque propriétaire et montrer les limites de propriété. De plus, le projet de morcellement doit être approuvé par écrit par chaque propriétaire touché.

Avant d'approuver le plan du projet de morcellement, le chef doit obtenir l'accord du conseil en ce qui concerne les terrains qui seraient cédés pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel, les terrains qui seraient cédés pour les voies de circulation et tout autre terrain qui serait cédé à la municipalité. Le chef approuve le projet de morcellement s'il est compatible avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au règlement du plan d'urbanisme en vigueur, sans nécessairement être parfaitement concordant, et avec les dispositions du règlement.

Une fois que le plan du projet de morcellement est approuvé, le requérant peut déposer une demande de permis de lotissement pour tout ou partie du terrain compris dans le projet de morcellement.

L'approbation du plan de morcellement n'engage pas le conseil à accepter la cession des terrains identifiés à des fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ni à accepter la cession des terrains identifiés comme voie de circulation ou de tout autre terrain dont la cession à la municipalité est prévue au plan du projet de morcellement. L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant témoin, par le propriétaire du terrain et la municipalité.

### SECTION III

#### CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

##### Contribution

28. Comme condition préalable à son approbation, le propriétaire d'un immeuble visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit remplir l'une des obligations suivantes :

- 1° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la ville un terrain d'une superficie équivalant à la valeur prescrite à l'article 29 du présent règlement, de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° verser à la ville un montant en argent équivalant à la valeur prescrite à l'article 29 du présent règlement de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3° s'engager à céder gratuitement une partie de son terrain et effectuer un versement. La somme de la valeur du terrain cédé et le versement doivent équivaloir à la valeur prescrite à l'article 29 du présent règlement.

Le conseil décide dans chaque cas laquelle des obligations ci-dessus s'applique.

Dans les cas visés aux paragraphes 1° et 3° du premier alinéa, la Ville peut convenir avec le propriétaire que la cession de terrain ou l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que le terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la ville. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la Ville et le propriétaire prime sur les règles de calcul établies par le présent article.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant témoin, par le propriétaire du terrain et la Ville.

##### Règles de calcul

29. La valeur de la contribution varie selon la zone où se situe l'immeuble et l'usage visé.

- 1° pour les zones et usages résidentielles unifamiliales, la valeur de la contribution exigée doit être égale à cinq pourcent (5%) de la valeur du terrain;
- 2° pour toutes autres zones et usages, la valeur de la contribution doit être égale à dix pourcent (10 %) de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

##### Terrains issus de la rénovation cadastrale

30. La délivrance d'un permis de construction à l'égard de la mise en place d'une nouvelle habitation unifamiliale 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 est assujettie à une contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction, le propriétaire d'un tel immeuble est assujetti aux mêmes conditions que pour l'approbation d'une opération cadastrale stipulées à la présente section quant à la contribution pour fins de parcs avec les adaptations nécessaires.

Projets de  
redéveloppement

31. La délivrance d'un permis de construction à l'égard d'un immeuble faisant l'objet d'un projet de redéveloppement est assujettie à une contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels. Préalablement à l'émission d'un tel permis, le propriétaire d'un terrain faisant l'objet d'un projet de redéveloppement est assujetti aux mêmes conditions que pour l'approbation d'une opération cadastrale stipulées à la présente section quant à la contribution pour fins de parcs avec les adaptations nécessaires. Les projets de redéveloppement d'un immeuble suivants y sont assujettis :

- 1° la réalisation d'un projet de construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de plus de trois (3) logements;
- 2° la réalisation d'un projet de construction d'un nouveau bâtiment industriel, commercial ou mixte;
- 3° la réalisation d'un projet visant l'ajout de plus de trois (3) logements dans un bâtiment existant lorsque la construction du bâtiment a été autorisée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

32. Les règles de calcul prévues au présent règlement quant à la contribution pour fins de parcs s'appliquent alors avec les adaptations nécessaires.

#### SECTION IV

##### OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES

Opérations cadastrales  
exemptées

33. Nonobstant la section précédente, la contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° une annulation, une correction, une modification ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot;
- 2° l'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot;
- 3° l'identification cadastrale d'un terrain déjà construit;
- 4° l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la contribution relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée en vertu des dispositions du règlement ou en vertu des dispositions aux mêmes fins édictées dans un règlement antérieur;
- 5° une nouvelle identification cadastrale d'un terrain déjà construit dont les limites ont été modifiées dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir;
- 6° l'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 7° l'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public.

## SECTION V

### VALEUR DU TERRAIN

Établissement de la valeur du terrain

34. Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 28, la valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la ville. Elle 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 contribution 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 (R.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 municipalité, 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 contribution.

Autres modalités de cession

35. Lorsqu'il existe des motifs raisonnables de croire qu'un terrain à céder est contaminé, la ville peut demander au propriétaire, préalablement à la cession, qu'il lui fournisse une étude de caractérisation délivrée par un ingénieur mandaté à ses frais certifiant que l'immeuble ne contrevient pas à la Loi sur la qualité de l'environnement (R.L.R.Q., c. Q-2) ou à un règlement adopté sous son autorité et qu'il ne contient pas de contaminant pouvant porter atteinte à la destination de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

## CHAPITRE V

### SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES TERRAINS ET DES VOIES DE CIRCULATION

#### SECTION I

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Délai d'émission d'un permis de lotissement

36. Un lot a une superficie minimale, une profondeur minimale et une largeur minimale inscrites, s'il y a lieu, par zone dans les grilles des spécifications du règlement de zonage en vigueur, sous l'item « Terrain ».

La superficie minimale et les dimensions minimales peuvent varier selon le type de lot, l'usage pour lequel il est utilisé ou destiné à être utilisé ou la zone dans laquelle il est situé.

Malgré le premier alinéa, la superficie minimale, la profondeur minimale et la largeur minimale d'un lot desservi doivent être suffisantes pour rencontrer l'ensemble des exigences du règlement de zonage en vigueur.

## SECTION II

### RESTRICTIONS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

Résidu de terrain ou construction non conforme

37. Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1° elle rend un autre terrain non conforme aux exigences minimales du règlement;
- 2° elle résulte en la création d'un lot enclavé;
- 3° elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du règlement;
- 4° elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre terrain;
- 5° elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur ou du règlement de construction en vigueur.

## SECTION III

### LE TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

Tracé projeté au plan d'urbanisme

38. Une opération cadastrale ne concordant pas avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme est prohibée.

Rues publiques

39. Dans un projet de lotissement impliquant l'ouverture de nouvelles rues publiques ou le prolongement de rues publiques existantes, et devant être cédées à la ville, la largeur minimum de l'emprise doit être de quinze mètres (15 m) pour une rue publique de desserte locale, de vingt mètres (20 m) pour une rue publique collectrice et de vingt-cinq mètres (25 m) pour une artère. De plus, la largeur minimum de l'emprise du prolongement du boulevard Cavendish est de vingt-quatre mètres cinquante (24,50 m).

Rues publiques dans une opération d'ensemble

40. Dans une opération d'ensemble impliquant l'ouverture de rues publiques, la largeur minimum de l'emprise de telles rues publiques doit être de quinze mètres (15 m).

Pente longitudinale aux intersections

41. Toute rue publique d'utilisation industrielle ou sur laquelle la circulation industrielle ou pour laquelle la circulation lourde pourra être importante ne doit pas avoir une pente supérieure à cinq pour cent (5%).

Nature du sol

42. Le tracé des rues publiques évitera les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables, et tout terrain impropre au drainage, aux éboulis et aux affaissements. Il évitera également les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

Angle d'intersection et visibilité

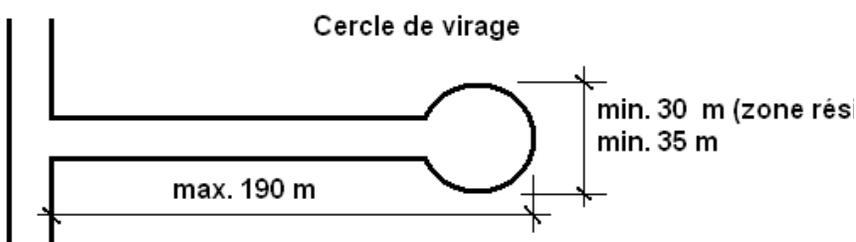
43. Une intersection doit être entre quatre-vingt degrés (80°) et cent degrés (100°) sur une longueur minimale de trente mètres (30 m).

44. Sur une même rue publique, les centres de deux intersections des rues publiques de desserte locale doivent être à une distance minimum de soixante mètres (60 m); sur une même rue publique, les centres de deux intersections de rues publiques collectrices ou artères doivent être à une distance minimum de cent mètres (100 m).

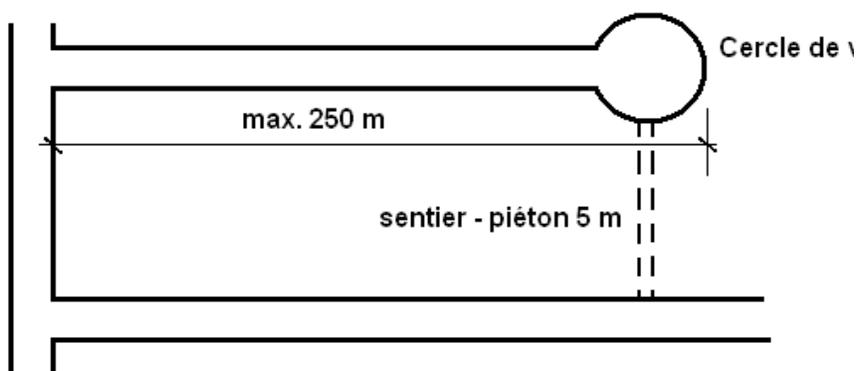
- Cul-de-sac (illustration 5) 45. Seules les rues publiques à desserte locale peuvent se terminer en impasse.
- Cercle de virage (illustration 5) 46. Un cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise ne doit pas être inférieure à trente mètres (30 m) dans les zones à dominance résidentielle et à trente-cinq mètres (35 m) dans les autres zones.
- Longueur maximum (illustration 5) 47. La longueur maximum d'une rue en impasse est de deux cent cinquante mètres (250 m) si un sentier piéton donnant accès à une rue publique ou un parc est prévu sur la périphérie du cercle de virage, et de cent quatre-vingt-dix mètres (190 m) dans les autres cas.

Illustration 5 : Culs-de-sac

### cul-de-sac



### cul-de-sac avec sentier - piéton



- Sentier piéton 48. La largeur minimum d'un sentier piéton est de cinq mètres (5 m).
- Servitude 49. Si une servitude est requise pour le passage des services d'utilité publique le long d'une ligne latérale ou arrière d'un lot ou d'un terrain, elle ne peut être inférieure à un mètre cinquante (1,50 m). La superficie du terrain affectée au droit de passage ou à la servitude est comprise dans le calcul des dimensions du terrain.

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

#### SECTION I

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Définition 50. Un lot dérogatoire est un terrain dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme à une disposition du règlement.

## SECTION II

### LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Lot dérogatoire protégés  
par droits acquis

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

- 1° d'un lot qui, le 20 décembre 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce lot ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :
  - a) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce lot lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation de lotissement,
  - b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, ou lorsque le lot est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire;
- 2° d'un lot qui, le 20 décembre 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce lot était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis.
- 3° d'un lot qui constitue le résidu d'un lot:
  - a) 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
  - b) 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 paragraphes a) et b) du présent article.

52. Les paragraphes 1° et 2° de l'article 51 s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date précisée auxdits paragraphes.

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

Droits acquis pour un lot dérogatoire	54. Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.
Agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	55. Une opération cadastrale ayant pour but d'augmenter la superficie d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée si cette opération cadastrale a comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le lot est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire et n'a pas pour effet de rendre davantage dérogatoire un lot adjacent ou de rendre dérogatoire un lot adjacent conforme.  56. De plus, lors de l'opération cadastrale, une partie du lot dérogatoire protégé par droits acquis peut se détacher dudit lot à la condition que cette superficie qui se détache du lot dérogatoire existant soit inférieure à une partie de lot qui se greffe au lot dérogatoire.
Lot déjà cadastré	57. Lorsqu'un lot est formé de plusieurs lots distincts ou parties de lots, ce lot ne peut être modifié s'il en résulte un ou des lots dont les dimensions ne respectent pas les exigences du règlement de lotissement et des grilles des spécifications du zonage quant aux dimensions.
Agrandissement d'un lot dérogatoire	58. Un lot dérogatoire peut être agrandi dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.
Privilège au cadastre à la suite d'une acquisition pour fins de service public	59. Un permis relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un lot qui constitue le résidu d'un lot dont une partie a été acquise à des fins de service public par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, ne peut être refusé pour le seul motif que ce lot ne respecte pas les dispositions du règlement relatives à la superficie et aux dimensions minimales des lots, si les conditions suivantes sont respectées :  1° immédiatement avant cette acquisition, le lot était conforme aux dispositions des règlements alors en vigueur ou il pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale.

## **CHAPITRE VII**

### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**

#### **SECTION I**

##### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Respect des règlements	60. La délivrance de permis, l'approbation des plans et devis, ainsi que les inspections effectuées par le chef ou ses représentants ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement et de toute autre règlement applicable.
------------------------	---

**SECTION II**  
**ENTRÉE EN VIGUEUR**

Entrée en vigueur                    61.    Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Le greffier,

Le maire,

Alexandre Verdy

Philippe Roy