

Règlement de lotissement

AVIS AU LECTEUR : La présente codification administrative n'a pas de valeur officielle et n'est préparée que pour la commodité du lecteur. Toute erreur ou omission relevée devrait être portée à l'attention du Secrétariat d'arrondissement d'Outremont.

VERSION À JOUR : MARS 2015

1179 **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

TABLE DES MATIÈRES

Titre I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Chapitre 1 Dispositions légales

- 1.1 Titre du règlement
- 1.2 Buts du règlement
- 1.3 Entrée en vigueur et amendements
- 1.4 Règlements abrogés
- 1.5 Aire d'application
- 1.6 Personnes touchées par ce règlement
- 1.7 Invalidité partielle de la réglementation
- 1.8 Le règlement et les lois
- 1.9 Copie certifiée du règlement

Chapitre 2 Règles d'interprétation

- 2.1 Règles d'interprétation communes à tous les règlements

Titre II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Chapitre 3 Application du règlement

- 3.1 Administration
- 3.2 Directeur
- 3.3 Inspecteur des bâtiments
- 3.4 Commission consultative sur l'urbanisme
- 3.5 Infraction
- 3.6 Pénalité

Chapitre 4 Dispositions générales

- 4.1 Approbation d'un plan cadastral
- 4.2 Modification d'un terrain construit
- 4.3 Subdivision d'un lot partiellement construit
- 4.4 Taxe municipale

Chapitre 5 Cession de terrain et servitudes

- 5.1 Obligation de céder du terrain pour fins de parcs et de terrains de jeux
- 5.2 Cession de terrain
- 5.3 Servitudes

Chapitre 6 Dispositions applicables au tracé des rues

- 6.1 Construction des rues - Dispositions générales
- 6.2 Opération cadastrale relative au réseau de rues projetées
- 6.3 Normes relatives au réseau de rues projetées

Chapitre 7 Superficie et dimensions des lots ou des terrains

- 7.1 Règle générale
- 7.2 Particularité
- 7.3 Dispositions spéciales concernant les réseaux, les rues et les droits de passage
- 7.4 Droits acquis au lotissement sur un terrain enregistré
- 7.5 Droits acquis au lotissement sur un terrain construit
- 7.6 Droits acquis au lotissement pour un résidu de terrain non conforme
- 7.7 Dispositions particulières concernant l'agrandissement de lots dérogatoires
- 7.8 Exception
- 7.9 Dimensions et superficie d'un terrain

Titre I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Chapitre 1

DISPOSITIONS LÉGALES

- 1.1 Titre du règlement
Le présent règlement est identifié sous le titre de Règlement de lotissement numéro 1179.
- 1.2 Buts du règlement
Le présent règlement vise le développement harmonieux du territoire de la ville en déterminant les principes de morcellement des terres. Le présent règlement vise également à ce que chaque construction ou usage principal occupe un lot ou des lots distincts.
- 1.3 Entrée en vigueur et amendements
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi et ne peut être modifié ou abrogé que par la procédure établie par celle-ci.
- 1.4 Règlements abrogés
Toute disposition contraire au présent règlement, contenue dans tout règlement municipal, est par la présente abrogée, particulièrement le règlement numéro 1044 en entier et tous ses amendements. Sont aussi abrogées toutes autres dispositions réglementaires incompatibles actuellement en vigueur dans la municipalité.
- Les abrogations prévues au présent article n'affectent pas cependant les procédures intentées sous l'autorité desdits règlements ou partie de règlement abrogé.
- Les subdivisions de lots approuvés avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne sont pas affectées quant à leurs dimensions lorsque des minimums sont imposés par le présent règlement; l'usage de tels lots étant cependant sujet à toutes autres dispositions de ce règlement.
- 1.5 Aire d'application
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville d'Outremont.
- 1.6 Personnes touchées par ce règlement
Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et toute personne physique.
- 1.7 Invalidité partielle de la réglementation
Le présent règlement est adopté par le conseil municipal, dans son ensemble et également par partie, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si une partie, un article, un paragraphe, un

sous-paragraphe et un alinéa d'une disposition du présent règlement soit ou devrait être déclaré nul ou inapplicable pour quelque raison que ce soit, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

- 1.8 Le règlement et les lois
Aucun article du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec ou d'un règlement adopté sous leur empire.
- 1.9 Copie certifiée du règlement
Une copie certifiée conforme du présent règlement et de tous ses amendements en vigueur doit être gardée en permanence au greffe de la municipalité.

Chapitre 2

RÈGLES D'INTERPRÉTATION

- 2.1 Règles d'interprétation communes à tous les règlements
Les règles d'interprétation que l'on retrouve au chapitre 2 du règlement numéro 1176 concernant les permis et certificats s'appliquent au présent règlement et en font partie intégrante comme si ledit chapitre y était reproduit en totalité.

Titre II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Chapitre 3

APPLICATION DU RÈGLEMENT

- 3.1 Administration
L'administration du présent règlement relève du conseil municipal. Le directeur est chargé de l'application du règlement, il peut exercer tous les pouvoirs confiés à un inspecteur.
- 3.2 Directeur
La surveillance et l'application du présent règlement sont confiés au directeur des permis et inspections.
- 3.3 Inspecteur des bâtiments
L'inspecteur exerce, sous l'autorité du directeur, les pouvoirs qui lui sont conférés par ce règlement.
- 3.4 Commission consultative sur l'urbanisme
Le conseil municipal peut attribuer à la commission consultative sur l'urbanisme constituée par règlement des pouvoirs d'étude et de recommandations en matière d'urbanisme, de zonage, de

lotissement et de construction. La commission consultative sur l'urbanisme est également chargée de l'application du règlement de dérogations mineures.

3.5 Infraction

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement, commet une infraction.

3.6 Pénalité

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende minimum de 100 \$ et maximum de 300 \$ en plus des frais.

À défaut par le contrevenant d'avoir acquitté le montant de l'amende et des frais à l'intérieur du délai imparti par le tribunal compétent, l'exécution forcée du jugement se fera en conformité des dispositions du Code de procédure pénale. Si l'infraction est continue, elle constitue, jour par jour, une infraction distincte.

Nonobstant le présent article, la ville d'Outremont conserve tous ses autres recours pour faire respecter sa réglementation d'urbanisme.

Chapitre 4

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1 Approbation d'un plan cadastral

Tout plan indiquant une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues, doit être approuvé par le directeur avant d'être déposé au ministère de l'Énergie et des Ressources.

4.2 Modification d'un terrain construit

Tout terrain construit ayant des dimensions et une superficie égales ou moindres que celles prescrites au présent règlement ne peut être modifié, morcelé ou subdivisé de façon à le rendre dérogatoire ou plus dérogatoire. Tout terrain construit ayant des dimensions et une superficie supérieures à celles prescrites au présent règlement peut être modifié. Toutefois, ces modifications ne peuvent rendre la partie du terrain sur lequel se situe le bâtiment dérogatoire au présent règlement.

4.3 Subdivision d'un lot partiellement construit

Tout plan relatif à une opération cadastrale d'un lot sur lequel il y a déjà un ou des bâtiments doit être fait en conformité avec les exigences des règlements municipaux. La demande de subdivision est alors assujettie aux dispositions du chapitre 4 du règlement numéro 1176 concernant les permis et certificats.

4.4 Taxe municipale

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

Chapitre 5

CESSIONS DE TERRAIN ET SERVITUDES

- 5.1 Cession de terrain et versement pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels
Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit : soit s'engager à céder gratuitement à la ville un terrain 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, soit verser une somme à la ville, soit à la fois prendre un tel engagement et effectuer un tel versement. Le conseil décide dans chaque cas laquelle de ces trois obligations s'applique.

Aucune condition prévue au premier alinéa ne peut être imposée dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots. Aucune telle condition ne peut non plus être imposée dans le cas d'une opération cadastrale verticale ne comprenant pas de morcellement de terrain.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du terrain compris dans le plan visé au premier alinéa. Toutefois, la ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la ville, qui n'est pas compris dans ce plan.

5.1.1 Règles de calcul

Les règles de calcul de la superficie de terrain qui doit être cédé ou de la somme qui doit être versée conformément à l'article 5.1, établies par le présent article, s'appliquent à tout le territoire de la ville et à toute catégorie de terrains quels que soient les usages auxquels peuvent être destinés les sites et les immeubles qui s'y trouvent et leur superficie.

De manière spécifique, pour tous les terrains inclus dans les zones RB-13, RC-16, RC-17, C-7, C-8, PA-14, PA-15, PA-16, PB-25, PB-26 et PB-27, la superficie de terrain qui doit être cédée ou la somme qui doit être versée conformément à l'article 5.1 porte notamment sur les terrains inclus dans les zones PA-14, PA-15 et PA-16 même si ces terrains ne sont pas visés par le plan visé au premier alinéa de l'article 5.1.

De plus, pour les zones RB-13, RC-16, RC-17, RC-18, C-7, C-8, C-11, PA-14, PA-15, PA-16, PB-25, PB-26 et PB-27, malgré les règles de calcul énoncées ci-après, la superficie de terrain qui doit être cédé ou la somme qui doit être versée ne pourra pas être moindre que le 10 % de la superficie du terrain visé ou que le 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan visé au premier alinéa de l'article 5.1.

La totalité du terrain compris dans le plan visé au premier alinéa de l'article 5.1, y compris les rues et les autres espaces communs, est considérée aux fins du calcul de la superficie du terrain qui doit être cédé ou de la somme qui doit être versée conformément à l'article 5.1.

Si la condition prescrite par le conseil en vertu de l'article 5.1 est un engagement ou un versement seulement, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° la superficie du terrain devant être cédé est égale à 10 % de la superficie du terrain compris dans le plan visé au premier alinéa de l'article 5.1;
- 2° la somme versée est égale à 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan visé au premier alinéa de l'article 5.1, établie comme suit :
 - a) si le terrain dont la valeur doit être établie pour l'application du présent article constitue, à la date de réception par la ville du plan visé au premier alinéa de l'article 5.1, une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation foncière ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent article est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1);
 - b) si le terrain dont la valeur doit être établie pour l'application du présent article n'est pas, à la date de réception par la ville du plan visé au premier alinéa de l'article 5.1, une telle unité ou partie d'unité, sa valeur est établie, à cette même date, selon les concepts applicables en matière d'expropriation; cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la ville.

Si la condition prescrite par le conseil en vertu de l'article 5.1 est à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée est égal à 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan, établie conformément à l'alinéa précédent, le conseil devant d'abord décider de la superficie du terrain qui doit être cédée.

Le calcul de la superficie de terrain qui doit être cédé ou de la somme qui doit être versée établie par le présent article, doit comporter, au crédit du propriétaire, en déduction de ce qu'il doit céder ou verser, toute cession ou tout versement qui a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du terrain compris dans le plan visé au premier alinéa de l'article 5.1; ce crédit s'établit sur la base de la superficie du terrain cessible à la ville suivant le présent article et, à cette fin, toute superficie de terrain cédé à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure ainsi que toute superficie de terrain correspondant à un versement effectué à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure doit être soustraite de la superficie de terrain cessible suivant le présent article. En outre, si ce qui doit être porté au crédit du propriétaire est inférieur à 90 % de ce qui est par ailleurs exigible aux termes du présent article, le pourcentage de 10 % prévu au troisième alinéa est réduit à 1 %; cette disposition ne s'applique cependant pas si une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le plan a été conclue en vertu du troisième alinéa de l'article 5.1.

Art. 1, règl. 1284

5.1.2 Entente de cession de terrain

Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le plan, conclue en vertu du troisième alinéa de l'article 5.1, prime toute règle de calcul et tout maximum prévus à l'article 5.1.1.

5.1.3 Contestation de la valeur

La ville ou le propriétaire peut contester, devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, selon les règles prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la valeur établie par l'évaluateur conformément au paragraphe 2° du troisième alinéa de l'article 5.1.1.

Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie du terrain exigées par la ville sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

Art. 1, règl. 1179-1

5.2 Cession de terrain

Lorsqu'un plan relatif à une opération cadastrale montre et décrit des rues, ruelles ou sentiers piétonniers autres que privés, le propriétaire, comme condition préalable à l'émission d'un permis de lotissement, doit respecter les dispositions applicables à la municipalisation des terrains destinés à ces fins, et notamment, à céder l'emprise des rues, ruelles et sentiers piétonniers destinés à être publics.

5.3 Servitudes

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, il doit être indiqué sur le plan les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmissions des communications.

Chapitre 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRACÉ DES RUES

6.1 Construction des rues - Dispositions générales

Les rues cédées ou maintenues en propriété privée ou les routes sur le territoire de la municipalité doivent être construites selon les normes de la ville.

6.2 Opération cadastrale relative au réseau de rues projetées

Toute opération cadastrale relative aux rues qui ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au règlement de lotissement et le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme et particulièrement au programme particulier d'urbanisme du secteur nord qui en fait partie est prohibée.

Art. 2, règl. 1284

6.3 Normes relatives au réseau de rues projetées

La largeur minimale de l'emprise des rues projetées prévues au plan d'urbanisme et particulièrement au programme particulier d'urbanisme du secteur nord est la suivante :

- 1° 18,5 m pour chacune des rues projetées autres que l'avenue Beaubien ;
- 2° 25 m pour l'avenue Beaubien.

Art. 2, régl. 1284

Chapitre 7

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS OU DES TERRAINS

- 7.1 Règle générale
Aucune opération cadastrale ne peut être effectuée et aucun permis de lotissement émis si les dimensions et la superficie du lot sont moindres que celles prescrites aux articles suivants. De plus, les dimensions et la superficie des lots résultant d'une opération cadastrale de même que les résidus non cadastrés doivent être conformes à celles prescrites dans le présent règlement ainsi que dans le règlement de zonage numéro 1177.
- 7.2 Particularité
Malgré l'article 7.1 du présent règlement, si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, un permis de lotissement pourra être émis à la condition que pas plus d'un seul lot par lot originaire ne résulte de l'opération cadastrale. Dans ce cas précis, chacun des lots peut avoir des dimensions et une superficie moindres que celles prescrites au présent règlement ou au règlement de zonage numéro 1177, pourvu que le terrain ainsi formé ait les dimensions et la superficie requises dans le présent règlement.
- 7.3 Dispositions spéciales concernant les réseaux, les rues et les droits de passage
Malgré les dispositions du présent règlement, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée dans les cas suivants pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement :
 - 7.3.1 Lorsque l'opération cadastrale est effectuée pour des fins d'implantation ou d'identification par un ou plusieurs lots distincts d'un réseau d'aqueduc ou d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunications ou de câblodistribution, d'une rue privée ou publique ou d'un droit de passage.
- 7.4 Droits acquis au lotissement sur un terrain enregistré
Malgré les dispositions du présent règlement, un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 21 décembre 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés 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 présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :
 - 7.4.1 À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière du règlement numéro 1044 et ses amendements.

- 7.4.2 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.
- 7.5 Droits acquis au lotissement sur un terrain construit
Malgré les dispositions du présent règlement, un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain 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 présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :
- 7.5.1 Le 21 décembre 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.
- 7.5.2 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.
- 7.5.3 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.
- 7.5.4 Les conditions stipulées aux alinéas 7.5.1 et 7.5.2 s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.
- 7.6 Droits acquis au lotissement pour un résidu de terrain non conforme
Malgré les dispositions du présent règlement, un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui constitue un résidu de terrain, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions dudit terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :
- 7.6.1 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
- 7.6.2 Avant cette acquisition, le terrain 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 articles 7.4 et 7.5 du présent règlement.
- 7.7 Dispositions particulières concernant l'agrandissement de lots dérogatoires
Une opération cadastrale qui a pour objet d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et la superficie minimales requises par le présent règlement est permise à la condition suivante :
- 7.7.1 L'ensemble constitué du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire et aucun lot ou terrain ne peut être rendu non-conforme quant à ses dimensions et sa superficie par suite de telle opération cadastrale.
- 7.8 Exception
Une opération cadastrale qui a pour objet de corriger des titres de propriété qui ne correspondent pas à l'occupation réelle du sol est également permise, même si cette opération a pour effet de rendre un terrain non-conforme quant à ses dimensions et sa superficie par suite de telle opération cadastrale.

7.9 Dimensions et superficie d'un terrain

Les dimensions et superficies de chaque lot ou terrain faisant l'objet d'une opération cadastrale doivent respecter les exigences minimales indiquées à la grille des usages annexée au règlement de zonage numéro 1177 et faisant partie intégrante du présent règlement, pour ce qui est des dimensions et de la superficie des lots ou des terrains.