
**RCA-99 RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE
ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE**

VU l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4);

VU l'article 190 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4);

Vu les articles 115, 116 et 121 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

À la séance du 30 septembre 2013, le conseil de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie décrète :

SECTION I

ADMINISTRATION ET INTERPRÉTATION DU RÈGLEMENT

1. L'application du présent règlement relève du directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement.

2. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

« directeur » : le directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie;

« emprise d'un service public » : un terrain destiné à être utilisé par une entreprise spécialisée dans les services d'utilités publiques, tels que : distribution d'énergie, télécommunication, transport ferroviaire ;

« lot constructible » : un lot distinct pouvant faire l'objet de la délivrance d'un permis de construction eu égard aux règlements applicables;

« lot non constructible » : un lot distinct ne pouvant faire l'objet de la délivrance d'un permis de construction eu égard aux règlements applicables;

« ministère » : l'autorité responsable du cadastre du Québec;

« numéro de plan cadastral complémentaire » : un identifiant permettant d'associer au plan du cadastre du Québec, les lots de cadastre verticaux qui sont représentés sur le plan de cadastre complémentaire;

« opération cadastrale » : l'ensemble des démarches légales et des documents requis afin de faire reconnaître par le ministère la création, l'identification et la modification de lots cadastraux;

« permis de lotissement » : une autorisation de lotir un lot pouvant réunir plusieurs

opérations cadastrales;

« terrain » : un lot ou un ensemble de lots formant une unité d'évaluation telle que portée au rôle d'évaluation foncière;

« zone » : chaque partie du territoire délimitée et identifiée au plan des usages joint en annexe au règlement de zonage en vigueur.

SECTION II

DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT

3. Aucune opération cadastrale ne peut être effectuée sans que le propriétaire du terrain n'ait obtenu un permis de lotissement autorisant cette opération cadastrale conformément au présent règlement.
4. Malgré l'article 3, un permis de lotissement n'est pas exigé pour :
 1. une opération cadastrale de correction, soit une opération cadastrale visant à corriger l'un des éléments du plan cadastral, pourvu que la numérotation du ou des lots ne soit pas modifiée ou qu'une telle modification soit faite directement par l'autorité responsable du cadastre, notamment une opération cadastrale visant à corriger le plan de cadastre du Québec en vertu du troisième alinéa de l'article 3043 du Code civil du Québec;
 2. la modification des numéros de lot d'une opération cadastrale ayant fait l'objet d'un permis de lotissement.
5. Une demande de permis de lotissement doit être présentée au moyen du formulaire fourni par l'arrondissement, dûment complété et signé par le propriétaire et par l'arpenteur-géomètre, et doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :
 1. les plans de chacune des opérations cadastrales en 15 exemplaires papiers et une copie électronique géo référencée Québec MTM zone 8 NAD 83 sous format DXF, à une échelle de 1 : 2000 ou à une plus grande échelle, signés par l'arpenteur-géomètre et montrant la nature de l'opération cadastrale.

Les plans exigés doivent contenir toutes les informations requises, présentées de façon à répondre aux exigences du ministère;
 2. lorsque le projet vise un terrain déjà bâti, le certificat de localisation de l'immeuble existant et tout autre document requis afin d'évaluer la conformité du bâtiment existant eu égard au projet de lotissement;
 3. lorsque le projet comporte une cession de terrain à des fins de rue, de ruelle ou de parc :
 - a. une copie authentifiée du titre de propriété;

- b. le certificat d'un notaire attestant que le terrain cédé est libre d'hypothèques, servitudes et autres droits réels;
 - c. le cas échéant, une copie d'une entente relative à la cession d'un terrain hors du site de la demande de permis signée par le propriétaire;
 - d. une étude de caractérisation des sols des lots cédés conformément aux dispositions de l'article 22 du présent règlement;
- 4. lorsque le projet doit faire l'objet d'une entente en vertu du Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux (08-013), un document, aux termes duquel le propriétaire et la Ville ont conclu une entente portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge et le partage des coûts relatifs à ces travaux;
 - 5. lorsque le projet comporte un terrain inscrit à la liste des terrains contaminés sur le territoire de la Ville, constituée en vertu de l'article 31.68 de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2), une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la loi précitée doit être fournie, conformément aux dispositions de l'article 19 du présent règlement;
 - 6. lorsque le projet consiste à transformer un immeuble locatif en copropriété divise, la résolution du conseil d'arrondissement autorisant la dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divise;
 - 7. lorsque le projet requiert des servitudes entre des propriétaires privés, une copie authentifiée de ces servitudes ou les documents suivants :
 - a. un projet de servitude préparé par un notaire ou un avocat;
 - b. un plan signé par un arpenteur-géomètre indiquant la servitude;
 - c. un engagement signé par un notaire ou un avocat à l'effet que les propriétaires consentent à ces servitudes et que le projet de servitude sera signé dès que le lotissement aura été approuvé par le ministère;
 - 8. lorsque le projet a pour effet de former un lot non constructible conformément aux dispositions de l'article 7 du présent règlement, toutes les pièces justificatives à cet effet;
 - 9. lorsque le projet comporte le morcellement d'un lot utilisé à des fins d'emprise d'un service public ou d'un lot utilisé à des fins de rue ou de ruelle privée conformément aux dispositions des paragraphes 4 et 5 de l'article 7 du présent règlement, un accord signé avec les propriétaires riverains de chacun des lots ainsi créés à l'effet qu'ils acceptent d'en devenir acquéreurs dans le but de les fusionner à leurs propriétés respectives dans le cadre d'une demande de permis exigée à l'article 27 du présent règlement;

10. le paiement du tarif pour l'étude de la demande du permis de lotissement établi en vertu du règlement annuel sur les tarifs;
11. la preuve du paiement des taxes municipales à l'égard des immeubles compris dans les plans du projet d'opération cadastrale.

Tout document qui doit être signé par le propriétaire doit l'être par le propriétaire inscrit au Registre foncier du Québec du bureau de la publicité des droits ou par son mandataire en vertu d'une procuration.

SECTION III

LOTISSEMENT

SOUS-SECTION I

NORMES RELATIVES À LA CONSTRUCTIBILITÉ DES LOTS

6. Un permis de lotissement ne peut être délivré lorsque celui-ci aurait pour effet :
 1. de former un lot non constructible en vertu de la réglementation en vigueur;
 2. de créer un lot enclavé;
 3. de modifier la superficie ou les dimensions d'un lot déjà bâti, si cette modification rend l'immeuble ou son occupation non conforme à la loi ou aux règlements applicables;
 4. de modifier la superficie ou les dimensions d'un lot déjà bâti, si les lots qui résultent de cette modification ont pour effet de scinder le bâtiment et si l'une ou l'autre des parties du bâtiment ainsi scindé est non conforme à la loi et aux règlements applicables;
 5. de modifier la superficie ou les dimensions d'un lot déjà bâti, si cette modification accentue une dérogation à la loi et aux règlements applicables.
7. Malgré l'article 6, un permis de lotissement peut être délivré pour une opération cadastrale qui consiste :
 1. en la création d'un lot destiné à implanter un équipement, une infrastructure ou une construction d'un service public, y compris un bâtiment, dans la mesure où ce bâtiment n'abrite que des équipements et ne contient aucune installation sanitaire;
 2. en la création d'un lot devant être versé au domaine public ou destiné à aménager une emprise d'un service public;
 3. à morceler un lot devant être retiré du domaine public;

4. à morceler un lot utilisé à des fins d'emprise d'un service public. 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 exigée à l'article 27 du présente règlement;
 5. à morceler 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 exigée à l'article 27 du présent règlement;
 6. à permettre un lotissement rendant un bâtiment ou une occupation non conforme si un permis de construction a été délivré conformément au règlement de construction afin de rendre le bâtiment ou l'occupation du terrain conforme à la suite de la délivrance du permis de lotissement.
8. Un projet de lotissement ayant pour effet de créer un lot constructible doit prévoir que le lot ainsi créé ait les dimensions et superficie suivantes :
1. une largeur égale ou supérieure à 5 m dans sa partie donnant sur une rue;
 2. une largeur suffisante pour que la construction puisse s'y faire conformément aux règlements applicables;
 3. une profondeur égale ou supérieure à 22 m calculée perpendiculairement à partir de la limite de l'emprise d'une rue indiquée au premier paragraphe;
 4. dans une zone autorisant exclusivement des usages du groupe « Habitation », une superficie égale ou supérieure à 80 % de la moyenne des superficies des terrains déjà bâtis, situés du même côté de rue, entre deux rues ou ruelles transversales les plus rapprochées ou donnant sur une rue en cul-de-sac, sauf si le lot ainsi formé atteint 300 m² dans une zone où l'occupation des bâtiments est limitée à 3 logements, et 500 m² dans une zone où la construction est limitée aux bâtiments unifamiliaux.

Est exclue, aux fins du calcul de la moyenne énoncée au paragraphe 4 du premier alinéa, la superficie d'un terrain :

1. visé par un projet qui a fait l'objet d'une résolution adoptée en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie (RCA-8);
2. sur lequel se trouve un bâtiment dont l'usage ne fait pas partie exclusivement du groupe « Habitation »;
3. sur lequel se trouve un bâtiment dont l'usage est d'une classe du groupe « Habitation » qui n'est pas autorisée dans le secteur visé par le plan d'opération cadastrale;

4. situé dans une zone autre que celle visée par le projet de lotissement;
5. sur lequel se trouve un bâtiment dont l'entrée principale donne sur une rue transversale.

Le paragraphe 4 du premier alinéa ne s'applique pas dans les zones où la construction de bâtiments en contiguïté est permise.

SOUS-SECTION II

NORMES RELATIVES AUX RUES ET RUELLES

9. Le tracé d'une rue est prohibé sur un terrain mal drainé ou contaminé. Toutefois, le tracé d'une rue peut être autorisé sur un terrain visé au premier alinéa lorsque des travaux correctifs doivent être réalisés par le propriétaire, à ses frais, conformément aux dispositions du Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux (08-013), et que ces travaux sont de nature à rendre ledit terrain propre à la construction d'une rue.
10. L'emprise des nouvelles rues prévues dans un projet d'opération cadastrale doit concorder avec les rues déjà cadastrées.
11. Une rue transversale formée entre 2 rues doit être d'une longueur maximale de 400 m.
12. Un cul-de-sac doit être d'une longueur maximale de 200 m et se terminer par un espace d'au moins 38 m de diamètre pour permettre le virage des véhicules.
13. Aucun lotissement ne doit comporter de ruelle d'une largeur inférieure à 6 m.
14. Tout lotissement doit intégrer le tracé des voies de circulation existantes et projetées montrées au plan d'urbanisme et être conforme à ce tracé.
15. Aucun lotissement ne doit comporter une artère principale d'une largeur inférieure à 24,5 m.
16. Aucun lotissement ne doit avoir pour effet de réduire à moins de 3 m l'accès d'un terrain à une ruelle ouverte à la circulation, dans une zone où le mode d'implantation contigu est obligatoire ou dans une zone où la règle d'insertion, applicable sur le lot projeté, exige la contiguïté.

SECTION IV

DÉLIVRANCE ET VALIDITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT

SOUS-SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

17. Le permis est délivré au propriétaire si le projet est conforme au présent règlement et, le cas échéant, au Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux (08-

013) et si le tarif pour l'obtention du permis prévu au règlement annuel sur les tarifs a été payé.

18. Lorsque, aux termes d'un avis écrit du directeur transmis au demandeur d'un permis, à l'adresse indiquée sur la demande de permis, le directeur a requis de ce dernier de compléter, préciser ou corriger les renseignements exigés et qu'il n'a pas donné suite à cet avis dans les 6 mois de sa date d'envoi, la demande de permis est caduque.

Lorsqu'une demande est devenue caduque, le requérant peut présenter une nouvelle demande à condition de se conformer à toutes les exigences du présent règlement, y compris le paiement du tarif prescrit pour l'étude de la demande en vertu du règlement annuel sur les tarifs.

19. Aucun permis de lotissement ne peut être délivré pour un projet visant un terrain inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Ville en application de l'article 31.68 de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2).

Malgré le premier alinéa, un permis de lotissement peut être délivré pour un terrain inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Ville, si ce terrain fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre de l'Environnement en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de cette loi, et que la demande est accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.6 de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q. c. Q-2) établissant que l'opération projetée est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné ci-dessus.

20. L'ensemble des opérations cadastrales visées par une demande de permis de lotissement doit être déposé au ministère dans les 24 mois suivant la délivrance du permis de lotissement. L'omission de déposer le projet dans le délai prescrit emporte la nullité du permis de lotissement.

SOUS-SECTION II

SERVITUDES REQUISES ET TERRAINS DEVANT ÊTRE CÉDÉS

21. Le propriétaire qui soumet au directeur une demande de permis de lotissement doit identifier les servitudes requises pour la pose, le maintien, l'entretien et l'exploitation de toutes installations utiles aux télécommunications et à la distribution d'énergie électrique. Le cas échéant, l'emplacement de ces servitudes est préalablement autorisé par la Ville.
22. Lorsqu'un projet d'opération cadastrale comprend des rues ou ruelles, elles deviennent, sans indemnité, des rues ou ruelles publiques et font partie du domaine public de la Ville de Montréal par le simple fait de l'approbation du plan d'opération cadastrale.

L'espace occupé par les rues, ruelles ou parcs doit être libre d'hypothèque, de charge ou de droits réels, sous peine de nullité du permis de lotissement.

Les terrains occupés par les rues, ruelles ou parcs doivent avoir un degré de

contamination inférieure aux normes gouvernementales pour l'usage prescrit.

Préalablement à la délivrance d'un permis de lotissement, un terrain devant être cédé à des fins de rue, ruelle ou parc doit faire l'objet d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) à l'effet que le terrain n'a pas un degré de contamination dépassant les normes gouvernementales pour l'usage prescrit ou qu'il a fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre de l'Environnement.

SOUS-SECTION III **COPROPRIÉTÉ DIVISE**

23. Malgré l'article 3, un permis de lotissement n'est pas exigé pour 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.
24. Malgré l'article 6, un permis de lotissement peut être délivré pour une opération cadastrale 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 une co-emphytéose, conformément aux dispositions du Code civil du Québec.
25. Un permis de lotissement délivré à l'égard d'une copropriété divise verticale doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article 1038 du Code civil du Québec, dans un délai de 24 mois de la délivrance du permis. L'omission de déposer le projet dans le délai prescrit emporte la nullité du permis de lotissement.

SOUS-SECTION IV **DROITS ACQUIS**

26. Peut être approuvée, une opération cadastrale ayant pour effet de modifier un lot non conforme, mais protégé par droits acquis, si :
 1. cette opération a pour effet de rendre ce lot conforme au présent règlement;
 2. sans rendre ce lot conforme au présent règlement quant aux exigences de dimensions, cette opération satisfait aux conditions suivantes :
 - a. la modification ne doit pas rendre dérogatoire au présent règlement une dimension ou une superficie qui y est conforme;
 - b. la modification ne doit pas rendre un immeuble dérogatoire au présent règlement, à un règlement de construction ou de zonage;
 - c. la modification ne doit pas accentuer une dérogation au présent règlement à un règlement de construction ou de zonage.

SECTION V
PERMIS DE CONSTRUCTION

27. Tout permis pour la construction d'un nouveau bâtiment principal ou pour une transformation impliquant un agrandissement de l'aire du bâtiment ne peut être accordé :
1. à moins que le terrain sur lequel doit être érigé chaque bâtiment principal, y compris ses dépendances, ne forme qu'un seul lot distinct sur les plans officiels du cadastre, qui est conforme au présent règlement ou qui, s'il n'y est pas conforme, est protégé par droits acquis;
 2. à moins que les services publics d'aqueduc et d'égout ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur;
 3. à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction ne soit adjacent à une rue publique.

SECTION VI
DISPOSITIONS PÉNALES

28. Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :
1. s'il s'agit d'une personne physique :
 - a. pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 1000 \$;
 - b. pour une première récidive, d'une amende de 1000 \$ à 1500 \$;
 - c. pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1500 \$ à 2000 \$;
 2. s'il s'agit d'une personne morale :
 - a. pour une première infraction, d'une amende de 1000 \$ à 2000 \$;
 - b. pour une première récidive, d'une amende de 2000 \$ à 3000 \$;
 - c. pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 3000 \$ à 4000 \$.

SECTION VII
DISPOSITIONS FINALES

29. Le présent règlement abroge, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie, tous les articles du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1), à l'exception des articles 6, 7, 7.1, 8 et 9.

Adopté à la séance du 30 septembre 2013.

(S) François W. Croteau

François W. Croteau
Maire d'arrondissement

(S) Karl Sacha Langlois

Me Karl Sacha Langlois LL.L., B.A.A, OMA
Secrétaire d'arrondissement

Ce règlement est entré en vigueur le 17 octobre 2013, et a été publié le 29 octobre 2013 dans le Journal de Rosemont/Petite-Patrie.

VERSION OFFICIELLE DES RÈGLEMENTS

L'édition électronique des règlements de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie ne constitue pas la version officielle; elle ne saurait avoir préséance, en cas de divergence, sur l'original conservé par la Direction des affaires publiques et du greffe de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie.

TERRITOIRE D'APPLICATION

Ces règlements ne sont applicables que dans les limites territoriales de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie.