



**RÈGLEMENT DE
LOTISSEMENT
SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE**

BC2



VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT NUMÉRO 865

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT – VILLE
DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE**

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

AVIS DE MOTION : 16 septembre 2024

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT : 16 septembre 2024

ADOPTION : 11 novembre 2024

ENTRÉE EN VIGUEUR : 3 février 2025

Modifications au règlement	
Numéro de règlement	Entrée en vigueur
865-1	4 décembre 2025

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.	Titre du règlement	1
2.	Remplacement	1
3.	Territoire visé	1
4.	Autre règlement d'urbanisme	1
5.	Validité	1
6.	Personnes touchées	1
7.	Documents en annexe	1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
8.	Structure du règlement	2
9.	Interprétation du texte	2
10.	Interprétation en cas de contradiction	3
11.	Tableau, graphique et symbole	3
12.	Règles d'interprétation du plan de zonage et des fiches techniques des types de zones	3
13.	Règles d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique	3
14.	Renvoi	3
15.	Terminologie	4
SECTION 3	RÈGLES GÉNÉRALES DE CALCUL ET DE MESURE	4
16.	Unités de mesure	4
SECTION 4	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
SOUS-SECTION 1 ADMINISTRATION RÈGLEMENTAIRE		4
17.	Administration du règlement	4
18.	Respect des règlements	4
19.	Pouvoirs de l'autorité compétente	4
20.	Obligation du propriétaire, du mandataire ou de l'occupant	5
SOUS-SECTION 2 SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES		6
21.	Sanctions générales applicables	6
22.	Procédure à suivre en cas d'infraction	7
23.	Recours judiciaire	7
SOUS-SECTION 3 ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT		7
24.	Entrée en vigueur	7
CHAPITRE 2	VOIES DE CIRCULATION	9
25.	Emprise	9
26.	Cul-de-sac	9
27.	Pente d'une rue	9
28.	Intersection	9
29.	Corridor de migration	10

CHAPITRE 3	SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS	12
SECTION 1	SUPERFICIE ET DIMENSIONS	12
SOUS-SECTION 1	FICHES TECHNIQUES DES TYPES DE ZONES	12
30.	Dispositions spécifiques à certains types d'usages	12
SOUS-SECTION 2	GÉNÉRALITÉS	12
31.	Superficie et dimensions minimales des lots	12
32.	Dispositions spécifiques au lot riverain	14
33.	Exception à la superficie et aux dimensions	14
SECTION 2	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINS TYPES DE LOTS	14
34.	Lot enclavé	14
35.	Lot résiduel	15
36.	Cas du cadastre horizontal et vertical relativement à la copropriété d'immeuble	15
SECTION 3	LOT DÉROGATOIRE	15
37.	Domaine d'application	16
38.	Privilège au lotissement	16
39.	Lot protégé par droit acquis	16
40.	Utilisation d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis	16
41.	Agrandissement d'un lot dérogatoire	16
CHAPITRE 4	CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL	18
42.	Obligation de cession et/ou de paiement	18
43.	Règle de calcul (valeur/superficie)	18
44.	Opération cadastrale antérieure	19
45.	Exemption de cession et/ou de paiement	19
46.	Contrat notarié	19
47.	Autres conditions	19
ANNEXE A	PLAN « CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE »	
ANNEXE B	PLAN D'« EXEMPLE DE TRAME DE RUES DU SECTEUR NORD »	

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 - Sanctions générales	6
TABLEAU 2 - Largeur minimale d'emprise	9
TABLEAU 3 - Lot non desservi	12
TABLEAU 4 - Lot partiellement desservi	13
TABLEAU 5 - Lot desservi	13
TABLEAU 6 - Lot riverain selon le type de service	14

Chapitre 1

**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES,
INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**



CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue numéro 865 ».

2. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le *Règlement de lotissement numéro 535* et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

3. TERRITOIRE VISÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

4. AUTRE RÈGLEMENT D'URBANISME

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement municipal.

5. VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

6. PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

7. DOCUMENTS EN ANNEXE

Les documents suivants font partie intégrante du présent règlement :

- 1° Le plan « caractérisation environnementale » de l'annexe A;
- 2° Le plan d'« exemple de trame de rues du secteur nord » de l'annexe B.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

8. STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement.

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Le texte placé directement sous l'article constitue l'alinéa. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre, ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est identifié par un chiffre suivi du symbole «°». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte du sous-paragraphe identifié par des chiffres romains suivis d'un point.

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE

SECTION 1 TITRE DE LA SECTION

Sous-Section 1 Titre de la sous-section

1. TITRE DE L'ARTICLE

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

9. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- 1° Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- 2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose « sera » faite ou « doit être » faite, l'obligation de l'accomplir est absolue;

6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;

7° Le mot « Ville » désigne la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

10. INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;

2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;

3° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;

4° En cas de contradiction entre le texte et la fiche technique des types de zones, la fiche prévaut;

5° En cas de contradiction entre la fiche technique des types de zones et le plan de zonage, la fiche prévaut.

11. TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

12. RÈGLES D'INTERPRÉTATION DU PLAN DE ZONAGE ET DES FICHES TECHNIQUES DES TYPES DE ZONES

Pour fins de compréhension d'une expression utilisée au plan de zonage et à la fiche technique des types de zones, il faut référer aux règles d'interprétation décrite à la Section 5 et 6 du Chapitre 1 du règlement de zonage en vigueur.

13. RÈGLES D'INTERPRÉTATION ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite au présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions 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 doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

14. RENVOI

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

15. TERMINOLOGIE

Voir Annexe C du règlement de zonage en vigueur.

SECTION 3 RÈGLES GÉNÉRALES DE CALCUL ET DE MESURE

16. UNITÉS DE MESURE

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans ce règlement sont exprimées en unité du système international métrique.

SECTION 4 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Sous-section 1 Administration réglementaire

17. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée à l'autorité compétente par résolution du conseil de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

18. RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'autorité compétente 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 ou de tout autre règlement applicable.

19. POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Sans s'y restreindre, l'autorité compétente exécute les tâches suivantes dans l'exercice de ses fonctions :

- 1° S'assurer du respect des dispositions des règlements d'urbanisme en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- 2° Procéder à l'analyse des demandes de permis, certificats et autres autorisations requises par les règlements d'urbanisme;
- 3° Vérifier la conformité aux règlements d'urbanisme de tout plan, rapport, demande ou autre document soumis par un requérant ou en son nom;
- 4° Délivrer tout permis, certificat ou autorisation prévus par les règlements d'urbanisme lorsque le projet est conforme auxdits règlements d'urbanisme;
- 5° Conserver une copie de tout permis, certificat, autorisation, plan, rapport ou autre document relatifs à l'administration des règlements d'urbanisme;
- 6° Exiger tout renseignement ou document complémentaire requis pour l'analyse d'une demande de permis ou de certificat, ou pour délivrer une autorisation, et ce, aux frais du requérant;

- 7° Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, tout immeuble ou propriété mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction pour constater si les règlements d'urbanisme et les autres règlements municipaux y sont respectés, pour y constater tout fait ou pour vérifier tout renseignement nécessaire à l'exercice du pouvoir de délivrer un permis ou un certificat, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission relative à l'application des règlements d'urbanisme ou de tout autre règlement municipal. Pouvoir se faire accompagner, durant sa visite, de toute personne employée par la Ville ou rémunérée par la Ville, y compris le personnel relevant du Service de police ou du Service de sécurité incendie, ou se faire accompagner d'un huissier ou de tout expert susceptible de l'aider à évaluer l'état des lieux ou à constater un fait;
- 8° Émettre un avis d'infraction lorsqu'une contravention aux règlements d'urbanisme est constatée, ordonner au contrevenant de cesser tous travaux exécutés en contravention des règlements d'urbanisme et exiger que soit corrigée toute situation qui constitue une infraction aux règlements d'urbanisme;
- 9° Émettre tout constat d'infraction relatif à une infraction aux règlements d'urbanisme;
- 10° Lors du constat qu'il existe dans l'état ou l'utilisation d'un terrain ou d'une construction une contravention aux dispositions du règlement de construction en vigueur ou une situation dangereuse pour la sécurité des personnes, prendre les procédures appropriées pour éliminer ou réduire ce danger, ou ordonner l'évacuation immédiate des personnes qui se trouvent dans ce bâtiment ou sur ce terrain et/ou empêcher l'accès aussi longtemps que ce danger subsistera;
- 11° Exiger qu'un test ou un essai soit fait sur les matériaux ou le mode d'assemblage des matériaux utilisés dans un ouvrage ou une construction, et exiger le dépôt de tout certificat attestant que les matériaux ou le mode d'assemblage des matériaux utilisés dans un ouvrage ou une construction sont conformes aux exigences du règlement de construction en vigueur, y compris les règlements et codes auxquels ils se réfèrent;
- 12° Représenter la Ville et prendre fait et cause pour elle dans toute procédure judiciaire entreprise dans le but de faire respecter les règlements d'urbanisme;
- 13° Donner suite et s'assurer de l'exécution de toute décision du conseil municipal, de toute ordonnance ou décision rendue à l'égard de la Ville, de tout jugement rendu par un tribunal à l'égard des règlements d'urbanisme. Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au Règlement de permis et certificats en vigueur de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

20. OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE, DU MANDATAIRE OU DE L'OCCUPANT

Sans restreindre leurs obligations de respecter les dispositions des lois et règlements en vigueur, le propriétaire, le mandataire et l'occupant d'un terrain, d'un immeuble ou d'une propriété mobilière doivent :

- 1° Obtenir tout permis, certificat ou autorisation avant de débiter des travaux pour lesquels un tel document est requis en vertu du présent règlement;
- 2° Transmettre tout renseignement, plan, rapport, attestation, certificat ou autre document requis par l'autorité compétente dans l'exercice de ses fonctions;

- 3° Aviser l'autorité compétente dans les 30 jours du parachèvement des travaux décrits au permis ou au certificat;
- 4° Déclarer toute construction, équipement ou situation particulière ayant un impact sur l'analyse de la demande de permis ou de certificat;
- 5° Cesser ou s'abstenir de débiter les travaux lorsque son permis, son certificat ou son autorisation est annulé, devenu caduc ou suspendu;
- 6° Afficher tout permis ou certificat d'une façon bien visible, à l'endroit des travaux ou dans le local à l'endroit visible du public;
- 7° Conserver en tout temps, sur le lieu des travaux, une copie des plans approuvés par l'autorité compétente;
- 8° Réaliser les travaux en conformité avec le permis, le certificat d'autorisation ou l'autorisation émis et les prescriptions des règlements d'urbanisme;
- 9° Aviser l'autorité compétente avant d'apporter toute modification aux travaux autorisés et obtenir son autorisation avant de procéder à une modification;
- 10° Prendre toute mesure nécessaire afin de corriger une situation dangereuse pour la sécurité des personnes;
- 11° Permettre à l'autorité compétente, et à toute personne qui est autorisée à l'accompagner, de visiter ou examiner, à toute heure raisonnable, tout immeuble ou propriété mobilière aux fins de l'exercice des fonctions décrites à l'article précédent et, à ces fins, le laisser pénétrer sur un terrain ou dans une construction, un ouvrage ou un bien mobilier.

Sous-section 2 Sanctions, recours et poursuites

21. SANCTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction. Lorsqu'une infraction est constatée, l'autorité compétente peut envoyer à la personne concernée, personne physique ou morale, tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer, ainsi qu'un constat d'infraction. Le montant des amendes est fixé au tableau suivant :

TABLEAU 1 - Sanctions générales

	PERSONNE PHYSIQUE		PERSONNE MORALE	
	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
Première amende	300 \$	1 000 \$	500 \$	2 000 \$
Cas de récidive	600 \$	2 000 \$	1 000 \$	4 000 \$

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

22. PROCÉDURE À SUIVRE EN CAS D'INFRACTION

Lorsqu'elle constate une contravention à une disposition d'un règlement d'urbanisme, l'autorité compétente peut donner un avis d'infraction. L'avis peut être donné au propriétaire, à son mandataire, à l'occupant ou à celui qui exécute des travaux en contravention d'un règlement d'urbanisme. Cet avis peut être transmis verbalement ou par écrit, transmis par courriel, courrier recommandé, par un huissier ou remis en main propre.

L'avis d'infraction peut être accompagné d'un constat d'infraction imposant une amende à l'égard de l'infraction constatée. Un constat d'infraction peut être délivré séparément, avant ou après l'avis d'infraction, et des constats d'infraction distincts peuvent être délivrés pour chaque jour que dure l'infraction.

Malgré le premier alinéa, lorsque l'autorité compétente constate que des travaux en cours contreviennent à une disposition d'un règlement d'urbanisme, il peut ordonner l'arrêt immédiat des travaux. Le plus tôt possible après avoir ordonné l'arrêt des travaux, l'autorité compétente peut donner l'avis d'infraction prévu au premier alinéa. L'ordre d'arrêt des travaux a un effet immédiat.

23. RECOURS JUDICIAIRE

La délivrance d'un constat d'infraction par l'autorité compétente ne limite en aucune manière le pouvoir du conseil d'exercer, aux fins de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme, tout autre recours de nature civile ou pénale et tous les recours prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Sous-section 3 Entrée en vigueur du règlement

24. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

CHAPITRE 2

VOIES DE CIRCULATION



CHAPITRE 2 VOIES DE CIRCULATION

25. EMPRISE

L'emprise des différents types de voies de circulation doit avoir les largeurs minimales prescrites au tableau suivant :

TABLEAU 2 - Largeur minimale d'emprise

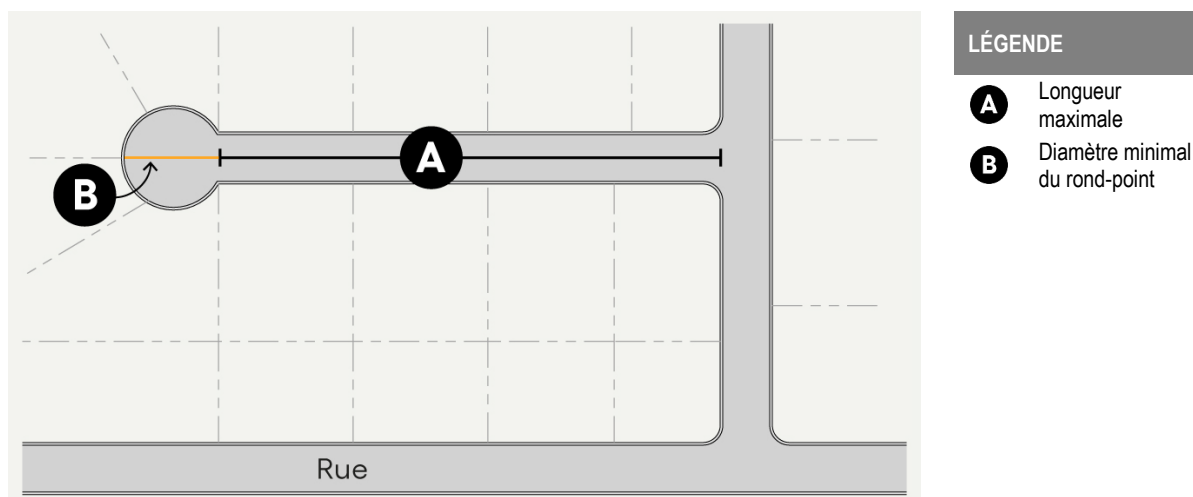
Type d'emprise	Largeur minimale d'emprise (m)	Largeur maximale d'emprise (m)
Artère	20	24,5
Collectrice	15	20
Local	10	15

Un trottoir inclut à l'intérieur d'une emprise doit avoir une largeur minimale de 1,5 m.

26. CUL-DE-SAC

Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage. Le diamètre de l'emprise de ce cercle ne peut pas être inférieur à 38 m. Seule une rue locale, dont la longueur maximale est de 225 m, peut se terminer en cul-de-sac.

FIGURE 1 - Cul-de-sac



27. PENTE D'UNE RUE

Une rue doit avoir une pente d'au plus 8 %.

28. INTERSECTION

Toute intersection doit être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de 10°.

Les intersections doivent être à une distance minimale de 55 m les unes des autres. Cette distance doit être calculée entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues parallèles.

Toute intersection de deux lignes d'emprise doit se faire avec un rayon de courbure d'au moins 6 m.

29. CORRIDOR DE MIGRATION

Une voie de circulation traversant un corridor de migration pour la petite faune ou une zone tampon identifié au plan « Caractérisation environnementale » de l'annexe A du présent règlement doit respecter les conditions suivantes :

- 1° La traverse est aménagée perpendiculairement à l'axe du corridor ou de la zone tampon et localisée à l'endroit le moins large et où le l'impact sur la faune et la flore est moindre;
- 2° La conception de la voie prévoit un maximum de deux voies simples, sans trottoir ni stationnement, et sans accotement;
- 3° Un passage pour la petite faune permet de faciliter le déplacement de celle-ci de part et d'autre de la rue;
- 4° Si plusieurs traverses doivent être aménagées, elles doivent être situées à une distance minimale de 150 m l'une de l'autre.

De plus, pour toute nouvelle voie de circulation traversant un corridor de migration, un rapport de caractérisation réalisé par un biologiste et tout autre document exigé par le conseil doit être déposé simultanément avec un plan d'opération cadastrale.

Chapitre 3

SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS



CHAPITRE 3 SUPERFICIE ET DIMENSIONS DES LOTS

SECTION 1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS

Sous-section 1 Fiches techniques des types de zones

30. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CERTAINS TYPES D'USAGES

Malgré les dispositions de la sous-section 2 de la présente section, des dispositions spécifiques concernant les fiches techniques des types de zones de l'annexe B du règlement de zonage en vigueur peuvent s'appliquer en fonction de l'usage et/ou de la typologie du bâtiment et/ou de la zone.

Sous-section 2 Généralités

31. SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

La superficie, largeur et profondeur moyenne des lots doivent respecter les normes minimales des tableaux suivants :

TABLEAU 3 - Lot non desservi

TYPE DE LOT	SUPERFICIE MINIMALE (m ²)	LARGEUR MINIMALE (m)	PROFONDEUR ¹ MOYENNE MINIMALE (m)
Lot non desservi	3 000	50	-
Lot non desservi en zone agricole permanente	3 000	50	-
Lot non desservi situé à l'intérieur d'un corridor riverain ²	Lot riverain	50 ³	75 ³
	Lot non riverain	50	

Note 1 :

Dans le cas des lots adjacents au plan d'eau, la profondeur ou la distance entre une route, une rue, un chemin ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

Note 2 :

Pour tous les cours d'eau ayant un bassin versant de moins de 20 km², il est possible d'appliquer les normes de corridor riverain uniquement aux lots adjacents au plan d'eau. Ce sont les normes applicables à l'extérieur du corridor riverain qui s'appliquent aux lots non adjacents.

Note 3 :

Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur minimale pour les lots adjacents à ce lac ou à ce cours d'eau si l'alignement des lots est parallèle à la rive. Dans ces cas, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit alors être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la rive.

TABEAU 4 - Lot partiellement desservi

TYPE DE LOT		SUPERFICIE MINIMALE (m ²)	LARGEUR MINIMALE (m)	PROFONDEUR ¹ MOYENNE MINIMALE (m)
Lot partiellement desservi		1 500	25	-
Lot partiellement desservi situé à l'intérieur d'un corridor riverain ²	Lot riverain	2 000	30 ³	75 ³
	Lot non riverain	2 000	25	-

Note 1 :

Dans le cas des lots adjacents au plan d'eau, la profondeur ou la distance entre une route, une rue, un chemin ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

Note 2 :

Pour tous les cours d'eau ayant un bassin versant de moins de 20 km², il est possible d'appliquer les normes de corridor riverain uniquement aux lots adjacents au plan d'eau. Ce sont les normes applicables à l'extérieur du corridor riverain qui s'appliquent aux lots non adjacents.

Note 3 :

Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur minimale pour les lots adjacents à ce lac ou à ce cours d'eau si l'alignement des lots est parallèle à la rive. Dans ces cas, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit alors être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la rive.

TABEAU 5 - Lot desservi

TYPE DE LOT		SUPERFICIE MINIMALE (m ²)	LARGEUR MINIMALE (m)	PROFONDEUR MOYENNE MINIMALE (m)
Lot desservi		-	-	-
Lot desservi situé à l'intérieur d'un corridor riverain ¹	Lot riverain	-	1	45 ^{2,3,4}
	Lot non riverain	-	-	-

Note 1 :

Pour tous les cours d'eau ayant un bassin versant de moins de 20 km², il est possible d'appliquer les normes de corridor riverain uniquement aux lots adjacents au plan d'eau. Ce sont les normes applicables à l'extérieur du corridor riverain qui s'appliquent aux lots non adjacents.

Note 2 :

Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur minimale pour les lots adjacents à ce lac ou à ce cours d'eau si l'alignement des lots est parallèle à la rive. Dans ces cas, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit alors être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la rive.

Note 3 :

Dans le cas où la route, le chemin, la rue ou toute voie de circulation automobile est déjà construite au moment de l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal (règlement 65), le 21 décembre 1983, la profondeur minimale des lots peut être réduite à 30 m ou à une profondeur non spécifiée pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières, notamment une falaise et une voie ferrée.

Note 4 :

Dans le cas des lots adjacents au plan d'eau, la profondeur ou la distance entre une route, une rue, un chemin ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

Nonobstant les dispositions des tableaux du présent article, à l'intérieur des zones C1-07, I-08 et P1-12 identifiés au plan de zonage de l'annexe A du règlement de zonage en vigueur, la superficie minimale des lots est de 10 000 m².

32. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU LOT RIVERAIN

Dans le cas des lots riverains à un plan d'eau, la profondeur ou la distance entre une route, une rue, un chemin ou toute voie de circulation et un cours d'eau se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

TABLEAU 6 - Lot riverain selon le type de service

LOT RIVERAIN SELON LE TYPE DE SERVICE	DISTANCE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC ¹ (m)
Lot riverain partiellement desservi	60
Lot riverain non desservi	60
Lot riverain desservi	45
Note 1 : Pour tous les cours d'eau ayant un bassin versant de moins de 20 km ² , il est possible d'appliquer les normes de corridor riverain uniquement aux lots adjacents au plan d'eau. Ce sont les normes applicables à l'extérieur du corridor riverain qui s'appliquent aux lots non adjacents.	

Pour toute route, tout chemin, toute rue ou toute autre voie de circulation automobile longeant un cours d'eau ou un lac, la distance peut être réduite jusqu'à 20 m si l'espace compris entre cette voie et le plan d'eau est zoné à des fins de parc.

La distance entre une route, un chemin, une rue ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 15 m 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 rive de 15 m.

La distance entre une route, un chemin, une rue ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac 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.).

Dans les cas de routes qui sont perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, mais qui ne les traversent pas, la distance pourra être réduite jusqu'à 15 m.

33. EXCEPTION À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS

Les opérations cadastrales à des fins municipales et d'utilité publique qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par les normes minimales sur la superficie de lots et les dimensions de lot de la présente section.

SECTION 2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINS TYPES DE LOTS

34. LOT ENCLAVÉ

Toute opération cadastrale qui a pour effet de créer un lot enclavé est prohibée, sauf pour les services d'utilité publique, l'emprise de sentiers piétonniers, bande de protection ou de conservation naturelle.

35. LOT RÉSIDUEL

Aucun permis de lotissement ne peut être délivré pour une opération cadastrale qui a pour effet de créer ou de laisser un résidu de lot non constructible, à l'exception des situations suivantes :

- 1° Le lot non constructible est créé dans le but de l'aliéner à un propriétaire adjacent;
- 2° Le lot non constructible est créé dans le but de l'aliéner à des fins d'utilité publique.

Dans le cas prévu au premier paragraphe, les demandes de permis de lotissement doivent être effectuées en même temps.

36. CAS DU CADASTRE HORIZONTAL ET VERTICAL RELATIVEMENT À LA COPROPRIÉTÉ D'IMMEUBLE

Nonobstant toute disposition contraire, les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions des lots ne s'appliquent qu'au lot originaire qui doit être créé et non aux subdivisions dudit lot originaire créées pour identifier les parties communes et les parties exclusives de l'immeuble ou des immeubles détenus en copropriété.

36.1 Dans un milieu humide d'intérêt à protéger ou à restaurer et dans son aire de protection, indiqué à l'annexe D du Règlement du zonage 874 tout morcellement de lot sont interdits, sauf pour:

- 1° Un morcellement de lot nécessité par une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- 2° Un morcellement de lot à des fins de conservation d'espaces verts ou de création de parcs;
- 3° Un morcellement de lot qui n'a pas pour effet de créer une nouvelle limite de lot à l'intérieur d'un milieu humide à protéger ou à restaurer ou dans son aire de protection;
- 4° L'élargissement d'une voie de circulation existante;
- 5° L'implantation d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunications, de câblodistribution, d'un service d'aqueduc ou d'égout, ou d'une voie ferrée;
- 6° L'implantation d'un grand projet routier ou d'une infrastructure en transport collectif projeté au Schéma ou d'une installation d'intérêt métropolitain projetée au Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal ou d'intérêt d'agglomération projetée au Schéma;
- 7° L'implantation d'une infrastructure ou d'un équipement qui a fait l'objet d'une entente avant le 21 décembre 2023;
- 8° L'entretien, la restauration ou la création d'un milieu humide ou d'une aire de protection;
- 9° Un usage, une construction ou un ouvrage relatif à l'observation de la nature et à l'interprétation du milieu.

La délimitation d'un milieu humide d'intérêt à protéger ou à restaurer et d'une aire de protection résultant d'une étude de caractérisation prévaut sur celle d'un milieu humide à protéger ou à restaurer et d'une aire de protection identifié à l'annexe D du Règlement du zonage 874.

865-1, 2025-12-04

SECTION 3 LOT DÉROGATOIRE

37. DOMAINE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans toutes les zones.

38. PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT

Afin d'avoir un privilège au lotissement, le terrain doit être loti avant le 21 décembre 1983. Les dispositions applicables en l'espèce de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquent concernant les privilèges au lotissement.

39. LOT PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

Un lot dérogatoire est protégé par droit acquis s'il rencontre l'une des conditions suivantes :

- 1° Il constituait un lot distinct le jour de son immatriculation faite en vertu de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois;
- 2° Les dispositions des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme y trouvent application.

40. UTILISATION D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

Un lot dérogatoire protégé par droit acquis peut être utilisé et une construction peut y être érigée pourvu que toutes les dispositions du règlement de zonage et du règlement de construction soient respectées, à l'exception de celles concernant les dimensions et la superficie du lot du règlement de lotissement.

41. AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Une opération cadastrale visant à augmenter les dimensions ou la superficie d'un lot dérogatoire est autorisée bien que les exigences de l'article 31 ne soient pas atteintes, et ce, pourvu que la situation dérogatoire ou l'élément dérogatoire ne soit pas aggravé.

Chapitre 4

**CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARC,
TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL**

CHAPITRE 4 CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARC, TERRAIN DE JEUX OU ESPACE NATUREL

42. OBLIGATION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT

Pour obtenir l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain ou une servitude 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.

Au lieu d'une superficie de terrain ou d'une servitude, le conseil peut exiger du propriétaire de ce terrain le paiement d'une somme d'argent à la Ville ou que le propriétaire cède une partie en argent et une partie en terrain.

Le terrain ou une servitude cédée gratuitement par le propriétaire peut être un ou des terrains qui ne sont 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 terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Ville. Le ou les terrains visés dans l'entente doivent toutefois faire partie du territoire de la ville. Cette entente prévaut sur toutes règles établies en vertu du présent règlement.

Aux fins du présent chapitre, le site désigne l'ensemble des terrains compris dans le plan faisant l'objet de l'opération cadastrale, y compris les terrains devant être cédés à la Ville : rue, servitude, fossé ou terrain cédé à des fins de parc, terrain de jeux ou maintien d'espace naturel.

De plus, l'acquisition d'une servitude par la Ville emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel, et aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par une Ville.

43. RÈGLE DE CALCUL (VALEUR/SUPERFICIE)

La superficie du terrain ou la servitude devant être cédée et/ou la somme versée doit représenter 10 % de la superficie et de la valeur respective du site.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain ou de la servitude devant être cédé et de la somme versée doit représenter 10 % de la valeur du site.

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du site est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de lotissement et est déterminée selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

La valeur du terrain devant être cédé ou du site est établie selon la valeur au rôle d'évaluation foncière de la Ville de l'année courante, selon l'une des deux manières suivantes :

- 1° Si le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de la présente section 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;

- 2° Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité telle qu'énoncée ci-haut, 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.

44. OPÉRATION CADASTRALE ANTÉRIEURE

Est considéré au crédit du propriétaire toute cession ou tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

45. EXEMPTION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT

L'obligation de céder du terrain ou une servitude, ou de verser de l'argent pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° Une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de terrains à construire;
- 2° Une opération cadastrale pour fins agricoles à l'intérieur de la zone agricole permanente;
- 3° Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 4° La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec;
- 5° Une opération cadastrale rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- 6° Une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Ville acquière.

46. CONTRAT NOTARIÉ

Tout contrat notarié devant être passé en vertu du présent chapitre le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire.

Les frais du contrat notarié occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Ville de la superficie du terrain compris ou non dans le site visé par l'opération cadastrale sont à la charge du propriétaire.

47. AUTRES CONDITIONS

- 1° Un terrain cédé doit être libre de toute charge, priorité ou hypothèque, et il doit former un ou plusieurs lots distincts;
- 2° Les frais de notaire de la cession sont à la charge du propriétaire cédant;
- 3° Sauf si le conseil en juge autrement, le terrain cédé en vertu de l'article 42 doit être libre de tout droit de passage ou de toute autre servitude, que ce soit en faveur d'une société d'utilité publique ou de toute autre personne physique ou morale, ou que ce soit pour des fins de passage d'une

ligne de transport ou de distribution d'énergie hydro-électrique, de conduits téléphoniques, d'un pipeline ou pour quelque autre fin, que cette servitude soit exercée ou non;

- 4° Si le conseil juge à propos d'accepter, pour des fins de parc ou de terrain de jeux, un terrain ou une partie de terrain grevée d'une servitude, la superficie de ce terrain ou de cette partie de terrain doit être multipliée par 0,5 avant d'être incluse dans le total de la superficie du terrain cédé. Ainsi, dans le cas d'une opération cadastrale obligeant la cession de 10 000 m² de terrain, la superficie cédée pourra être de 10 000 m² de terrain libre de toute servitude ou, si le conseil le juge à propos, d'un mélange composé, par exemple, de 10 000 m² de terrain grevé d'une servitude (comptant donc pour 5 000 m²) et de 5 000 m² de terrain libre de toute servitude;
- 5° Les deux paragraphes qui précèdent ne peuvent être interprétés comme obligeant le conseil à accepter pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel du terrain grevé d'une servitude ou comme une renonciation du conseil à son privilège de n'accepter du terrain qu'aux endroits où il le juge à propos.

[Original signé]

M. Jean-Pierre Cardinal,
Maire suppléant

[Original signé]

Me Caroline Plourde,
Greffière

Annexe A

**PLAN « CARACTÉRISATION
ENVIRONNEMENTALE »**



ANNEXE A PLAN « CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE »

Annexe B

PLAN D'IDENTIFICATION DES RUES DU SECTEUR NORD

ANNEXE B PLAN D'« EXEMPLE DE TRAME DE RUES DU SECTEUR NORD »

