



VILLE DE MONTRÉAL-OUEST

RÈGLEMENT N° 2009-009 – RÈGLEMENT PORANT REFONTE DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT DE LA VILLE DE MONTRÉAL-OUEST, MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CELUI-CI ET EN AMENDANT D'AUTRES EN CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME MODIFIÉ

Le 31 octobre 2009

Réalisé par :



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONTRÉAL-OUEST

RÈGLEMENT N° 2009-009

RÈGLEMENT PORTANT REFONTE DU
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT DE LA
VILLE DE MONTRÉAL-OUEST,
MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS
DE CELUI-CI ET EN AMENDANT
D'AUTRES EN CONFORMITÉ AU PLAN
D'URBANISME MODIFIÉ

AVIS DE MOTION : 11 AOÛT 2009
ADOPTION : 25 SEPTEMBRE 2009
ENTRÉE EN VIGUEUR : LE 31 OCTOBRE 2009

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :



VILLE DE MONTRÉAL-OUEST

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 2009-009

TABLE DES MATIÈRES

Réalisé par :



TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives	1
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires.....	3
1.1.1 : Titre du règlement.....	3
1.1.2 : Abrogation	3
1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti	3
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois	3
1.1.5 : Adoption partie par partie	3
Section 1.2 : Dispositions administratives.....	4
1.2.1 : Administration et application du règlement	4
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné	4
1.2.3 : Interventions assujetties	4
1.2.4 : Infractions et pénalités	4
Section 1.3 : Dispositions interprétatives.....	5
1.3.1 : Interprétation des dispositions.....	5
1.3.2 : Numérotation	5
1.3.3 : Terminologie.....	5
CHAPITRE 2 : Normes de lotissement et conditions particulières.....	7
Section 2.1 : Conditions préalables à une opération cadastrale.....	9
2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale	9
2.1.2 : Servitudes	9
2.1.3 : Paiement des taxes municipales	9
Section 2.2 : Dispositions relatives à la cession aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels	10
2.2.1 : Dispositions générales.....	10
2.2.2 : Localisation des terrains à céder.....	10
2.2.3 : Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement.....	10
2.2.4 : Interventions assujetties – permis de construction.....	11
2.2.5 : Règles de calcul	11
2.2.6 : Contrat notarié	11
Section 2.3 : Dispositions relatives aux lots	12
2.3.1 : Règle d'interprétation.....	12
2.3.2 : Dimensions minimales des lots	12
2.3.3 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement	12
2.3.4 : Orientation des lots	12
2.3.5 : Formes des lots	12
2.3.6 : Profondeur minimale.....	12
2.3.7 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue.....	14
CHAPITRE 3 : Dispositions relatives aux lots dérogoires.....	15
Section 3.1 : Dispositions générales	17
3.1.1 : Champ d'application	17
3.1.2 : Opération cadastrale aux fins d'agrandissement.....	17
CHAPITRE 4 : Dispositions finales.....	19
Section 4.1 : Entrée en vigueur.....	21

4.1.1 : Entrée en vigueur	21
---------------------------------	----



VILLE DE MONTRÉAL-OUEST

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N^o 2009-009

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Réalisé par :



CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement peut être cité en abrégé comme le « *Règlement de lotissement* » et le numéro 2009-009.

1.1.2 : Abrogation

1. Le présent règlement abroge le règlement numéro 448, intitulé « *Règlement de lotissement* », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement en vigueur ;
2. Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujéti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal-Ouest.

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.5 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Montréal-Ouest déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis*.

1.2.3 : Interventions assujetties

Toute opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement, à l'exception d'une opération cadastrale relative à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots.

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au *Règlement sur les permis*.

1.2.4 : Infractions et pénalités

1. Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction ;
2. Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	300 \$	1 000 \$	600 \$	2 000 \$
Cas de récidive	500 \$	2 000 \$	1 000 \$	4 000 \$

3. Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus ;
4. Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1)* ;
5. 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.

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

1. Lorsque 2 normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
 - a) la norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
 - b) la disposition la plus restrictive prévaut.
2. À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
 - a) le singulier comprend le pluriel et vice versa ;
 - b) le masculin comprend le féminin et vice versa ;
 - c) l'emploi du mot « DOIT » implique l'obligation absolue ;
 - d) l'emploi du mot « PEUT » conserve un sens facultatif ;
 - e) le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.
3. La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut ;
4. Les plans, annexes, tableaux, grilles des spécifications, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit ;
5. En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent ;
6. En cas de contradiction entre la grille des spécifications faisant partie du *Règlement de zonage* quant à la superficie et aux dimensions minimales des lots, et le texte du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique ;
7. Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.3.2 : Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

- | | |
|-------|-----------------|
| 1. | Chapitre |
| 1.1 | Section |
| 1.1.1 | Article |
| 1. | Paragraphe |
| a) | Sous-paragraphe |

1.3.3 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement sur les permis*.



VILLE DE MONTRÉAL-OUEST

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N^o 2009-009

CHAPITRE 2 :

Normes de lotissement et conditions particulières

Réalisé par :



CHAPITRE 2 :
Normes de lotissement et conditions particulières

Section 2.1 : Conditions préalables à une opération cadastrale

2.1.1 : Plan relatif à une opération cadastrale

Tout plan relatif à une opération cadastrale doit répondre aux conditions prévues au présent règlement et à celles prévues au *Règlement sur les permis* relativement à une demande de permis de lotissement.

2.1.2 : Servitudes

Le propriétaire du terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications, pour l'aménagement de sentiers ou pour toute autre infrastructure de services publics (aériennes ou souterraines).

Les servitudes existantes ou requises doivent apparaître au plan relatif à une opération cadastrale.

2.1.3 : Paiement des taxes municipales

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

CHAPITRE 2 :
Normes de lotissement et conditions particulières

Section 2.2 : Dispositions relatives à la cession aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

2.2.1 : Dispositions générales

Une opération cadastrale relative à un lotissement ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire, selon le choix du Conseil municipal :

1. Cède gratuitement à la Ville un terrain qui représente 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel ;
2. Verse à la Ville une somme d'argent qui doit représenter 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale ;
3. Cède gratuitement à la Ville un terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel et verse à la Ville une somme d'argent représentant une partie de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10 % de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

2.2.2 : Localisation des terrains à céder

Le terrain cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 2.2.1 peut être un terrain qui n'est pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Ville.

Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Ville de Montréal-Ouest.

2.2.3 : Opérations cadastrales non assujetties – permis de lotissement

Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relatives à la cession de terrains aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;
2. L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un terrain où est érigé un bâtiment principal ;
3. L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale ;
4. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;
5. Le cadastre vertical requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divisé ;

CHAPITRE 2 :
Normes de lotissement et conditions particulières

6. La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites sans créer un nouveau lot à bâtir, soit un lot ayant la superficie et les dimensions minimales prescrites à la grille des spécifications du *Règlement de zonage* ou au présent règlement ;
7. L'opération cadastrale rendue nécessaire dans le contexte d'une expropriation ;
8. Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Ville de Montréal-Ouest ;
9. L'identification cadastrale de parcelles pour des fins publiques.

2.2.4 : Interventions assujetties – permis de construction

Lors d'une demande de permis de construction, les interventions suivantes sont assujetties aux dispositions de la présente section relatives à la cession de terrains aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

1. La mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale ;
2. L'immeuble fait l'objet d'un projet de redéveloppement.

Pour le présent article, on entend par « projet de redéveloppement » un immeuble utilisé à des fins autres que l'habitation qui fait l'objet d'un changement d'usage à des fins d'habitation. De plus, le projet de redéveloppement vise tout immeuble dont l'usage actuel est l'habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale (classes d'usage H1, H2 et H3) qui fait l'objet d'un changement d'usage à des fins d'habitation multifamiliale ou d'habitation collective (classes d'usage H4 et H5).

2.2.5 : Règles de calcul

Au sens du présent règlement, la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Ville de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale jugé conforme aux règlements d'urbanisme, selon le cas, et est établie selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville.

Si un terrain, y compris le site (l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale), 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 du présent règlement 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., ch. F-2.1).

À défaut de satisfaire aux conditions énumérées au deuxième alinéa, la valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cas d'un projet par phase ou non. Le Conseil municipal peut décider de modifier le mode de contribution dans les phases subséquentes du projet ou lors d'une nouvelle opération cadastrale applicable au terrain visé.

2.2.6 : Contrat notarié

Les frais de contrat notarié de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique.

CHAPITRE 2 :
Normes de lotissement et conditions particulières

Section 2.3 : Dispositions relatives aux lots

2.3.1 : Règle d'interprétation

La présente section s'applique aux lots. Cependant, lorsque plus de 1 lot forme le terrain, les dispositions s'appliquent au terrain (orientation, forme, largeur, profondeur, dimension, etc.).

Pour être conformes aux règlements d'urbanisme, par exemple au niveau des dispositions relatives à l'implantation des bâtiments ou aux normes de lotissement, le ou les lots composant le terrain doivent être regroupés en un ou plusieurs lots conformes aux dispositions du présent règlement.

2.3.2 : Dimensions minimales des lots

La superficie, la longueur de façade et la profondeur des lots sont indiquées à la grille des spécifications annexée au *Règlement de zonage*.

2.3.3 : Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

Les dimensions minimales de lotissement de la présente section ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

1. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique, telles que les parcs et espaces verts, les réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'électricité ou de câblodistribution ;
2. Les opérations cadastrales requises pour des voies de circulation ;
3. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un bâtiment ou d'un terrain nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal ou en rangée faite en vertu du *Code civil du Québec* et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments ou terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives ;
4. Les opérations cadastrales identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement en dessous de celui-ci ;
5. Les opérations cadastrales à des fins d'aliénation et dans le but de faire l'objet d'un plan de regroupement avec un terrain adjacent qui sera conforme au présent règlement suivant le plan de regroupement (opération cadastrale). Le plan de regroupement doit être déposé au fonctionnaire désigné lors de la demande de permis.

2.3.4 : Orientation des lots

Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires, formant un angle de 90 degrés, à la ligne d'emprise de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser la superficie du lot, de dégager une perspective, de créer des rues avec une courbe, les lignes latérales du lot pourront former angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 75 degrés et 135 degrés.

2.3.5 : Formes des lots

Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 75 et 105 degrés. Dans les cas exceptionnels où la topographie l'exige, en raison de contraintes particulières, en raison du cadastre original ou d'un projet de lotissement adjacent à un lotissement existant, le lot peut présenter des lignes brisées.

Les lots transversaux sont prohibés. Toutefois, la création d'un lot transversal à même un îlot existant est autorisée.

2.3.6 : Profondeur minimale

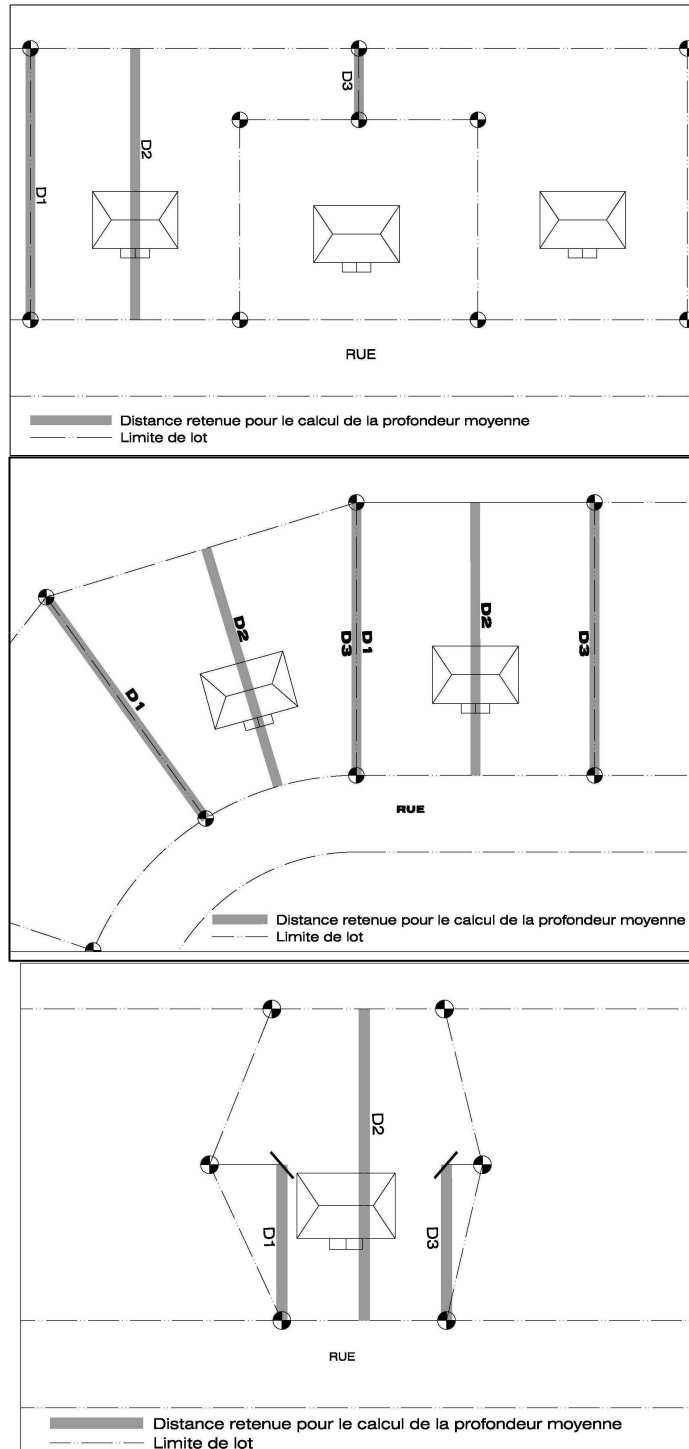
Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale des lots s'effectue de la façon suivante :

$$\text{Profondeur d'un lot} = \frac{D1 + D2 + D3}{3}$$

CHAPITRE 2 :
Normes de lotissement et conditions particulières

3

Dans tous les cas, il s'agit de la profondeur moyenne du lot. La distance « D2 » doit être prise à partir du centre de la longueur de façade du lot, tel qu'illustré ci-dessous :



CHAPITRE 2 :
Normes de lotissement et conditions particulières

2.3.7 : Dispositions particulières aux lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue

Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135 degrés, la longueur de façade (frontage) peut être diminuée jusqu'à 66,6% de la longueur minimale de façade requise, sans jamais être inférieur à 7,5 mètres.

En tout temps, la superficie et la profondeur du lot doivent être conformes au présent règlement.



VILLE DE MONTRÉAL-OUEST

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 2009-009

CHAPITRE 3 :

Dispositions relatives aux lots dérogatoires

Réalisé par :



CHAPITRE 3 :
Dispositions relatives aux lots dérogatoires

Section 3.1 : Dispositions générales

3.1.1 : Champ d'application

Est considéré comme un lot dérogatoire, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme au présent règlement.

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si la superficie et les dimensions du lot étaient conformes au règlement en vigueur lors de sa constitution ou créé avant la première réglementation applicable.

3.1.2 : Opération cadastrale aux fins d'agrandissement

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis peut être autorisée pourvu que cette opération cadastrale n'ait pas pour effet de rendre le lot concerné plus dérogatoire quant à la longueur de façade ou à la profondeur minimale prescrite au présent règlement, ni pour effet d'augmenter la dérogation en ce qui a trait à la superficie à respecter.

De plus, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisé aux conditions suivantes :

1. La superficie du nouveau lot doit être supérieure à celle du lot dérogatoire protégé par des droits acquis dont on affecte la superficie. La longueur de façade et la profondeur de ce lot ne peuvent être réduites en deçà des normes prescrites au présent règlement ;
2. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou, le cas échéant, plus dérogatoire un lot dérogatoire adjacent protégé par des droits acquis ;
3. La ou les opérations cadastrales découlant du présent article ne peuvent pas avoir pour effet de rendre la ou les implantations existantes sur le ou les lots visés ou adjacents non conformes au *Règlement de zonage*, ou si elles sont dérogatoires, mais protégées par des droits acquis, augmenter la dérogation.

Un plan de regroupement des lots doit être déposé en même temps que la demande de permis.



VILLE DE MONTRÉAL-OUEST

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N^o 2009-009

CHAPITRE 4 :

Dispositions finales

Réalisé par :



CHAPITRE 4 :
Dispositions finales

Section 4.1 : Entrée en vigueur

4.1.1 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Maire

Greffier