



Bienvenue à  
*Baie-D'Urfe!*

**RÈGLEMENT DE  
LOTISSEMENT**

**NO 1111**

---



PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE BAIE-D'URFÉ

RÈGLEMENT N° 1111

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

AVIS DE MOTION : 11 mars 2025

ADOPTION : X 2025

ENTRÉE EN VIGUEUR : X 2025

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

## TABLE DES MATIÈRES

<b>RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT .....</b>	<b>i</b>
<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>4</b>
<b>Section 1.1 : Dispositions déclaratoires .....</b>	<b>4</b>
1.1.1 : Titre du règlement .....	4
1.1.2 : Remplacement .....	4
1.1.3 : Territoire et personnes assujettis.....	4
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois .....	4
1.1.5 : Renvois .....	4
1.1.6 : Amendement .....	5
1.1.7 : Adoption partie par partie .....	5
<b>Section 1.2 : Dispositions interprétatives.....</b>	<b>6</b>
1.2.1 : Structure du règlement .....	6
1.2.2 : Interprétation .....	6
1.2.3 : Terminologie.....	7
<b>Section 1.3 : Dispositions administratives .....</b>	<b>8</b>
1.3.1 : Administration et application du règlement.....	8
1.3.2 : Pouvoirs de l'autorité compétente .....	8
1.3.3 : Contraventions et pénalités .....	8
1.3.4 : Recours civil .....	8
<b>CHAPITRE 2 : CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....</b>	<b>9</b>
<b>Section 2.1 : Interventions assujetties.....</b>	<b>9</b>
2.1.1 : Interventions assujetties .....	9
<b>Section 2.2 : Dispositions générales.....</b>	<b>10</b>
2.2.1 : Plan relatif à une opération cadastrale .....	10
2.2.2 : Cession de l'emprise des voies et servitudes d'accès .....	10
2.2.3 : Indication du caractère privé des rues, des chemins ou voies d'accès .....	10
2.2.4 : Servitudes.....	10
2.2.5 : Paiement des taxes municipales .....	10
2.2.6 : Patrimoine archéologique.....	11
<b>Section 2.3 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels .....</b>	<b>12</b>
2.3.1 : Champ d'application .....	12
2.3.2 : Dispositions générales .....	12
2.3.3 : Honoraires de l'évaluateur agréé.....	12
2.3.4 : Localisation des terrains à céder .....	12
2.3.5 : Exemptions de cession ou de contribution de sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels .....	13

TABLE DES MATIÈRES

---

2.3.6 :	Règles de calcul .....	14
2.3.7 :	Contestation de la valeur du terrain.....	14
2.3.8 :	Contributions antérieures .....	14
2.3.9 :	Contrat notarié.....	15
2.3.10 :	Fonds spécial .....	15
2.3.11 :	Exigences particulières à la cession de terrain.....	16
<b>CHAPITRE 3 :</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS.....</b>	<b>17</b>
<b>Section 3.1 :</b>	<b>Dispositions relatives aux rues .....</b>	<b>17</b>
3.1.1 :	Dispositions générales .....	17
3.1.2 :	Tracé des rues en fonction de la nature du sol.....	17
3.1.3 :	Tracé des rues en fonction de la topographie.....	17
3.1.4 :	Emprise des voies de circulation publiques .....	17
3.1.5 :	Distance entre les intersections.....	18
3.1.6 :	Angles d'intersection .....	18
3.1.7 :	Courbe de raccordement.....	18
3.1.8 :	Rues en cul-de-sac.....	18
3.1.9 :	Passage de piétons, pistes cyclables et servitudes.....	18
3.1.10 :	Rues privées.....	19
<b>Section 3.2 :</b>	<b>Dispositions relatives aux lots .....</b>	<b>20</b>
3.2.1 :	Portée.....	20
3.2.2 :	Dimensions et superficies minimales d'un lot .....	20
3.2.3 :	Dispositions particulières relatives aux dimensions et superficies minimales d'un lot à proximité du lac Saint-Louis .....	22
3.2.4 :	Dispositions applicables à un lot situé dans plus d'une zone .....	23
3.2.5 :	Copropriété et cadastre vertical.....	24
3.2.6 :	Calcul de la profondeur minimale d'un lot.....	24
3.2.7 :	Forme des lots.....	26
3.2.8 :	Localisation de lot prohibé .....	27
3.2.9 :	Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement .....	27
<b>Section 3.3 :</b>	<b>Dispositions relatives aux îlots .....</b>	<b>29</b>
3.3.1 :	Largeur des îlots.....	29
3.3.2 :	Longueur des îlots .....	29
3.3.3 :	Orientation des îlots.....	29
<b>Section 3.4 :</b>	<b>Dispositions relatives dans un milieu humide et à son aire de protection .....</b>	<b>31</b>
3.4.1 :	Interdiction d'empiéter dans un milieu humide.....	31
<b>CHAPITRE 4 :</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES .....</b>	<b>32</b>
<b>Section 4.1 :</b>	<b>Dispositions générales.....</b>	<b>32</b>
4.1.1 :	Champ d'application .....	32
4.1.2 :	Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis .....	32
<b>Section 4.2 :</b>	<b>Privilèges au lotissement.....</b>	<b>34</b>

TABLE DES MATIÈRES

---

4.2.1 : Terrain vacant non conforme.....	34
4.2.2 : Terrain bâti non conforme .....	34
4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme.....	35
4.2.4 : Subdivision de lot non conforme.....	35

**CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS FINALES.....37**

**Section 5.1 : Entrée en vigueur ..... 37**

5.1.1 : Entrée en vigueur .....	37
---------------------------------	----

**FIGURES**

Figure 1 Illustration de copropriété et cadastre vertical .....	24
Figure 2 Illustrations d'exemples de calcul de la profondeur minimale d'un lot .....	25
Figure 3 Illustration de la modification d'un lot dérogation protégé par droits acquis.....	33

**TABLEAUX**

Tableau 1 Contraventions et pénalités selon une personne physique et une personne morale ..	8
Tableau 2 : Dimensions et superficies minimales d'un lot .....	21
Tableau 3 : Dimensions et superficies minimales d'un lot uniquement desservi par le réseau d'aqueduc entre le chemin Lakeshore et le lac Saint-Louis.....	22
Tableau 4 : Dimensions et superficies minimales d'un lot uniquement desservi par le réseau d'aqueduc n'étant pas localisé entre le chemin Lakeshore et le lac Saint-Louis .....	23

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

### **Section 1.1 : Dispositions déclaratoires**

#### **1.1.1 : Titre du règlement**

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement* » et le numéro 1111.

#### **1.1.2 : Remplacement**

Le présent règlement remplace le *Règlement de lotissement* numéro 876 de la Ville de Baie d'Urfé et tous ces amendements à ce jour.

Ce remplacement n'affecte pas les permis légalement délivrés sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, non plus que les droits acquis avant la date de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Dans tous les cas où une personne physique ou morale contrevenait, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, au *Règlement de lotissement* numéro 876, le remplacement dudit règlement n'a pas pour effet d'annuler cette situation de contravention ou de conférer des droits acquis opposables au présent règlement.

#### **1.1.3 : Territoire et personnes assujettis**

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Baie-d'Urfé.

#### **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 : Renvois**

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

**1.1.6 : Amendement**

Le *Règlement de lotissement* peut être modifié ou abrogé, selon les procédures établies par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

**1.1.7 : Adoption partie par partie**

Le Conseil municipal de la Ville de Baie-D'Urfé 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.

## **Section 1.2 : Dispositions interprétatives**

### **1.2.1 : Structure du règlement**

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

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

### **1.2.2 : Interprétation**

Lorsque deux 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 :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
2. La disposition la plus restrictive prévaut;
3. À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
  - a) L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
  - b) L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
  - c) Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.
  - d) Le genre masculin comprend le genre féminin;
  - e) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
  - f) L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

CHAPITRE 1 :  
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET  
ADMINISTRATIVES

---

4. Quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
5. Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
6. Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
7. La table des matières et les titres 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;
8. Les plans, annexes, tableaux, 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;
9. En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent;
10. En cas de contradiction entre la grille des spécifications, le texte et le plan de zonage, la grille des spécifications ou la disposition la plus restrictive prévaut;
11. En cas de contradiction entre la version française et la version anglaise du présent règlement, la version française prévaut;
12. Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international (mètres, centimètres, etc.). À titre de référence, les unités du système impérial sont inscrites entre parenthèses à côté des unités du système international.

### 1.2.3 : 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 l'administration des règlements d'urbanisme et sur l'émission des permis et certificats*.

## Section 1.3 : Dispositions administratives

### 1.3.1 : Administration et application du règlement

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

### 1.3.2 : Pouvoirs de l'autorité compétente

Les pouvoirs de l'autorité compétente sont énoncés dans le *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et sur l'émission des permis et certificats*.

### 1.3.3 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

*Tableau 1 Contraventions et pénalités selon une personne physique et une personne morale*

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	200 \$	1 000 \$	400 \$	2 000 \$
Cas de récidive	400\$	2 000 \$	800 \$	4 000 \$

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).

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.

### 1.3.4 : Recours civil

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

## **CHAPITRE 2 : CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

### **Section 2.1 : Interventions assujetties**

#### **2.1.1 : Interventions assujetties**

Toute opération cadastrale doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement. Toutefois, certaines exemptions sont prévues au présent règlement.

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement sont définies au *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et sur l'émission des permis et certificats*.

## **Section 2.2 : Dispositions générales**

### **2.2.1 : 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 et certificats* relativement à une demande de permis de lotissement.

Toute opération cadastrale doit avoir été autorisée par l'autorité compétente par le biais de l'émission d'un permis de lotissement.

### **2.2.2 : Cession de l'emprise des voies et servitudes d'accès**

Le propriétaire doit s'engager par écrit à céder, gratuitement, à la Ville de Baie-D'Urfé, les pistes cyclables, les sentiers piétonniers, les servitudes et l'emprise des voies de circulation ou une partie de celles-ci, selon le cas, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale impliquant la création de nouvelles voies de circulation. Toute rue publique doit avoir une identification cadastrale distincte.

### **2.2.3 : Indication du caractère privé des rues, des chemins ou voies d'accès**

Tout plan-projet comportant une voie d'accès, une rue, une ruelle, ou un sentier de piétons privés doit les identifier respectivement, selon le cas, comme « rue privée », « chemin privé », « ruelle privée » ou « sentier privé ».

### **2.2.4 : 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 (aérienne ou souterraine).

Les servitudes existantes ou requises doivent apparaître au plan relatif à une opération cadastrale, le cas échéant.

### **2.2.5 : Paiement des taxes municipales**

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire n'a pas payé les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée.

Le présent article ne s'applique pas aux opérations cadastrales qui ne visent qu'une identification de lot.

### **2.2.6 : Patrimoine archéologique**

Aucune opération cadastrale qui vise à créer une emprise publique dans le secteur d'intérêt archéologique, soit la partie du territoire de Baie-D'Urfé située entre le chemin Lakeshore et le lac Saint-Louis, ne peut être approuvée si le requérant n'a pas produit l'étude du potentiel archéologique requise en vertu du *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et sur l'émission des permis et certificats*.

De plus, l'opération cadastrale ne peut être approuvée si le projet n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé conformément à la procédure prévue au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* en vigueur.

## **Section 2.3 : Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels**

### **2.3.1 : Champ d'application**

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Ville de Baie-D'Urfé.

### **2.3.2 : Dispositions générales**

Une opération cadastrale ne peut être approuvée, à moins que le propriétaire :

1. Cède gratuitement à la Ville un ou des terrains, ou une servitude, qui représentent 10% de la superficie totale de l'immeuble visé et qui sont situés à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou au maintien d'un espace naturel. Avant d'être cédée à la Ville, la superficie de terrain vouée à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale;
2. Verse à la Ville une somme d'argent qui doit représenter 10% de la valeur déterminée par l'évaluation d'un évaluateur agréé, établie selon les règles de calcul prévues au présent règlement;
3. Cède ou verse à la Ville un terrain visé au premier paragraphe et un montant visé au second paragraphe. La valeur du terrain cédé gratuitement et les sommes d'argent versées doivent représenter 10% de la valeur déterminée par l'évaluation d'un évaluateur agréé. Toutefois, les sommes d'argent versées doivent servir à l'achat de terrain d'une superficie égale ou supérieure à la superficie à combler afin d'atteindre la superficie établie au paragraphe 1, à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

Le Conseil décide, dans chaque cas, laquelle des trois (3) conditions précédemment énoncées doit s'appliquer.

### **2.3.3 : Honoraires de l'évaluateur agréé**

L'ensemble des honoraires relatifs à la détermination de la valeur par l'évaluateur agréé est à la charge du propriétaire.

### **2.3.4 : Localisation des terrains à céder**

La localisation du terrain doit, de l'avis du conseil, convenir pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et respecter le plan d'urbanisme et, s'il y a lieu, le programme particulier d'urbanisme, le plan d'aménagement d'ensemble ou le

programme d'implantation et d'intégration architecturale applicable. Le terrain cédé gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 2.2.2 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. Une telle entente peut être supérieure à 10% de la superficie du terrain visé par l'opération cadastrale en considération d'opération cadastrale future.

Le terrain visé à l'entente doit faire partie du territoire de la Ville de Baie-D'Urfé et doit être cadastré.

### **2.3.5 : Exemptions de cession ou de contribution de sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels**

Lors d'une demande de permis de lotissement, les opérations cadastrales suivantes ne sont pas assujetties aux dispositions de la présente section relative à la contribution pour 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. Une opération cadastrale n'ayant pour but que d'attribuer un numéro de cadastre distinct, pour un terrain jusque-là désigné comme partie de lot si, le 30 novembre 1982, ledit terrain était l'assiette d'une résidence principale érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur;
3. L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre d'un immeuble construit ou non, déjà morcelé mais décrit par tenants et aboutissants avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
4. 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 au *Règlement de zonage* ou au présent règlement et où une construction peut être érigée ;
5. Le regroupement de plusieurs lots cadastrés ;
6. Le cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise ;
7. Les opérations cadastrales rendues nécessaires par la suite d'une expropriation par la Ville ;
8. Les opérations cadastrales qui ont pour objet un terrain que la Ville, le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada acquière ;
9. Les opérations cadastrales à l'égard d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un espace naturel ou d'une rue ;

CHAPITRE 2 :  
CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

---

10. Les opérations cadastrales à l'égard d'un terrain sur lequel la construction de tout bâtiment n'est pas autorisée en vertu de la réglementation d'urbanisme ;
11. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;
12. La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au *Code civil du Québec*.

### **2.3.6 : Règles de calcul**

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est déterminée comme suit :

1. Dans le cas du versement d'une somme d'argent aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, la valeur du terrain ou du site 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 et est établie par le produit que l'on obtient en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville 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).
2. Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

### **2.3.7 : Contestation de la valeur du terrain**

Toute contestation de la valeur du terrain ou du site ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur. Cette contestation s'effectue selon les dispositions prévues à cet effet aux articles 117.7 à 117.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1)

### **2.3.8 : Contributions antérieures**

Lorsque le site ou une partie du site a déjà fait l'objet d'une compensation exigée en vertu des dispositions du présent règlement ou en vertu des dispositions aux mêmes fins édictées dans un règlement antérieur, sous la forme d'une cession de terrain ou du versement d'une somme d'argent, les dispositions suivantes s'appliquent :

1. Dans le cas d'une cession de terrain : une exemption de cession ou de versement est accordée, soit :
  - a) Totalement si la cession déjà effectuée visait l'ensemble du site ;

CHAPITRE 2 :  
CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

---

b) Partiellement et proportionnellement si la cession déjà effectuée ne visait qu'une partie du site.

2. Dans le cas d'un versement d'une somme compensatoire : le propriétaire doit verser la différence entre la somme déjà payée et la somme due.

Il appartient au propriétaire de démontrer qu'une superficie de terrain a déjà fait l'objet d'une cession de terrain ou d'un versement d'une somme compensatoire. À défaut d'en faire preuve, la compensation est exigible.

### **2.3.9 : Contrat notarié**

Tout contrat devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par résolution par le Conseil municipal. Les frais de contrat notarié de cession ou de promesse 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.

### **2.3.10 : Fonds spécial**

Toute somme reçue par la Ville de Baie-D'Urfé en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acquérir ou aménager des terrains ou des servitudes à des fins de parcs, de terrains de jeux, d'accès public à l'eau ou d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les immeubles dont la Ville est propriétaire ou sur l'assiette d'une servitude dont la Ville est titulaire. Il peut également servir au paiement des dépenses de l'agglomération de Montréal qui sont relatives à un parc régional. Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain ou de l'assiette d'une servitude comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment, d'une infrastructure ou d'un équipement dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou d'un espace naturel.

La Ville de Baie-D'Urfé peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial. Une somme versée en vertu d'une application édictée au présent article ne constitue ni une taxe, ni une compensation, ni un mode de tarification.

Malgré les précédents alinéas, la Ville peut également, afin de se conformer aux obligations qui lui incombent en vertu des articles 272.10 et 272.12 de la *Loi sur l'instruction publique* (chapitre I-13.3) :

1. Céder à un centre de services scolaire tout terrain visé au premier alinéa;

2. Utiliser les sommes versées dans le fonds spécial pour faire l'acquisition d'un immeuble en vue de le céder à un centre de services scolaire, ou pour payer le montant dû au centre de services scolaire qui a acquis un immeuble à sa place.

### **2.3.11 : Exigences particulières à la cession de terrain**

Un terrain cédé en vertu du présent règlement dit être libre de toute charge, priorité ou hypothèque, et il doit former un ou plusieurs lots distincts.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS**

### **Section 3.1 : Dispositions relatives aux rues**

#### **3.1.1 : Dispositions générales**

La présente section s'applique à toute nouvelle rue publique ou privée.

Le tracé des voies de circulation doit être conforme au plan d'urbanisme et aux autres dispositions du présent règlement.

#### **3.1.2 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol**

Le tracé des rues doit éviter les milieux humides, les secteurs boisés et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, éboulis et aux affaissements. Dans la mesure du possible, le tracé des voies de circulation doit respecter les boisés et rangées d'arbres.

#### **3.1.3 : Tracé des rues en fonction de la topographie**

Aucune rue ne peut avoir une pente supérieure à 8 %.

#### **3.1.4 : Emprise des voies de circulation publiques**

La largeur minimale de l'emprise d'une rue est fixée à 15 mètres.

Toutefois, l'emprise d'une rue locale visant à raccorder deux (2) voies locales existantes peut être identique à celle des voies existantes à raccorder.

Nonobstant les normes précédentes :

1. Aucune section du Chemin ou du Boulevard Morgan subdivisée avant le 31 décembre 1987 avec une largeur d'emprise inférieure ou égale à 24,5 mètres ne peut être modifiée pour réduire davantage sa largeur par rapport à ce qu'elle était au 31 décembre 1987;
2. Aucune section d'emprise du Chemin ou du Boulevard Morgan qui n'aurait pas été subdivisée au 31 décembre 1987 ne peut être subdivisée avec une largeur d'emprise inférieure à 24,5 mètres.

### **3.1.5 : Distance entre les intersections**

La distance minimale entre deux (2) intersections de rues est fixée à 55 mètres, calculée entre les limites les plus rapprochées des emprises de rue.

### **3.1.6 : Angles d'intersection**

Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit ( $90^{\circ}$ ) avec un écart admissible de l'ordre de dix (10) degrés.

Toutefois, lorsque la situation l'exige en raison de contraintes naturelles, anthropiques ou de la trame urbaine existante, l'angle d'intersection peut être inférieur à  $90^{\circ}$  sous réserve du respect d'un angle minimal de  $75^{\circ}$ .

### **3.1.7 : Courbe de raccordement**

Toute intersection de deux (2) lignes de rues doit se faire avec un rayon de courbure minimal de six (6) mètres.

### **3.1.8 : Rues en cul-de-sac**

La construction d'une rue en cul-de-sac doit respecter les conditions suivantes :

1. Seules les voies locales peuvent se terminer en cul-de-sac ;
2. Un chemin d'une largeur minimale de cinq (5) mètres servant à la fois de sentier pour piéton et de voie de secours doit relier directement la rue en cul-de-sac à une rue voisine lorsque la situation des lieux le permet;
3. Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieure à 38 mètres ;
4. La longueur maximale de la rue, de l'intersection au centre du cercle de virage, est de 325 mètres.

### **3.1.9 : Passage de piétons, pistes cyclables et servitudes**

La Ville peut exiger des sentiers pour piétons ou cyclistes partout où elle le juge à propos, notamment pour favoriser l'accès aux écoles ou aux équipements communautaires.

La Ville peut exiger des servitudes partout où elle le juge à propos pour fins d'utilité publique (égout, aqueduc, installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou autre).

Tout passage piétonnier doit avoir une largeur minimale de cinq (5) mètres.

### **3.1.10 : Rues privées**

Pour les fins de l'application des dispositions du présent règlement, toute rue privée existante au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement est réputée conforme aux exigences du présent règlement.

## **Section 3.2 : Dispositions relatives aux lots**

### **3.2.1 : Portée**

Sauf pour les aires de stationnement reliées aux réseaux de transport en commun et sauf pour les usages utilitaires qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées, aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si elle crée, directement ou par résidu, un ou des lots ou terrains non-conformes aux dispositions qui suivent relatives aux dimensions minimales des lots ou des terrains.

### **3.2.2 : Dimensions et superficies minimales d'un lot**

Les dimensions minimales (longueur de façade et profondeur) et la superficie minimale des lots sont prescrites aux tableaux suivants.

Les dimensions et la superficie minimales sont prévues pour un lot desservi, partiellement ou non desservi et varient selon que le lot est riverain ou non et situé à l'extérieur ou à l'intérieur d'un corridor riverain.

Lorsqu'il est indiqué « voir la grille des spécifications », cela indique que les dimensions et la superficie minimales sont inscrites à la grille des spécifications annexées au *Règlement de zonage*.

Lorsque plus restrictives, les dispositions du présent article prévalent sur les dimensions et superficie minimales inscrites à la grille des spécifications.

Aucun espace obtenu par le remplissage du lac Saint-Louis ne peut compter dans le calcul de la superficie ou des dimensions d'un lot pour les fins du présent règlement.

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

Tableau 2 : Dimensions et superficies minimales d'un lot

	Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain	Lot non riverain situé à l'intérieur d'un corridor riverain <sup>(5)</sup>	Lot riverain situé à l'intérieur d'un corridor riverain <sup>(5)</sup>
<b>Lot desservi</b>			
Superficie minimale :	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications
Largeur minimale:			Voir la grille des spécifications <sup>(4)</sup>
Profondeur minimale <sup>(1)</sup> :			45 mètres <sup>(2) (4)</sup>
Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac <sup>(1)</sup> :	/	/	45 mètres <sup>(3)</sup>
<b>Lot partiellement desservi</b>			
Superficie minimale :	1 500 mètres carrés	2 000 mètres carrés	2 000 mètres carrés
Largeur minimale:	25 mètres	25 mètres	30 mètres <sup>(4)</sup>
Profondeur minimale <sup>(1)</sup> :	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications	75 mètres <sup>(4)</sup>
Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac <sup>(1)</sup> :	/	/	75 mètres <sup>(3)</sup>
<b>Lot non desservi</b>			
Superficie minimale :	3 000 mètres carrés	4 000 mètres carrés	4 000 mètres carrés
Largeur minimale:	50 mètres	50 mètres	50 mètres
Profondeur minimale <sup>(1)</sup> :	Voir la grille des spécifications	Voir la grille des spécifications	75 mètres <sup>(4)</sup>
Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac <sup>(1)</sup> :	/	/	75 mètres <sup>(3)</sup>

- (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;
- (2) Dans le cas où la route, le chemin, la rue ou toute voie de circulation automobile était déjà construite au 21 décembre 1983, la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières, notamment une falaise et une voie ferrée ;
- (3) Cette distance peut être réduite à 20 mètres 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 mètres si une telle voie de circulation constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

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 bande riveraine de 15 mètres.

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 les secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex : voie ferrée, falaise, etc.)

Dans les cas de routes qui sont perpendiculaires au cours d'eau mais qui ne le traversent pas, la distance pourra être réduite à 15 mètres;

- (4) Dans les 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, pour les lots entièrement, partiellement ou non desservis, 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 bande riveraine;
- (5) Pour tous les cours d'eau ayant un bassin versant de moins de 20 km<sup>2</sup>, il est possible de n'appliquer les normes de corridor riverain qu'aux seuls lots adjacents au plan d'eau. Ce sont les normes applicables à l'extérieur du corridor riverain qui s'appliquent aux lots non adjacents.

### 3.2.3 : Dispositions particulières relatives aux dimensions et superficies minimales d'un lot à proximité du lac Saint-Louis

Les dimensions minimales (longueur de façade et profondeur) et la superficie minimale des lots localisés au sein du corridor riverain adjacent au lac Saint-Louis qui font l'objet de dispositions particulières sont indiquées au tableau du présent article.

Lorsqu'une norme est plus restrictive que celle indiquée à l'article précédent ou à la grille de zonage applicable, celle du présent article prévaut.

*Tableau 3 : Dimensions et superficies minimales d'un lot uniquement desservi par le réseau d'aqueduc entre le chemin Lakeshore et le lac Saint-Louis*

	Lot riverain situé à l'intérieur d'un corridor riverain	Lot non riverain situé à l'intérieur d'un corridor riverain
Lot uniquement desservi par le réseau d'aqueduc		
Lot situé entre le chemin Lakeshore et le lac St-Louis		
Superficie minimale :	4 000 mètres carrés	4 000 mètres carrés
Largeur minimale :	50 mètres	50 mètres
Profondeur minimale <sup>(1)</sup> :	75 mètres <sup>(2)</sup>	-
Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac :	75 mètres <sup>(3)</sup>	75 mètres <sup>(3)</sup>

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

*Tableau 4 : Dimensions et superficies minimales d'un lot uniquement desservi par le réseau d'aqueduc n'étant pas localisé entre le chemin Lakeshore et le lac Saint-Louis*

	Lot non riverain situé à plus de 100m du lac à l'intérieur d'un corridor riverain	Lot non riverain situé à moins de 100 m du lac à l'intérieur d'un corridor riverain
Lot uniquement desservi par le réseau d'aqueduc		
Lot <b>non</b> situé entre le chemin Lakeshore et le lac St-Louis		
Superficie minimale :	2 000 mètres carrés	2 000 mètres carrés
Largeur minimale :	25 mètres	50 mètres
Profondeur minimale (1) :	-	-
Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac :	75 mètres(3)	75 mètres(3)

- (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 ;
- (2) Dans les 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, pour les lots entièrement, partiellement ou non desservis, 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 bande riveraine ;
- (3) Cette distance peut être réduite à 20 mètres 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 mètres 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 bande riveraine de 15 mètres.

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 les secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex : voie ferrée, falaise, etc.)

Dans les cas de routes qui sont perpendiculaires au cours d'eau mais qui ne le traversent pas, la distance pourra être réduite à 15 mètres;

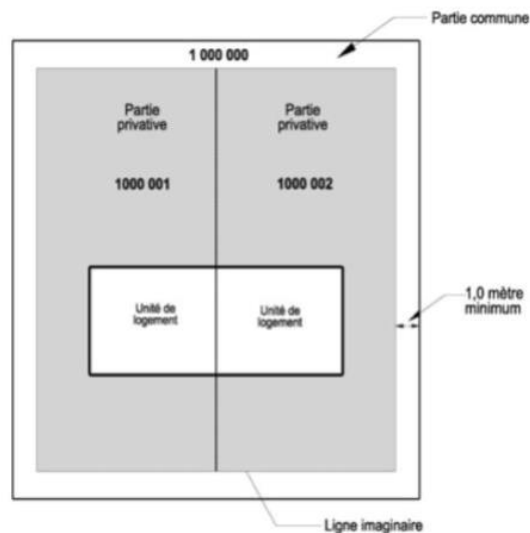
#### **3.2.4 : Dispositions applicables à un lot situé dans plus d'une zone**

Lorsqu'un lot se trouve dans plus d'une zone, à l'intérieur desquelles les exigences relatives à la superficie ou aux dimensions minimales des lots sont différentes, il doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences les plus élevées.

### 3.2.5 : Copropriété et cadastre vertical

Toute opération cadastrale visant un terrain détenu en copropriété divise ne peut concerner qu'un (1) seul lot pour la partie commune, qui doit ceinturer l'ensemble des lots et déterminer les parties privatives, et un (1) seul lot par partie privative délimite l'occupation du ou des bâtiment(s) principal(aux). Dans ces cas, les dimensions minimales applicables du présent règlement s'appliquent au lot le plus englobant de la copropriété.

Figure 1 Illustration de copropriété et cadastre vertical



### 3.2.6 : Calcul de la profondeur minimale d'un lot

Lorsqu'applicable, le calcul de la profondeur minimale d'un lot s'effectue de la façon suivante :

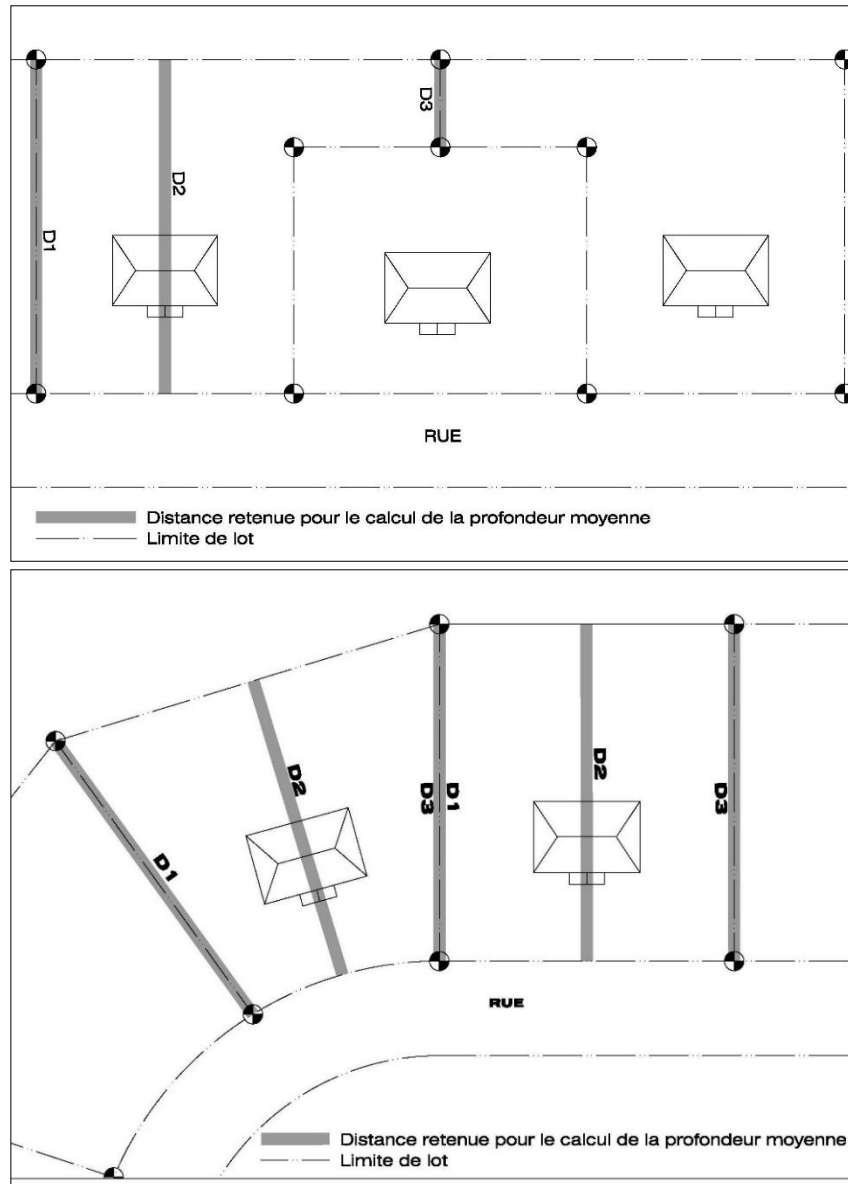
$$\text{Profondeur d'un lot} = \frac{(D1 + D2 + D3)}{3}$$

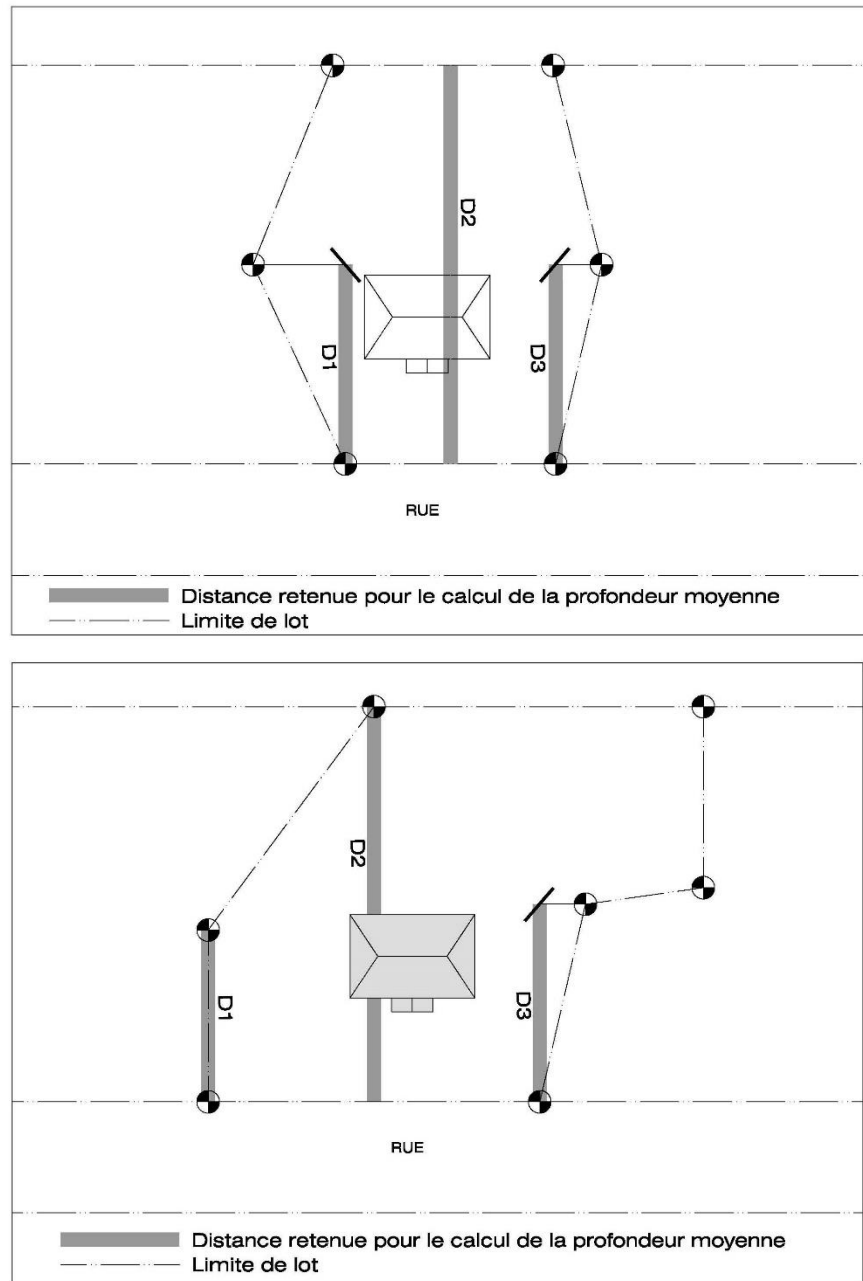
3

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 dans les figures suivantes :

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

Figure 2 Illustrations d'exemples de calcul de la profondeur minimale d'un lot





Dans le cas d'un terrain d'angle, la ligne avant de lot faisant face à la façade secondaire du bâtiment doit être considérée dans le calcul de la profondeur d'un lot.

### 3.2.7 : Forme des lots

Les conditions suivantes s'appliquent pour la forme des lots :

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

---

1. Les lignes latérales du lot doivent être perpendiculaires 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 ou de créer des rues dont le développement comporte une marge latérale nulle, les lignes latérales du lot peuvent être obliques par rapport à la ligne d'emprise de la rue. Toutefois, cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue ;
2. Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 60 et 135 degrés. Dans les cas où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles ou en raison du cadastre original, le lot peut présenter des lignes brisées dans la mesure où la largeur minimale en façade est respectée ;
3. Tout lot doit être adjacent à une rue publique ou à une rue privée qui respectent les normes, dimensions et autres conditions imposées aux rues publiques ou privées existantes en vertu du présent règlement.

### **3.2.8 : Localisation de lot prohibé**

Aucun lot ou rue ne peut être créé s'il en résulte un lot ou un terrain transversal, c'est-à-dire un lot ou un terrain adjacent à deux rues ailleurs qu'au point d'intersection desdites rues.

### **3.2.9 : 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 relatives à l'annulation ou à la correction d'un numéro de lot n'entraînant pas une augmentation du nombre de lots ;
2. Les opérations cadastrales relatives à une désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes, lorsque nécessaire pour établir l'état descriptif requis dans le cadre d'une déclaration de copropriété ;
3. Les opérations cadastrales requises pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution, d'aqueduc ou d'égout, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
4. Les opérations cadastrales requises pour des fins municipales ou publiques incluant les parcs, espaces verts et sentiers qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ;
5. Les opérations cadastrales relatives à une acquisition de gré à gré par une organisme publique ou d'une expropriation pour cause d'utilité publique visée

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES, AUX LOTS ET AUX ÎLOTS

---

par l'article 3042 du Code civil du Québec, à l'égard de la partie expropriée et du lot résiduel de ce lot résultat de l'expropriation ;

6. Les opérations cadastrales ne visant que l'identification cadastrale d'un lot construit ;
7. Les opérations cadastrales ne visant que l'identification cadastrale d'un terrain borné par des lots distincts ou des terrains construits ou des voies publiques de circulation ;
8. 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 à l'autorité compétente lors de la demande de permis.

### **Section 3.3 : Dispositions relatives aux îlots**

#### **3.3.1 : Largeur des îlots**

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées d'emplacements adossés; cette largeur doit correspondre à deux (2) fois la profondeur minimale des emplacements exigée dans le présent règlement.

#### **3.3.2 : Longueur des îlots**

Dans la mesure du possible, la longueur d'un îlot ne peut être inférieure à 200 mètres, ni supérieure à 500 mètres.

Nonobstant le contenu du présent article, la longueur d'un îlot peut excéder 500 mètres si un sentier pour piétons d'une largeur minimale de cinq (5) mètres est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine.

#### **3.3.3 : Orientation des îlots**

Les îlots doivent être orientés de manière à privilégier un maximum d'économie d'énergie et être orientés de manière à assurer une pénétration maximum du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible.

De plus, l'orientation des îlots doit être privilégiée en direction des espaces réservés pour les usages publics et doit permettre de maximiser les percées visuelles sur un élément d'intérêt naturel tel qu'un cours d'eau.



### **Section 3.4 : Dispositions relatives dans un milieu humide et à son aire de protection**

#### **3.4.1 : Interdiction d'empiéter dans un milieu humide**

Nonobstant une disposition contraire, dans un milieu humide à protéger ou à restaurer et dans son aire de protection, identifiés à l'annexe « 4 » - *Plan des contraintes naturelles et anthropiques* du *Règlement de zonage* en vigueur, tout morcellement de lot sont interdits, sauf :

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 parc ;
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. Aux fins de l'élargissement d'une voie de circulation existante ;
5. Aux fins de 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. Aux fins de 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. Aux fins de l'implantation d'une infrastructure ou d'un équipement qui a fait l'objet d'une entente avant le 21 décembre 2023 ;
8. Aux fins d'entretien, de restauration ou de création d'un milieu humide ou d'une aire de protection ;

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 identifiés à l'annexe « 4 » - *Plan des contraintes naturelles et anthropiques* du *Règlement de zonage*.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES**

### **Section 4.1 : Dispositions générales**

#### **4.1.1 : 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.

#### **4.1.2 : Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis**

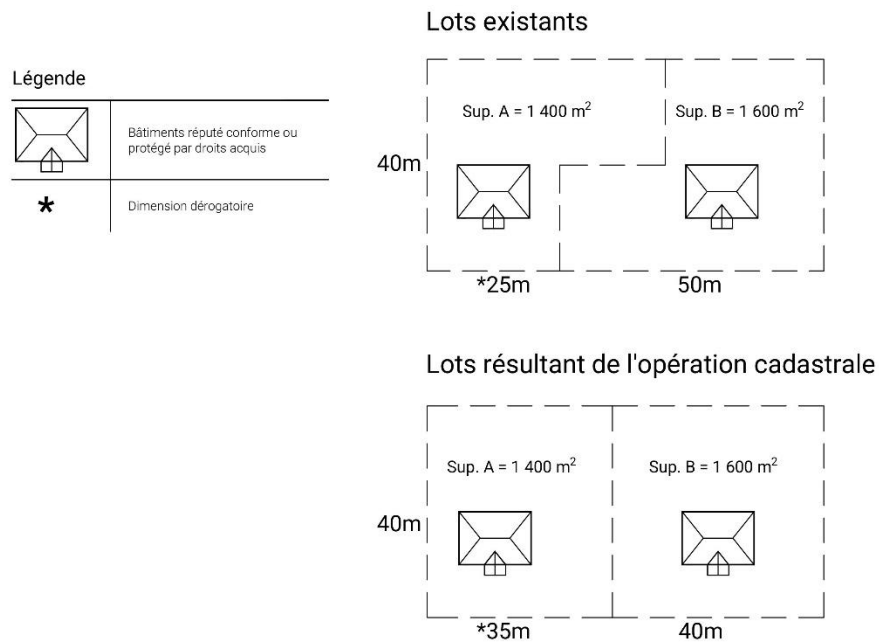
Pour les fins du présent article, la modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis correspond à la modification de la longueur de façade et la profondeur d'un lot sans entraîner une modification de la superficie du lot. *(Voir la figure ci-dessous)*

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisée aux conditions suivantes :

1. La modification de la longueur de façade du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la longueur de façade et la profondeur du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales exigées en vertu du présent règlement ;
2. La modification de la profondeur du lot ne doit pas avoir pour effet de rendre plus dérogatoire la profondeur et longueur de façade du lot concerné. Elle n'est toutefois pas obligée d'atteindre les valeurs minimales du présent règlement ;
3. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de créer un lot adjacent non conforme au présent règlement ;
4. L'opération cadastrale ne peut 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.

CHAPITRE 4 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS DÉROGATOIRES

Figure 3 Illustration de la modification d'un lot dérogation protégé par droits acquis



## **Section 4.2 : Privilèges au lotissement**

### **4.2.1 : Terrain vacant non conforme**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 21 décembre 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes publiés 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 *Règlement de lotissement*, si les deux conditions suivantes sont respectées :

1. À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y avait eu lieu, les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement* applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain ;
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.

### **4.2.2 : Terrain bâti non conforme**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. Le 21 décembre 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
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 droits acquis.

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.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction a été détruite par un sinistre après le 21 décembre 1983.

#### **4.2.3 : Résidu d'un terrain non conforme**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du *Règlement de lotissement*, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

1. Dont 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 ;
2. Qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale conformément aux normes en vigueur à ce moment.

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.

#### **4.2.4 : Subdivision de lot non conforme**

Un permis autorisant une opération cadastrale visant à subdiviser un lot en deux ne peut être refusé, pour le seul motif que les superficies ou les dimensions des terrains résultant de la subdivision ne leur permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

1. Le 21 décembre 1983, ledit terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégée par droits acquis et cette construction a depuis été citée bien culturel par le gouvernement du Québec ou par la ville de Baie d'Urfé;
2. La superficie et les dimensions des deux lots devant résulter de l'opération cadastrale respectent les plus restrictives des exigences suivantes:
  - a) Les exigences de la réglementation relative aux opérations cadastrales en vigueur le 21 décembre 1983,
  - b) Les exigences du document complémentaire du *Schéma d'aménagement et de développement* de l'agglomération de Montréal, soit 2 000 m<sup>2</sup> de superficie, 30 m de largeur en front et 75 m de profondeur pour tout lot situé dans le corridor riverain du lac Saint-Louis, ou 1 500 m<sup>2</sup> de superficie et 25 m de largeur en front pour tout autre lot.
3. L'un des deux lots ainsi créés est occupé par ledit bien culturel.



## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS FINALES**

### **Section 5.1 : Entrée en vigueur**

#### **5.1.1 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Heidi Ektvedt, Mairesse

---

Marie-Hélène Brunet, Greffière