

Règlement R.R.V.M., c. O-1

RÈGLEMENT SUR LES OPÉRATIONS CADASTRALES

En vigueur depuis le 16 mai 1994

ATTENTION : IL S'AGIT D'UNE CODIFICATION ADMINISTRATIVE MAISON
(Version amendée et codifiée du 6 août 2008 contenant les modifications apportées par les règlements 95-085, 96-240, 98-034, 00-115, 01-314, RCA07 22021 et RCA08 22019)

RÈGLEMENT SUR LES OPÉRATIONS CADASTRALES

SECTION I

OPÉRATION CADASTRALE VISANT UN TERRAIN DE LA VILLE

[Initiale; r.98-034, a. 1.]

1. L'approbation d'une opération cadastrale visant un terrain de la Ville relève du directeur du Service des travaux publics et de l'environnement, qui est également autorisé à signer, pour la Ville, les plans et autres documents relatifs à cette opération.

[Initiale; r.95-085, a. 50; r.98-034, a. 1; r.00-115, a. 1.]

1.1. L'approbation d'une opération cadastrale visant un terrain de la Ville est assujettie à l'application des articles 12 à 21.1.

[Initiale; r.98-034, a. 1; r.00-115, a. 2.]

SECTION II

OPÉRATION CADASTRALE VISANT LE TERRAIN D'UN PROPRIÉTAIRE AUTRE QUE LA VILLE

[Initiale; r.98-034, a. 1.]

1.2. L'approbation d'une opération cadastrale visant le terrain d'un propriétaire autre que la Ville relève du directeur du Service du développement économique et urbain, désigné à la présente section par le mot « directeur ».

[Initiale; r.98-034, a. 1; r.00-115, a. 3.]

2. Aucune opération cadastrale ne peut être effectuée sans l'approbation du directeur, sauf :
1° une opération cadastrale relative à une copropriété divisée verticale assujettie à la publication d'une déclaration en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec, autre que la création du lot originaire de base dans le territoire non rénové ou du numéro du plan complémentaire dans le territoire rénové ;

- 2° une opération cadastrale de correction, pourvu que la numérotation du ou des lots ne soit pas modifiée ou qu'une telle modification soit faite directement par l'autorité responsable du cadastre.

[Initiale; r.00-115, a. 4.]

3. Une opération cadastrale doit être présentée pour approbation sous forme de projet, au moyen d'une requête accompagnée des plans et documents prescrits.

[Initiale; r.98-034, a. 2.]

4. Un projet d'opération cadastrale non conforme aux exigences du présent règlement ne peut être approuvé.

Lorsque, six mois après qu'il en a été requis par un avis écrit du directeur, le requérant d'une approbation n'a pas présenté un projet d'opération cadastrale modifié afin de le rendre conforme aux exigences du présent règlement, sa demande est caduque.

[Initiale; r.98-034, a. 3; r.00-115, a. 5.]

5. Lorsque le projet d'opération cadastrale comporte des lacunes dans la requête, les plans ou tout autre document devant l'accompagner et que, six mois après la date de sa demande d'approbation, le requérant n'a pas comblé ces lacunes, sa demande est caduque.

[Initiale; r.00-115, a. 6.]

6. Préalablement à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale ayant pour effet de morceler un lot ou d'identifier une partie de lot, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire doit, au choix du directeur :

- 1° céder à la ville, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain représentant 10 % du terrain compris dans le plan et situé en un lieu qui, de l'avis du directeur, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux ;
- 2° payer une somme équivalant à 10 % de la valeur réelle du terrain compris dans le plan.
Le directeur peut, afin d'établir si le lieu visé convient à l'établissement de parcs ou de terrains de jeux, en référer au comité exécutif.

7. Lorsque le propriétaire démontre que son terrain ou une partie de celui-ci a déjà fait l'objet d'une cession ou d'un paiement mentionné à l'article 6, il peut être exempté de la cession ou du paiement, soit :

- 1° totalement si l'opération cadastrale visait l'ensemble du terrain ;
- 2° partiellement et proportionnellement si l'opération cadastrale ne visait qu'une partie du terrain ;
- 3° dans une proportion de 50 % si le terrain ou une partie de celui-ci a déjà fait l'objet d'une cession ou d'un paiement sur la base d'un pourcentage de 5 % plutôt que de 10 %.

7.1. Lorsque l'opération cadastrale vise un terrain déjà bâti et consiste en un morcellement de lot, ou en une identification d'une partie de lot si la valeur du bâtiment inscrite au rôle de l'évaluation foncière représente plus de 10 % de la valeur réelle du terrain compris dans le plan d'opération cadastrale, le propriétaire est exempté de la cession et du paiement prévus à l'article 6 en proportion de la superficie et de la valeur du lot déjà bâti prévu au plan.

Un terrain vacant sur lequel se trouvait, au plus deux ans avant la date du dépôt d'un plan d'opération cadastrale, un bâtiment dont la valeur inscrite au rôle de la valeur foncière dépassait de 10 % la valeur du terrain alors inscrite à ce rôle, constitue un terrain visé par l'exemption prévue au premier alinéa, sauf dans le cas où les lots qui résultent du morcellement ou de l'identification sont, en totalité ou en partie, superposés à l'aire de ce bâtiment.

[Initiale; r.98-034, a. 4; r.00-115, a. 7.]

8. Sous réserve du deuxième alinéa, l'exemption de la cession ou du paiement prévu à l'article 6 est totale si :

- 1° dans le territoire non rénové, l'opération cadastrale vise un terrain bâti ou non bâti et consiste exclusivement en l'identification du résidu d'un lot dont une partie a été expropriée ou vendue à des fins d'intérêt public ;
- 2° dans le territoire non rénové, l'opération cadastrale vise un terrain bâti ou non bâti et consiste exclusivement en un morcellement d'un lot distinct, à condition que l'opération n'entraîne pas une augmentation du nombre de lots et de terrains constructibles sur le plan du cadastre officiel ;
- 3° dans le territoire rénové, l'opération cadastrale vise un terrain bâti ou non bâti et consiste exclusivement en un morcellement d'un lot, à condition que l'opération :
 - a) n'entraîne pas une augmentation du nombre de lots constructibles sur le plan du cadastre officiel;
 - b) le cas échéant, ne crée pas des lots non constructibles contigus pouvant, s'ils étaient réunis, former un terrain constructible ;
- 4° dans le territoire non rénové, l'opération cadastrale vise un terrain non bâti et consiste exclusivement en l'identification d'une partie d'un lot distinct décrite dans un acte enregistré conformément à la loi applicable et qui n'apparaît pas sur le plan du cadastre officiel, à condition que l'opération n'entraîne pas une augmentation du nombre de lots et de terrains constructibles sur le plan du cadastre officiel ;
- 5° dans le territoire non rénové, l'opération cadastrale vise un terrain non bâti et consiste exclusivement en l'identification d'une partie de lot non constructible, à condition que :
 - a) l'opération n'entraîne pas une augmentation du nombre de lots distincts et de terrains constructibles sur le plan du cadastre officiel ;
 - b) la partie de lot non constructible à identifier ne représente pas plus de 50 % de la superficie du lot projeté.

Dans le cas du paragraphe 2, du sous-paragraphe a du paragraphe 3 et des paragraphes 4 et 5 du premier alinéa, l'exemption totale ne s'applique que si le plan d'opération cadastrale comprend le remembrement d'un lot distinct avec un lot visé, dans le cadre d'une opération cadastrale de morcellement ou d'identification.

[Initiale; r.98-034, a. 5; r.00-115, a. 8.]

9. Le propriétaire ne doit ni aliéner ni grever d'un droit réel un terrain qui doit être cédé à la ville en vertu de l'article 6, sous peine de nullité de l'opération cadastrale.

10. Le directeur peut refuser d'approuver un projet d'opération cadastrale en raison de la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac ou en considération de dangers d'inondation, d'éboulis, de glissement de terrain ou d'autres cataclysmes.

10.1. Le directeur peut refuser d'approuver un projet d'opération cadastrale qui a pour effet de créer ou laisser un résidu de terrain non constructible.

[Initiale; r.00-115, a. 9.]

11. L'omission de déposer au ministère des Ressources naturelles, dans les 6 mois de son approbation, un projet d'opération cadastrale, emporte déchéance de cette approbation.

11.1. Aucun permis de construction ne sera accordé:

- 1° à moins que le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction avec ses dépendances ne forme un ou des lots distincts sur le plan officiel du cadastre, qui sont conformes au règlement de lotissement ou qui, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par droits acquis ;
- 2° à moins que les services publics d'aqueduc et d'égout ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que leur installation ne soit autorisée ;
- 3° à moins que le terrain sur lequel doit être érigée une construction ne soit adjacent à une rue publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture.

[r. 01-314, a. 1]

12. Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet :

- 1° de former un terrain destiné à la construction, d'une largeur insuffisante pour que la construction puisse s'y faire conformément aux règlements de construction et d'urbanisme;
- 2° de former :
 - a) dans le territoire rénové, un lot constructible :
 - i) d'une profondeur inférieure à 22 m, à moins que le lotissement déjà réalisé ne l'impose;
 - ii) d'une superficie inférieure de 20 % à la superficie moyenne des lots constructibles du même côté de rue, entre les deux rues ou ruelles transversales les plus rapprochées ou donnant sur une rue en cul-de-sac, dans un secteur

résidentiel, sauf si le lot ainsi formé atteint 300 m² dans un secteur où l'occupation des bâtiments est limitée à 3 logements, et 500 m² dans un secteur où la construction est limitée aux bâtiments unifamiliaux;

iii) d'une largeur inférieure à 5 m, dans sa partie donnant sur une rue;

b) dans le territoire non rénové, un lot distinct ou une partie de lot constructible :

i) d'une profondeur inférieure à 22 m, à moins que le lotissement déjà réalisé ne l'impose;

ii) d'une superficie inférieure de 20 % à la superficie moyenne des lots distincts du même côté de rue, entre les deux rues ou ruelles transversales les plus rapprochées ou donnant sur une rue en cul-de-sac, dans un secteur résidentiel, sauf si le lot ainsi formé atteint 300 m² dans un secteur où l'occupation des bâtiments est limitée à 3 logements, et 500 m² dans un secteur où la construction est limitée aux bâtiments unifamiliaux;

iii) d'une largeur inférieure à 5 m, dans sa partie donnant sur une rue.

Aux fins du sous-paragraphe ii) du sous-paragraphe a du paragraphe 2 du premier alinéa et du sous-paragraphe ii) du sous-paragraphe b du même paragraphe de cet alinéa, sont exclus du calcul de la superficie moyenne les lots orientés sur les rues transversales.

[Initiale; r.00-115, a. 10.]

13. Dans le calcul de superficie prévu au sous-paragraphe ii) du sous-paragraphe a du paragraphe 2 du premier alinéa de l'article 12 et au sous-paragraphe ii) du sous- paragraphe b de ce paragraphe, est exclue la superficie d'un terrain :

1° utilisé à des fins de parc public ;

2° visé par un projet approuvé en vertu de l'article 612a de la charte ;

3° sur lequel se trouve un bâtiment dont l'usage n'est pas exclusivement de la famille habitation ;

4° sur lequel se trouve un bâtiment dont l'usage est d'une catégorie de la famille habitation qui n'est pas autorisée dans le secteur visé par le plan d'opération cadastrale ;

5° situé dans un secteur autre que celui visé par le plan d'opération cadastrale.

[Initiale; r.00-115, a. 10.]

14. Le sous-paragraphe ii) du sous-paragraphe a du paragraphe 2 du premier alinéa de l'article 12 et le sous-paragraphe ii) du sous-paragraphe b de ce paragraphe ne s'appliquent pas dans les secteurs où la construction de bâtiments en contiguïté est permise.

[Initiale; r.00-115, a. 11.]

15. Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de :

1° créer une enclave ;

2° modifier la superficie ou les dimensions d'un terrain déjà bâti, si cette modification rend l'immeuble ou son occupation non conforme aux règlements ;

- 3° morceler un lot déjà bâti ou d'identifier une partie de lot déjà bâtie, si les lots qui résultent du morcellement ou de l'identification sont, en totalité ou en partie, superposés à l'aire du bâtiment et si chacune des parties du bâtiment ainsi scindé est non conforme aux règlements de construction, de plomberie ou d'urbanisme ;
- 4° modifier la superficie ou les dimensions d'un terrain déjà bâti, si cette modification accentue une dérogation aux règlements de construction et d'urbanisme.

[Initiale; r.98-034, a. 6; r.00-115, a. 12.]

16. L'emprise des rues prévues dans un projet d'opération cadastrale doit concorder avec les rues déjà cadastrées, sauf si les lieux ont une situation particulière.

17. Une rue transversale formée entre 2 rues par une opération cadastrale doit être d'une longueur maximale de 400 m, mais une longueur supérieure peut être approuvée en raison de la situation particulière des lieux.

18. Les culs-de-sac formés par une opération cadastrale doivent être d'une longueur maximale de 200 m et se terminer par un espace d'au moins 38 m de diamètre pour permettre le virage des véhicules. Toutefois, un espace d'un diamètre inférieur, qui ne doit en aucun cas être de moins de 33,50 m, et une longueur de plus de 200 m peuvent être approuvés en raison de la situation particulière des lieux.

[Initiale; r.00-115, a. 13.]

19. Aucune opération cadastrale ne doit comporter de ruelle d'une largeur inférieure à 6 m, mais une largeur moindre peut être approuvée en raison de la situation particulière des lieux.

20. Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de réduire à moins de 3 m l'accès d'un terrain à une ruelle, dans un secteur de zonage où les bâtiments contigus sont permis.

21. Peut être approuvée une opération cadastrale qui consiste en l'identification d'un terrain, bâti ou non bâti, décrit dans un acte enregistré avant le 22 juin 1977 conformément à la loi applicable ou porté, avant cette date, comme partie de lot au cadastre officiel, même si ce terrain n'est pas conforme au présent règlement, à condition que l'opération cadastrale n'ait pas pour effet de créer plus d'un lot distinct ou, si le terrain est compris dans plus d'un lot originaire, plus d'un lot distinct par lot originaire.

[Initiale; r.98-034, a. 7; r.00-115, a. 14.]

21.1. Peut être approuvée une opération cadastrale ayant pour effet de modifier un terrain ou un lot distinct non conforme au présent règlement mais protégé par droits acquis si :

- 1° cette opération a pour effet de rendre ce terrain ou ce lot conforme au présent règlement;
- 2° sans rendre ce terrain ou ce lot conforme au présent règlement quant aux exigences de dimensions et de superficie minimale, cette opération satisfait aux conditions suivantes :

- a) la modification ne doit pas rendre dérogoire au présent règlement une dimension ou une superficie qui y est conforme ;
- b) la modification ne doit pas rendre un immeuble contigu dérogoire au présent règlement ou aux règlements de construction et d'urbanisme ;
- c) la modification ne doit pas accentuer une dérogoire au présent règlement ou aux règlements de construction et d'urbanisme.

[Initiale; r.00-115, a. 15.]

21.2. Peut être approuvée une opération cadastrale qui consiste en l'identification du résidu d'un lot dont une partie a été expropriée ou vendue à des fins d'intérêt public, même si ce résidu n'est pas conforme au présent règlement ou aux règlements de construction et d'urbanisme.

[Initiale; r.00-115, a. 15.]

21.3. Les articles 6 et 12 et le paragraphe 3 de l'article 15 ne s'appliquent pas à une opération cadastrale relative à une copropriété divise horizontale assujettie à la publication d'une déclaration en vertu de l'article 1038 du Code civil du Québec, lorsque le terrain est bâti.

[Initiale; r.00-115, a. 15.]

22. Le directeur peut exiger du requérant, comme condition préalable à l'approbation du projet :

- 1° l'octroi à titre gratuit de certaines servitudes aux fins d'utilité publique, qu'il détermine ;
- 2° l'exécution, par le requérant ou à ses frais, des travaux préliminaires nécessaires pour que la ville puisse assurer le drainage du terrain, exécuter des travaux d'améliorations locales, poser et entretenir les installations d'utilité publique ;
- 3° le dépôt, par le requérant, auprès du directeur du service des finances et du contrôle budgétaire, d'une somme suffisante pour défrayer le coût des travaux préliminaires mentionnés au paragraphe 2, le cas échéant.

[Initiale; r.95-085, a. 51; r.96-240, a. 14.]

22.1. Dans le cas où le propriétaire fait défaut d'exécuter les travaux requis en vertu du paragraphe 2 de l'article 22, le directeur peut les faire exécuter aux frais du propriétaire. Ces frais constituent une créance prioritaire sur l'immeuble au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec et sont garantis par une hypothèque légale sur l'immeuble.

[Initiale; r.98-034, a. 8.]

23. Le requérant qui soumet au directeur un projet pour approbation s'engage à céder, sans frais aux compagnies d'utilité publique, les servitudes requises pour la pose, le maintien, l'entretien et l'exploitation de toutes installations utiles aux télécommunications et à la distribution d'énergie électrique. Le cas échéant, l'emplacement de ces servitudes est préalablement autorisé par la ville.

24. Le comité exécutif peut, par ordonnance, prescrire les plans et documents mentionnés à l'article 3.

24.1. (À l'égard de l'arrondissement du Sud-Ouest)

Toute opération cadastrale portant sur un terrain situé en tout ou en partie à moins de trente mètres du bois compris dans l'écoterritoire «la falaise Saint-Jacques», tel qu'identifié au Plan d'urbanisme, doit être approuvée conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA07 22019) en tenant compte des critères suivants :

- 1° prendre en compte le problème d'érosion de la falaise;
- 2° participer à la protection et à la mise en valeur de l'écoterritoire;
- 3° maximiser la conservation des bois;
- 4° favoriser l'aménagement de corridors écologiques et récréatifs permettant de relier les bois.

[2008, r. RCA07 22021, a.23; 2008, r. RCA08 22019, a. 23]

24.2. (À l'égard de l'arrondissement du Sud-Ouest)

Une opération cadastrale visée à l'article 24.1 doit être accompagnée d'un projet de morcellement de terrain portant sur l'ensemble de la propriété impliquée ainsi que des documents suivants :

- 1° plans et documents décrivant les conditions existantes et comprenant notamment :
 - a) la délimitation et la dimension de la propriété;
 - b) l'implantation des bâtiments qui s'y trouvent, s'il y a lieu;
 - c) la topographie existante;
 - d) la délimitation du pourtour des unités écologiques homogènes quant aux composantes de la végétation et de la topographie du sol sur la base d'une photo interprétation ou autrement;
 - e) l'interprétation du couvert forestier (type de couvert, groupe d'essences, densité et hauteur du couvert, âge et état de santé des peuplements, etc.);
 - f) un plan de gestion des eaux de ruissellement indiquant le patron de drainage général du site;
 - g) les caractéristiques naturelles du terrain (roc de surface, espace boisé, tout bassin de drainage de surface, etc.) en y indiquant leur superficie;
 - h) les droits de passage ou toute autre servitude;
- 2° plan de la proposition d'opération cadastrale ou de lotissement comprenant notamment :
 - a) le type de mesures préventives au patron de drainage général du site et leurs localisations;
 - b) les impacts sur la végétation ou les bois existants ainsi que les mesures de protection des arbres existants;
 - c) les mesures de revégétalisation proposées;
 - d) les modifications ou les ajouts aux éléments anthropiques s'il y a lieu.».

[2008, r. RCA07 22021, a.23; 2008, r. RCA08 22019, a. 23]

25. Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique :

a) pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 1 000 \$;

b) pour une première récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 1 500 \$;

c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1 500 \$ à 2 000 \$;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;

b) pour une première récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 3 000 \$;

c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 3 000 \$ à 4 000 \$.

[Initiale; r. 98-034, a. 9.]
