



PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES JARDINS-DE-NAPIERVILLE
VILLE DE SAINT-RÉMI

RÈGLEMENT V655-2017-00

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

ATTENDU l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC des Jardins-de-Napierville en date du 22 décembre 2014;

ATTENDU qu'en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1)*, la Ville doit adopter tout règlement de concordance;

ATTENDU l'ensemble des démarches de consultation citoyenne, d'études et de rédaction des nouveaux règlements réalisés depuis l'entrée en vigueur du SADR;

ATTENDU qu'il y a lieu d'abroger le règlement de lotissement V468-07 et ses amendements;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 18 septembre 2017;

EN CONSÉQUENCE, il est :

PROPOSÉ PAR : monsieur Rosaire Payant
ET RÉSOLU : unanimement

QUE LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 - Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

- Section 1 - Dispositions déclaratoires
- Section 2 - Dispositions administratives
- Section 3 - Dispositions interprétatives

Chapitre 2 - Dispositions relatives aux conditions préalables à une opération cadastrale

- Section 1 - Dispositions générales
- Section 2 - Dispositions relatives à la cession pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

Chapitre 3 - Dispositions relatives aux lots, aux îlots et aux rues

- Section 1 - Dispositions générales
- Section 2 - Dispositions applicables aux rues et aux îlots
- Section 3 - Dispositions applicables aux lots

Chapitre 4 - Dispositions relatives aux droits acquis

- Section 1 - Dispositions générales

Chapitre 5 – Dispositions finales

- Section 1 – Dispositions finales



CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Table des matières

Section 1 - Dispositions déclaratoires.....	3
1.1.1. Titre du règlement.....	3
1.1.2. Remplacement.....	3
1.1.3. Portée du règlement et territoire assujetti.....	3
1.1.4. Concurrence avec d'autres règlements ou des lois.....	4
1.1.5. Adoption partie par partie.....	4
Section 2 - Dispositions administratives.....	4
1.2.1. Administration et application du règlement.....	4
1.2.2. Interventions assujetties.....	4
1.2.3. Permis de lotissement.....	5
1.2.4. Infractions, contraventions, pénalités et recours.....	5
Section 3 - Dispositions interprétatives.....	5
1.3.1. Mode de division du règlement.....	5
1.3.2. Interprétation du texte.....	6
1.3.3. Interprétation en cas de contradiction.....	6
1.3.4. Interprétation des documents de renvoi.....	6
1.3.5. Mesures.....	7

Chapitre 1

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1

Dispositions déclaratoires

1.1.1. Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement de la Ville de Saint-Rémi* » et le numéro V655-2017-00.

1.1.2. Remplacement

Le présent règlement abroge le règlement numéro V468-07, intitulé « *Règlement de lotissement de la Ville de Saint-Rémi* » tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur.

Ce remplacement n'affecte pas les permis et certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Ce remplacement n'affecte pas non plus toute procédure juridique intentée sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécutoire.

Dans tous les cas où une personne physique ou morale contrevenait au règlement no. V468-07, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, ce remplacement n'a pas pour effet d'annuler cette situation de contravention, sauf s'il est rendu conforme par le présent règlement, ou de conférer des droits acquis opposables au présent règlement.

1.1.3. Portée du règlement et territoire assujetti

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 Saint-Rémi.

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 et ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce. La disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

1.1.5. Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Saint-Rémi déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, 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'aurait aucun effet sur les autres parties du présent règlement.

Section 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 à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du Conseil municipal. Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats* portant le numéro V657-2017-00.

1.2.2. Interventions assujetties

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement à l'exception :

- a) D'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.R.Q., c. R-3.1) ;
- b) D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divise d'un immeuble faite en vertu des articles 1038 et 3030 du Code civil du Québec (L.R.Q., 1991, c.64) dans la mesure

- où elle concerne l'identification d'une partie de l'emplacement autre qu'une partie commune du terrain;
- c) D'une opération d'annulation ou de correction ;
 - d) D'une opération de remplacement n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.

Les modalités et conditions à un permis de lotissement relatives à toute opération cadastrale sur le territoire de la Ville de Saint-Rémi s'inscrivent à l'intérieur du règlement sur les permis et certificats numéro V657-2017-00.

1.2.3. Permis de lotissement

Toute opération cadastrale doit, pour être conforme, faire l'objet de permis de lotissement délivré par le fonctionnaire désigné. Les conditions de délivrance des permis et certificats sont définies au *Règlement sur les permis et certificats* portant le numéro V657-2017-00.

1.2.4. Infractions, contraventions, pénalités et recours

Les dispositions relatives aux infractions, aux contraventions, aux pénalités et aux recours sont édictées dans le *Règlement sur les permis et certificats* portant le numéro V657-2017-00.

Section 3 Dispositions interprétatives

1.3.1. Mode de division du règlement

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres, sections et articles. Les chapitres et sections sont tous numérotés en ordre chronologique. Les articles sont numérotés par trois chiffres, soit le premier chiffre représentant le numéro du chapitre, le deuxième, le numéro de la section et le troisième déterminant le numéro spécifique de l'article. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté d'une lettre minuscule. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'un tiret L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

Chapitre 1 - Texte 1

CHAPITRE

Section 1 - Texte 2

SECTION

Sous-section 1 – Texte 3

SOUS-SECTION

1.1.1. Texte 4

ARTICLE

Texte 5

ALINÉA

a) Texte 6

PARAGRAPHE

- Texte 7

SOUS-PARAGRAPHE

1.3.2. Interprétation du texte

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

- a) le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
- b) l'emploi du mot « DOIT » implique l'obligation absolue;
- c) l'emploi du mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
- d) le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique, morale ou association.

1.3.3. Interprétation en cas de contradiction

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent en cas de contradiction entre deux dispositions :

- a) En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des usages et normes, le texte prévaut;
- c) En cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique, la donnée du tableau prévaut;
- d) En cas d'incompatibilité entre le texte et la grille des usages et normes, la grille prévaut;
- e) En cas d'incompatibilité entre la grille des usages et normes et le plan de zonage, la grille prévaut.
- f) En cas d'incompatibilité entre un tableau et le texte, le texte prévaut

1.3.4. Interprétation des documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci fait partie intégrante du présent règlement. Dans le cas de divergences entre

les dispositions du présent règlement et les dispositions de tout document de renvoi, les dispositions du présent règlement prévalent.

1.3.5. Mesures

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont en système international (SI) et seul le système international est considéré pour fin d'interprétation du présent règlement.

1.3.6. 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 attribuent les définitions au règlement de zonage V654-2017-00.



CHAPITRE 2

Dispositions relatives aux conditions préalables à une opération cadastrale

Table des matières

Section 1 - Dispositions générales.....	3
2.1.1. Cession de l'assiette des voies de circulation	3
2.1.2. Cession de terrain pour fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels	3
2.1.3. Paiement des taxes municipales	3
2.1.4. Servitudes	4
2.1.5. Déplacement de composantes des services de distribution d'eau ou d'égouts.....	4
2.1.6. Opération cadastrale en zone agricole permanente	4
2.1.7. Lot transitoire en territoire rénové	4
Section 2 - Dispositions relatives à la cession pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.....	6
2.2.1. Dispositions générales	6
2.2.2. Critères d'évaluation des terrains à céder	6
2.2.3. Opérations cadastrales soustraites de la présente section	7
2.2.4. Règle d'application pour l'établissement de la valeur ou de la superficie du terrain.....	7
2.2.5. Règle d'application intervenant suite à la rénovation cadastrale.....	8
2.2.6. Contrat notarié	9
2.2.7. Fonds spécial.....	9
2.2.8. Contribution excédentaire.....	9

Chapitre 2

Dispositions relatives aux conditions préalables à une opération cadastrale

Section 1

Dispositions générales

2.1.1. Cession de l'assiette des voies de circulation

Aucune opération cadastrale impliquant la création de nouvelles voies de circulation publiques ne peut être approuvée tant que la Ville n'ait pas obtenu, du ou des propriétaires des terrains devant constituer les emprises de ces voies de circulation, un engagement de céder pour un dollar (1\$) les terrains à la ville au moment où elle en fera la demande. Cette assiette de rue doit être libre de tout droit réel. De plus, la Ville n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées;

Dans le cas où celui qui présente la demande de permis n'est pas propriétaire de la totalité des terrains devant constituer les emprises des voies de circulation, il doit obtenir les engagements des autres propriétaires requis en vertu du premier alinéa.

2.1.2. Cession de terrain pour fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels

Une opération cadastrale relative à un lotissement autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, doit être conforme à la section 2 du présent chapitre concernant les dispositions relatives à la cession de terrain pour fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels.

2.1.3. Paiement des taxes municipales

Pour que l'opération cadastrale soit approuvée, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée.

2.1.4. Servitudes

Pour que l'opération cadastrale soit approuvée, le requérant doit soumettre, avec le plan de l'opération cadastrale projetée, un plan montrant, le cas échéant, les servitudes existantes ou requises pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou pour tout autre services publics;

Le propriétaire du terrain doit également s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage des installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou pour tout autre services publics.

2.1.5. Déplacement de composantes des services de distribution d'eau ou d'égouts

Dans le cas d'une subdivision ou d'un remplacement, aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne dépose pas les garanties suffisantes (coûts inhérents) pour couvrir, le cas échéant, les frais de déplacement de composantes des services de distribution relativement à l'eau et aux égouts, comme les bornes fontaines et les entrées de services. Ces coûts peuvent être calculés par le Directeur aux opérations selon le règlement de taxation et de tarification pour l'année courante.

2.1.6. Opération cadastrale en zone agricole permanente

Une demande opération cadastrale relative à un lotissement situé en zone agricole permanente doit, pour être approuvée, être conforme aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Dans le cas où une autorisation ou la déclaration invoquant le droit de procéder à une opération cadastrale sans l'autorisation de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) doit être effectué, le requérant doit présenter ces documents lors de la demande d'opération cadastrale.

2.1.7. Lot transitoire en territoire rénové

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à

un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction. De plus, un plan montrant le remembrement doit être présenté lors de la demande créant le lot transitoire.

Section 2

Dispositions relatives à la cession pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

2.2.1. Dispositions générales

Une opération cadastrale relative à un lotissement autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, ne peut être approuvée à moins que le propriétaire 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. Le conseil municipal peut également accepter, à titre de cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, selon l'un ou l'autre des choix suivants:

- a) Que le propriétaire cède gratuitement à la Ville d'un ou plusieurs terrains qui doivent représenter 10% de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parc, de terrain de jeux, ou au maintien d'espace naturel, ou ;
- b) Que le propriétaire cède gratuitement à la Ville un ou des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parc, de terrain de jeu ou au maintien d'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 ou des terrains cédés 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. Critères d'évaluation des terrains à céder

Le ou les terrains cédés gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 2.2.1 doit correspondre aux critères suivants :

- a) Doit correspondre à un besoin actuel ou futur de la Ville en terme d'espace à des fins de parcs, espaces naturels ou terrains de jeux;
- b) Doit être à l'intérieur des limites du ou des terrains visé par l'opération cadastrale ou peut être un ou des terrains qui ne sont

pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Ville. Cette entente prévaut sur toutes règles établies en vertu du présent règlement. Le ou les terrains visés à l'entente doivent cependant faire partie du territoire de la Ville;

- c) Doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale et être libéré de toute charge, priorité ou hypothèque;
- d) Doit avoir fait l'objet d'une évaluation environnementale, dont le rapport est remis à la Ville pour analyse avant la cession.

2.2.3. Opérations cadastrales soustraites de la présente section

Les opérations cadastrales suivantes sont non assujetties aux dispositions de cession de terrain pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espaces naturels :

- a) Les opérations cadastrales incluant un terrain dont l'usage principal est agricole;
- b) Une opération cadastrale qui a pour fin d'identifier au plan officiel de cadastre des terrains déjà construits.
- c) Une opération cadastrale pour un parc, terrain de jeux ou espaces naturels réalisée par la Ville.
- d) Une opération cadastrale à l'égard d'un terrain créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce terrain est destiné à être intégré à un terrain voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément avec la précédente.
- e) Une opération cadastrale comprise dans une zone industrielle « IND » identifiée au plan de zonage compris dans le règlement de zonage V654-2017-00.

2.2.4. Règle d'application pour l'établissement de la valeur ou de la superficie du terrain

Pour l'application de l'article 2.2.1 de la présente section, les règles pour l'établissement de la valeur du terrain ou de la superficie du terrain sont les suivantes;

- a) la valeur du site ou du lot est considérée, selon le cas, à la date de la réception par la ville du plan relatif à l'opération cadastrale visée à l'article 2.2.1;
- b) Si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la compensation est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation 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) ;
- c) Si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ne rencontre pas les conditions énoncées au paragraphe b) du présent article, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la compensation;
- d) Tout terrain, incluant notamment et sans être exhaustif une rue, servitude, cours d'eau, fossé, milieu écologique et naturel, espace et terrain cédé à des fins de parcs ou terrain de jeux, zone de contraintes est inclus dans le calcul de la superficie ou de la valeur du site ou du lot;
- e) Le lot représentant la partie d'un site destinée à demeurer l'assise d'un bâtiment principal et dont la valeur est égale ou inférieure à celle du bâtiment est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur;
- f) *Aucune cession de terrain ou contribution monétaire ne sera requise à l'égard d'un site qui a déjà fait l'objet d'une cession de terrain;*
- g) *Lorsqu'une contribution monétaire a déjà été faite, toute nouvelle contribution (en terrain ou en argent) doit soustraire la portion applicable des argents déjà versés ou les superficies de terrain que la municipalité pourrait acquérir avec ces argents.*

2.2.5. Règle d'application intervenant suite à la rénovation cadastrale

La contribution prévue à la présente section est aussi exigée dans le cas d'un lot rénové qui avant la rénovation cadastrale était une partie de lot pour laquelle une telle contribution aurait été exigée.

2.2.6. Contrat notarié

Les frais de contrat notarié de cession de terrain pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du cédant (incluant la description technique si applicable).

2.2.7. Fonds spécial

Toute somme reçue par la Ville en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville. Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

2.2.8. Contribution excédentaire

Le Conseil peut accepter une contribution excédentaire à celle prescrite à l'article 2.2.1 dans le cas d'une contribution prenant la forme d'un don. Le Trésorier de la Ville peut remettre au propriétaire un reçu pour fins d'impôt applicable à la valeur de cette contribution excédentaire. Il appartient cependant au propriétaire de faire déterminer à ses frais, la valeur de cet excédent afin de justifier le montant du reçu.

Cet excédent peut également être déterminé par l'évaluateur de la municipalité, avec l'autorisation du propriétaire. La part de la contribution prenant la forme d'un don est sujette aux législations fiscales applicables. La contribution excédentaire est indiquée dans la résolution l'acceptant comme don. Elle ne peut être appliquée dans une phase subséquente ou dans un autre projet comme ce serait le cas d'une contribution anticipée.



CHAPITRE 3

Dispositions relatives aux lots, aux îlots et aux rues

Table des matières

Section 1 - Dispositions générales.....	3
3.1.1. Usages non assujettis	3
3.1.2. Résidu	3
3.1.3. Copropriété	3
3.1.4. Modification d'un lot en territoire rénové.....	4
Section 2 - Dispositions applicables aux rues et aux îlots	5
3.2.1. Agencement et tracé des rues.....	5
3.2.2. Tracé des rues en fonction de la nature du sol	5
3.2.3. Tracé des rues en fonction des boisés et des cours d'eau.....	5
3.2.4. Largeur des rues.....	6
3.2.5. Pentés des rues	7
3.2.6. Virages, angles d'intersection et visibilité	7
3.2.7. Courbes de raccordement des intersections	7
3.2.8. Rues en cul-de-sac	7
3.2.9. Orientation des îlots.....	8
3.2.10. Longueur d'un îlot.....	8
3.2.11. Largeur des îlots	8
3.2.12. Sentiers ou servitudes	8
Section 3 - Dispositions applicables aux lots	10
3.3.1. Dispositions générales relatives aux lots.....	10
3.3.2. Dimension des lots	10
3.3.3. Dimension des lots situés à l'extérieur des corridors riverains ...	10
3.3.4. Dimension des lots situés à l'intérieur des corridors riverains.....	11
3.3.5. Calcul de la largeur des lots irréguliers.....	12
3.3.6. Exception aux dimensions et superficies minimales.....	12
3.3.7. Les opérations cadastrales destinées à créer de nouvelles rues dans la zone agricole	14

Chapitre 3

Dispositions relatives aux lots, aux ilots et aux rues

Section 1

Dispositions générales

3.1.1. Usages non assujettis

Les usages suivants ne sont pas assujettis aux dispositions concernant les dimensions des lots si aucun bâtiment administratif, résidentiel, commercial, industriel ou de séjour n'est prévu :

- a) Réseau d'aqueduc et d'égout;
- b) Réseau de pistes de randonnée (sentiers);
- c) Réseau de distribution de gaz;
- d) Réseau de télécommunication;
- e) Réseau de câblodistribution;
- f) Réseau d'électricité;
- g) Parc municipal;
- h) Bande paysagère municipale;
- i) Passage piétonnier;
- j) Piste cyclable.

3.1.2. Résidu

Sauf pour les postes de pompage, de mesurage et de distribution d'eau, d'égout, de gaz, d'électricité, de voirie ou de téléphone et sauf pour les usages de services d'utilités publiques autorisés et les sentiers, aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si elle crée, directement ou par résidu, un ou des lots ou terrains non conformes.

3.1.3. Copropriété

Dans le cas d'une opération cadastrale requise pour des fins de l'identification des copropriétés divisées, les superficies minimales prescrites aux grilles des spécifications, en annexe B, du *Règlement de zonage de la Ville de Saint-Rémi, V654-2017-00*, s'appliquent de cette manière :

- a) Le frontage et la profondeur minimale sont applicables à la partie commune s'il s'agit d'un cadastre vertical;

- b) La superficie minimale est applicable à la partie commune en y ajoutant l'ensemble des parties privatives en lien avec cette partie commune s'il s'agit d'un cadastre horizontal.

3.1.4. Modification d'un lot en territoire rénové

En territoire rénové, toute modification des dimensions et de la superficie d'un terrain doit faire l'objet d'une opération cadastrale afin d'identifier le nouveau lot ainsi créé.

Section 2

Dispositions applicables aux rues et aux ilots

3.2.1. Agencement et tracé des rues

La conception d'une rue doit tenir compte des éléments suivants pour être conforme au présent règlement :

- a) Une rue ou un tronçon de rue visé ou non par une opération cadastrale doit être compatible avec le tracé général montré au Plan d'urbanisme, sans nécessairement être parfaitement concordant, lorsqu'un tel tracé est montré au Plan d'urbanisme. Le niveau hiérarchique de la rue ou du tronçon de rue projeté doit respecter le niveau de rue locale, collectrice ou artérielle lorsqu'un tel niveau est indiqué au Plan d'urbanisme. Une nouvelle rue peut être permise sans qu'elle soit inscrite au tracé général montré au Plan d'urbanisme si ce projet de rue est inscrit dans un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) inséré au plan de zonage ou si une rue répond à la définition du mot « RUE » au sens du règlement de zonage en vigueur.
- b) L'agencement des rues doit permettre l'accès aux rues principales adjacentes actuelles ou projetées. Cet agencement doit faciliter la protection contre l'incendie, les mouvements de circulation, la construction et l'extension des infrastructures tels que les égouts, les conduites d'eau et de drainage.

3.2.2. Tracé des rues en fonction de la nature du sol

Le tracé des rues doit éviter les terrains impropres au drainage et les terrains instables ou autres caractéristiques du sol pouvant affecter le tracé des rues.

3.2.3. Tracé des rues en fonction des boisés et des cours d'eau

Le tracé des rues doit respecter les boisés, rangées d'arbres, cours d'eau et emprunter les espaces déboisés, dans la mesure du possible.

La distance minimale entre la ligne des hautes eaux et l'emprise d'une rue doit être équivalente à la profondeur moyenne minimale exigée par les dispositions relatives au lotissement. La distance minimale entre une nouvelle rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau est de :

- a) Soixante (60) mètres dans le cas des terrains non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc et l'égout ;
- b) Quarante-cinq (45) mètres dans le cas des terrains desservis par l'aqueduc et l'égout.
- c) Nonobstant ce qui précède, la distance minimale entre une rue et un cours d'eau peut être réduite à trente (30) mètres si cette rue emprunte des terrains zonés à des fins de parc public ;

Les voies de circulation conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un cours d'eau ne sont pas assujetties aux exigences du présent article.

Les distances sont calculées horizontalement par rapport à la ligne des hautes eaux du cours d'eau.

3.2.4. Largeur des rues

Les rues doivent avoir une emprise minimale et une surface de roulement (voie de circulation) minimale selon la typologie. Ces largeurs minimales sont exigées :

Types de rue	Largeur minimale, de la voie de circulation (en mètre)	Largeur minimale de l'emprise de la rue (en mètre)
Artère principale	10	15
Rue située en zone industrielle	10	18
Rue locale	8	15
Rue locale de moins de 250 mètres de longueur et se terminant en cul-de-sac	8	12

Sur certaines sections de la rue, la largeur de l'emprise doit être augmentée du minimum requis pour permettre d'accueillir adéquatement la circulation, les talus, les aménagements paysagers et une bande ou une piste cyclable lorsque requis et souhaités et ce, tout en lui maintenant une fonction de voie locale.

Pour une rue privée, la surface de roulement servant de circulation doit être conforme à la norme des projets intégrés au règlement de zonage.

3.2.5. Pentés des rues

La pente transversale de toute rue doit avoir une pente minimale de 1,0% et la pente longitudinale maximale ne doit pas être supérieure à 8% pour une artère principale et 10% pour toute voie locale.

3.2.6. Virages, angles d'intersection et visibilité

Un angle d'intersection de rue doit respecter les conditions suivantes:

- a) Les intersections doivent être à angle droit dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent;
- b) Lorsque des caractéristiques physiques ne permettent pas un angle droit, l'angle d'intersection doit être compris à l'intérieur ou égale à 75° et 90°;
- c) Les axes de deux (2) intersections de rues donnant sur une même rue doivent être à une distance minimale de cinquante (50) mètres les unes des autres, calculées entre les lignes d'emprises les plus rapprochées.

3.2.7. Courbes de raccordement des intersections

Afin de faciliter la circulation, les rayons minimums des courbes de raccordement sont définis comme suit :

- a) Intersection de deux (2) artères principales : 10 mètres;
- b) L'intersection d'une (1) voie locale et d'une (1) artère principale: 8 mètres;
- c) L'intersection de deux (2) voies locales : 6 mètres.

Dans les cas exceptionnels où, à cause de la voirie existante, le carrefour ne peut être aménagé à angle droit, le tracé de l'intersection doit permettre un rayon de moindre dimension en considérant que le rayon minimum est égal ou augmenté à la situation existante.

3.2.8. Rues en cul-de-sac

Les normes suivantes s'appliquent aux rues en cul-de-sac:

- a) La longueur d'un cul-de-sac mesurée entre son intersection avec une voie publique et le centre du cercle de virage ne peut excéder cinq cent cinquante (550) mètres.

- b) Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un îlot de rebroussement ou un cercle de virage dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à trente (30) mètres.
- c) Une rue donnant sur un projet intégré peut se terminer sur une allée véhiculaire dont l'emprise ne peut être inférieure à huit (8) mètres. Cette allée doit être totalement libre d'obstruction.

3.2.9. Orientation des îlots

La longueur des îlots adjacents à une voie publique doit être parallèle à celle-ci afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces rues ou voies;

Les îlots résidentiels doivent être orientés de manière à assurer une pénétration maximale du soleil;

3.2.10. Longueur d'un îlot

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à cent (100) mètres, sans être supérieure à huit cents (800) mètres.

3.2.11. Largeur des îlots

Un îlot doit comprendre une largeur de deux (2) rangées de lots adossés. En aucun temps, un lot ne peut avoir sa limite arrière donnant directement sur l'emprise de la voie publique en considérant les éléments suivants :

Dans le cas des îlots destinés à un usage résidentiel, il est possible de créer des lots transversaux lorsqu'un projet immobilier vise à compléter une partie de territoire à développer et ceci s'il est impossible de développer autrement.

3.2.12. Sentiers ou servitudes

Lorsque la longueur d'un îlot est de deux cent cinquante (250) mètres ou plus, celui-ci doit être traversé par un sentier conforme au présent article;

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

d'utilités publiques (drainage, égout, distribution d'eau, installations de transport d'énergie, de transmission des communications ou autre);

Les sentiers piétonniers et les pistes cyclables doivent avoir une largeur minimale de trois (3) mètres;

Une bande cyclable à même une emprise de rue publique doit avoir une largeur minimale de 2,5 mètres;

Les superficies cédées font partie intégrante du 10% prévu pour fins de parc, de terrain de jeux et d'espaces naturels définis au présent règlement.

Section 3 Dispositions applicables aux lots

3.3.1. Dispositions générales relatives aux lots

Toute opération cadastrale visant la création de nouveaux lots, à l'exception des opérations cadastrales aux fins d'identification des parties privatives et des parties communes d'une copropriété, doit respecter les conditions suivantes :

- a) La ligne avant de tout lot doit être adjacent à une voie publique;
- b) Les lignes latérales de lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Nonobstant ce qui précède, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de respecter les limites du cadastre original, de dégager une perspective ou de créer des culs-de-sac, des lignes de lots pourront être obliques par rapport aux lignes de rue.

3.3.2. Dimension des lots

En plus des dispositions générales prescrites au présent règlement, la superficie, la largeur et la profondeur minimale des lots sont identifiées aux « Grilles des spécifications » annexées au *Règlement de zonage de la Ville de Saint-Rémi, V654-2017-00* en « Annexe B » pour en faire partie intégrante. En cas de contradiction, la disposition la plus restrictive s'applique.

3.3.3. Dimension des lots situés à l'extérieur des corridors riverains

Nonobstant les normes inscrites aux « Grilles des spécifications », les lots partiellement desservis (1 service) ou non desservis (aucun service) situés à l'extérieur des corridors riverains doivent respecter les dimensions et les superficies minimales suivantes :

Lot	Superficie minimale	Frontage minimal
Lot partiellement desservi	1 400 m ²	22,5 m
Lot non desservi en zone agricole	2 500 m ²	45 m
Lot non desservi dans le	2 800 m ²	45 m

périmètre urbain		
------------------	--	--

Les dimensions et superficies minimales des lots situés dans à l'intérieur des périmètres d'urbanisation indiquées au plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Rémi sont prescrites aux grilles des spécifications. Dans tous les cas, les lots doivent être desservis par les deux (2) services.

3.3.4. Dimension des lots situés à l'intérieur des corridors riverains

Nonobstant les normes inscrites aux « Grilles des spécifications », les lots non desservis, partiellement desservis ou desservis par les services d'aqueduc et d'éégout et situés à l'intérieur des corridors riverains, sur l'ensemble du territoire, doivent respecter les dimensions et les superficies minimales suivantes :

Localisation / desserte en services	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Lot riverain non desservi	3 700 m ²	45 m	60 m
Lot non riverain non desservi	3 700 m ²	45 m	Selon la grille des spécifications
Lot riverain Partiellement desservi	1 875 m ²	30 m	60 m
Lot non riverain Partiellement	1 875 m ²	25 m	Selon la grille des spécifications
Lot riverain desservi	Selon la grille des spécifications	Selon la grille des spécifications	45 m ⁽¹⁾
Lot non-riverain desservi	Selon la grille des spécifications	Selon la grille des spécifications	Selon la grille des spécifications

(1) La profondeur moyenne minimale d'un lot desservi peut être réduite à 30 mètres si :

- ce lot se localise entre la rive et une rue existante;
- ce lot est à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation et est destiné à un usage de parc public.

3.3.5. Calcul de la largeur des lots irréguliers

Le calcul des dimensions minimales d'un lot irrégulier doit se faire de la façon suivante :

- a) La largeur des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peut être diminué à la ligne de l'emprise de rue jusqu'à 50% du frontage minimal exigé en vertu du présent règlement. Cependant, le frontage ne doit jamais être moindre que six (6) mètres et ce, pourvu que la largeur arrière de ces lots soit augmentée de telle sorte que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prévue au présent règlement.
- b) La largeur des lots situés sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminuée à la ligne arrière du lot, pourvu que la largeur devant ces lots soit augmentée afin que la superficie contenue entre la ligne avant et la ligne arrière du lot soit conforme à la superficie minimale prévue au présent règlement;
- c) La largeur des lots qui possèdent une forme irrégulière doit être mesurée à partir de la marge de recul avant.
- d) La profondeur minimale d'un lot est la distance la plus courte entre la ligne avant et la ligne arrière.

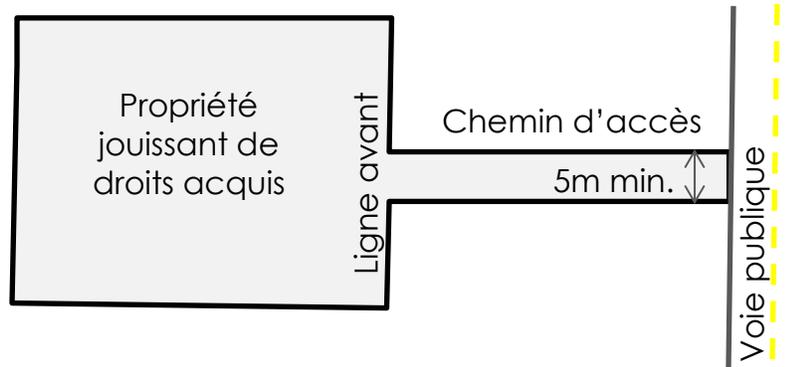
3.3.6. Exception aux dimensions et superficies minimales

Nonobstant les dispositions relatives au lotissement prescrites à la présente section, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée dans les cas suivants, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce lot ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement :

- a) lorsqu'il s'agit d'un lot pour fins municipales, publiques, d'utilité publique, de parc, d'un réseau ou un équipement linéaire tel que:
 - un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
 - un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneiges;
 - un droit de passage ou une servitude.
- b) sur des lots desservis, s'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou

- de type horizontal faite en vertu de l'article 1035 du Code civil et dans laquelle déclaration seule la ou les constructions font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune. De plus, lorsque le lot est riverain, le bâtiment doit être situé à une distance minimale d'au moins cinq (5) mètres de la rive;
- c) s'il s'agit d'une opération cadastrale autorisée en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- d) lorsqu'il s'agit d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises, aux conditions suivantes :
- le lot dont la superficie est augmentée doit être cadastré ou doit pouvoir bénéficier d'un privilège au cadastre selon les dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
 - l'ensemble constitué du lot concerné et du lot qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot et;
 - aucun lot ne peut être rendu non-conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale;
- e) lorsqu'il s'agit du lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, aux conditions suivantes :
- un chemin d'accès au terrain est prévu et ne peut avoir moins de cinq (5) mètres de largeur. La superficie de ce chemin d'accès doit faire partie de la superficie totale du lot jouissant d'un droit acquis (voir figure ci-dessous);
 - la superficie du lot doit respecter les normes minimales édictées;
 - la superficie du lot bénéficiant de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, incluant le chemin d'accès, ne pourra faire l'objet d'une nouvelle subdivision de lot dans le futur.

Figure 1 : Exception au lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103



- f) lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale relative à un lot transitoire, dans ce cas, le lot transitoire devra être fusionné au lot voisin dans une période n'excédant pas un (1) an suivant l'émission du certificat d'autorisation. Le lot fusionné (final) devra être conforme aux dimensions et superficies prescrites au présent règlement.

3.3.7. Les opérations cadastrales destinées à créer de nouvelles rues dans la zone agricole

Toute opération cadastrale destinée à créer de nouvelles rues est prohibée dans la zone agricole à l'exception de rues dans un îlot déstructuré de type 1.



CHAPITRE 4

Dispositions relatives aux droits acquis

Table des matières

Section 1 - Dispositions générales	3
4.1.1. Champ d'application.....	3
4.1.2. Opération cadastrale pour fins d'agrandissement	3
4.1.3. Opération cadastrale visant l'identification de terrains construits	4
4.1.4. Lots non conformes	4
4.1.5. Lots non conformes avec une construction conforme ou protégée par droits acquis	4
4.1.6. Lots non conformes suite à une expropriation.....	5

Chapitre 4

Dispositions relatives aux droits acquis

Section 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.

4.1.2. Opération cadastrale pour 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 largeur ou la profondeur minimale prescrite au présent règlement, ni pour effet d'augmenter la dérogation en ce qui a trait à la superficie à respecter. Conséquemment, l'agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis est autorisé sans nécessairement respecter les normes minimales du règlement de lotissement, mais aux conditions suivantes :

- a) La superficie du nouveau lot doit être supérieure à celle du lot dérogatoire protégé par des droits acquis dont on affecte la superficie et la largeur et la profondeur de ce lot ne peuvent être réduites;
- b) L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre dérogatoire un lot adjacent ou, le cas échéant, encore plus dérogatoire un lot dérogatoire adjacent protégé par des droits acquis, sauf si le propriétaire du lot adjacent peut en maintenir la superficie et les dimensions à même un autre lot qui lui-même ne sera pas rendu dérogatoire ou, dans le cas d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis, plus dérogatoire, aux normes édictées au présent règlement;
- c) 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 en cause non conformes au règlement de zonage, ou si elles sont dérogatoires mais protégées par des droits acquis, encore plus dérogatoires.

4.1.3. Opération cadastrale visant l'identification de terrains construits

Nonobstant les dispositions du présent règlement, une opération cadastrale visant l'identification de terrains construits est permise.

4.1.4. Lots non conformes

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui le 29 novembre 1983 ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont 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 conditions suivantes sont respectées :

- a) À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettraient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière du règlement de lotissement où est situé le terrain, et;
- b) Un (1) seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaux auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.1.5. Lots non conformes avec une construction conforme ou protégée par droits acquis

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 :

- a) Le 29 novembre 1983, ce terrain ne formait pas un (1) ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- b) Le 29 novembre 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 des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un (1) seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un (1) seul lot par lot originaire.

Le présent article s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

4.1.6. Lots non conformes suite à une expropriation

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 :

- a) 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
- b) 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 en vertu de l'article 4.1.4 ou 4.1.5.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un (1) seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un (1) seul lot par lot originaire.



CHAPITRE 5

Dispositions finales

Table des matières

Section 1 - Dispositions finales	3
5.1.1. Entrée en vigueur	3

Chapitre 5

Dispositions finales

Section 1

Dispositions finales

5.1.1. Entrée en vigueur

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

Sylvie Gagnon-Breton
Mairesse

Diane Soucy, OMA
Greffière

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT	: 17 juillet 2017
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION	: 7 août 2017
AVIS DE MOTION	: 18 septembre 2017
ADOPTION DU RÈGLEMENT	: 2 octobre 2017
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC	: 15 février 2018
ENTRÉE EN VIGUEUR	: 15 février 2018