

## **Avis**

***Veillez prendre note que le présent règlement est une codification administrative et n'a aucune sanction officielle. Pour interpréter et appliquer les lois et règlements, on doit se reporter aux textes officiels.***

***Le lecteur est par la présente avisé que toute erreur ou omission qui pourrait être relevée dans le texte ci-après n'a pas pour effet de diminuer le caractère exécutoire des règlements et amendements cités, tels que sanctionnés dans leur version originale.***



## VILLE DE SAINT-RÉMI

### RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. V468-07

---

CODIFICATION RÉALISÉE PAR LE SERVICE D'URBANISME  
 EN DATE DU **13 JUIN 2011**

Le présent document contient les modifications jusqu'au règlement de modification du présent règlement numéro V468-4-11.

Amendements	En vigueur	Amendements	En vigueur
V468-1-08	2008-12-19		
V468-2-09	2009-06-11		
V468-3-10	2010-05-13		
V468-4-11	2011-06-13		

## RÈGLEMENT #V468-07 – RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

		EN VIGUEUR
V468-1-08	Règlement modifiant le règlement de lotissement #V468-07 (Lots riverains)	2008-12-19
V468-2-09	Règlement modifiant le règlement de lotissement # V468-07 et ses amendements (Gestion réglementaire de la réforme cadastrale et fins de parcs)	2009-06-11
V468-3-10	Règlement modifiant le règlement de lotissement #V468-07 et ses amendements (Tracé routier)	2010-05-13
V468-4-11	Règlement modifiant le règlement de lotissement #V468-07 et ses amendements (Cul-de-sac et autres normes)	2011-06-13



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

RÈGLEMENT NO. V468-07

---

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT  
DE LA VILLE DE SAINT-RÉMI

---

**ATTENDU** la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

**ATTENDU que** le Conseil entérine les recommandations du Comité Consultatif d'Urbanisme;

**ATTENDU qu'**un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance régulière du Conseil municipal tenue le 12 mars 2007;

**EN CONSÉQUENCE**, il est :

**PROPOSÉ PAR** : monsieur Benoît Tardif  
**APPUYÉ PAR** : monsieur Joseph Boire  
**ET RÉSOLU** : unanimement

**QUE LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**



**VILLE DE SAINT-RÉMI**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. V468-07**

---

**TABLE DES MATIÈRES**



## TABLE DES MATIÈRES

<b>Chapitre 1 :</b>	<b>Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives</b>
Section 1 :	Dispositions déclaratoires
Section 2 :	Dispositions administratives
Section 3 :	Dispositions interprétatives
<b>Chapitre 2</b>	<b>Conditions préalables à une opération cadastrale</b>
Section 1 :	Dispositions générales
Section 2 :	Disposition relatives à la cession pour fins de parc, de terrain de jeux et d'espaces naturels
<b>Chapitre 3</b>	<b>Dispositions particulières</b>
Section 1 :	Dispositions générales
Section 2:	Dispositions applicables aux rues
Section 3:	Dispositions applicables aux îlots et aux lots
<b>Chapitre 4 :</b>	<b>Dispositions relatives aux droits acquis</b>
Section 1 :	Dispositions générales
<b>Chapitre 5 :</b>	<b>Dispositions finales</b>
Section 1 :	Entrée en vigueur



**VILLE DE SAINT-RÉMI**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. V468-07**

---

**CHAPITRE 1 :**

**Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives**



## TABLE DES MATIÈRES

### Section 1 : Dispositions déclaratoires

- 1.1 : Titre du règlement
- 1.2 : Remplacement
- 1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti
- 1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois
- 1.5 : Adoption partie par partie

### Section 2 : Dispositions administratives

- 2.1 : Administration et application du règlement
- 2.2 : Fonctionnaire désigné
- 2.3 : Interventions assujetties
- 2.4 : Infractions, contraventions, pénalités et recours

### Section 3 : Dispositions interprétatives

- 3.1 : Interprétation des dispositions
- 3.2 : Terminologie





## Section 1 : Dispositions déclaratoires

### 1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de lotissement de la Ville de Saint-Rémi* » et le numéro V468-07.

### 1.2 : Remplacement

- a) Le présent règlement abroge le règlement numéro V-320-91, intitulé « *Règlement de lotissement* », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement en vigueur;
- b) Ce remplacement n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- c) Dans tous les cas où une personne physique ou morale contrevenait, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, au règlement no. V-320-91, ce remplacement n'a pas pour effet d'annuler cette situation de contravention ou de conférer des droits acquis opposables au présent règlement, sauf s'il est rendu conforme par le présent règlement.

### 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.

### 1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à toute 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.

### 1.5 : 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 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'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.



## Section 2 : Dispositions administratives

### 2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au Directeur du service de l'urbanisme, au responsable des services aux citoyens, au chargé de projet – revitalisation Saint-Rémi ainsi qu'à tout autre personne nommé à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du Conseil municipal.

### 2.2 : Fonctionnaire désigné

La ou les fonctionnaire(s) désigné(s) à l'article 2.1 est identifié au présent règlement comme étant le « fonctionnaire désigné ». Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats, no. V470-07*.

V468-2-09  
(2009-06-11)

### 2.3 : 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 V470-07.

### 2.4 : Infractions, contraventions, pénalités et recours

Les dispositions relatives aux infractions, contraventions, pénalités et recours sont édictées dans le « *Règlement sur les permis et certificats, no. V470-07* ».



### Section 3 : Dispositions interprétatives

#### 3.1 : Interprétation des dispositions

- a) Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
- la norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
  - la disposition la plus exigeante prévaut.
- b) À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
- le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
  - l'emploi du mot « DOIT » implique l'obligation absolue;
  - l'emploi du mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
  - le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique, morale ou association.
- c) La table des matières, les chapitres, les sections et les 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;
- d) Les plans, annexes, tableaux, grilles des spécifications, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
- e) En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
- f) En cas de contradiction entre la grille des spécifications faisant partie du règlement de zonage et le texte du présent règlement, la grille des spécifications prévaut.

#### 3.2 : 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 chapitre 1 du « *Règlement de zonage numéro V467-07* ».



**VILLE DE SAINT-RÉMI**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. V468-07**

---

**CHAPITRE 2 :**

**Conditions préalables à une opération cadastrale**



## TABLE DES MATIÈRES

V468-02-09  
(2009-06-11)

### Section 1 : Dispositions générales

- 1.1 : Cession de l'assiette des voies de circulation
- 1.2 : Cession de terrain pour fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels
- 1.3 : Paiement des taxes municipales
- 1.4 : Servitudes
- 1.5 : Déplacement de composantes des services de distribution d'eau ou d'égouts
- 1.6 : Opération cadastrale en zone agricole permanente
- 1.7 : Lot transitoire en territoire rénové

V468-02-09  
(2009-06-11)

### Section 2 : Dispositions relatives à la cession pour fins de parc, de terrain de jeux et d'espaces naturels

- 2.1 : Dispositions générales
- 2.2 : Localisation des terrains à céder
- 2.3 : Opérations cadastrales soustraites de la présente section
- 2.4 : Règle d'application pour les éléments compris dans le calcul de la surface visée par la cession
- 2.5 : Règle d'application pour le versement d'argent
- 2.6 : Règle d'application pour la cession de terrains en compagnie d'un versement d'argent
- 2.7 : Règle d'application pour l'établissement de la valeur du terrain
- 2.8 : Règle d'application intervenant suite à la rénovation cadastrale
- 2.9 : Contrat notarié
- 2.10 : Contribution excédentaire



## **Section 1 : Dispositions générales**

### **1.1 : Cession de l'assiette des voies de circulation**

- a) 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 gratuitement 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;
- b) 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 paragraphe.

### **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 concernant les dispositions relatives à la cession de terrain pour fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels.

### **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.

### **1.4 : Servitudes**

- a) 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;
- b) 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.

### **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.



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

V468-02-09  
(2009-06-11)

**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.



## Section 2 : Dispositions relatives à la cession pour fins de parc, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

V468-2-09  
(2009-06-11)

### 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, selon le choix du conseil municipal (l'un des choix suivants) :

- a) Cède gratuitement à la Ville un ou des 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 ;
- b) 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 ;
- c) 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 : Localisation des terrains à céder

- a) Le ou les terrains cédés gratuitement par le propriétaire en vertu de l'article 2.1 peuvent 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;
- b) Le ou les terrains visés à l'entente doivent cependant faire partie du territoire de la Ville. Cette entente prévaut sur toutes règles établies en vertu du présent règlement.

V468-2-09  
(2009-06-11)

### 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 pour un usage 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 identifiée au plan de zonage compris dans le règlement de zonage # V467-07.





V468-2-09  
(2009-06-11)

**2.4 : Règle d'application pour les éléments compris dans le calcul de la surface visée par la cession**

Pour l'établissement de la surface totale visée par l'opération cadastrale en lien avec l'article 2.1 de la présente section, celui-ci comprend notamment, sans être exhaustif :

- a) Les terrains;
- b) Les rues;
- c) Les servitudes;
- d) Les cours d'eau;
- e) Les fossés;
- f) Les milieux écologiques et naturels;
- g) Les espaces et terrains cédés à des fins de parc, terrains de jeux;
- h) Les zones à contraintes anthropiques, technologiques et naturelles.

V468-2-09  
(2009-06-11)

**2.5 : Règle d'application pour le versement d'argent**

Pour le versement visé par l'opération cadastrale en lien avec l'article 2.1 de la présente section, la somme versée doit :

- a) Représenter 10% de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

V468-2-09  
(2009-06-11)

**2.6 : Règle d'application pour la cession de terrains en compagnie d'un versement d'argent**

Pour la cession et le versement d'argent visés par l'opération cadastrale en lien avec l'article 2.1 de la présente section, la surface cédée et la somme versée doivent :

- a) Représenter 10% de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

V468-2-09  
(2009-06-11)

**2.7 : Règle d'application pour l'établissement de la valeur du terrain**

Pour l'application des articles 2.5 et 2.6 de la présente section, la valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la Ville. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes:

- a) 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) ;
- b) Si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ne rencontre pas les conditions énoncées à l'alinéa a) 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.

V468-2-09  
(2009-06-11)

**2.8 : 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.



V468-2-09  
(2009-06-11)

**2.9 : 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).

V468-2-09  
(2009-06-11)

**2.10 : Contribution excédentaire**

Le Conseil peut accepter une contribution excédentaire à celle prescrite à l'article 2.6 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.



**VILLE DE SAINT-RÉMI**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. V468-07**

---

**CHAPITRE 3 :**

**Dispositions particulières aux lots, aux îlots et aux rues**



## TABLE DES MATIÈRES

V468-02-09  
(2009-06-11)

### Section 1 : Dispositions générales

- 1.1 : Dimension des lots
- 1.2 : Usages non assujettis
- 1.3 : Résidu
- 1.4 : Copropriété
- 1.5 : Modification d'un lot en territoire rénové

V468-02-09  
(2009-06-11)

### Section 2: Dispositions applicables aux rues

V468-03-10  
(2010-05-13)  
V468-04-11  
(2011-06-13)

- 2.1 : Agencement et tracé des rues
- 2.2 : Tracé des rues en fonction de la nature du sol
- 2.3 : Tracé des rues en fonction des boisés et des cours d'eau
- 2.4 : Largeur de l'emprise des rues
- 2.5 : Largeur de la surface de roulement
- 2.6 : Pente des rues
- 2.7 : Virages, angles d'intersection et visibilité
- 2.8 : Courbes de raccordement des intersections
- 2.9 : Abrogé
- 2.10 : Rues en cul-de-sac

### Section 3: Dispositions applicables aux îlots et aux lots

- 3.1 : Orientation des îlots et des lots
- 3.2 : Longueur d'un îlot
- 3.3 : Largeur des îlots
- 3.4 : Sentiers ou servitudes
- 3.5 : Opération cadastrale pour un terrain ne nécessitant pas de services
- 3.6 : Dimension des lots situés à l'extérieur du corridor riverain
- 3.7 : Dimension des lots situés à l'intérieur du corridor riverain
- 3.8 : Dimension des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe
- 3.9 : Dimension des lots situés sur la ligne intérieure d'une courbe
- 3.10 : Dimension des lots pour les maisons mobiles et / ou maisons modulaires
- 3.11 : Profondeur des lots adjacents à une voie de circulation majeure
- 3.12 : Profondeur des lots adjacents à un chemin de fer
- 3.13 : Profondeur des lots adjacents à une ligne de transport d'électricité à haute tension
- 3.14 : Lots irréguliers



## Section 1 : Dispositions générales

### 1.1 : Dimension des lots

En plus des dispositions générales prescrites au présent règlement, la superficie, la largeur et la profondeur minimales des lots sont identifiées aux « Grilles des spécifications » annexées au *Règlement de zonage de la Ville de Saint-Rémi, no. V467-07* » en « Annexe 2 » pour en faire partie intégrante. En cas de contradiction, la disposition la plus restrictive s'applique.

V468-4-11  
(2011-06-13)

### 1.2 : 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.

### 1.3 : 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.

V468-4-11  
(2011-06-13)

### 1.4 : 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 2, du *Règlement de zonage de la Ville de Saint-Rémi, no. V467-07*, 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 horizontal;
- 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.

V468-2-09  
(2009-06-11)

### 1.5 : 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

V468-3-10  
(2010-05-13)

### 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 à la carte 3. 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.

### 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.

### 2.3 : Tracé des rues en fonction des boisés et des cours d'eau

- a) Le tracé des rues doit respecter les boisés, rangées d'arbres, cours d'eau et emprunter les espaces déboisés, dans la mesure du possible;
- b) 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;
- c) La distance minimale entre une nouvelle rue et un cours d'eau est de :
  - Soixante (60) mètres dans le cas des terrains non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc et l'égout ;
  - Quarante-cinq (45) mètres dans le cas des terrains desservis par l'aqueduc et l'égout.
  - Nonobstant ce qui précède, la distance minimale entre une rue et un cours d'eau peut être réduite à vingt (20) mètres si cette rue emprunte des terrains zonés à des fins de parc public ;
  - Exceptionnellement, la distance minimale entre une rue et un cours d'eau peut être réduite à quinze (15) mètres si cette rue constitue le parachèvement d'un réseau et dans la mesure où l'espace compris entre la rue et le cours d'eau ne fasse l'objet d'une construction. Toutefois, la route ne devra en aucun cas empiéter sur la bande riveraine de quinze (15) mètres.
- d) 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 ;
- e) Les distances sont calculées horizontalement par rapport au niveau moyen des hautes eaux du cours d'eau.



V468-4-11  
(2011-06-13)

**2.4 : Largeur de l'emprise des rues**

Les rues doivent avoir une emprise minimale selon la typologie. Les emprises minimales suivantes sont exigées :

- a) Artère ou collectrice : 18 mètres;
- b) Locale : 15 mètres.

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.

V468-4-11  
(2011-06-13)

**2.5 : Largeur de la surface de roulement**

Une rue doit posséder une surface de roulement servant de voie de circulation d'au moins 8 mètres sauf pour:

- a) Pour une rue privée, la surface de roulement servant de circulation doit être conforme à la norme des projets intégrés au règlement de zonage;
- b) Pour une rue en zone industrielle, la surface de roulement servant de circulation doit être d'au moins 10 mètres.

V468-4-11  
(2011-06-13)

**2.6 : 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.

V468-4-11  
(2011-06-13)

**2.7 : 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.

V468-4-11  
(2011-06-13)

**2.8 : 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.



V468-4-11  
(2011-06-13)

**2.9 :** *Abrogé*

V468-4-11  
(2011-06-13)

**2.10 :** **Rues en cul-de-sac**

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

a) Longueur du cul-de-sac

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) Terminaison de la rue

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) Terminaison spécifique de la rue sans issue

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.





### Section 3 : Dispositions applicables aux îlots et aux lots

#### 3.1 : Orientation des îlots et des lots

- a) 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;
- b) Les îlots résidentiels doivent être orientés de manière à assurer une pénétration maximale du soleil;
- c) 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.

#### 3.2 : 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.

V468-4-11  
(2011-06-13)

#### 3.3 : 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 :

- a) 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.

#### 3.4 : Sentiers ou servitudes

- a) 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;
- b) 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);
- c) Les sentiers piétonniers et les pistes cyclables doivent avoir une largeur minimale de quatre (4) mètres;
- d) Une bande cyclable à même une emprise de rue publique doit avoir une largeur minimale de 2,5 mètres;
- e) 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.



### 3.5 : Opération cadastrale pour un terrain ne nécessitant pas de services

Nonobstant les dispositions du présent règlement, une opération cadastrale sur un terrain qui ne nécessite pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées n'est pas visée par les normes minimales sur la superficie et les dimensions de terrain du présent règlement.

### 3.6 : 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 édictées au présent article.

- a) Dimensions et superficies minimales des lots situés dans à l'intérieur des affectations « Agricole en sols organiques » et « Agricole en sols minéraux » indiquées au plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Rémi :

Desserte en services	Superficie minimale (mètres carrés)	Façade minimale (mètres)
Aucun service*	3 000	45
Aqueduc ou égout (1 service)	1 400	22,5

Un permis de lotissement pourra être émis à l'égard d'un terrain dont la ligne avant n'est pas adjacente à l'emprise d'une rue publique pourvu que ledit terrain jouisse de droits acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et qu'une construction principale y soit érigée.

Dans le cas où la création d'un lot irrégulier est inévitable compte tenu de la localisation éloignée du bâtiment principal par rapport à l'emprise de la rue publique, la norme de façade minimale ne s'applique pas à l'égard du terrain constituant l'accès au site. Cependant, les normes de lotissement s'appliquent à la portion du terrain visant à identifier l'excédent du site auquel se rattache le bâtiment principal.

- b) 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.

### 3.7 : Dimension des lots situés à l'intérieur des corridors riverains

V468-1-08  
(2008-12-12)

Nonobstant les normes inscrites aux « Grilles des spécifications », les lots non desservis, partiellement desservis ou desservis par les services d'aqueduc et d'égout 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 (mètres carrés)	Façade minimale (mètres)	Profondeur minimale (mètres)
Lot riverain – sans aqueduc et égout	3 700	45	60
Lot non riverain – sans aqueduc et égout	3 700	45	-
Lot riverain – avec aqueduc ou égout			30
Lot non riverain – avec aqueduc ou égout	1 875	25	-

V468-4-11  
(2011-06-13)

### 3.8 : Dimension des lots situés sur la ligne extérieure d'une courbe

- a) Le frontage 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 prévu aux « Grilles des spécifications » en Annexe 2 du Règlement de zonage no. V467-07;



- b) 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 aux « Grilles des spécifications »;
- c) *Abrogé*

**3.9 : Dimension des lots situés sur la ligne intérieure d'une courbe**

Le frontage des lots situés sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminué 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 aux « Grilles des spécifications » en Annexe 2 du Règlement de zonage no. V467-07.

**3.10 : Dimension des lots pour les maisons mobiles et / ou maisons modulaires**

- a) Les dimensions minimales des lots destinées à l'emplacement d'une maison mobile et / ou maison modulaire sont les mêmes qu'une habitation unifamiliale et doivent respecter les dimensions minimales prescrites au présent règlement;
- b) Nonobstant ce qui précède, les dimensions suivantes s'appliquent aux lots des aux maisons mobiles et / ou modulaires situées dans le terrain de camping :
- Superficie minimale : deux cent soixante-quinze (275) mètres carrés;
  - Largeur minimale : onze (11) mètres;
  - Profondeur minimale : vingt-cinq (25) mètres;

La largeur d'un lot situé sur le côté extérieur d'une courbe peut être réduite jusqu'à concurrence de 50%.

- c) Le terrain sur lequel doit être érigée la maison mobile et / ou maison modulaire, située sur l'ensemble du territoire, incluant le terrain de camping, doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et être adjacent à une rue publique ou privée conforme aux dispositions normatives du présent règlement.



**3.11 : Profondeur des lots adjacents à une voie de circulation majeure**

La profondeur minimale des lots adjacents à une voie de circulation majeure est :

- a) Route 209 : 45 mètres
- b) Route 221 (à l'extérieur du périmètre d'urbanisation) : 45 mètres
- c) Montée Sainte-Thérèse (à l'extérieur du périmètre d'urbanisation) : 30 mètres

**3.12 : Profondeur des lots adjacents à l'emprise ferroviaire**

- a) Pour les usages résidentiels et institutionnels, s'il n'y a pas de rues parallèles ou adjacentes à l'emprise ferroviaire et qu'une rangée de lots est prévue entre l'emprise ferroviaire et les premières rues, ces lots doivent avoir une profondeur minimale de trente (30) mètres;
- b) Si des rues sont adjacentes à l'emprise ferroviaire, leurs axes doivent être distants d'au moins trente (30) mètres; en tel cas, l'espace sis entre les deux (2) emprises doit rester libre de toute construction et être aménagé d'un écran de verdure.

**3.13 : Profondeur des lots adjacents à une ligne de transport d'électricité à haute tension**

Lorsqu'un terrain est adjacent à une ligne de transport d'électricité à haute tension (plus de 120 Kv), la profondeur minimale du lot est de trente (30) mètres.

**3.14 : Lot irrégulier**

La largeur des lots qui possèdent une forme irrégulière doit être mesurée à partir de la marge de recul avant.



**VILLE DE SAINT-RÉMI**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. V468-07**

---

**CHAPITRE 4 :**

**Dispositions relatives aux droits acquis**



## TABLE DES MATIÈRES

### Section 1 : Dispositions générales

- 1.1 : Champ d'application
- 1.2 : Opération cadastrale pour fins d'agrandissement
- 1.3 : Opération cadastrale visant l'identification de terrains construits
- 1.4 : Lots non conformes
- 1.5 : Lots non conformes avec une construction conforme ou protégée par droits acquis
- 1.6 : Lots non conformes suite à une expropriation



## Section 1 : Dispositions générales

### 1.1 : Champ d'application

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

### 1.2 : Opération cadastrale pour fins d'agrandissement

Une opération cadastrale qui vise à modifier un lot dérogoire protégé par des droits acquis peut être autorisée pourvu que cette opération cadastrale n'ait pas pour effet de rendre le lot concerné plus dérogoire quant à la largeur ou la profondeur minimale prescrite au présent règlement, ni pour effet d'augmenter la dérogoire en ce qui a trait à la superficie à respecter. Conséquemment, l'agrandissement d'un lot dérogoire 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 dérogoire 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 dérogoire un lot adjacent ou, le cas échéant, encore plus dérogoire un lot dérogoire 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 dérogoire ou, dans le cas d'un lot dérogoire protégé par des droits acquis, plus dérogoire, 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 dérogoires mais protégées par des droits acquis, encore plus dérogoires.

### 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.

### 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 originaires auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.



**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.

**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 1.4 ou 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.





**VILLE DE SAINT-RÉMI**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO. V468-07**

---

**CHAPITRE 5 :**

**Dispositions finales**



## TABLE DES MATIÈRES

Section 1 :       Entrée en vigueur

1.1 :       Entrée en vigueur



## Section 1 : Entrée en vigueur

### 1.1 : Entrée en vigueur

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

---

Michel Lavoie, Maire

---

Diane Soucy, DGA / Greffière

AVIS DE MOTION	:	12 mars 2007
ADOPTION DU PREMIER	:	
PROJET DE RÈGLEMENT	:	12 mars 2007
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION	:	27 mars 2007
ADOPTION DU SECOND	:	
PROJET DE RÈGLEMENT	:	10 avril 2007
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ	:	
DE LA MRC	:	12 avril 2007
ENTRÉE EN VIGUEUR	:	29 mai 2007