



Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague

Règlement de lotissement

Règlement numéro 16-126

ADOPTÉ LE 19 DÉCEMBRE 2016

LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT ET SES AMENDEMENTS

Codification administrative

Adoption, par résolution, du projet de règlement : 2 novembre 2016

Avis de motion : 7 décembre 2016

Adoption : 19 décembre 2016

Certificat de conformité : 16 mars 2017

Entrée en vigueur : 16 mars 2017

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au règlement numéro 16-126 par les règlements suivants :

Règlement	Avis de motion	Entrée en vigueur

MISE EN GARDE : La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

ÉQUIPE DE TRAVAIL

Conseil municipal

Yves Daoust, maire et préfet de la MRC
Christian Brault, conseiller
Mélanie Genesse, conseillère
Paul Lavallière, conseiller
François Leduc, conseiller
Daniel Pitre, conseiller
Jean-François Poirier, conseiller

Administration municipale

Dany Michaud, directrice générale et secrétaire-trésorière
Manon Darche, adjointe à la direction et au greffe
Gabrielle Daoust, urbaniste, inspectrice municipale

Comité consultatif d'urbanisme

Denis Archambault
Yvon Archambault
Christian Brault
Marcel Carrière
Philippe Lavallée
Paul Lavallière
Ariane Tremblay

Service de l'aménagement et du développement du territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry

Philippe Meunier, urbaniste, directeur
Marc-André Gagnon, urbaniste, aménagiste
Françoise Hoarau, urbaniste stagiaire, aménagiste
Francis Couture-Bojanowski, technicien en géomatique
Marie-Michèle Côté, chargée de projets

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1.	TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2.	BUT	1
1.3.	ENTRÉE EN VIGUEUR	1
1.4.	ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	1
1.5.	CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS	1
1.6.	MODE D'AMENDEMENT	1
1.7.	MISE À JOUR	1
1.8.	TERRITOIRE ASSUJETTI	1
1.9.	PERSONNES ET INTERVENTIONS AFFECTÉES	1
1.10.	DOMAINE D'APPLICATION	1
1.11.	RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT	2
1.12.	DROITS ACQUIS	2
1.13.	VALIDITÉ	2
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
1.14.	INTERPRÉTATION DU TEXTE	2
1.15.	DIVERGENCES ET CONTRADICTIONS	3
1.16.	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	3
1.17.	MESURES	3
1.18.	TERMINOLOGIE	3
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	13
SECTION 1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	13
2.1.	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	13
2.2.	APPLICATION DU RÈGLEMENT	13
2.3.	OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	13
SECTION 2	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	13
2.4.	CESSION DE RUE	13
2.5.	PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES	13
SECTION 3	DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	14
2.6.	EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE	14
2.7.	TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	14
2.8.	PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE OU DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE COMPORTANT DE NOUVELLES RUES OU PARCS	14
2.9.	OBLIGATION GÉNÉRALE D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	15
2.10.	PROCÉDURE D'APPROBATION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	15
2.11.	OPÉRATION CADASTRALE DE COPROPRIÉTÉ	15
2.12.	ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE	16
2.13.	EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	16
SECTION 4	INFRACTIONS ET SANCTIONS	16
2.14.	INFRACTIONS	16
2.15.	AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	17
2.16.	INITIATIVE DE POURSUITE	17
2.17.	ANNULATION	17
2.18.	SANCTIONS	17
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX ÎLOTS	19
SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES AU TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION	19
3.1.	GÉNÉRALITÉS	19
3.2.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	19
3.3.	CONDITIONS EXIGÉES POUR L'OUVERTURE DE RUES	19
3.4.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU	19
3.5.	EXCEPTIONS	20
3.6.	ESPACE BOISÉ	20
3.7.	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE	20
3.8.	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION	20
3.9.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VIRAGES, ANGLES, VISIBILITÉ ET INTERSECTIONS	20

3.10.	COURBE DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS.....	22
3.11.	DISPOSITIONS APPLICABLES À UN ACCÈS À UNE ROUTE APPARTENANT AU MINISTÈRE DES TRANSPORTS, DE LA MOBILITÉ DURABLE ET DE L'ÉLECTRIFICATION DES TRANSPORTS.....	23
3.12.	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL-DE-SAC ».....	23
3.13.	DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE ».....	23
3.14.	AMÉNAGEMENT DES TROTTOIRS ET DES BORDURES.....	24
3.15.	SENTIERS PIÉTONNIERS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES.....	24
3.16.	SENTIERS POUR PIÉTONS ET PISTES CYCLABLES.....	24
3.17.	NIVEAU DES VOIES PUBLIQUES.....	24
3.18.	LONGUEUR DES ÎLOTS.....	25
3.19.	LARGEUR DES ÎLOTS.....	25
3.20.	ORIENTATION DES ÎLOTS.....	25
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS DES LOTS PAR TERRITOIRES SPÉCIFIQUES.....	26
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	26
4.1.	ORIENTATION DES LIGNES LATÉRALES DES LOTS.....	26
4.2.	ACCÈS DIRECT À UNE VOIE DE CIRCULATION.....	26
SECTION 2	DIMENSIONS MINIMALES.....	26
4.3.	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS.....	26
4.4.	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS EN MILIEU PARTIELLEMENT DESSERVI.....	26
4.5.	DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS EN MILIEU NON DESSERVI.....	26
4.6.	EXCEPTIONS.....	27
4.7.	LES DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS SITUÉS À MOINS DE 100 MÈTRES (328,08 PIEDS) D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 MÈTRES (984,25 PIEDS) D'UN LAC.....	27
4.8.	EXCEPTIONS S'APPLIQUANT AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS SITUÉS À MOINS DE 100 MÈTRES (328,08 PIEDS) D'UN COURS D'EAU OU A MOINS DE 300 MÈTRES (984,25 PIEDS) D'UN LAC.....	28
SECTION 3	DIMENSIONS MINIMALES POUR CERTAINS LOTS.....	29
4.9.	DIMENSIONS DES LOTS POUR LES STATIONS-SERVICES.....	29
4.10.	LOTS DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE.....	29
4.11.	LOTS DONNANT SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE.....	29
4.12.	LOT DE FORME IRRÉGULIÈRE.....	30
SECTION 4	MÉTHODE POUR CALCULER LA LARGEUR ET LA PROFONDEUR D'UN LOT.....	30
4.13.	RÉGULARITÉ DES LOTS QUANT À LA LARGEUR ET À LA PROFONDEUR.....	30
4.14.	CALCUL DE LA PROFONDEUR D'UN LOT.....	30
4.15.	CALCUL DE LA LARGEUR D'UN LOT.....	31
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS AU LOTISSEMENT.....	33
5.1.	LOTS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT.....	33
5.2.	DROIT AU LOTISSEMENT.....	33
5.3.	AUTRES OPÉRATIONS CADASTRALES PERMISES SUR DES LOTS DÉROGATOIRES.....	34
5.4.	RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME.....	35
5.5.	AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN POUR RÉPONDRE AUX NORMES ENVIRONNEMENTALES.....	35

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est identifié par le numéro 16-126 et sous le titre « Règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague ».

1.2. BUT

Le présent règlement vise à assurer à la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague tous les pouvoirs et moyens légaux pouvant lui permettre de régir les opérations cadastrales effectuées sur son territoire.

1.3. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A19.1).

1.4. ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace en entier à toutes fins que de droit le règlement no 03-48 de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague et toute autre disposition d'un règlement antérieur ayant trait au lotissement.

1.5. CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS

Le respect du présent règlement ne dispense pas une intervention d'être faite en conformité avec les dispositions des règlements fédéraux, provinciaux ou de la Municipalité régionale de comté (MRC) de Beauharnois-Salaberry qui peuvent s'appliquer.

1.6. MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et ses amendements subséquents.

1.7. MISE À JOUR

La mise à jour du présent texte et de ses amendements ou des autres formes d'expression, leur codification et leur numérotation est permise sans que ces corrections constituent un amendement.

1.8. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague et touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.9. PERSONNES ET INTERVENTIONS AFFECTÉES

Le présent règlement lie quiconque effectue une opération cadastrale.

Toute opération cadastrale effectuée après l'entrée en vigueur du présent règlement doit être réalisée conformément aux dispositions du présent règlement.

1.10. DOMAINE D'APPLICATION

Tout projet d'opération cadastrale, que ce projet comprenne des rues ou non et que les rues soient publiques ou privées et que le projet prévoit le lotissement d'un ou plusieurs terrains, doit être conforme aux dispositions du présent règlement.

1.11. RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT

Le propriétaire ou, le cas échéant, l'occupant, ainsi que les personnes qui peuvent être mandatées à cet effet, ont l'entière responsabilité d'effectuer une opération cadastrale selon les exigences des lois applicables et des différentes dispositions réglementaires prescrites.

Ni l'octroi d'un permis, ni l'examen des plans, ni les inspections faites par une autorité compétente ne peuvent relever le propriétaire, l'occupant ou un mandataire de sa responsabilité d'effectuer une opération cadastrale suivant les prescriptions du présent règlement.

Il appartient au propriétaire ou, le cas échéant à l'occupant, d'obtenir, lorsqu'ils sont requis, des plans dûment signés par un membre en règle d'un ordre professionnel reconnu.

Le propriétaire d'un immeuble a l'obligation de se conformer à toutes les exigences du présent règlement.

1.12. DROITS ACQUIS

Les lots non conformes aux normes minimales de lotissement prévues au chapitre 4 du présent règlement, qui ont été cadastrés et enregistrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement ou qui ont fait l'objet d'une opération cadastrale ayant été autorisée avant l'adoption du présent règlement et qui est enregistrée aux plans et livres de renvoi au plus tard six (6) mois après la date d'adoption du présent règlement sont protégés par des droits acquis.

Ces lots peuvent être construits à condition que les dispositions des autres règlements d'urbanisme municipaux soient respectées.

1.13. VALIDITÉ

Le Conseil de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague adopte le présent Règlement de lotissement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du Règlement de lotissement continueraient de s'appliquer.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.14. INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- a) les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante;
- b) en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- c) le masculin comprend les deux genres (masculin et féminin) à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- e) l'emploi du mot «doit» ou «devra» indique une obligation absolue alors que le mot «peut» ou «pourra» indique un sens facultatif sauf dans l'expression «ne peut» qui signifie «ne doit»;
- f) les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- g) le mot «quiconque» désigne toute personne morale ou physique;
- h) dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;

- i) toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

1.15. DIVERGENCES ET CONTRADICTIONS

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- a) dans l'interprétation du présent règlement, si une divergence se produit avec les textes des règlements de lotissement, de construction et de zonage, les dispositions de chacun de ces règlements prévaudront comme suit :
 - I. s'il s'agit d'une question de localisation dans la Municipalité, d'une construction ou de la catégorie à laquelle cette construction appartient ou de l'usage qu'on en fait, par rapport aux zones déterminées dans le plan de zonage, le règlement de zonage s'appliquera;
 - II. s'il s'agit d'une question de contrôler la qualité, la durabilité et le caractère sécuritaire de la structure d'un bâtiment en régissant la nature des matériaux autorisés et la façon de les assembler, le règlement de construction s'appliquera;
 - III. s'il s'agit d'une question d'ordonnance des lots, des rues et des parcs, le règlement de lotissement s'appliquera;
- b) en cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;
- c) lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou une quelconque disposition se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il n'y ait indication contraire.

1.16. INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

1.17. MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI) (mesures métriques) avec conversion en mesures anglaises. La correspondance en mesures anglaises est inscrite à titre indicatif.

Conversion

1 mètre	3,2808 pieds
1 pied	0,3048 mètre

1.18. TERMINOLOGIE

À moins d'une déclaration contraire expresse, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots suivants, ont, dans le présent règlement, le sens ou l'application qui leur est ci-après attribué.

Aire d'un lot :

Aire totale, mesurée horizontalement, renfermée entre les alignements d'un lot.

Ajout :

Opération cadastrale qui consiste à créer à partir de lots existants un nouveau lot originaire.

Alignement de construction :

Ligne parallèle à la ligne d'emprise de rue, établie à partir de la marge avant prescrite, et en arrière de laquelle ligne, la façade avant de la fondation d'un bâtiment doit être édifiée.

Annulation :

Opération cadastrale qui consiste à annuler une subdivision sur un terrain et lui redonner son numéro de lot originaire.

Artère :

Voie de circulation dans laquelle se déverse la circulation routière des rues collectrices; elle sert principalement à la circulation de transit.

Bâtiment :

Construction, érigée ou non sur place, ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets. Tout bâtiment non communicant de l'intérieur sera considéré comme autant de bâtiments distincts.

Bâtiment en rangée :

Bâtiment dont au moins un mur latéral mitoyen coupe-feu est commun en tout ou en partie à un bâtiment adjacent, pourvu que le nombre de bâtiments ainsi reliés soit de trois ou plus. L'ensemble du mur latéral, tant la partie mitoyenne que la partie non mitoyenne, doit être un mur coupe-feu. Chaque bâtiment séparé par un mur mitoyen doit être situé sur un lot distinct.

Bâtiment isolé :

Bâtiment principal dégagé de tout autre bâtiment principal.

Bâtiment jumelé :

Bâtiment relié en tout ou en partie à un autre bâtiment par un mur latéral mitoyen. L'ensemble du mur latéral, tant la partie mitoyenne que la partie non mitoyenne, doit être un mur coupe-feu. Chaque bâtiment séparé par un mur mitoyen doit être situé sur un lot distinct.

Camping :

Un site désigné comme tel sur le plan de zonage municipal ou sur le schéma d'aménagement révisé. Établissement qui offre au public des sites permettant d'accueillir des véhicules de camping ou des tentes.

Conseil :

Conseil municipal de Saint-Louis-de-Gonzague.

Construction :

Assemblage ordonné de matériaux pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui. Comprend toute nouvelle construction à l'exclusion des piscines hors-terre, des clôtures, des enseignes, des antennes et des roulottes. Une maison mobile est considérée comme une construction.

Correction :

Opération cadastrale qui consiste à corriger une erreur de dimension, d'angle ou de bornant dans la subdivision concernée.

Couloir riverain :

Bande de terre de 100 mètres (328,08 pieds) de profondeur calculée à partir de la ligne des hautes eaux des cours d'eau.

Cours d'eau :

Tous les cours d'eau à débit régulier ou intermittent. Sont toutefois exclus de la notion de cours d'eau, les fossés.

Cul-de-sac :

Toute partie de rue publique ou privée carrossable ne débouchant sur aucune rue publique ou privée à l'une de ses extrémités.

Dérogatoire :

Non conforme au présent règlement lors de son entrée en vigueur.

Dérogatoire par droits acquis :

Droit reconnu à un usage, une construction ou un terrain existant avant l'entrée en vigueur d'une loi ou d'un règlement qui, dorénavant, prohibe ou régit différemment ce type d'usage, de construction ou de lotissement.

Desserte locale (rue de) :

Voie de circulation servant à la desserte au niveau local.

Emprise ou assiette (d'une rue) :

Aire de terrain qui est, sauf dans le cas d'une rue privée, la propriété de la Municipalité ou d'un autre corps public et destinée au passage d'une rue ou autre voie publique. Signifie aussi les limites ou le périmètre de ce terrain.

Fonctionnaire désigné :

Personne nommée par résolution du Conseil municipal, chargée d'administrer et d'appliquer la réglementation d'urbanisme sur le territoire de la Municipalité.

Fossé :

Petite dépression en long creusée dans le sol, servant à l'écoulement des eaux de surface des terrains avoisinants, soit les fossés de chemins, les fossés de lignes qui n'égouttent que les terrains adjacents ainsi que les fossés ne servant à drainer qu'un seul terrain.

Frontage :

Mesure d'un terrain le long de sa ligne avant. Cette ligne doit être continue. Elle peut être courbe, mais l'angle intérieur ne peut pas être inférieur à 130 degrés. Dans le cas des terrains d'angle, la mesure ne doit comprendre qu'un seul des côtés faisant face à la rue et être effectuée à partir de la limite du terrain jusqu'au point de convergence des lignes de rue ou leur prolongement.

Habitation :

Bâtiment destiné à l'habitation par une ou plusieurs personne(s) ou famille(s). Les habitations excluent les chalets saisonniers qui ne nécessitent aucun service public régulier, tels que le déneigement et la cueillette des matières résiduelles.

Habitation bifamiliale :

Bâtiment comprenant deux (2) unités de logement superposées ou juxtaposées sur un même terrain.

Habitation multifamiliale :

Habitation comportant plus de trois (3) unités de logement superposées ou juxtaposées sur un même terrain.

Habitation trifamiliale :

Bâtiment comprenant trois (3) unités de logement superposées ou juxtaposées sur un même terrain.

Habitation unifamiliale :

Bâtiment comprenant une seule unité de logement.

Îlot :

Espace bâti ou destiné à l'être et délimité en tout par des lignes d'emprise de rue, des voies ferrées ou autres barrières physiques.

Industrie :

Entreprise dont l'activité a pour objet les ou certaines des activités suivantes : transformation, assemblage, traitement de produits bruts finis ou semi-finis.

Intersection :

Points où au moins deux (2) voies de circulation se croisent ou se rencontrent.

Largeur de lot (frontage) :

Mesure de la ligne avant pour un lot intérieur ou transversal. Dans le cas d'un lot d'angle, cette mesure est calculée à partir du point d'intersection des deux lignes d'emprise de rue ou leur prolongement.

Largeur d'une rue :

Largeur d'emprise ou distance entre les lignes de propriété de chaque côté d'une rue.

Ligne arrière :

Ligne de démarcation entre deux (2) terrains qui n'est ni une ligne avant ni une ligne latérale. Cette ligne peut être une ligne brisée. Dans le cas d'un lot d'angle, signifie la ligne opposée à la ligne avant où se trouve la façade du bâtiment. Dans le cas d'un terrain irrégulier où la ligne arrière de lot a moins de 3 mètres (9,84 pieds) de largeur ou dont les lignes latérales se rejoignent, il faut assumer :

- a) que la ligne arrière ait au moins 3 mètres (9,84 pieds);
- b) qu'elle soit entièrement située à l'intérieur du terrain;
- c) qu'elle soit parallèle à la ligne avant, ou;
- d) qu'elle soit parallèle à la corde de l'arc de la ligne avant si celle-ci est courbée.

Ligne avant :

Ligne de démarcation entre un lot ou un terrain et l'emprise de la voie publique.

Dans le cas d'un lot (ou terrain) situé à l'arrière d'un autre lot (ou terrain), la ligne avant est celle qui est parallèle à l'emprise de la voie publique.

Dans le cas d'un lot ou d'un terrain transversal, la ligne avant est établie en fonction de la façade du bâtiment.

Ligne de lot :

Ligne de démarcation entre l'emprise de la voie publique et un lot ou terrain. Lorsqu'un lot est situé en bordure d'un espace sans désignation cadastrale, un tel espace est considéré comme un lot pour la seule fin d'identification du premier lot.

Ligne d'emprise de rue :

Ligne délimitant une superficie destinée à l'implantation d'une rue.

Ligne de recul :

Les lignes de recul avant, latérales et arrière déterminent sur le lot le polygone dans lequel la construction est autorisée.

Ligne des hautes eaux :

La ligne des hautes eaux est la ligne qui sert à délimiter le littoral et la rive des lacs et des cours d'eau.

La ligne des hautes eaux se situe :

- a) À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau. Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées, caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau.
- b) Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau située en amont.
- c) Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage.
- d) À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée à la limite des inondations de récurrence de deux (2) ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment en a).

Ligne latérale :

Ligne de démarcation entre un ou des lots ou des terrains. Cette ligne peut être brisée. Dans le cas de lots intérieurs, cette ligne est perpendiculaire ou sensiblement perpendiculaire à une ligne de rue. Dans le cas d'un lot d'angle, cette ligne est perpendiculaire ou sensiblement perpendiculaire à la ligne avant où se trouve la façade du bâtiment.

Lit :

Partie d'un lac ou d'un cours d'eau que les eaux recouvrent habituellement.

Littoral :

Partie des lacs et cours d'eau qui s'étend à partir de la ligne des hautes eaux vers le centre du plan d'eau.

Lot :

Fond de terre identifié et délimité sur un plan de cadastre fait et déposé au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles conformément et en vertu de *la Loi sur le cadastre* (L.R.Q., chapitre C-1) ou du Code civil du Québec.

Lot d'angle :

Lot situé à l'intersection de deux (2) rues ou segments de rue.

Lot d'angle transversal :

Lot situé à un double carrefour de rues ou segments de rue et ayant plus d'une ligne avant; un lot d'angle transversal n'a pas de ligne arrière de lot et ne possède qu'une seule ligne latérale de lot.

Lot dérogatoire :

Lot qui n'est pas conforme à une ou plusieurs prescriptions du Règlement de lotissement en vigueur.

Lot desservi :

Un lot est desservi si une des deux (2) conditions suivantes est remplie :

- a) les deux (2) réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire sont installés dans la rue en bordure du lot;
- b) le règlement décrétant leur installation est en vigueur.

Lot intérieur :

Lot autre qu'un lot d'angle.

Lot intérieur transversal :

Lot intérieur dont les extrémités donnent sur deux rues ou segments de rues.

Lot non desservi :

Un lot est non desservi si au moins une des deux (2) conditions suivantes est remplie :

- a) aucun réseau d'aqueduc ni d'égout sanitaire n'est installé dans la rue en bordure du lot;
- b) le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur.

Lot originaire :

Lot tel que figurant sur le plan de cadastre originaire du territoire.

Lot partiellement desservi :

Un lot est partiellement desservi si une des deux (2) conditions suivantes est remplie :

- a) un seul réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire est installé dans la rue en bordure du lot;
- b) le règlement décrétant son installation est en vigueur.

Lot riverain :

Lot directement adjacent à une rive d'un cours d'eau.

Lotissement :

Toute opération préalable à une opération cadastrale et qui a pour objet de diviser, subdiviser, resubdiviser, annuler un ou plusieurs lots.

Municipalité :

Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague.

Occupation mixte :

Occupation d'un bâtiment ou partie de bâtiment par plusieurs usages différents.

Opération cadastrale :

Une division, une subdivision, une nouvelle subdivision, une redivision, une annulation, une correction, un ajout ou un remplacement de numéro de lots fait en vertu de la *Loi sur le cadastre* (L.R.Q., chap. C-1) ou du Code civil ou de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* et leurs amendements subséquents.

Parc de maisons mobiles :

Terrain aménagé pour l'implantation de maisons mobiles.

Parc public :

Étendue de terrain, propriété publique aménagée et utilisée à des fins récréatives.

Pente :

Rapport entre la projection verticale d'une inclinaison et sa projection horizontale.

Plaine inondable :

La plaine inondable est l'espace occupé par un lac ou un cours d'eau en période de crue. Elle correspond à l'étendue géographique des secteurs inondés dont les limites sont précisées par l'un des moyens suivants :

- une carte approuvée dans le cadre d'une convention conclue entre le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada;
- relativement à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation (intégrée au règlement de zonage);
- une carte publiée par le gouvernement du Québec (intégrée au règlement de zonage);
- une carte intégrée au schéma d'aménagement et de développement, à un règlement de contrôle intérimaire ou à un règlement d'urbanisme d'une Municipalité (intégrée au règlement de zonage);
- les cotes d'inondation de récurrence de 20 ans, de 100 ans ou les deux, établies par le gouvernement du Québec (intégrées au règlement de zonage);
- les cotes d'inondation de récurrence de 20 ans, de 100 ans ou les deux, auxquelles il est fait référence dans un schéma d'aménagement et de développement, un règlement de contrôle intérimaire ou un règlement d'urbanisme d'une Municipalité (intégrées au règlement de zonage);

S'il survient un conflit dans l'application de différents moyens, les plans et cartes déterminent la plaine inondable minimale à respecter. Si les cotes d'inondation déterminées selon celles du PDCC sont plus restrictives, elles priment sur les plans et cartes. Dans le cas où ces cotes sont moins restrictives, les plans et cartes s'appliquent.

Plan de lotissement :

Plan illustrant une opération cadastrale de terrain(s) en lots et/ou en rues selon les dispositions du présent règlement.

Profondeur de lot :

Distance la plus grande de l'une des deux (2) méthodes suivantes, à savoir :

- a) distance entre le point milieu de la ligne avant et le point milieu de la ligne arrière;
- b) la moyenne de la longueur des deux (2) côtés.

Redivision :

Opération cadastrale par laquelle un ou plusieurs lots sont annulés et sont simultanément remplacés par un ou des nouveaux lots suivant les dispositions de la loi.

Réglementation d'urbanisme :

Instrument légal de contrôle des usages, des constructions, de l'occupation du sol, du lotissement et de l'émission des permis et certificats sur le territoire de la Municipalité en conformité avec les orientations d'aménagement du territoire, les affectations du sol et les densités de son occupation établies au plan d'urbanisme.

Remplacement :

Opération cadastrale permettant de remplacer des lots ou partie de lots par d'autres lots suivant les prescriptions du Code civil.

Rive :

Bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur de la rive à protéger se mesure horizontalement.

La rive a un minimum de 10 mètres (32,81 pieds) lorsque la pente est inférieure à 30 %, ou; lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de moins de 5 mètres (16,40 pieds) de hauteur.

La rive a un minimum de 15 mètres (49,21 pieds) lorsque la pente est continue et supérieure à 30 %, ou; lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de plus de 5 mètres (16,40 pieds) de hauteur.

D'autre part, dans le cadre de l'application de la *Loi sur les forêts* (L.R.Q, c. F-4.1) et de sa réglementation se rapportant aux normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'État, des mesures particulières de protection sont prévues pour la rive.

Rue (intersection de) :

Les points où deux (2) rues ou plus se croisent ou se rencontrent.

Rue collectrice :

Voie de circulation dans laquelle se déverse le trafic routier de rues locales; elle sert principalement à la circulation de transit.

Ruelle :

Voie de circulation autre qu'une rue, route ou sentier piétonnier qui fournit un accès secondaire aux lots y aboutissant. Dans le cas de lots destinés à des utilisations commerciales, une ruelle peut servir d'accès principal aux espaces de chargement et de déchargement.

Rue locale :

Voie de circulation servant à la desserte des terrains résidentiels et dont le tracé est tel que les véhicules de transit n'ont pas intérêt à y circuler.

Rue privée :

Voie de circulation de propriété privée donnant sur une rue publique et qui permet d'accéder aux propriétés contiguës. Pour être reconnue, une rue privée doit être approuvée par la Municipalité et être conforme au règlement de lotissement ou être protégée par droit acquis.

Rue publique :

Une rue ou un chemin ouvert en vertu d'un règlement, d'une résolution ou d'un procès-verbal municipal ou une route entretenue par le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports, pourvu que les riverains aient un droit d'accès à cette route.

Sentier piétonnier :

Voie de circulation destinée à l'usage des piétons et qui permet l'accès aux lots adjacents, à une rue ou à un terrain d'usage public.

Station-service :

Établissement commercial dont la fonction est de dispenser le ou les services suivants : vente de carburant (essence, diesel, éthanol, gaz naturel ou gaz propane), de lubrifiants ou d'accessoires pouvant être incorporés ou installés sur les véhicules.

À titre complémentaire : lavage, lubrification et remorquage de véhicules moteurs et réglage et entretien mécanique. Ce type d'établissement comprend également les postes de ravitaillement de carburant et les centres de diagnostic mécanique.

Subdivision :

Opération cadastrale consistant à morceler un lot, en tout ou en partie, selon les dispositions du Code civil.

Terrain :

Fonds de terre d'un seul tenant constitué d'un ou plusieurs lots ou parties de lots ne devant servir qu'à un usage principal et ne pouvant être cédé que d'un seul tenant.

Terrain de jeux :

Espace aménagé et utilisé comme lieu de récréation ou de sport incluant les bâtiments et équipements requis.

Terrain desservi :

Terrain situé en bordure d'une rue où se trouve un réseau d'aqueduc et d'égout ou terrain se trouvant en bordure d'une rue où un règlement décrétant l'installation de ces deux services est en vigueur ou terrain se trouvant en bordure d'une rue où une entente entre le promoteur et la Municipalité a été conclue pour y installer un réseau d'aqueduc et d'égout privé comprenant au moins deux (2) abonnés.

Terrain non desservi :

Terrain situé en face d'une rue où les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas prévus ou installés.

Terrain partiellement desservi :

Terrain situé en bordure d'une rue où se trouve un réseau d'aqueduc ou d'égout ou terrain situé en bordure d'une rue où un règlement décrétant l'installation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout est en vigueur ou terrain se trouvant en bordure d'une rue où une entente entre un promoteur et la Municipalité a été conclue pour y installer un réseau d'aqueduc ou d'égout privé comprenant au moins deux (2) abonnés.

Tête-de-pipe :

Voie de circulation en forme de boucle pour former un genre de « P », ayant un seul accès.

Usage :

Fin principale pour laquelle un terrain ou partie de terrain, un bâtiment ou partie de bâtiment, une structure ou leurs bâtiments accessoires sont ou peuvent être utilisés.

Usage complémentaire :

Usage relié à l'usage principal et contribuant à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément de l'usage.

Usage dérogatoire :

Utilisation non conforme à une ou plusieurs prescriptions relatives aux usages permis dans la zone où il est situé.

Usage principal :

Fin principale à laquelle un bâtiment ou partie de bâtiment, un terrain ou partie de terrain est utilisé, affecté ou destiné.

Usage temporaire :

Usage autorisé pour une période de temps limitée et préétablie.

Voie de circulation :

Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules routiers, au sens du *Code de la sécurité routière* ainsi que celle des piétons, vélos et patins, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, une piste cyclable, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

Zone agricole :

Partie d'une Municipalité décrite aux plans et descriptions techniques élaborés et adoptés conformément à la section IV de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Zone faible courant :

Elle correspond à la partie d'une plaine inondable au-delà de la limite de la zone de grand courant, qui peut être inondée lors d'une crue de récurrence de 100 ans.

Zone faible courant :

Elle correspond à la partie d'une plaine inondable qui peut être inondée lors d'une crue de récurrence de 20 ans.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

2.1. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du Règlement sur les permis et certificats numéro 16-128.

2.2. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du Conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

Les fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné pour l'application du présent règlement sont définis à l'article 2.2 du règlement de permis et certificats numéro 16-128.

2.3. OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale, que celle-ci prévoie ou non des rues, doit soumettre une demande et obtenir un permis à cet effet émis par le fonctionnaire désigné avant de procéder. L'émission du permis doit satisfaire la procédure décrite au règlement sur les permis et certificats.

Toute modification aux plans et documents, du projet de lotissement, après leurs approbations nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

Tout plan déjà approuvé et déposé avant l'entrée en vigueur du présent règlement, devra répondre aux dispositions prescrites au présent règlement pour toute modification que l'on voudrait y apporter ou pour l'intégrer à un nouveau plan.

L'opération cadastrale doit être identique à celle transmise au Ministère.

SECTION 2 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.4. CESSION DE RUE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, les propriétaires sont tenus de céder à la Municipalité par un acte notarié enregistré, aux frais du cédant, les lots formant l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques. La Municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas dans le cas d'opérations cadastrales pour des fins agricoles sur des terres en culture.

2.5. PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES

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

SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

2.6. EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉPARATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE

Un plan d'opération cadastrale doit être préparé par un arpenteur-géomètre et doit préciser la liste des coordonnées géodésiques des arêtes des lots ou parties de lots pour le rattachement géodésique.

2.7. TRANSMISSION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Un plan relatif à une opération cadastrale doit être transmis au fonctionnaire désigné. Celui-ci vérifie si la demande ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation et indique au requérant les modifications à faire s'il y a lieu. Aucune demande ne sera traitée si elle est incomplète.

Pour toute opération cadastrale, le requérant doit remettre à la Municipalité deux (2) copies papier à une échelle standard du plan projet soumis au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, effectué par un arpenteur-géomètre et illustrant :

- a) les limites et les dimensions du ou des lots concernés par la demande;
- b) les réseaux de transport d'énergie ou des communications à l'intérieur de celui-ci;
- c) les canalisations souterraines, les fossés, les ruisseaux;
- d) les droits de passage et autres servitudes;
- e) le tracé et la largeur des rues projetées et des rues existantes touchées par le projet;
- f) l'emplacement des services publics d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial, si existants;
- g) la date du plan, son titre, le nord astronomique et son échelle;
- h) les zones inondables et bandes riveraines (s'il y a lieu);
- i) l'emplacement des bâtiments et structures présents sur la propriété concernée.

2.8. PROJET D'OPÉRATION CADASTRALE OU DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE COMPORTANT DE NOUVELLES RUES OU PARCS

En plus de suivre la procédure décrite à l'article 2.7 du présent règlement, tout projet d'opération cadastrale ou de plan d'aménagement d'ensemble comportant de nouvelles rues ou parcs doit être soumis préalablement au Comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité. À ce sujet, le Comité consultatif d'urbanisme :

- a) émet ses recommandations au Conseil quant au tracé et à la localisation de ces éléments;
- b) suggère au Conseil des modifications à effectuer pour rendre le projet conforme à la réglementation municipale ou pour l'améliorer, s'il y a lieu;
- c) transmet le dossier au fonctionnaire désigné qui rédige un rapport pour le Conseil accompagné de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme.

Le Conseil procède alors à son analyse et donne son approbation ou son refus.

L'ouverture d'une nouvelle rue nécessite au préalable l'obtention d'un permis de lotissement. L'émission du permis doit satisfaire les dispositions décrites au règlement sur les permis et certificats et le requérant devra enregistrer son lotissement au service du Cadastre du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles dans un délai de six (6) mois suivant la date d'émission du permis.

Ces formalités ne constituent pas pour la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague une obligation d'accepter la cession de la voirie proposée paraissant aux plans, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et

d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles, ni de fournir tout service d'utilité publique.

2.9. OBLIGATION GÉNÉRALE D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation ou une correction, que des rues y soient prévues ou non, le projet de lotissement doit s'effectuer selon des principes généraux suivants :

- a) les voies de circulation proposées sont intégrées au réseau existant et retenu pour l'ensemble du territoire, tel qu'identifié au plan d'urbanisme;
- b) les services d'utilité publique requis sont intégrés aux divers réseaux en place;
- c) dans le tracé de toute subdivision nouvelle, il doit être tenu compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser de résidu de terrain qui ne peut être loti sans qu'il respecte les normes de superficie et de dimensions applicables;
- d) les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications doivent être indiquées sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet.

Ces normes de lotissement s'appliquent à tout projet de lotissement ou d'opération cadastrale.

2.10. PROCÉDURE D'APPROBATION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT OU D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Lorsqu'un plan relatif à un projet de lotissement ou d'une opération cadastrale est conforme aux dispositions du présent règlement, le fonctionnaire désigné émet le permis demandé conformément au règlement sur les permis et certificats.

Avant d'approuver un projet d'opération cadastrale, le fonctionnaire désigné :

- a) s'assure que le projet respecte les dispositions du présent règlement;
- b) s'assure que le projet est conforme aux autres dispositions des règlements municipaux, notamment aux dispositions du règlement de construction et du règlement de zonage;
- c) suggère au requérant, s'il y a lieu, les modifications à faire afin de rendre le projet conforme aux règlements. Il peut différer son approbation tant et aussi longtemps que les modifications suggérées ne sont pas effectuées.

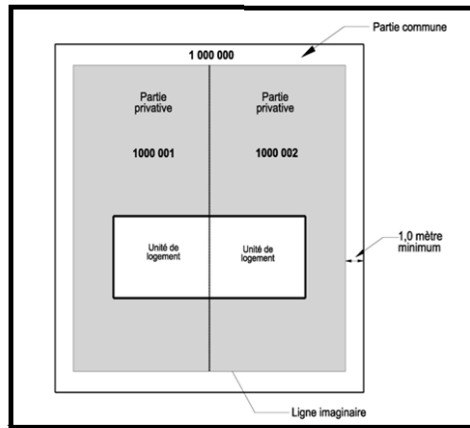
2.11. OPÉRATION CADASTRALE DE COPROPRIÉTÉ

Dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1038 du *Code civil du Québec*, l'opération cadastrale pour chacune des unités prévues peut être réalisée après la construction du bâtiment.

Toutefois, le projet d'opération cadastrale doit illustrer les projets de subdivision et comprendre l'engagement écrit du requérant à déposer les déclarations de copropriété lors de la vente des unités (Figure 2.11-1).

Toute opération cadastrale identifiant un terrain détenu en copropriété divisé ne peut comporter qu'un seul lot pour la partie commune qui doit ceinturer l'ensemble des lots identifiant les parties privatives et qu'un seul lot par partie privative délimite l'occupation du ou des bâtiment(s) principal (aux).

Toute opération cadastrale nécessitant une modification d'un terrain vacant visant la construction d'un bâtiment principal ne doit comporter aucune dimension inférieure à la somme des deux (2) marges latérales prescrites au règlement de zonage selon l'usage desservi par ledit terrain. Dans le cas de plusieurs usages, l'usage dont les marges sont les plus exigeantes doit être utilisé.

Figure 2.11-1 Exemple d'opération cadastrale de type copropriété

2.12. ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Seul le permis de lotissement constitue une autorisation de soumettre au Ministère des Ressources naturelles et de la Faune, l'opération cadastrale en vertu de la *Loi sur le cadastre* (L.R.Q., c.C-1) ou des articles concernés du Code civil du Québec.

Si entre le temps de la délivrance du permis de lotissement et le dépôt du plan du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, le requérant procède à des changements au niveau des numéros de lots attribués, le service de l'urbanisme doit en être informé et doit obtenir une copie du nouveau plan. Si ces changements au niveau des numéros de lots attribués suivent l'enregistrement au Ministère, une nouvelle demande de permis de lotissement doit être présentée et les frais inhérents doivent être perçus par la Municipalité.

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles dans les six (6) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet. Le requérant doit alors en aviser le fonctionnaire désigné et soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la Municipalité, s'il désire enregistrer l'opération cadastrale.

2.13. EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale ne peut constituer, d'aucune sorte, une obligation quelconque pour la Municipalité.

L'approbation par le fonctionnaire désigné d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer, pour la Municipalité, une obligation d'accepter la cession proposée apparaissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

SECTION 4 INFRACTIONS ET SANCTIONS

2.14. INFRACTIONS

Est coupable d'une infraction, quiconque:

- omet de se conformer à l'une quelconque des dispositions du présent règlement;
- fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis par le présent règlement;
- entrave l'application du présent règlement;
- fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis en vertu du présent règlement.

2.15. AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Lorsque quiconque commet une infraction au règlement de lotissement, le fonctionnaire désigné doit produire une signification par écrit, avisant le propriétaire de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à la réglementation. Copie de cette signification doit être déposée au dossier de propriété.

Le fonctionnaire désigné peut ordonner la suspension des travaux ou de l'usage.

2.16. INITIATIVE DE POURSUITE

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite à un avis écrit de se conformer au présent règlement dans le délai indiqué, le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre un constat d'infraction.

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite audit constat d'infraction dans les délais exigés et selon les modalités prescrites, le Conseil peut intenter les recours appropriés contre la personne concernée devant la Cour municipale ou devant tout autre tribunal compétent. Tout tribunal compétent peut, sur requête de la Municipalité, ordonner la cessation d'une utilisation du sol, d'une construction incompatible avec tout règlement d'urbanisme.

Le Conseil peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile, tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles concernés de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

2.17. ANNULATION

Un lotissement ou une opération cadastrale fait à l'encontre du présent règlement est annulable. La Municipalité peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire prononcer cette nullité.

2.18. SANCTIONS

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas aux dispositions du présent règlement, commet une infraction qui est passible d'une amende avec ou sans les frais selon les modalités suivantes :

- a) pour une première infraction, le montant minimal de cette amende est de 300 \$ et le montant maximal est de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale, plus les frais se rattachant à l'exécution de ce jugement;
- b) pour une récidive, le montant minimal de cette amende est de 600 \$ et le montant maximal est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale;
- c) les frais ci-dessus mentionnés comprennent dans tous les cas les frais se rattachant à l'exécution du jugement;
- d) à défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables;
- e) si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction;
- f) lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.
- g) la saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles;

- h) la Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles concernés de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX ÎLOTS

SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES AU TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION

3.1. GÉNÉRALITÉS

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

De plus, le tracé des voies de circulation lors de l'aménagement d'un nouveau développement devra être réalisé, dans la mesure du possible, de façon à utiliser l'emprise des services d'utilité publique en place.

Enfin, par l'entremise de l'article 115, 2^e et 5^e alinéa de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, toutes nouvelles rues, ruelles, publiques ou privées devront être canalisées principalement vers le réseau routier local.

3.2. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé des rues, routes et voies de circulation, doit, en autant que cela est possible, éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique. En autant que cela est possible, le tracé des rues doit respecter les espaces boisés et les rangées d'arbres.

3.3. CONDITIONS EXIGÉES POUR L'OUVERTURE DE RUES

La Municipalité pourra décréter l'ouverture d'une nouvelle voie de circulation si l'ensemble des conditions qui suivent sont respectées:

- a) l'ouverture des rues respecte les phases d'extension prévues, le cas échéant, au plan d'urbanisme et dans la mesure du possible le tracé de rues proposé dans ledit plan;
- b) le terrain devant servir d'emprise à la nouvelle voie de circulation porte un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur le plan officiel de subdivision;
- c) la nouvelle voie de circulation est construite en conformité avec les normes des règlements municipaux;
- d) la nouvelle voie de circulation a accès aux routes provinciales en conformité avec les normes et règlements du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports, s'il y a lieu;
- e) l'ouverture d'une nouvelle voie de circulation est ordonnée conformément à la loi.

3.4. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DES COURS D'EAU

Le tracé de toutes nouvelles voies de circulation à proximité d'un cours d'eau doit respecter les normes suivantes :

- a) en milieu desservi, toute nouvelle rue située en bordure d'un lot desservi doit être située au moins à 45 mètres (147,64 pieds) de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac;
- b) en milieu partiellement desservi et non desservi, toute nouvelle rue située en bordure d'un lot partiellement ou non desservi doit être située au moins à 60 mètres (196,85 pieds) de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac.

3.5. EXCEPTIONS

Les distances minimales entre une rue ou une route et un cours d'eau décrites à l'article 3.4 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) la distance entre une rue et un cours d'eau peut être réduite à 20 mètres (65,62 pieds) si l'espace compris entre cette rue et le plan d'eau est destiné à des fins de parc public;
- b) la distance entre une rue et un cours d'eau peut être réduite à 15 mètres (49,21 pieds) pour les tronçons permettant de relier les nouvelles rues aux anciennes à la condition que l'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne doit faire l'objet d'aucune construction et qu'en aucun cas la rue ne doit empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres (49,21 pieds).

3.6. ESPACE BOISÉ

En autant que possible, le tracé des rues doit respecter les espaces boisés, les bosquets ainsi que les rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés.

3.7. TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE

Le tracé de toutes nouvelles voies de circulation en fonction de la pente de la topographie doit respecter les normes suivantes :

- a) la pente de toute rue ne doit pas être inférieure à 0,50 %;
- b) la pente de toute rue locale ne doit pas être supérieure à dix pour cent (10 %) sauf sur une longueur maximale de 100 mètres (328,08 pieds) où elle pourra atteindre douze pour cent (12 %);
- c) la pente maximale ne doit pas être supérieure à :
 - i. rue collectrice : huit pour cent (8 %)
 - ii. voie principale, artère et boulevard : cinq pour cent (5 %);
- d) toute rue locale située dans une zone à dominance industrielle, ne doit pas avoir une pente supérieure à cinq pour cent (5 %);
- e) dans le cas de rues qui forment un dos d'âne (ascendante et descendante) le total des deux (2) pentes ne doit pas excéder quatre pour cent (4 %);
- f) la pente d'une rue, dans un rayon de 30 mètres (98,43 pieds) d'une intersection, ne doit pas dépasser cinq pour cent (5 %).

3.8. EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Les voies de circulation publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques minimales indiquées au tableau 3.8-1 qui suit :

Tableau 3.8-1 : Emprise des voies de circulation

Voies de circulation	Largeur de l'emprise
Sentier piétonnier et cyclable	5 mètres (16,40 pieds)
Rue résidentielle, locale ou de desserte	15 mètres (49,21 pieds)
Rue collectrice	18 mètres (59,06 pieds)
Voie principale, artère ou boulevard	20 mètres (65,62 pieds)
Prolongement d'une rue existante (mais jamais moindre que celle-ci)	12 mètres (39,37 pieds)

Les rues doivent être construites selon les normes du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports.

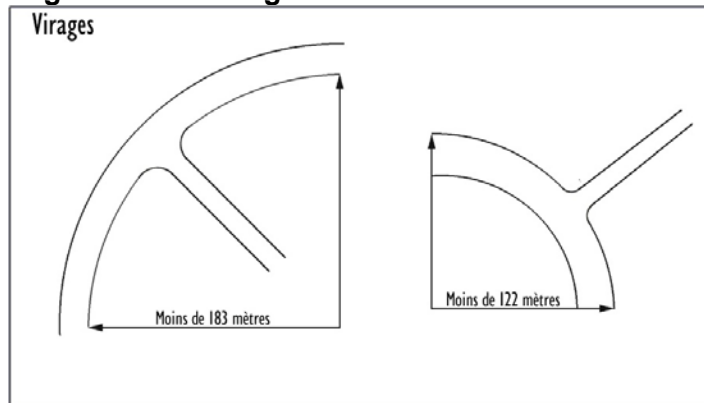
3.9. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VIRAGES, ANGLES, VISIBILITÉ ET INTERSECTIONS

Les intersections et les virages doivent respecter les prescriptions suivantes :

- a) Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon intérieur est de moins de 183 mètres (600,39 pieds) ni du côté

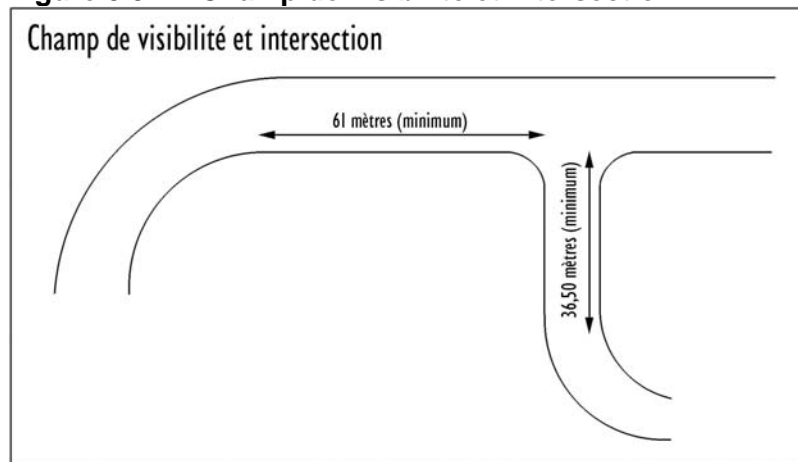
extérieur de celles dont le rayon extérieur est de moins de 122 mètres (400,26 pieds) (figure 3.9-1).

Figure 3.9-1 : Virages



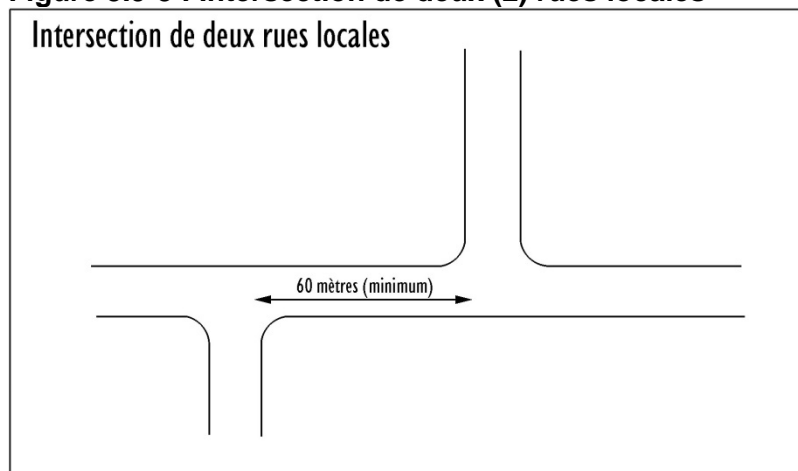
- b) Il ne doit pas y avoir de courbes dont le rayon intérieur est inférieur à 91,5 mètres (300,20 pieds), à moins de 30 mètres (98,43 pieds) d'une intersection.
- c) Toute intersection sur une rue collectrice, soit de 20 mètres (65,65 pieds) d'emprise ou plus, doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 61 mètres (200,13 pieds) (figure 3.9-2).

Figure 3.9-2 : Champ de visibilité et intersection



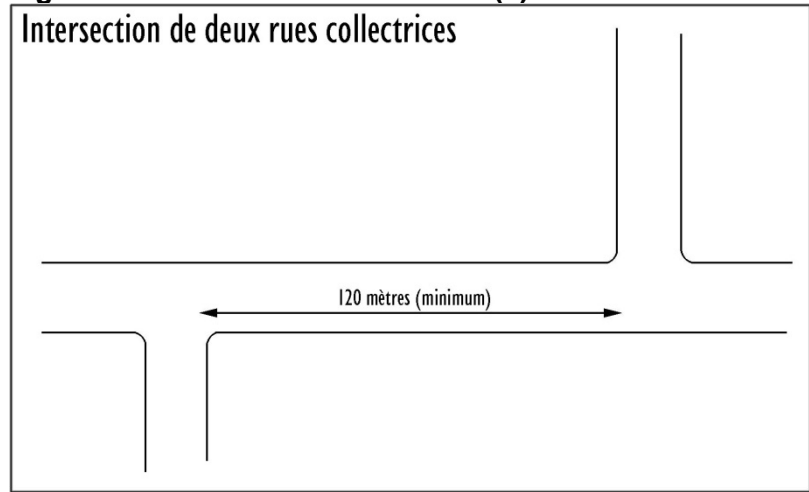
- d) Toute intersection sur une rue locale, soit de 15 mètres (49,21 pieds) d'emprise, doit bénéficier d'un champ de visibilité minimal de 36,5 mètres (119,75 pieds) (voir figure 3.9-2).
- e) Les axes d'intersection de rues locales, donnant sur une même voie, doivent être à une distance minimale de 60 mètres (196,85 pieds) les uns par rapport aux autres, calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées (figure 3.9-3).

Figure 3.9-3 : Intersection de deux (2) rues locales



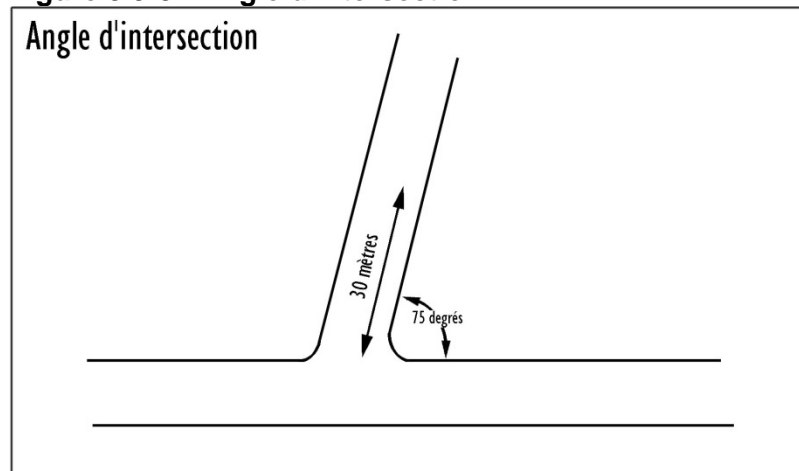
- f) Les axes d'intersection de rues collectrices, donnant sur une même voie, doivent être à une distance minimale de 120 mètres (393,70 pieds), calculée entre les lignes d'emprise les plus rapprochées (figure 3.9-4).

Figure 3.9-4 : Intersection de deux (2) rues collectrices



- g) Il faut éviter autant que possible l'intersection de plus de deux rues. D'une façon générale, les intersections doivent être en forme de « T ». L'angle d'intersection entre deux (2) rues ne doit pas être inférieur à 75 degrés. Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90 degrés). L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres (98,43 pieds mesuré à partir du centre de l'intersection (figure 3.9-5).

Figure 3.9-5 : Angle d'intersection



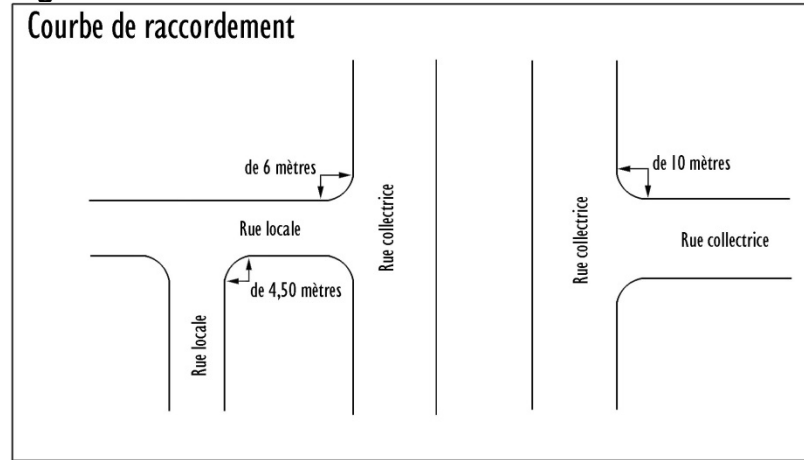
3.10.

COURBE DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Afin de faciliter la circulation, les intersections des rues doivent être raccordées par une courbe ayant un rayon de :

- 10 mètres (32,81 pieds) lors de la rencontre de deux (2) rues collectrices, entre deux (2) artères ou entre une rue collectrice et une artère ainsi que lors de toute rencontre de rues situées dans une zone à dominance industrielle;
- 6 mètres (19,69 pieds) lors de la rencontre entre une rue collectrice et une rue locale;
- 4,5 mètres (14,76 pieds) lors de la rencontre de deux (2) rues locales;

Cette courbe peut toutefois être remplacée par la corde de l'arc de cercle ayant le même rayon de courbure (figure 3.10-1).

Figure 3.10-1 : Courbe de raccordement

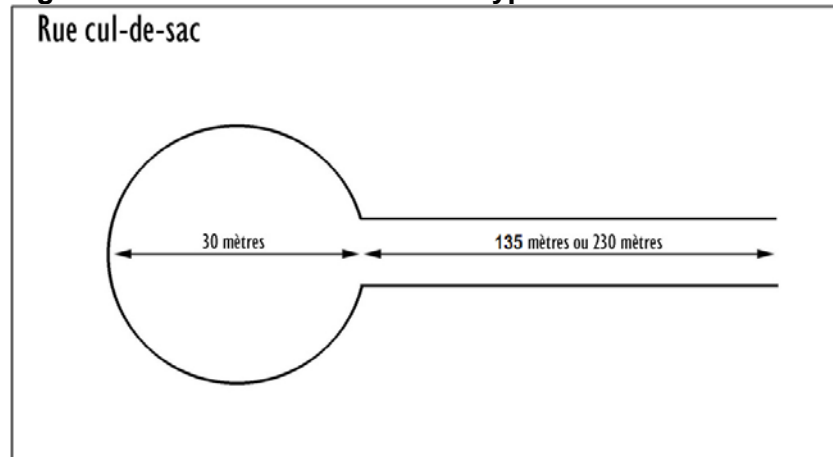
3.11. DISPOSITIONS APPLICABLES À UN ACCÈS À UNE ROUTE APPARTENANT AU MINISTÈRE DES TRANSPORTS, DE LA MOBILITÉ DURABLE ET DE L'ÉLECTRIFICATION DES TRANSPORTS

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant une (des) rue(s) donnant accès à une route du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports doit être fait en conformité aux normes et à la réglementation dudit ministère, de même qu'obtenir préalablement son approbation, s'il y a lieu.

3.12. DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « CUL-DE-SAC »

Une rue de type cul-de-sac doit être d'au plus 135 mètres (442,91 pieds), mesurée jusqu'au cercle de virage. Toutefois, cette longueur peut être augmentée à 230 mètres (754,59 pieds) lorsqu'il est prévu un sentier piétonnier d'une largeur minimale de 5 mètres (16,40 pieds) originant du cercle de virage et aboutissant à une rue voisine. Dans tous les cas, elle doit se terminer par un îlot de rebroussement ou cercle de virage dont le diamètre est d'au moins 30 mètres (98,43 pieds) (figure 3.12-1). Un îlot de rebroussement ou cercle de virage doit être composé d'une voie circulaire d'une largeur de 29 mètres (95,14 pieds) et d'un accotement d'une largeur minimale de 0,5 mètre (1,64 pied).

Pour l'acceptation de tout îlot de rebroussement ou cercle de virage, le requérant doit produire une étude de simulation de manœuvre de véhicules (test auto-turn) démontrant que les véhicules d'urgences et les véhicules offrant des services aux citoyens (service de déneigement, de collecte d'ordures, autobus scolaire) sont capables de circuler adéquatement à l'intérieur de la voie de circulation et de l'îlot de rebroussement.

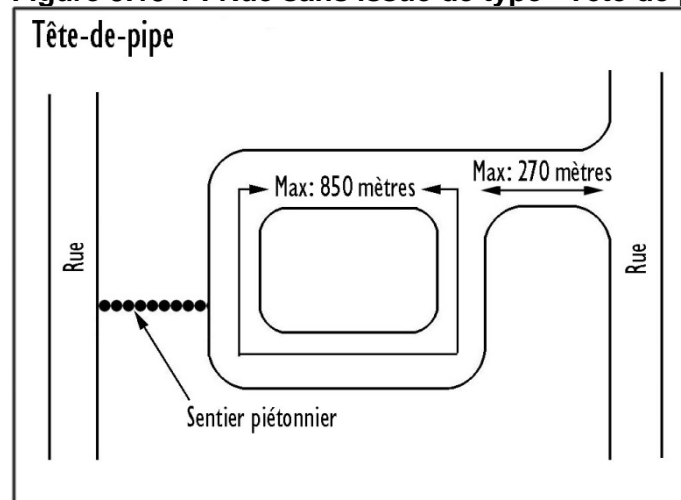
Figure 3.12-1 : Rue sans issue de type « cul-de-sac »

3.13. DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE RUE SANS ISSUE DE TYPE « TÊTE DE PIPE »

Une rue sans issue de type « têtes de pipe » doit avoir une voie d'entrée d'au plus 270 mètres (885,83 pieds) et un sentier piétonnier reliant la boucle à

une rue voisine d'une largeur minimale de 5 mètres (16,40 pieds). Le parcours total de la boucle, à l'exclusion de la voie d'entrée, doit être d'au plus 850 mètres (2 788,71 pieds) (figure 3.13-1).

Figure 3.13-1 : Rue sans issue de type «Tête de pipe»



3.14. AMÉNAGEMENT DES TROTTOIRS ET DES BORDURES

Toute voie de circulation non pourvue de trottoirs doit posséder deux (2) bordures ou deux (2) fossés ou encore une combinaison d'un des deux avec une piste cyclable.

Le Conseil peut ordonner, par règlement, la confection des trottoirs, où il le juge nécessaire, et le coût total est défrayé selon les stipulations des règlements de la Municipalité.

Sur les voies publiques où des trottoirs sont exigés, ceux-ci doivent être construits avant que la voie puisse être aménagée et avant que l'asphalte puisse être installé.

3.15. SENTIERS PIÉTONNIERS, DROITS DE PASSAGE ET SERVITUDES

Un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant l'emplacement de tous les sentiers piétonniers et de toute servitude, existante ou prévue, pour le passage d'une infrastructure aérienne ou souterraine de transport ou de distribution d'énergie ou de télécommunication, ou pour le passage d'une conduite d'aqueduc ou d'égout.

La largeur de la servitude ou de l'assiette du droit de passage doit être conforme aux exigences de la société de transport ou de distribution d'énergie, de la société de télécommunication ou de la Municipalité selon le type d'infrastructure en cause.

Les servitudes et droits de passage qui s'avèrent nécessaires, du point de vue économique pour les fins publiques, tels que les réseaux d'alimentation en eau, les réseaux d'égout, les installations de transport d'énergie et de transmission des communications doivent être prévus.

3.16. SENTIERS POUR PIÉTONS ET PISTES CYCLABLES

Des sentiers pour piétons et pistes cyclables doivent être prévus pour favoriser la circulation et le déplacement des gens et leur fournir des trajets raccourcis pour accéder aux édifices publics, aux trajets de transport collectif, aux parcs ou aux terrains de jeux. L'emprise d'un sentier pour piétons et d'une piste cyclable doit avoir une largeur minimale de 3,5 mètres (11,48 pieds).

3.17. NIVEAU DES VOIES PUBLIQUES

Tous les niveaux des voies publiques doivent être définis par la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague.

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AU TRACÉ DES ÎLOTS

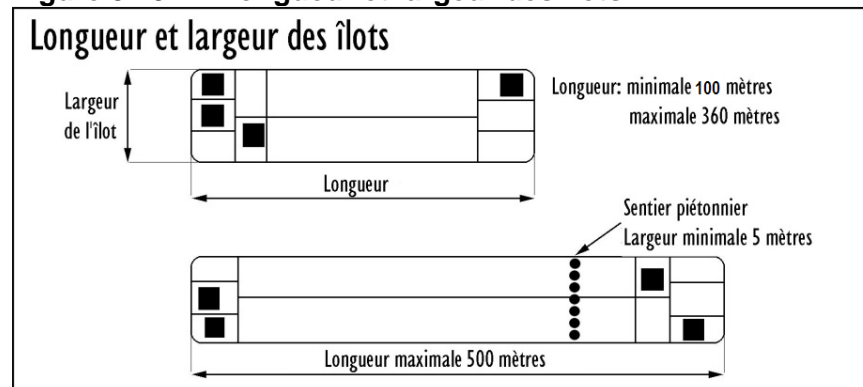
3.18. LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot doit être d'au moins 100 mètres (328,08 pieds) sans être supérieure à 360 mètres (1181,10 pieds). Cette distance peut toutefois être portée à 500 mètres (1640,42 pieds) dans le cas où un sentier public pour piétons d'une largeur d'au moins 5 mètres (16,40 pieds) pouvant servir également de voie de secours est prévu vers le milieu de l'îlot pour permettre un accès direct à une rue voisine (voir figure 3.19-1).

3.19. LARGEUR DES ÎLOTS

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de terrains adossés. Cette largeur doit correspondre à un minimum de deux fois la profondeur minimale des terrains exigée dans le présent règlement (figure 3.19-1).

Figure 3.19-1 : Longueur et largeur des îlots



3.20. ORIENTATION DES ÎLOTS

L'orientation des îlots adjacents à une infrastructure majeure de transport (route régionale ou nationale) doit être parallèle à celle-ci, afin de minimiser le nombre de carrefours.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS DES LOTS PAR TERRITOIRES SPÉCIFIQUES

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1. ORIENTATION DES LIGNES LATÉRALES DES LOTS

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue avec un écart admissible de 5 degrés.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives ou dans le cas de parcs de maisons mobiles, ou de développements comportant une marge latérale nulle, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. Cette dérogation ne peut, en aucun cas, être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

4.2. ACCÈS DIRECT À UNE VOIE DE CIRCULATION

Tout lot doit être adjacent à une rue publique conforme aux normes de lotissement et doit posséder un accès direct à la voie de circulation.

Aucun bâtiment ne doit être érigé sur un terrain ne pouvant avoir accès directement à une rue cadastrée.

SECTION 2 DIMENSIONS MINIMALES

4.3. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS

À moins d'indication contraire, des dimensions minimales des lots pour chaque groupe d'usage en milieu desservi apparaissent à la grille des usages et des normes du règlement de zonage.

4.4. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS EN MILIEU PARTIELLEMENT DESSERVI

Les dimensions minimales des lots pour chaque groupe d'usage en milieu partiellement desservi apparaissent au tableau 4.4-1 qui suit :

Tableau 4.4-1 Dimensions minimales de lots en milieu partiellement desservi

Groupe d'usage	Dimensions	
	Superficie minimale	Frontage minimal
Tout usage	1 393 m ² (14 994,62 pi ²)	22,80 mètres (74,80 pieds)

4.5. DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS EN MILIEU NON DESSERVI

Les dimensions minimales des lots pour chaque groupe d'usage en milieu non desservi apparaissent au tableau 4.5-1 qui suit :

Tableau 4.5-1 Dimensions minimales de lots en milieu non desservi

Groupe d'usage	Dimensions	
	Superficie minimale	Frontage minimal
Tout usage	2 787 m ² (30 000 pi ²)	45 mètres (147,64 pieds)

4.6. EXCEPTIONS

Les normes prévues aux articles 4.3 à 4.5 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles concernés du *Code Civil du Québec* ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé.
- b) Pour des fins d'implantation d'un service d'utilité publique.
- c) Lorsque l'opération cadastrale consiste en un agrandissement ou une modification d'un lot dérogoire protégé par des droits acquis, sans occasionner une diminution des dimensions actuelles dudit lot.
- d) Lorsque l'opération cadastrale est destinée à un usage qui ne nécessite pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées ainsi que les lots desservis situés entre un cours d'eau et une rue existante.
- e) Pour un lot en milieu non desservi, les opérations cadastrales afférentes à un lot enclavé entre deux (2) terrains ayant des bâtiments principaux ci-érigés, le frontage minimal peut être réduit à 38 mètres (124,67 pieds), tout en conservant la superficie requise. Le frontage peut être réduit en deçà de 38 mètres (124,67 pieds) à la condition de respecter la superficie minimale requise et de faire l'objet d'une dérogation mineure.
- f) Pour un lot en milieu non desservi faisant l'objet d'une utilisation résidentielle en milieu agricole, avant le 9 novembre 1978, et qui peut bénéficier de la totalité du demi-hectare de droits acquis que lui reconnaissent les articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, la superficie minimale du lot peut être réduite à 2 500 mètres carrés (26 910,66 pieds carrés) et le frontage minimal à 40 mètres (131,23 pieds). Aucune norme de profondeur minimale ne s'applique dans un tel cas.
- g) Pour un lot en milieu partiellement desservi par un réseau d'égout municipal, la superficie minimale peut être réduite à 1000 m² (10 764 pi²) et le frontage minimal réduit à 20 mètres (65.62 pieds) à la condition qu'une distance minimale de 30 mètres (98,42 pieds) est ou sera préservée entre l'ouvrage de captage des eaux souterraines présent sur ledit lot et les ouvrages de captage des eaux souterraines desservant les lots voisins. La localisation des ouvrages de captage des eaux souterraines doit être identifiée à l'aide d'un plan visé à l'article 4.2 du règlement sur les permis et certificats numéro 16-128. Le lotissement doit tenir compte des lots projetés et de la localisation potentielle des ouvrages de captage devant desservir chaque lot.

4.7. LES DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS SITUÉS À MOINS DE 100 MÈTRES (328,08 PIEDS) D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 MÈTRES (984,25 PIEDS) D'UN LAC

Les dimensions minimales des lots qui s'appliquent à toute opération cadastrale effectuée à moins de 100 mètres (328,08 pieds) de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres (984,25 pieds) d'un lac, apparaissent au tableau 4.7-1 qui suit. Tous les lacs et cours d'eau à débit régulier ou intermittent sont visés par ces normes, à l'exception des fossés.

Tableau 4.7-1 Dimensions minimales des lots situés à moins de 100 mètres (328,08 pieds) d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres (984,25 pieds) d'un lac

	Lot non desservi	Lot partiellement desservi	Lot desservi
Superficie minimale	3 700 m ² (39823,1 pi ²)	1875 m ² (20 180,62 pi ²)	-
Lot riverain¹			
Largeur minimale	45 mètres (147,64 pieds)	30 mètres (98,43 pieds)	-
Profondeur moyenne minimale	60 mètres (196,85 pieds)	60 mètres ⁽¹⁾ (196,85 pieds)	-
Lot non riverain			
Largeur minimale	45 mètres (147,64 pieds)	25 mètres (82,02 pieds)	-
Profondeur minimale	45 mètres (147,64 pieds)	45 mètres (147,64 pieds)	-

⁽¹⁾ Pour un lot riverain faisant front sur une route perpendiculaire à un cours d'eau, aucune profondeur minimale ne s'applique. Cependant, la largeur minimale du lot est majorée de la largeur de la rive.

4.8. EXCEPTIONS S'APPLIQUANT AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS SITUÉS À MOINS DE 100 MÈTRES (328,08 PIEDS) D'UN COURS D'EAU OU À MOINS DE 300 MÈTRES (984,25 PIEDS) D'UN LAC

Les normes de l'article 4.7 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) Lorsque l'opération cadastrale est rendue nécessaire par une déclaration de copropriété faite en vertu des articles concernés du *Code civil du Québec* ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé.
- b) Pour des fins d'implantation d'un service d'utilité publique.
- c) Lorsque l'opération cadastrale consiste en un agrandissement ou une modification d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis, sans occasionner une diminution des dimensions actuelles dudit lot.
- d) Un terrain situé à plus de 75 % en dehors de la bande de 100 mètres (328,08 pieds) de la ligne des hautes eaux. Les normes prévues aux articles 4.3 à 4.6 s'appliquent dans un tel cas.
- e) Les opérations cadastrales afférentes à un terrain destiné à un usage qui ne nécessite pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées ainsi que les lots desservis situés entre un cours d'eau et une rue existante.
- f) Pour un lot en milieu non desservi, les opérations cadastrales afférentes à un lot enclavé entre deux (2) terrains ayant des bâtiments principaux ci-érigés, le frontage minimal peut être réduit à 42 mètres (137,80 pieds) et la profondeur moyenne minimale à 64 mètres (209,97 pieds) tout en conservant la superficie requise. Le frontage peut être réduit en deçà de 42 mètres (137,80 pieds) à la condition de respecter la superficie minimale requise et de faire l'objet d'une dérogation mineure.
- g) Pour un lot faisant l'objet d'une utilisation résidentielle en milieu agricole, avant le 9 novembre 1978, et qui peut bénéficier de la totalité du demi-hectare de droits acquis que lui reconnaissent les articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, la superficie minimale du lot peut être réduite à 2 500 mètres carrés (26 910,66 pieds carrés) et le frontage minimal à 40 mètres (131,23 pieds). Aucune norme de profondeur minimale ne s'applique dans un tel cas.
- h) La profondeur minimale d'un lot desservi peut être réduite à 30 mètres (98,43 pieds) si la rue sur laquelle le lot fait front existait le jour de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé.
- i) La profondeur minimale d'un lot desservi peut être réduite à 30 mètres (98,43 pieds) lorsqu'une bande riveraine d'une profondeur minimale de 15 mètres (49,21 pieds), mesurée depuis la ligne des hautes eaux, est réservée à des fins récréatives et de loisirs, ou à d'autres fins municipales.

- j) Pour un lot riverain faisant front à une route perpendiculaire à un cours d'eau, aucune profondeur minimale ne s'applique. Cependant, la largeur minimale du lot doit être majorée de la largeur de la rive.

SECTION 3

DIMENSIONS MINIMALES POUR CERTAINS LOTS

4.9. DIMENSIONS DES LOTS POUR LES STATIONS-SERVICES

Les dimensions minimales des lots occupés par une station-service ou un poste de distribution d'essence au détail apparaissent au tableau 4.9-1 qui suit :

Tableau 4.9-1 : Dimensions des lots pour les stations-services

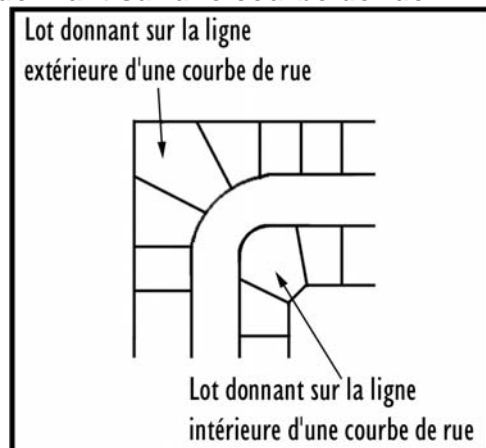
Milieu	Dimensions		
	Superficie	Frontage	Profondeur
Desservi	1 500 m ² (16 144,5 pi ²)	40 mètres (131,23 pieds)	30 mètres (98,43 pieds)
Partiellement desservi	1 875 m ² (20 180,62 pi ²)	30 mètres (98,43 pieds)	60 mètres ⁽¹⁾ (196,85 pieds)
Non desservi	3 000 m ² (32 289 pi ²)	50 mètres (164,04 pieds)	30 mètres (98,43 pieds)

- ⁽¹⁾ Pour un lot riverain faisant front sur une route perpendiculaire à un cours d'eau, aucune profondeur minimale ne s'applique. Cependant, la largeur minimale du lot est majorée de la largeur de la rive.

4.10. LOTS DONNANT SUR LA LIGNE EXTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

Dans le cas des lots situés du côté extérieur d'une rue courbée, la largeur exigible mesurée à la ligne avant peut être diminuée de la moitié de la largeur de frontage minimale prévue aux articles 4.3 à 4.5, 4.7 et 4.9 du présent règlement. Cette largeur ne doit en aucun cas être inférieure à 10 mètres (32,81 pieds). Cette mesure doit correspondre à la longueur de la corde de l'arc (figure 4.10-1). La superficie du lot doit cependant être conforme à la norme minimale de superficie prévue.

Figure 4.10-1 Lot donnant sur une courbe de rue



4.11. LOTS DONNANT SUR LA LIGNE INTÉRIEURE D'UNE COURBE DE RUE

La largeur des lots situés du côté intérieur d'une rue courbée peut être diminuée à la ligne arrière, pourvu que la largeur mesurée à la ligne avant soit augmentée de façon à ce que la superficie du lot soit conforme à la norme minimale de superficie prévue (figure 4.10-1).

4.12. LOT DE FORME IRRÉGULIÈRE

Lorsque la forme de lotissement l'exige, il est possible de diminuer d'une proportion ne dépassant pas 15 % les dimensions des lots de forme irrégulière pourvu que la superficie du lot soit conforme à la norme minimale de superficie prévue.

Cependant :

- a) la largeur du lot mesurée à la ligne avant ne doit jamais être moindre que 5 mètres (16,40 pieds);
- b) la profondeur du lot ne doit jamais être moindre que 25 mètres (82,02 pieds) en un point quelconque de la ligne avant du lot.

SECTION 4 MÉTHODE POUR CALCULER LA LARGEUR ET LA PROFONDEUR D'UN LOT

4.13. RÉGULARITÉ DES LOTS QUANT À LA LARGEUR ET À LA PROFONDEUR

Aux fins du présent article, pour vérifier la régularité des lots, un rectangle, dont la largeur et la longueur correspondent respectivement à la largeur minimale et à la profondeur prescrits aux articles suivants et dont l'un des sommets est adjacent à l'emprise de la rue, doit être retrouvé à l'intérieur de tout lot, sans égard à la configuration réelle de celui-ci. La norme de largeur prescrite doit également être respectée pour la ligne avant du lot.

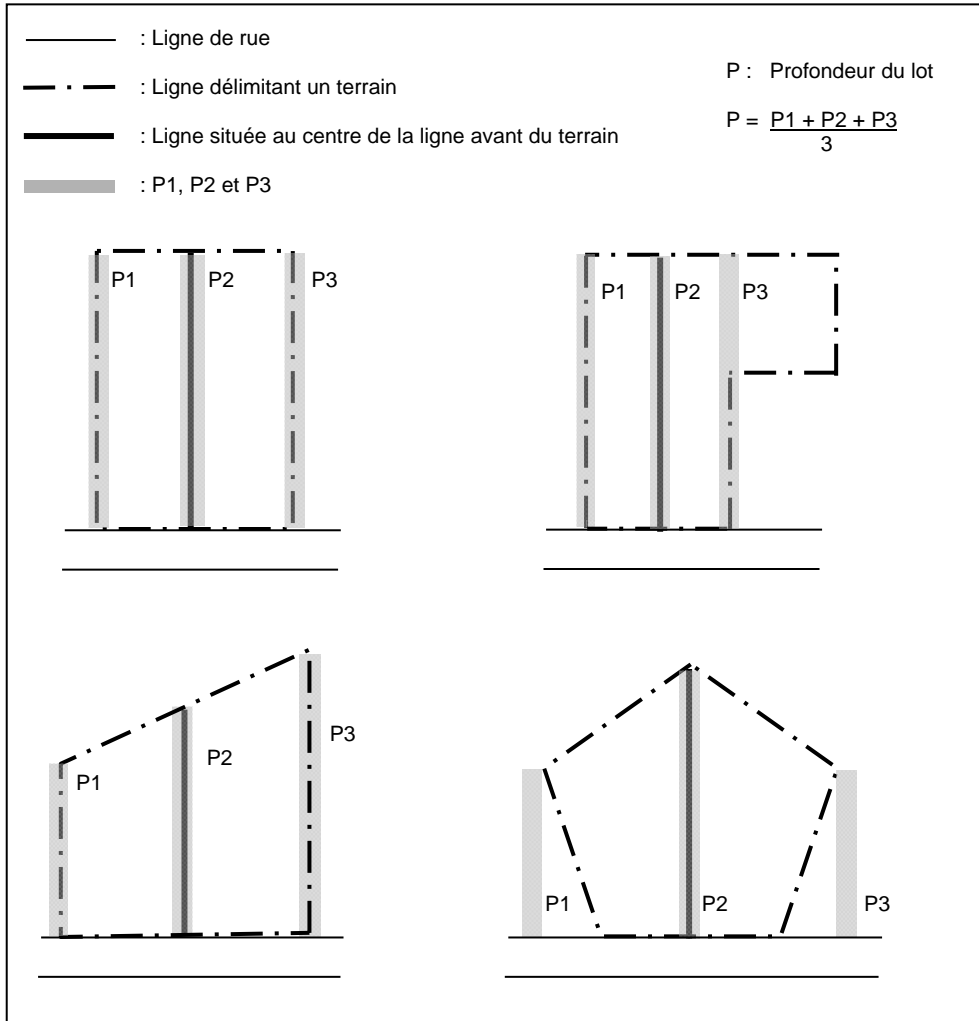
Pour les lots de coin, aux fins de calcul de la largeur et de la profondeur, la ligne frontale et la ligne latérale du terrain sont prolongées jusqu'à leur intersection afin de ne pas tenir compte de la partie arrondie de ce lot dans le but de faciliter la circulation.

4.14. CALCUL DE LA PROFONDEUR D'UN LOT

La profondeur d'un lot est la distance moyenne entre la ligne arrière de terrain et la ligne avant, mesurée le plus perpendiculairement possible à la ligne de rue, aux endroits suivants :

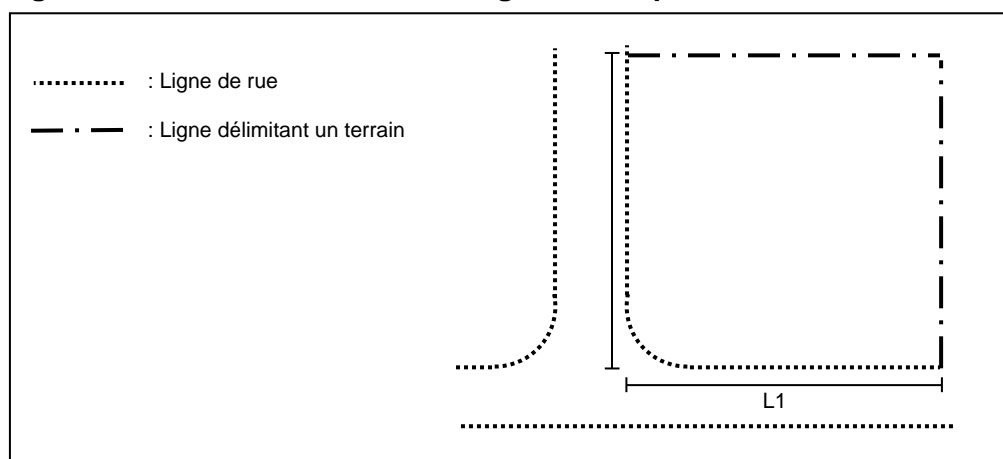
- a) le long de la ligne latérale du côté gauche du lot (P1);
- b) le long de la ligne latérale du côté droit du lot (P3);
- c) le long d'une ligne dont le point de départ est situé au centre de la ligne avant du lot (P2).

Le tout tel qu'il est illustré, à titre indicatif, à la figure 4.14-1.

Figure 4.14-1 : Exemples de calcul de la profondeur d'un lot**4.15. CALCUL DE LA LARGEUR D'UN LOT**

La largeur d'un lot est la distance moyenne entre les lignes latérales d'un terrain, mesurée le plus horizontalement possible à la ligne de rue, aux endroits suivants :

- Lot intérieur régulier ou intérieur transversal
 La largeur d'un lot est la distance entre les lignes latérales du lot, mesurées le long de la ligne avant.
- Lot de coin dont la ligne de rue est non courbée
 La largeur d'un lot est la distance entre la ligne latérale et la ligne de rue parallèle ou sensiblement parallèle à cette ligne latérale.
- Lot de coin dont la ligne de rue possède une extrémité courbée
 Lorsqu'un lot est borné par une ou plusieurs rues et que deux (2) lignes de rues sont jointes par un arc de cercle, la longueur de chaque ligne de rue est égale à la longueur de la ligne « L1 » ou de la ligne « L2 », selon le cas applicable, comme si les rues n'étaient pas jointes par un arc de cercle, le tout tel qu'il est illustré à la figure 4.15-1 qui suit :

Figure 4.15-1 : Lot de coin dont la ligne de rue possède une extrémité courbée

d. Lot d'angle transversal

La largeur d'un lot est la distance entre la ligne de deux (2) rues, lesquelles sont parallèles ou sensiblement parallèles l'une de l'autre. Ces distances sont mesurées à la ligne de rue ou, dans le cas d'un terrain de forme irrégulière, à la ligne de construction.

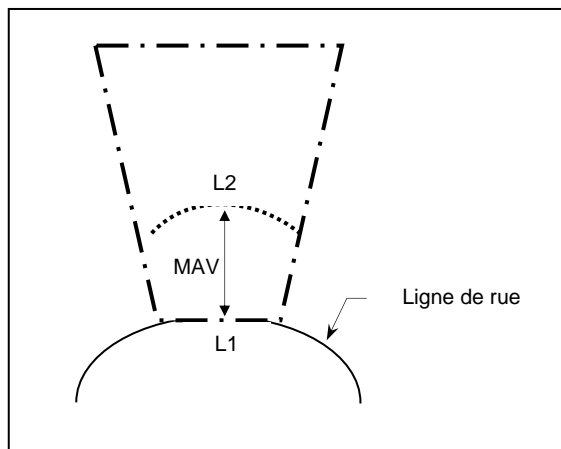
e. Lot dont la ligne avant est concave

Pour un lot dont la ligne avant est concave en raison de la courbure de la rue, la largeur du lot mesurée le long de ligne avant (L1) peut être réduite jusqu'à soixante-cinq pour cent (65 %) de la largeur minimale du lot prescrite sans jamais être moindre de 10 mètres (32,81 pieds), à moins d'indication contraire.

i. Cependant, la largeur du lot (L2) à la ligne de la marge avant minimale (MAV) doit être conforme à la largeur minimale prescrite au règlement, le tout tel qu'illustré, à titre indicatif, à la figure 4.15-2 ci-dessous.

ii. Ledit lot doit respecter la superficie et la profondeur minimales prescrites.

Figure 4.15-2 : Lot dont la ligne avant est concave



CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS AU LOTISSEMENT

5.1. LOTS CADASTRÉS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Les lots existants, non conformes aux normes minimales de lotissement prévues au présent règlement, bénéficient de droits acquis, quelle que soit l'origine de leur création (dépôt officiel d'un cadastre originaire, d'un cadastre rénové ou d'une autre opération cadastrale définie dans *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*) s'ils étaient conformes au règlement de lotissement en vigueur lors de leur enregistrement.

5.2. DROIT AU LOTISSEMENT

À la date d'entrée en vigueur du présent règlement, tous les privilèges au lotissement consentis en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1, art. 256.1, 256.2 et 256.3) sont reconnus pour les fins du présent règlement.

a) Terrain non construit :

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 14 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre 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 présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- i. Le 14 avril 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date sur le territoire de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague;
- ii. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

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

Les dispositions du présent paragraphe s'appliquent même dans le cas d'une reconstruction ou réfection de toute construction détruite ou devenue dangereuse par suite d'un incendie ou quelque autre cause que ce soit.

b) Terrain construit :

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 14 avril 1983, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre pour le seul motif que 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.

c) Résidus de terrain :

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 d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain 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, 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'un des deux (2) cas d'exception mentionnés ci-haut (l'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot, ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire).

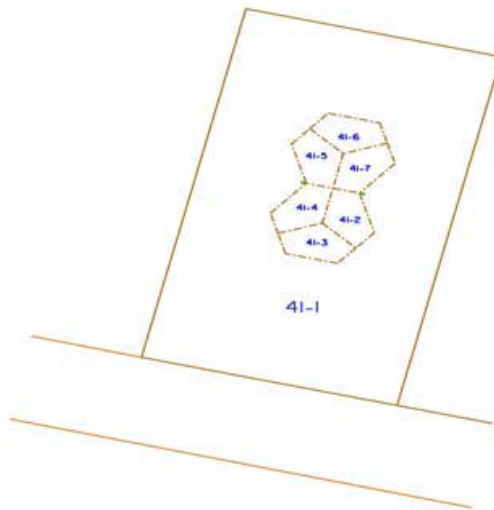
- d) Agrandissement d'un lot dérogoire :
- Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, qui a pour but d'augmenter la superficie ou les dimensions d'un lot dérogoire ou d'un terrain pouvant répondre aux exigences de l'article 256.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, est émis aux conditions suivantes :
- i. Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans un ou plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
 - ii. L'agrandissement du lot dérogoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogoire un lot adjacent (relativement à la superficie) ou de rendre dérogoire un lot adjacent conforme;
 - iii. Lors de l'opération cadastrale, une partie du lot dérogoire peut se détacher dudit lot à la condition que cette superficie, qui se détache du lot dérogoire existant, soit inférieure à une partie de terrain, qui se greffe au lot dérogoire existant.
- e) Modification de la configuration d'un lot dérogoire :
- Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, qui a pour but de modifier la configuration d'un lot dérogoire, est émis uniquement si toutes les conditions suivantes sont respectées :
- i. Le lot existait avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
 - ii. La superficie résultante du lot, dont la configuration est modifiée, est supérieure ou égale à celle existante avant la modification;
 - iii. Un seul lot distinct par lot originaire résulte de l'opération cadastrale;
 - iv. La modification à la configuration du lot dérogoire ne peut avoir pour effet de rendre davantage dérogoire un lot adjacent (relativement à la superficie) ou de rendre dérogoire un lot adjacent conforme.

5.3. AUTRES OPÉRATIONS CADASTRALES PERMISES SUR DES LOTS DÉROGATOIRES

Un permis de lotissement autorisant une opération cadastrale, dont la superficie et les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences du présent règlement, est émis dans les cas suivants :

- a) une opération cadastrale effectuée aux fins d'implantation ou d'identification, par un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre :
 - i. d'une rue publique,
 - ii. d'une rue privée,
 - iii. d'un réseau d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
 - iv. d'un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre ou de motoneige;
 - v. un droit de passage ou une servitude;
- b) une opération visant à identifier, par un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, un terrain destiné à un usage qui ne nécessitera pas l'utilisation d'un système d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées;
- c) une opération cadastrale effectuée par le gouvernement, ses ministères ou ses mandataires;
- d) une opération cadastrale identifiant une partie d'un bâtiment principal rendu nécessaire par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu du *Code civil du Québec* et dans laquelle déclaration, seul le ou les bâtiments principaux peuvent faire l'objet de parties privatives (figure 5.3-1);

Figure 5.3-1 Exemple d'opération cadastrale identifiant un bâtiment principal détenu en copropriété



- e) un lot compris dans un projet résidentiel intégré, un projet commercial intégré ou un projet industriel intégré.
- f) un résidu résultant d'une expropriation ou d'une vente à des fins d'intérêt public par une entente avec un organisme public qui possède le pouvoir d'exproprier, dans ce cas, une opération cadastrale peut être approuvée;
- g) un lot qui est créé pour l'installation d'un kiosque postal ou un site de distribution du courriel;
- h) 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);
- i) une annulation de lot;
- j) une correction de lot;
- k) pour tous les cas de privilège identifié au présent règlement.

5.4. RÉSIDU DE TERRAIN OU CONSTRUCTION NON CONFORME

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle rencontre l'un des alinéas suivants :

- a) elle rend un autre lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- b) elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- c) elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain.

5.5. AGRANDISSEMENT D'UN TERRAIN POUR RÉPONDRE AUX NORMES ENVIRONNEMENTALES

Malgré les dispositions du présent chapitre, un terrain bénéficiant de droits acquis, en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LRQ, c. P-41.1), sur lequel se retrouve un ou des bâtiments au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement et présentant une superficie inférieure aux normes établies, peut être agrandi pour se conformer aux normes édictées du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r. 22).

Par ailleurs, le terrain peut également être agrandi pour se conformer aux normes prévues au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 22), s'il est d'une superficie supérieure ou non aux normes établies, et ce, lorsque les situations suivantes sont présentes :

- a) la nature du sol, c'est-à-dire la présence d'une zone de glissement de terrain, d'une zone inondable, d'un milieu humide, la présence d'un boisé, d'un affleurement du roc ou de toute autre cause de même nature sur ledit terrain;
- b) la distance entre l'une des composantes d'une installation septique et d'un puits ne répond pas aux normes du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 22).

Pour pouvoir bénéficier de cet agrandissement, lorsqu'au moins une des situations mentionnées ci-haut est présente, le propriétaire du terrain doit démontrer la présence des éléments précédents à l'aide d'un rapport préparé par un ingénieur ou un technologue et la nécessité de l'agrandissement pour répondre aux conditions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 22).