



**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**  
numéro 283-2021

**Ville de Cookshire-Eaton**

Entrée en vigueur le 2021-10-02

DOCUMENT PRÉPARÉ PAR



Le département de l'aménagement, de l'urbanisme et de la géomatique de la MRC du Haut-Saint-François



RÈGLEMENT NUMÉRO 283-2021

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

---

- ATTENDU** qu'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), la Ville de Cookshire-Eaton a le pouvoir d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant le lotissement sur son territoire;
- ATTENDU** que la Ville procède à la révision quinquennale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme;
- ATTENDU** que ces règlements doivent être conformes au plan d'urbanisme numéro 285-2021 ainsi qu'au schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Saint-François et à son document complémentaire;
- ATTENDU** qu'il y a lieu d'adopter le Règlement de lotissement numéro 283-2021, en conformité avec l'article 110.10.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et selon les procédures prévues à ladite Loi;
- ATTENDU** qu'un avis de motion pour la présentation du règlement révisant le Règlement de lotissement a été donné le 5 juillet 2021;
- ATTENDU** qu'une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement a été tenue le 28 juillet 2021 conformément à l'article 125 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);
- ATTENDU** que le Conseil municipal adopte en ce jour, le 2 août 2021, le règlement numéro 283-2021 révisant le Règlement de lotissement de la Ville de Cookshire-Eaton.

**À CES CAUSES,** il est ordonné et statué par le règlement du Conseil de la Ville de Cookshire-Eaton et le dit Conseil ordonne et statue comme suit, à savoir :

## Table des matières

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</b>	<b>- 1 -</b>
1.1	Préambule	- 1 -
1.2	Titre du règlement	- 1 -
1.3	Territoire touché par le règlement	- 1 -
1.4	Abrogation des règlements antérieurs	- 1 -
1.5	Personnes touchées par le règlement	- 1 -
1.6	Le règlement et les lois	- 1 -
1.7	Validité	- 1 -
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES</b>	<b>- 2 -</b>
2.1	But du règlement	- 2 -
2.2	Objet présumé	- 2 -
2.3	Interprétation du texte	- 2 -
2.4	Formes d'expression hors texte	- 2 -
2.5	Unités de mesure	- 2 -
2.6	Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières	- 3 -
2.7	Divergence entre les règlements d'urbanisme	- 3 -
2.8	Numérotation	- 3 -
2.9	Définitions	- 3 -
2.10	Référence aux plans de zonage	- 4 -
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b>	<b>- 5 -</b>
3.1	Application du règlement	- 5 -
3.2	Inspecteur spécial	- 5 -
3.3	Fonctions de l'inspecteur en bâtiment	- 5 -
3.4	Responsabilités du détenteur de permis ou de certificat ou du propriétaire	- 5 -
3.5	Infractions et pénalités	- 5 -
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE</b>	<b>- 7 -</b>
4.1	Plan de l'opération cadastrale	- 7 -
4.2	Taxes municipales	- 7 -
4.3	Cession de l'assiette des voies de circulation	- 7 -
4.4	Servitudes	- 7 -

---

<b>CHAPITRE 5 GÉNÉRALITÉS</b>	<b>- 8 -</b>
5.1 Permis de lotissement	- 8 -
5.2 Généralités	- 8 -
5.3 Lot transversal	- 8 -
5.4 Emprises ferroviaires	- 8 -
<b>CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATIONS</b>	<b>- 9 -</b>
6.1 Tracé des voies de circulation	- 9 -
6.2 Nature du sol	- 9 -
6.3 Distance minimale d'un cours d'eau ou d'un lac	- 9 -
6.4 Ouverture des voies de circulation et conditions exigées	- 9 -
6.5 Nouvelle voie de circulation à l'intérieur d'une zone d'aménagement de réserve	- 10 -
6.6 Bornage des voies de circulation	- 10 -
6.7 Largeur des voies de circulation et sentiers piétonniers	- 10 -
6.8 Élargissement des voies de circulation existantes	- 11 -
6.9 Pente des voies de circulation	- 11 -
6.10 Intersection des voies de circulation	- 11 -
6.11 Intersection avec une route sur le réseau supérieur	- 12 -
6.12 Voie de circulation sans issue	- 12 -
6.13 Voie de circulation ayant un îlot en forme de « tête de pipe »	- 14 -
6.14 Allée pour automobile	- 15 -
6.15 Accès à des voies de circulation existantes	- 15 -
6.16 Accès aux autres municipalités	- 15 -
<b>CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS, LOTS ET LOTS DÉROGATOIRES</b>	<b>- 16 -</b>
<b>Section I Dispositions applicables aux îlots</b>	<b>- 16 -</b>
7.1 Longueur des îlots	- 16 -
7.2 Largeur des îlots	- 17 -
7.3 Orientation des îlots	- 17 -
7.4 Présence d'un sentier piétonnier	- 17 -
<b>Section II Dispositions applicables aux lots</b>	<b>- 17 -</b>
7.5 Orientation des lots	- 17 -
7.6 Superficie et dimensions minimales des lots	- 18 -
7.7 Assouplissements et exemptions	- 21 -
<b>Section III Dispositions applicables aux lots dérogatoires</b>	<b>- 22 -</b>
7.8 Droits acquis	- 22 -

---

7.9 Modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis - 23 -

**CHAPITRE 8 ENTRÉE EN VIGUEUR - 24 -**

8.1 Entrée en vigueur - 24 -

## **Liste des tableaux**

Tableau 1 : Superficie et dimensions minimales des lots non desservis ou partiellement desservis - 19 -

Tableau 2 : Superficie et dimensions minimales des lots desservis par l'aqueduc et les égouts - 20 -

Tableau 3 : Superficie et dimensions minimales des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain - 21 -

## **Listes des figures**

Figure 1 : Angle d'une intersection - 12 -

Figure 2 : Dimensions d'un cercle de virage - 13 -

Figure 3 : Dimensions et rayons de courbes d'un virage en « T » ou en « tête de pipe » - 14 -

Figure 4 - Dimensions d'un îlot en forme de « tête de pipe » - 15 -

Figure 5 - Longueur maximale d'un îlot avec sentier piétonnier - 16 -

Figure 6 - Orientation des lignes de lot par rapport aux voies de circulation - 18 -

---

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

### **1.1 Préambule**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

### **1.2 Titre du règlement**

Le présent règlement peut être cité sous le nom « **Règlement de lotissement** » de la Ville de Cookshire-Eaton et il porte le **numéro 283-2021**.

### **1.3 Territoire touché par le règlement**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville de Cookshire-Eaton.

### **1.4 Abrogation des règlements antérieurs**

Le présent règlement abroge tous les règlements et toutes les dispositions de règlements ayant trait au lotissement pour l'ensemble du territoire.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le présent règlement abroge et remplace le règlement **numéro 119-2008** de la Ville de Cookshire-Eaton, ainsi que les règlements **numéro 417-00** de la Ville de Cookshire, **numéro 372-2000** du Canton d'Eaton **numéro no 242-88** du village de Sawyerville.

### **1.5 Personnes touchées par le règlement**

Le présent règlement touche toute personne de droit public ou de droit privé et tout particulier.

### **1.6 Le règlement et les lois**

Aucun article du présent règlement ne pourrait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

### **1.7 Validité**

Le Conseil de la Ville de Cookshire-Eaton décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, 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 une partie, 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 présent règlement continueraient de s'appliquer.



## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES**

### **2.1 But du règlement**

Le but du présent règlement vise principalement à assurer une évolution de la ville optimale, rationnelle, fonctionnelle et sécuritaire et adaptée aux réseaux de circulation, aux types d'infrastructures et aux caractéristiques naturelles et anthropiques du milieu, tout en reconnaissant les caractéristiques particulières de développement initial.

### **2.2 Objet présumé**

Le présent règlement reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet suivant son véritable sens, esprit et fin.

### **2.3 Interprétation du texte**

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les titres et le texte proprement dit, le texte prévaut.

Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue. L'emploi du verbe « pouvoir » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit ».

Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

### **2.4 Formes d'expression hors texte**

Les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte et le texte proprement dit, le texte prévaut.

### **2.5 Unités de mesure**

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international (SI). Une correspondance

en mesure anglaise approximative peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international ont préséance sur les mesures anglaises.

À titre de référence, dans ce règlement, les abréviations suivantes ont la signification attribuée au présent article :

mm	Millimètres
cm	Centimètres
m	Mètres
m <sup>2</sup>	Mètres carrés
m <sup>3</sup>	Mètres cubes
ha	Hectares

## 2.6 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement, la disposition particulière prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales pour toutes les zones et les dispositions particulières à une zone, ces dernières s'appliquent et prévalent sur les dispositions générales.

## 2.7 Divergence entre les règlements d'urbanisme

En cas d'incompatibilité entre le Règlement de zonage, le Règlement de construction et le Règlement de lotissement, les dispositions du Règlement de zonage prévalent.

## 2.8 Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa).

1.	Chapitre
1.1	Article
1.1.1	Article
1.1.1.1	Article
1°	Paragraphe
a)	Sous-paragraphe

## 2.9 Définitions

Les définitions des termes utilisés dans le présent règlement sont celles décrites au Règlement de zonage numéro 286-2021 pour en faire partie intégrante comme si elles étaient ici au long reproduit, à moins que le contexte n'indique un sens différent. Tous les autres mots ou expressions non définis dans le Règlement de zonage conservent leur sens commun.

## **2.10 Référence aux plans de zonage**

Lorsque pour des fins d'application le présent règlement réfère à une zone ou à un périmètre urbain, il réfère aux plans de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage numéro 286-2021.

## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### 3.1 Application du règlement

L'administration, l'application et l'émission des différents permis et certificats du présent règlement est confiée à un officier dont le titre est : « Inspecteur en bâtiment » ou tout autre personne nommée par le Conseil et dont les attributions sont énumérées ci-après.

La nomination et le traitement de l'inspecteur en bâtiment sont fixés par résolution du Conseil.

Le Conseil peut nommer un ou des inspecteurs-adjoints chargés d'aider l'inspecteur en bâtiment ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir.

### 3.2 Inspecteur spécial

Dans certains cas particuliers, le Conseil pourra désigner par résolution un architecte, un ingénieur, un urbaniste ou tout autre professionnel pour voir à l'application du présent règlement. Dans un tel cas, la personne ainsi nommée remplacera l'inspecteur en bâtiment et aura tous les pouvoirs conférés à ce dernier par le présent règlement.

### 3.3 Fonctions de l'inspecteur en bâtiment

Les fonctions de l'inspecteur en bâtiment relatives à l'application du présent règlement sont définies dans le Règlement sur les permis et certificats numéro 282-2021.

### 3.4 Responsabilités du détenteur de permis ou de certificat ou du propriétaire

Les responsabilités du détenteur ou le propriétaire d'un permis ou d'un certificat sont énoncées dans le Règlement sur les permis et certificats numéro 282-2021.

### 3.5 Infractions et pénalités

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

Lorsqu'une infraction aux dispositions du présent règlement est constatée, l'inspecteur en bâtiment doit transmettre à la personne concernée tout avis ou ordre écrit nécessaire pour l'en informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou de cet ordre dans les 10 jours de sa réception, le contrevenant est passible d'une amende n'excédant pas, pour une première infraction, **1000 \$** si le contrevenant est une personne physique ou **2000 \$** s'il est une personne morale.

Dans le cas d'une récidive, les amendes mentionnées dans le présent article peuvent doubler pour atteindre un maximum de **2000 \$** par infraction pour une personne physique et **4000 \$** par infraction pour une personne morale.

Dans tous les cas, l'amende minimale exigée est de **500 \$**.

Si l'infraction est continue, cette continuité constituera, jour par jour, s'il n'y a pas bonne foi, une offense séparée.

Nonobstant les alinéas qui précèdent, la corporation municipale pourra exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement, et ce, devant les tribunaux appropriés.

## **CHAPITRE 4 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

### **4.1 Plan de l'opération cadastrale**

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre, au préalable, pour approbation de l'inspecteur en bâtiment, tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des voies de circulation.

Lorsque l'opération cadastrale comprend la création de voies de circulation, de parcs ou d'espaces naturels, le Conseil municipal doit l'approuver préalablement. Dans le cas où la voie de circulation destinée à être publique est visée par le Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux numéro 150-2011, ou tout règlement le remplaçant, l'engagement doit être pris dans les formes convenues par ce règlement. Dans tout autre cas, l'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée devant notaire, devant témoin, ou devant un commissaire à l'assermentation, par le propriétaire du terrain et la Ville de Cookshire-Eaton.

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministre de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec.

### **4.2 Taxes municipales**

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

### **4.3 Cession de l'assiette des voies de circulation**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager auprès de la Ville à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan destinées à être publiques. Cet engagement doit être fait par écrit dans une lettre adressée au Conseil.

La réception de cet engagement n'oblige pas la Ville à accepter la cession des voies de circulation ni à en décréter la construction ou l'ouverture. De même, elle ne l'oblige pas à prendre à sa charge les frais de construction ainsi que l'entretien de la rue avant cession.

### **4.4 Servitudes**

Lorsque des servitudes à des fins publiques sont nécessaires, aucun permis de lotissement ne peut être délivré à moins que le propriétaire n'accorde sans frais ces servitudes à la Ville.

## **CHAPITRE 5 GÉNÉRALITÉS**

### **5.1 Permis de lotissement**

Toute opération cadastrale est interdite sans l'obtention d'un permis de lotissement.

### **5.2 Généralités**

Aucune opération cadastrale ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement.

Aucune opération cadastrale relative aux voies de circulation ou aux sentiers piétonniers ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement, sauf pour les voies de circulation et les rues privées ou droits de passage existants avant l'entrée en vigueur du Règlement de lotissement numéro 119-2008, soit le 12 août 2009.

Toute opération cadastrale ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction, d'un usage, d'un lot ou d'un terrain est prohibée.

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1° Elle rend un autre lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2° Elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot ou terrain;
- 3° Elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 4° Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme à une disposition contenue dans le Règlement de zonage ou tout autre règlement d'urbanisme.

### **5.3 Lot transversal**

Toute opération cadastrale ayant pour effet de créer un lot transversal est prohibée sauf si le terrain bénéficie d'un droit acquis.

### **5.4 Emprises ferroviaires**

Toute opération cadastrale ayant comme résultat de morceler une emprise ferroviaire est interdite.

## **CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATIONS**

### **6.1 Tracé des voies de circulation**

L'agencement des voies de circulation à l'intérieur d'une subdivision doit permettre l'accès aux voies de circulation principales des subdivisions adjacentes et aux voies de circulation principales projetées sur les terres adjacentes non encore subdivisées. Il doit aussi faciliter les mouvements de circulation et les déplacements actifs en prévoyant, par exemple, des emprises pour sentiers piétonniers reliant deux voies de circulation parallèles ou en favorisant l'accès aux écoles et aux équipements communautaires.

Le tracé des voies de circulation devra s'intégrer à l'ensemble des voies de circulation existantes et prévoir leur prolongement sur les terrains avoisinants, appartenant à d'autres municipalités. Les tracés principaux des voies de circulation doivent être en conformité avec les tracés apparaissant au Plan d'urbanisme

Les voies de circulation secondaires doivent être disposées de manière à en décourager l'usage par la circulation de transit.

Le tracé des voies de circulation doit permettre l'installation économique des services municipaux tels l'aqueduc ou les égouts. Toutes les voies de circulation doivent permettre l'accès aux véhicules d'urgence.

### **6.2 Nature du sol**

Le tracé des voies de circulation doit éviter les milieux humides, tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements.

### **6.3 Distance minimale d'un cours d'eau ou d'un lac**

Toute nouvelle voie de circulation destinée à la circulation de véhicules doit être située à une distance minimale de 75 m d'un cours d'eau ou d'un lac, dans le cas des lots non desservis ou partiellement desservis par l'aqueduc et l'égout, et à une distance minimale de 45 m dans le cas des lots desservis par l'aqueduc et l'égout sauf pour les voies publiques ou privées conduisant à une traverse de cours d'eau, les chemins de ferme et forestiers, les travaux d'amélioration et de reconstruction de routes, y compris les ouvrages connexes dans la mesure où ces travaux ne débordent pas de l'emprise routière existante.

### **6.4 Ouverture des voies de circulation et conditions exigées**

Le Conseil décrète l'ouverture d'une nouvelle voie de circulation si les conditions suivantes sont remplies :



- 1° La voie de circulation doit porter un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel de cadastre ou sur un plan officiel de subdivision;
- 2° La municipalité doit être propriétaire du terrain de la voie de circulation par titre dûment enregistré;
- 3° La voie de circulation doit être construite suivant les normes édictées par le Conseil.

Si le coût de la voie de circulation est payé par les riverains, une requête doit être présentée au Conseil et signée par la majorité des propriétaires des immeubles situés en bordure de ladite voie de circulation.

Cependant, dans le cas d'intérêt public ou dans tout autre cas où il le juge à propos, le Conseil peut décréter l'ouverture d'une voie de circulation par règlement sans exiger de requête majoritaire.

L'ouverture de nouvelles voies de circulation est ordonnée par règlement en conformité avec la loi.

## **6.5 Nouvelle voie de circulation à l'intérieur d'une zone d'aménagement de réserve**

Toute nouvelle voie de circulation privée ou publique, ou le prolongement d'une voie de circulation privée ou publique existante, est interdite à l'intérieur zone d'aménagement de réserve identifiée au Règlement de zonage.

## **6.6 Bornage des voies de circulation**

Aucun plan de lotissement ne sera accepté à moins que les coins et autres points importants de toutes les voies de circulation n'aient été bornés au préalable.

## **6.7 Largeur des voies de circulation et sentiers piétonniers**

La largeur d'emprise des nouvelles voies de circulation publiques ou privées ne doit pas être inférieure aux dimensions suivantes :

- 1° 15 m pour une rue avec présence d'aqueduc, d'égout et de pluvial;
- 2° 18 m pour une rue avec présence d'au moins un service (aqueduc, égout ou pluvial);
- 3° 20 m pour une rue sans présence de services (aqueduc, égout ou pluvial).

Tout sentier piétonnier prévu dans un plan de lotissement doit avoir une emprise minimale de 3 m. Cette largeur doit être portée à 6 m si le sentier est également utilisé pour l'installation des services d'aqueduc et d'égouts.

## **6.8 Élargissement des voies de circulation existantes**

Lorsqu'un plan de lotissement montre un ou des lots adjacents à une voie de circulation qui aura à être élargie, l'emprise future de la voie de circulation doit porter un numéro distinct de celui du lot ou des lots à bâtir.

## **6.9 Pente des voies de circulation**

Les pentes de toutes les voies de circulation devront être adaptées au terrain. Elles ne devront pas être inférieures à 0,5 % et supérieures à 10 %, à l'exception des voies de circulation secondaires où les pentes peuvent aller jusqu'à 15 % lorsqu'elles sont pourvues de plus d'un accès.

Les fossés doivent également respecter une pente minimale 0,5 % dans un rayon de 30 m d'une intersection.

## **6.10 Intersection des voies de circulation**

Toute intersection doit être à angle droit (90°). S'il est impossible de respecter l'angle droit, l'intersection peut être à un angle compris entre 75° et 105°.

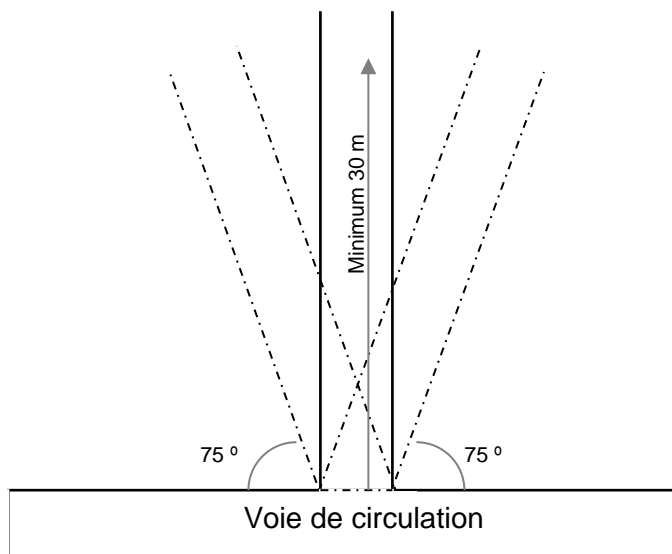
Aux approches de l'intersection, les premiers 30 m de longueur mesurés à partir des points d'intersection des lignes d'emprise devront suivre le même alignement que l'angle d'intersection (voir figure 1).

Sur une même voie de circulation, dans les secteurs desservis par les égouts et l'aqueduc, la distance minimale entre deux intersections est de 60 m et de 120 m pour les secteurs partiellement desservis.

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur des courbes dont le rayon est inférieur à 55,5 m, ni du côté extérieur des courbes dont le rayon est inférieur à 120 m.

Les coins de rue doivent avoir un rayon de courbure d'au moins 6 m, sauf lorsque le tracé des rues existantes ne permet pas d'aménager une intersection à angle droit où le rayon de courbure doit être d'au moins 9 m.

Le palier d'une intersection doit être au niveau sur une longueur minimale de 10 m mesurée à partir des points d'intersection des lignes.

**Figure 1 : Angle d'une intersection**

### 6.11 Intersection avec une route sur le réseau supérieur

À l'intérieur des périmètres urbains ou dans toute zone dont la vitesse est supérieure à 80 km/h, toute nouvelle intersection d'une rue sur le réseau supérieur doit respecter la distance minimale de 450 m d'une intersection existante.

Malgré l'alinéa précédent, la distance entre deux intersections peut être moindre lorsqu'une étude réalisée par une firme spécialisée vient démontrer que la sécurité des différents usagers n'est pas menacée. De plus, cette étude devra avoir été présentée au ministère des Transports et approuvée par celui-ci.

### 6.12 Voie de circulation sans issue

Le cul-de-sac ne doit être employé que lorsqu'il n'existe aucune solution esthétique ou économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas avantageusement à l'emploi d'une voie de circulation continue.

#### 6.12.1 Longueur maximale d'une voie de circulation sans issue

La longueur maximale d'une nouvelle voie de circulation sans issue se terminant par un cul-de-sac ne doit pas dépasser :

- 1° 1100 m dans le cas où la zone est non desservie;
- 2° 550 m dans le cas où la zone est partiellement desservie;
- 3° 400 m en zone desservie.

### 6.12.2 Dispositif de virage

Toute nouvelle voie de circulation publique ou privée qui se termine en cul-de-sac devra être dotée à son extrémité d'un dispositif de virage. Ce dispositif peut être un cercle de virage (rond-point), un « T » de virage ou en « tête de pipe ».

Dans le cas d'un cercle de virage, le rayon doit être d'au moins 15 m. Un terre-plein peut être prévu au centre du cercle de virage à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation des véhicules ne soit pas réduite à moins de 10 m (voir figure 2).

Dans le cas d'un dispositif de virage en « T » ou en « tête de pipe », ceux-ci doivent être conformes aux dimensions et rayons de courbes prévues à la figure 3.

**Figure 2 : Dimensions d'un cercle de virage**

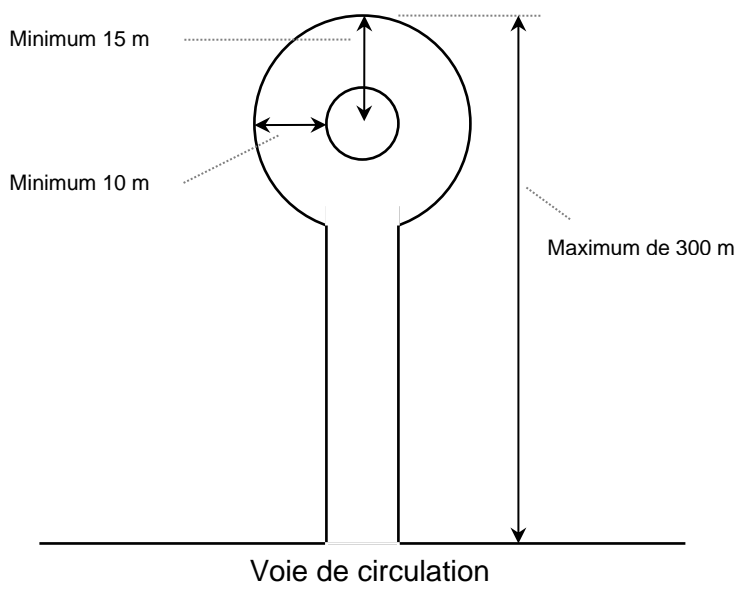
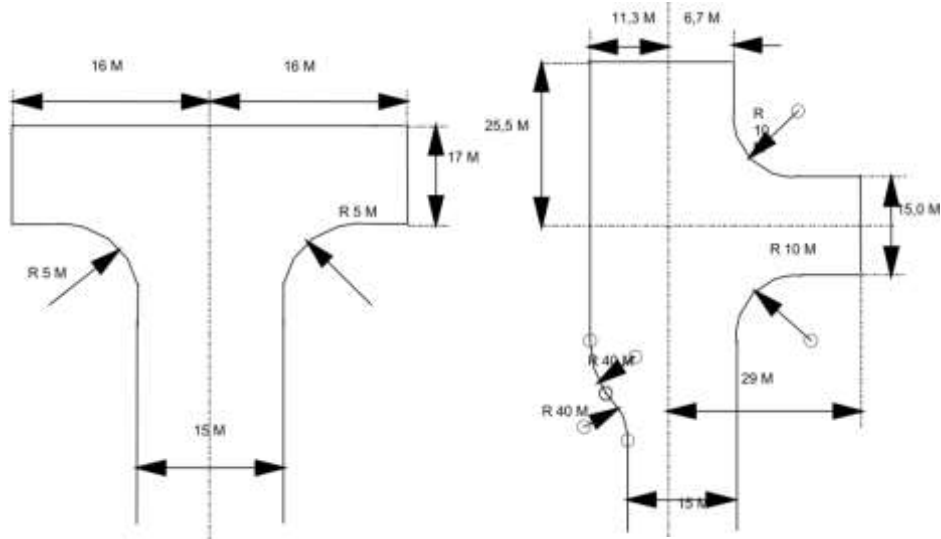


Figure 3 : Dimensions et rayons de courbes d'un virage en « T » ou en « tête de pipe »



### 6.12.3 Dispositif de virage temporaire

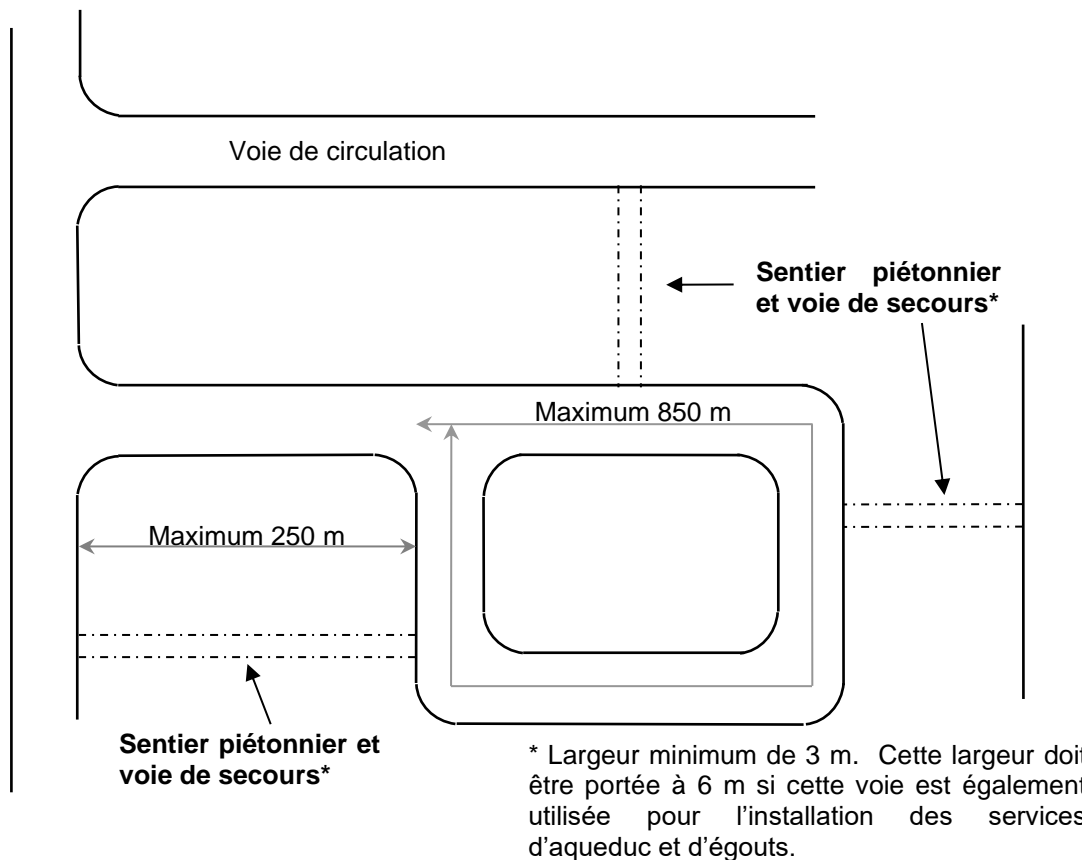
Dans le cas d'un développement par phase, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un dispositif de virage temporaire temporaire.

Ces dispositifs de virage devront être conservés à la ville pour tout le temps où ces rues se termineront en cul-de-sac et la Ville peut exiger un acte notarié pour garantir la conservation de ses droits.

### 6.13 Voie de circulation ayant un îlot en forme de « tête de pipe »

Une voie de circulation ayant un îlot en forme de « tête de pipe » doit avoir une voie d'entrée ne mesurant pas plus 250 m. Une voie servant à la fois de sentier piétonnier et de voie de secours doit relier directement la boucle à une voie de circulation voisine et cette voie doit avoir une largeur minimale de 3 m. Cette largeur doit être portée à 6 m si cette voie est également utilisée pour l'installation des services d'aqueduc et d'égouts. Le parcours d'une « tête de pipe », à l'exclusion de la voie d'entrée, ne doit pas dépasser 850 m (voir figure 4).

Figure 4 - Dimensions d'un îlot en forme de « tête de pipe »



#### 6.14 Allée pour automobile

Partout où cela est possible, les lots doivent être dessinés de manière à ce que les allées pour automobiles aient un accès à une rue destinée à la circulation légère sans passer devant une autre propriété.

#### 6.15 Accès à des voies de circulation existantes

Tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant 50 unités d'habitation ou davantage doit comprendre au moins deux accès à des voies de circulation existantes.

#### 6.16 Accès aux autres municipalités

Partout où l'accès à une autre subdivision exige le franchissement d'une terre située dans une autre municipalité, le Conseil doit exiger des autorités de la municipalité voisine impliquée une approbation à cet effet.

## CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS, LOTS ET LOTS DÉROGATOIRES

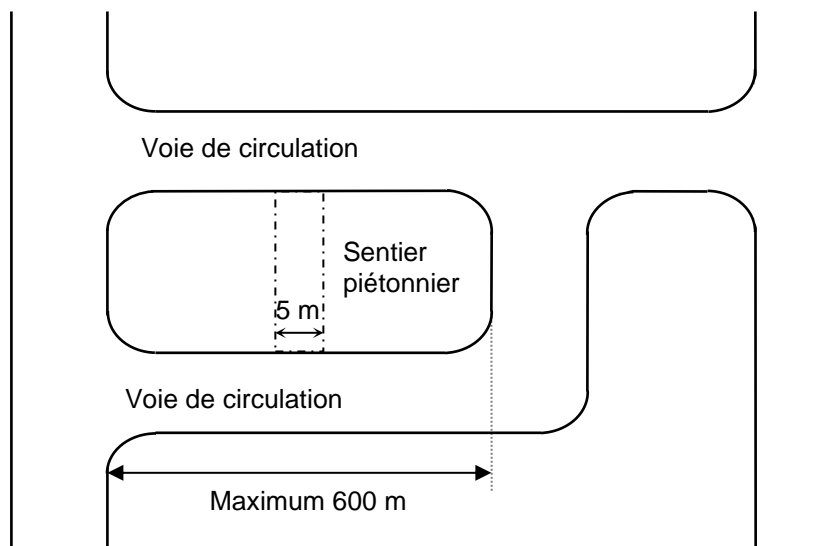
### Section I Dispositions applicables aux îlots

#### 7.1 Longueur des îlots

La longueur des îlots ne doit pas être supérieure à 375 m, ni être inférieure à 130 m. Cette longueur maximale peut toutefois être portée à 600 m si un sentier piétonnier public d'une largeur minimale de 5 m pouvant servir également de voie de secours est prévu dans le tiers central de l'îlot pour permettre un accès direct à une voie de circulation voisine (voir figure 5).

Toutefois, dans le cas où un projet de lotissement vient s'adosser à une partie d'îlot existant et dont la longueur ne respecte pas le maximum prescrit au premier alinéa, la partie du projet adossée à l'îlot existant n'est pas régie par la longueur maximale. Auquel cas, la longueur maximale est celle correspondant aux endroits possibles de raccordement à une voie de circulation existante ou prévue. À défaut d'une voie de circulation existante ou prévue, une voie de circulation doit alors être prévue le plus près possible du développement existant.

Figure 5 - Longueur maximale d'un îlot avec sentier piétonnier



## **7.2 Largeur des îlots**

La largeur d'un îlot ceinturé par des voies de circulation et destiné à la construction de bâtiments principaux doit équivaloir à au moins deux fois la norme prescrite au présent règlement en ce qui a trait à la profondeur minimale des lots, et ce, afin de permettre l'adossement de deux rangées de lots et d'éviter ainsi la création de lots transversaux.

## **7.3 Orientation des îlots**

Les îlots adjacents à une rue principale ou à toute voie de circulation majeure doivent, dans le sens de la longueur, être parallèles à celle-ci afin de minimiser le nombre d'intersections.

## **7.4 Présence d'un sentier piétonnier**

Lorsque la longueur de l'îlot destiné à des usages résidentiels, commerciaux ou institutionnels excède 250 m, un sentier piétonnier d'une largeur minimale de 3 m est exigé dans le tiers central de l'îlot, dans le sens de la largeur, afin de permettre un accès direct à une voie de circulation voisine.

Le présent article ne s'applique qu'à l'intérieur d'un périmètre urbain.

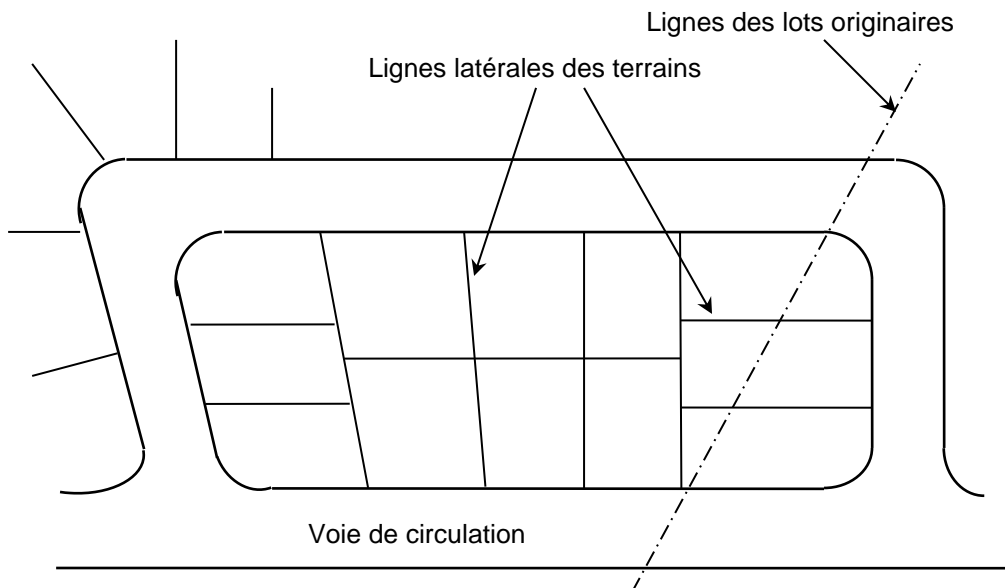
## **Section II Dispositions applicables aux lots**

### **7.5 Orientation des lots**

De façon générale, les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à l'emprise de la voie de circulation.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de dégager des perspectives ou, dans le cas de développement comptant une marge latérale nulle, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de voies de circulation. Mais, en aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de voie de circulation (voir figure 6).



**Figure 6 - Orientation des lignes de lot par rapport aux voies de circulation**

## 7.6 Superficie et dimensions minimales des lots

Lors d'une opération cadastrale, la superficie minimale et les dimensions minimales des lots doivent être respectées pour chaque zone, construction ou usage prévus au Règlement de zonage, selon :

- 1° La présence des services d'aqueduc et d'égout sanitaire (desservi);
- 2° La présence d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (partiellement desservi);
- 3° L'absence d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire (non desservi);
- 4° La proximité d'un cours d'eau ou d'un lac;
- 5° Certaines catégories de constructions ou d'usages.

Dans le cas où plus d'une disposition s'applique sur le même objet (ex. : superficie d'un lot non desservi et riverain d'un cours d'eau et superficie d'un terrain selon le type d'usage), la norme la plus sévère prévaut.

Aucune opération cadastrale ne peut être effectuée si elle ne concorde pas avec les normes de dimensions et de superficies prévues au présent règlement.

La superficie et les dimensions minimales des lots sont spécifiées aux tableaux suivants :

**Tableau 1 : Superficie et dimensions minimales des lots non desservis ou partiellement desservis**

ZONES	SUPERFICIE		FRONTAGE	
	Non desservi	Partiellement desservi	Non desservi	Partiellement desservi
À l'extérieur d'un périmètre urbain	5000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	50 m	25 m
À l'intérieur d'un périmètre urbain	3000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	50 m	25 m

**Tableau 2 : Superficie et dimensions minimales des lots desservis par l'aqueduc et les égouts**

Usage	Type de construction	Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	Frontage minimal (m)
Résidentiel	Unifamiliale isolée	420	18
Résidentiel	Unifamiliale jumelée	280 / unité	10 / unité
Résidentiel	Unifamiliale en rangée	150 / unité	6 / unité
Résidentiel	Bifamiliale isolée	500	20
Résidentiel	Bifamiliale jumelée	325 / unité	12 / unité
Résidentiel	Trifamiliale isolée	600	21
Résidentiel	Multifamiliale isolée 4 logements	650	24
Résidentiel	Multifamiliale isolée plus de 4 logements	140 / unité	24
Résidentiel	Maison mobile	420	18
Commercial	Tous	500	18
Industriel	Tous	630	20
Public et communautaire	Tous	500	18

### 7.6.1 Profondeur moyenne d'un lot adjacent à un cours d'eau ou un lac

La profondeur moyenne minimale d'un lot non desservi ou partiellement desservi adjacent à un cours d'eau ou un lac est de 75 m.

Pour un lot desservi, cette profondeur moyenne minimale est 45 m.

### 7.6.2 Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain

Les dispositions du tableau 3 s'appliquent aux lots situés en totalité ou en partie à moins de 100 m d'un cours d'eau et à moins de 300 m d'un lac ou d'un marécage.

**Tableau 3 : Superficie et dimensions minimales des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain**

SUPERFICIE		FRONTAGE	
Non desservi	Partiellement desservi	Non desservi	Partiellement desservi
4000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	50 m	25 m

**7.6.3 Superficie maximale dans la zone Re-309**

À l'intérieur de la zone « Re-309 », la superficie maximale des lots est de 900 m<sup>2</sup>.

**7.6.4 Propriété de 4 ha situé en totalité ou en partie dans un îlot déstructuré**

Lors d'une opération cadastrale à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec morcellement circonscrit dans les décisions numéro 341291 et 377648 rendues par la CPTAQ et cartographié à l'annexe 4 du Règlement de zonage, toute propriété d'une profondeur de plus de 60 m et d'une superficie de plus de 4 ha doit conserver un accès en front du chemin public d'une largeur d'au moins 15 m. Ainsi, la création de lots dans un îlot déstructuré ne peut avoir pour effet d'empêcher une propriété visée par le présent article d'avoir un frontage au chemin public.

L'accès exigé au précédent alinéa peut, de façon dérogatoire, détenir une largeur minimale de 12 m dans les cas où il est démontré à la Ville qu'une largeur de 15 m est impossible à garantir compte tenu de la nature du terrain.

Une propriété visée par le présent article est exemptée du respect des normes minimales de frontage prévues à l'article 7.6 afin de conserver un frontage minimal de 15 m ou 12 m, le cas échéant.

**7.6.5 Plusieurs usages à l'intérieur d'un même bâtiment principal**

Lorsque plusieurs usages principaux seront jumelés à l'intérieur d'un même bâtiment principal conformément aux dispositions prévues au Règlement de zonage, la superficie et les dimensions minimales du lot sont celles prescrites pour l'usage présentant les normes les plus restrictives.

**7.7 Assouplissements et exemptions****7.7.1 Assouplissement aux normes de lotissement**

Tout en demeurant fidèle aux objectifs visés par le présent règlement et pour tenir compte de certains cas particuliers qui ne peuvent rencontrer certaines normes requises pour un

lot, l'assouplissement de certaines normes de lotissement pourra être autorisé. Ainsi, les réductions suivantes pourraient être permises :

- 1° Réduction de 30 % du frontage minimal;
- 2° Réduction de 50 % de la profondeur moyenne minimale, à l'exception d'un lot adjacent à un cours d'eau ou à un lac.

Cependant, la superficie minimale exigée devra en tout temps être respectée.

### **7.7.2 Exemptions aux normes de lotissement**

Les dispositions relatives aux normes minimales de superficie et de dimensions des lots ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- 1° Tout lot transitoire (légalement enregistré créé en vertu du Code civil du Québec art. 3054) formé aux fins d'aliénation, pourvu qu'il fasse l'objet d'un remembrement avec un lot voisin une fois la transaction terminée. Ce remembrement devra être effectué dans un délai maximal de 6 mois sans quoi la création du lot transitoire sera non conforme.

Le résidu résultant de la création d'un lot doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un lot voisin conforme ou dérogatoire protégé par droit acquis ou avec un autre résidu avec lequel il constitue un lot conforme.

- 2° Tout lot créé pour des fins municipales, publiques ou d'utilité publique (réseau d'électricité, câblodistribution, télécommunication, etc.) dont le projet ne comporte aucune installation visant l'évacuation et le traitement des eaux usées et d'alimentation en eau potable;
- 3° Pour l'identification d'une partie d'un bâtiment ou d'un terrain rendue 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 et terrains peuvent faire l'objet de parties exclusives ou pour l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain situé exclusivement en dessous de celui-ci.

### **7.7.3 Lots situés du côté extérieur d'une courbe**

Les lots situés à l'extérieur d'une courbe dont l'angle est inférieur à 135° peuvent avoir une largeur à la voie de circulation équivalente à 66,66 % de la largeur minimale prescrite.

## **Section III Dispositions applicables aux lots dérogatoires**

### **7.8 Droits acquis**

Un lot distinct dérogatoire, vacant ou étant l'assiette d'une construction érigée ou utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des

droits acquis, bénéficie de droits acquis pour l'usage ou les usages pour lequel ou lesquels il a été formé, pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur et que cet usage ou ces usages soient toujours autorisés dans la zone où se situe ce lot.

Nonobstant les dispositions précédentes, lorsqu'un lot dérogatoire est situé en territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale et que son numéro de lot distinct résulte de cette rénovation, ce lot peut bénéficier d'un droit acquis, tel que décrit au précédent alinéa, et ce, uniquement s'il avait pu bénéficier des privilèges des articles 256.1 à 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme le jour précédent l'entrée en force de cette rénovation cadastrale. Aux fins d'application des articles 256.1 à 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la Municipalité régionale de comté du Haut-Saint-François est le 12 avril 1983.

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

Un lot dérogatoire protégé par des droits acquis peut être modifié aux conditions suivantes :

- 1° La modification a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire;
- 2° La modification n'a pas pour effet de rendre les lots contigus dérogatoires ou plus dérogatoires;
- 3° La modification n'a pas pour effet de rendre dérogatoire ou d'aggraver le caractère dérogatoire d'une construction (implantation, etc.).

## CHAPITRE 8 ENTRÉE EN VIGUEUR

### 8.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) et ne peut être modifié ou abrogé que par la procédure établie par celle-ci.

Fait et adopté par le Conseil de la Ville de Cookshire-Eaton, au cours de la séance tenue le 2 août 2021.



Sylvie Lapointe  
Mairesse



Martin Tremblay  
Directeur général/secrétaire-trésorier

Avis de motion :	5 juillet 2021
Adoption du projet de règlement :	5 juillet 2021
Consultation publique :	28 juillet 2021
Adoption du règlement :	2 août 2021
Date du registre :	7 août 2021
Conformité MRC :	15 septembre 2021
Entrée en vigueur :	2 octobre 2021