

Ville de
Cookshire-Eaton



Un milieu de vie à échelle humaine

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
numéro 319-2023

Ville de Cookshire-Eaton

Entrée en vigueur le 14 février 2024

DOCUMENT PRÉPARÉ PAR

Le Service de l'urbanisme et de l'environnement

EN COLLABORATION AVEC

Le Service du Greffe

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

NUMÉRO 319-2023

- 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 319-2023*, 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 juin 2023;
- ATTENDU** qu'une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement a été tenue le 6 décembre 2023 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 ce 11 décembre 2023, le *Règlement de lotissement numéro 319-2023* 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

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.	- 1
	-	
Section I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	- 1 -
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT.....	- 1 -
ARTICLE 2	TERRITOIRE TOUCHÉ PAR LE RÈGLEMENT	- 1 -
ARTICLE 3	ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	- 1 -
Section II	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	- 2 -
ARTICLE 4	STRUCTURE DU RÈGLEMENT.....	- 2 -
ARTICLE 5	INTERPRÉTATION DU TEXTE	- 2 -
ARTICLE 6	RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE.....	- 3 -
ARTICLE 7	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES GRAPHIQUES ET GRILLES DES USAGES ET DES NORMES	- 3 -
ARTICLE 8	UNITÉS DE MESURE.....	- 3 -
ARTICLE 9	DÉFINITIONS.....	- 3 -
Section III	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	- 4 -
3.1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	- 4 -
ARTICLE 10	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	- 4 -
ARTICLE 11	INSPECTEUR SPÉCIAL.....	- 4 -
ARTICLE 12	APPLICATION DU RÈGLEMENT	- 4 -
ARTICLE 13	POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	- 4 -
ARTICLE 14	DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DES TRAVAUX	- 4 -
3.2	CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS.....	- 4 -
ARTICLE 15	CONTRAVENTION.....	- 4 -
ARTICLE 16	DISPOSITIONS RELATIVES AUX PÉNALITÉS.....	- 5 -
CHAPITRE 2	PROCÉDURES DE CONTRÔLE APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	- 6 -
ARTICLE 17	APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	- 6 -
ARTICLE 18	MODIFICATION DE LA DEMANDE.....	- 6 -
ARTICLE 19	EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	- 6 -
ARTICLE 20	PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE	- 6 -
ARTICLE 21	TAXES MUNICIPALES	- 7 -
ARTICLE 22	CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION	- 7 -
ARTICLE 23	SERVITUDES.....	- 7 -
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS-	- 8 -
ARTICLE 24	OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	- 8 -
ARTICLE 25	SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER	- 8 -
ARTICLE 26	TERRAIN HORS SITE.....	- 8 -
ARTICLE 27	VALEUR DU TERRAIN.....	- 9 -
ARTICLE 28	EXEMPTION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	- 9 -
ARTICLE 29	FONDS SPÉCIAL	- 9 -
ARTICLE 30	CONTRAT NOTARIÉ	- 10 -
CHAPITRE 4	GÉNÉRALITÉS.....	- 11 -

ARTICLE 31	PERMIS DE LOTISSEMENT	- 11 -
ARTICLE 32	GÉNÉRALITÉS.....	- 11 -
ARTICLE 33	LOT TRANSVERSAL	- 11 -
ARTICLE 34	EMPRISES FERROVIAIRES	- 11 -
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATIONS.....	- 12 -
ARTICLE 35	TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION	- 12 -
ARTICLE 36	NATURE DU SOL	- 12 -
ARTICLE 37	DISTANCE MINIMALE D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC.....	- 12 -
ARTICLE 38	OUVERTURE DES VOIES DE CIRCULATION ET CONDITIONS EXIGÉES	- 12 -
ARTICLE 39	NOUVELLE VOIE DE CIRCULATION À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DE RÉSERVE.....	- 13 -
ARTICLE 40	BORNAGE DES VOIES DE CIRCULATION	- 13 -
ARTICLE 41	LARGEUR DES VOIES DE CIRCULATION ET SENTIERS PIÉTONNIERS	- 13 -
ARTICLE 42	ÉLARGISSEMENT DES VOIES DE CIRCULATION EXISTANTES	- 14 -
ARTICLE 43	PENTE DES VOIES DE CIRCULATION	- 14 -
ARTICLE 44	INTERSECTION DES VOIES DE CIRCULATION	- 14 -
ARTICLE 45	INTERSECTION AVEC UNE ROUTE SUR LE RÉSEAU SUPÉRIEUR.....	- 15 -
ARTICLE 46	VOIE DE CIRCULATION SANS ISSUE	- 15 -
ARTICLE 47	VOIE DE CIRCULATION AYANT UN ÎLOT EN FORME DE « TÊTE DE PIPE »	- 17 -
ARTICLE 48	ALLÉE POUR AUTOMOBILE.....	- 18 -
ARTICLE 49	ACCÈS À DES VOIES DE CIRCULATION EXISTANTES.....	- 18 -
ARTICLE 50	ACCÈS AUX AUTRES MUNICIPALITÉS.....	- 18 -
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS, LOTS ET LOTS DÉROGATOIRES .	- 19 -
SECTION 1	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS.....	- 19 -
ARTICLE 51	LONGUEUR DES ÎLOTS.....	- 19 -
ARTICLE 52	LARGEUR DES ÎLOTS	- 20 -
ARTICLE 53	ORIENTATION DES ÎLOTS.....	- 20 -
ARTICLE 54	PRÉSENCE D'UN SENTIER PIÉTONNIER.....	- 20 -
SECTION 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS.....	- 20 -
ARTICLE 55	ORIENTATION DES LOTS.....	- 20 -
ARTICLE 56	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS	- 21 -
ARTICLE 57	PROFONDEUR MOYENNE D'UN LOT ADJACENT À UN COURS D'EAU OU UN LAC.....	- 23 -
ARTICLE 58	LOT SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN	- 23 -
ARTICLE 59	SUPERFICIE MAXIMALE DANS LA ZONE RE-309	- 23 -
ARTICLE 60	PROPRIÉTÉ DE 4 HA SITUÉ EN TOTALITÉ OU EN PARTIE DANS UN ÎLOT DESTRUCTURÉ.....	- 23 -
ARTICLE 61	PLUSIEURS USAGES À L'INTÉRIEUR D'UN MÊME BÂTIMENT PRINCIPAL	- 24 -
ARTICLE 62	ASSOUPLISSEMENTS AUX NORMES DE LOTISSEMENT	- 24 -
ARTICLE 63	EXEMPTIONS AUX NORMES DE LOTISSEMENT	- 24 -
ARTICLE 64	LOTS SITUÉS DU CÔTÉ EXTÉRIEUR D'UNE COURBE.....	- 25 -
SECTION 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DÉROGATOIRES.....	- 25 -
ARTICLE 65	DROITS ACQUIS	- 25 -
ARTICLE 66	MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS.....	- 25 -
CHAPITRE 7	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	- 26 -
ARTICLE 67	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	- 26 -

Liste des tableaux

Tableau 1 : Superficie et dimensions minimales des lots non desservis ou partiellement desservis - 22 -

Tableau 2 : Superficie et dimensions minimales des lots desservis par l'aqueduc et les égouts..... - 22 -

Tableau 3 : Superficie et dimensions minimales des lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain ... - 23 -

Listes des figures

Figure 1 : Angle d'une intersection - 15 -

Figure 2 : Dimensions d'un cercle de virage - 16 -

Figure 3 : Dimensions et rayons de courbes d'un virage en « T » ou en « tête de pipe » - 17 -

Figure 4 - Dimensions d'un îlot en forme de « tête de pipe » - 18 -

Figure 5 - Longueur maximale d'un îlot avec sentier piétonnier - 19 -

Figure 6 - Orientation des lignes de lot par rapport aux voies de circulation - 21 -

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Section I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 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 319-2023**.

ARTICLE 2 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.

ARTICLE 3 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 de lotissement numéro 283-2021* de la Ville de Cookshire-Eaton, ainsi que les règlements **numéro 119-2008**, **numéro 417-00** de la Ville de Cookshire, **numéro 372-2000** du Canton d'Eaton et **numéro no 242-88** de Sawyerville.

Section II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**ARTICLE 4 STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Un système de numéro de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par le numéro de la section, suivi d'un point et du numéro de la sous-section. Le numéro de la sous-section commence à 1 au début de chaque section. L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-sous-paragraphe identifié par un chiffre romain suivi d'un point. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE**SECTION 1 TITRE DE LA SECTION****1.1 TITRE DE LA SOUS-SECTION****ARTICLE 1 TITRE DE L'ARTICLE**

- 1° Texte du paragraphe
- a) Texte du sous-paragraphe
- i) Texte du sous-sous-paragraphe

ARTICLE 5 INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

- 1° les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2° l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 3° les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 4° le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire
- 5° toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire;

6° avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;

7° le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

ARTICLE 6 RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE

En cas d'incompatibilité, entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

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

ARTICLE 7 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES GRAPHIQUES ET GRILLES DES USAGES ET DES NORMES

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, grilles des usages et des normes 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, figures et autres formes d'expression, à l'exception de la grille des usages et des normes, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre le texte et la grille des usages et des normes, la grille prévaut.

ARTICLE 8 UNITÉS DE MESURE

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

ARTICLE 9 DÉFINITIONS

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 2 du *Règlement de zonage numéro 286-2021*, de la ville de Cookshire-Eaton.

Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au règlement de zonage en vigueur s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

Section III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

ARTICLE 10 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au responsable du Service de l'urbanisme et de l'environnement de la ville de Cookshire-Eaton.

ARTICLE 11 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.

ARTICLE 12 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs peuvent aussi être désignés par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « Service de l'urbanisme et de l'environnement » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente ».

ARTICLE 13 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au règlement, en vigueur, sur les permis et certificats de la Ville de Cookshire-Eaton.

ARTICLE 14 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DES TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant des travaux sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Ville de Cookshire-Eaton.

3.2 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

ARTICLE 15 CONTRAVENTION

Commet une infraction toute personne qui, en contravention de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement :

- 1° faite une fausse déclaration ou produit des documents erronés eu égard à l'une ou quelconque des dispositions du présent règlement; les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2° refuse de laisser l'autorité compétente visiter et examiner une propriété immobilière et mobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant, ou dont elle a la garde à titre de mandataire, pour constater si les règlements d'urbanisme sont respectés;
- 3° ne se conforme pas à un avis de l'autorité compétente prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction au présent règlement;
- 4° ne se conforme pas à une disposition du présent règlement.

ARTICLE 16 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PÉNALITÉS

Commet une infraction toute personne qui, en contravention de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement :

- 1° Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 200.00\$ et d'au plus 1 000.00\$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 400.00\$ et d'au plus 2 000.00\$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction. Si le contrevenant a été trouvé et reconnu coupable de la même infraction dans les 24 derniers mois, il est alors passible d'une amende d'au moins 300.00\$ et d'au plus 2 000.00\$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 600.00\$ et d'au plus 4 000.00\$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale;
- 2° À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables;
- 3° 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;
- 4° Lorsque l'amende ou l'amende et les frais 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 émise par la Cour municipale;
- 5° La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles;
- 6° La Ville 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 Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

CHAPITRE 2 PROCÉDURES DE CONTRÔLE APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

ARTICLE 17 APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Lorsqu'une demande d'opération cadastrale est conforme aux dispositions du présent règlement, l'autorité compétente émet le permis d'opération cadastrale conformément au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 18 MODIFICATION DE LA DEMANDE

Toute modification aux plans et documents 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 intégrer à un nouveau plan.

ARTICLE 19 EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

L'émission d'un permis d'opération cadastrale ne peut constituer une obligation quelconque pour la ville d'accepter la cession de rues et de voies proposées paraissant aux plans, d'en décréter l'ouverture, d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, d'en assumer toute responsabilité civile ou de fournir tout service d'utilité publique.

ARTICLE 20 PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre, au préalable, pour approbation de l'autorité compétente, 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.

ARTICLE 21 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.

ARTICLE 22 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.

ARTICLE 23 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 3 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSION DE TERRAINS OU PAIEMENT EN ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

ARTICLE 24 OBLIGATION DE CESSION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit :

- 1° s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ou;
- 2° verser une somme à la Ville.

ARTICLE 25 SUPERFICIE DE TERRAIN À CÉDER ET SOMME D'ARGENT À VERSER

- 1° La superficie du terrain à céder ou la somme à verser doit correspondre à 10% de la superficie ou de la valeur de l'ensemble du territoire visé par le projet d'opération cadastrale du terrain;
- 2° Dans le cas où le propriétaire doit céder une partie en terrain et une partie en argent, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme devant être versée doit correspondre à 10% de la valeur du terrain visé par la cession ou le versement;
- 3° Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un territoire ayant déjà fait l'objet d'une opération cadastrale, mais pour laquelle aucun terrain ou versement en argent n'a été cédé, la superficie du terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 10% de la superficie ou de la valeur d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale;
- 4° Dans le cas d'un projet d'opération cadastrale qui vise un lot situé en territoire rénové et qui entraîne un nombre supplémentaire de lots par rapport au nombre de lots existants avant la rénovation cadastrale, la superficie de terrain à céder ou la somme d'argent à verser doit correspondre à 10% de la superficie ou de la valeur d'une partie du territoire visé par le projet d'opération cadastrale.

ARTICLE 26 TERRAIN HORS SITE

Le terrain cédé doit faire partie du terrain compris dans le site visé par l'opération cadastrale. Cependant, la Ville et le propriétaire peuvent convenir d'un engagement de cession gratuite sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville, mais qui n'est pas compris dans le site visé. Une telle entente peut être supérieure à 10% de la superficie du terrain de l'opération cadastrale en considération d'opérations cadastrales futures.

ARTICLE 27 VALEUR DU TERRAIN

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du terrain est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis d'opération cadastrale et est déterminée par le produit que l'on obtient en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville par le facteur du rôle établi conformément à l'article 254 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1).

ARTICLE 28 EXEMPTION DE CESSIION DE TERRAINS OU DE PAIEMENT DES SOMMES D'ARGENT POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

L'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° les opérations cadastrales à des fins agricoles;
- 2° Une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots pourvus que ces lots aient déjà été subdivisés;
- 3° Une opération cadastrale qui vise un territoire sur lequel une cession ou un paiement a déjà été fait lors d'une opération cadastrale antérieure. Si ce paiement ou cette cession était inférieure à 10%, le montant à payer ou la superficie à céder sera crédité d'autant. Ce paragraphe n'est pas applicable dans le cas d'un projet de redéveloppement;
- 4° Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 5° La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sur des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du *Code civil du Québec*;
- 6° La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant déjà subdivisé, construit ou non, par la suite de la modification de ses limites, sans créer de nouveaux lots à bâtir;
- 7° En territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots qu'avant la rénovation cadastrale sous réserve du paiement antérieur des frais de parcs relatifs aux lots visés.

ARTICLE 29 FONDS SPÉCIAL

- 1° Toute somme reçue par la Ville en vertu de la présente section fait partie d'un fonds spécial;

- 2° Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville. Pour l'application du présent paragraphe, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 3° La Ville peut toutefois disposer à titre onéreux des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, et le produit de la vente doit être versé dans ce fonds spécial.

ARTICLE 30 CONTRAT NOTARIÉ

Tout contrat notarié devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par la Ville. Les frais du contrat notarié sont à la charge du propriétaire.

CHAPITRE 4 GÉNÉRALITÉS

ARTICLE 31 PERMIS DE LOTISSEMENT

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

ARTICLE 32 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.

ARTICLE 33 LOT TRANSVERSAL

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

ARTICLE 34 EMPRISES FERROVIAIRES

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

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES DE CIRCULATIONS

ARTICLE 35 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.

ARTICLE 36 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.

ARTICLE 37 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.

ARTICLE 38 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.

ARTICLE 39 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*.

ARTICLE 40 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.

ARTICLE 41 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.

ARTICLE 42 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.

ARTICLE 43 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.

ARTICLE 44 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°.

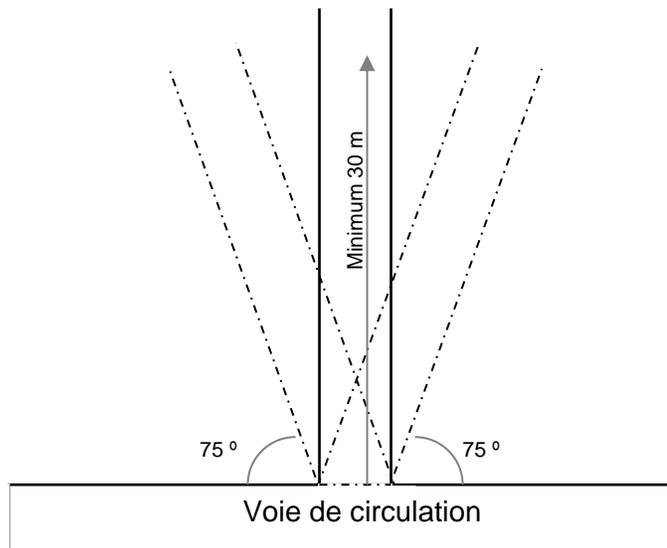
Aux approches de l'intersection, les premiers 30 m de longueur mesurés à partir des points d'intersection des lignes d'emprise devront suivre le même alignement que l'angle d'intersection (voir figure 1).

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**ARTICLE 45 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.

ARTICLE 46 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.

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 :

- i. 1100 m dans le cas où la zone est non desservie;
- ii. 550 m dans le cas où la zone est partiellement desservie;
- iii. 400 m en zone desservie.

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

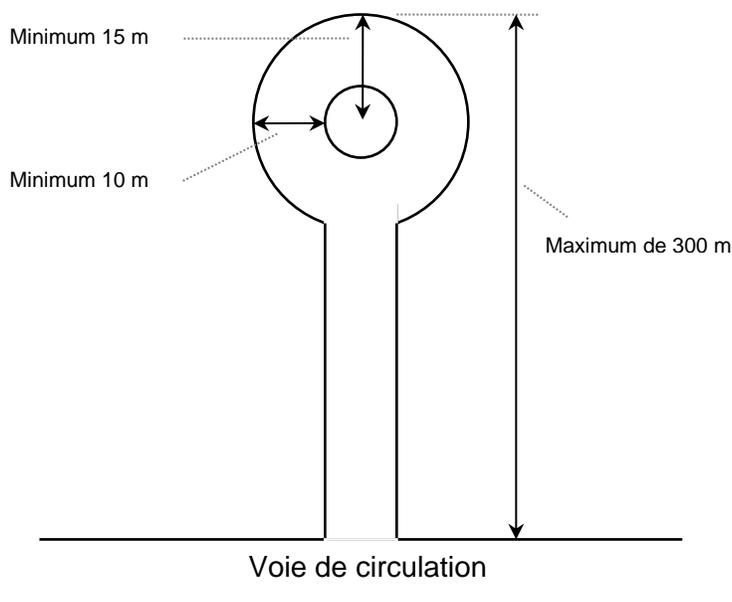
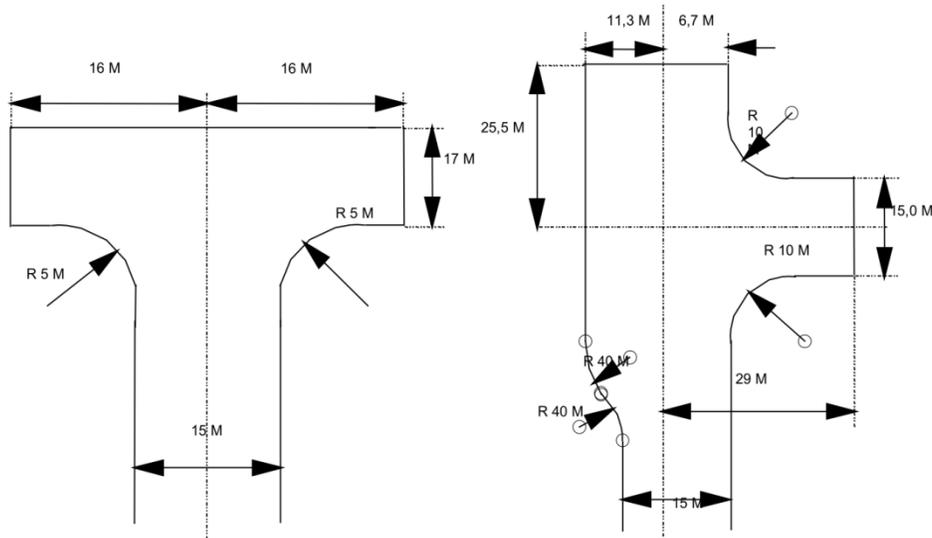


Figure 3 : Dimensions et rayons de courbes d'un virage en « T » ou en « tête de pipe »



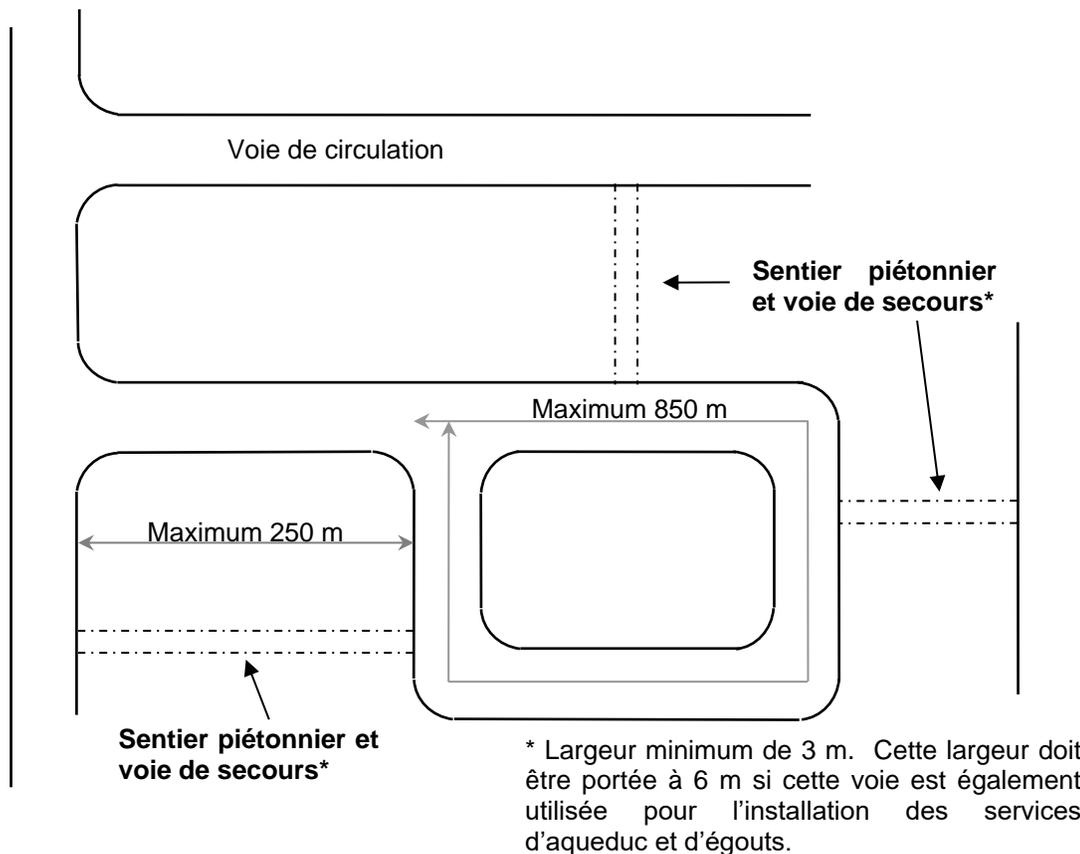
3) Dispositif de virage temporaire

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

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.

ARTICLE 47 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 »**ARTICLE 48 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.

ARTICLE 49 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.

ARTICLE 50 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 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS, LOTS ET LOTS DÉROGATOIRES

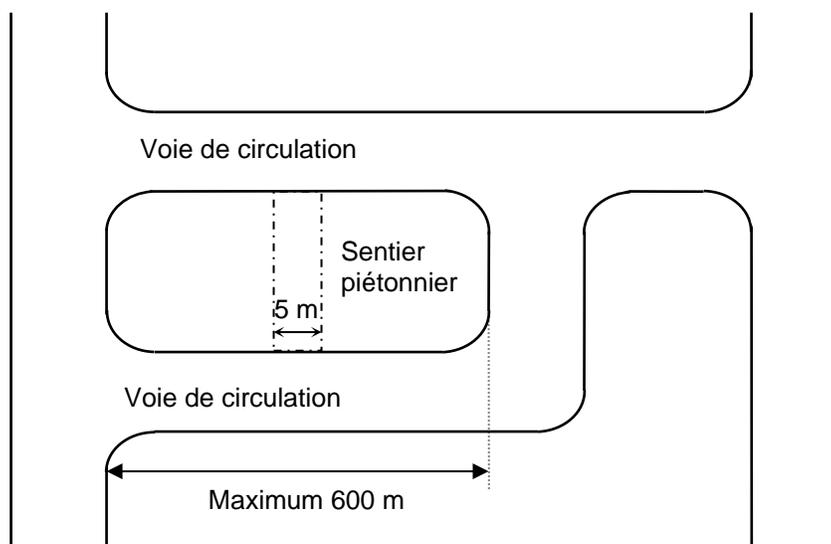
SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLOTS

ARTICLE 51 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



ARTICLE 52 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.

ARTICLE 53 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.

ARTICLE 54 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.

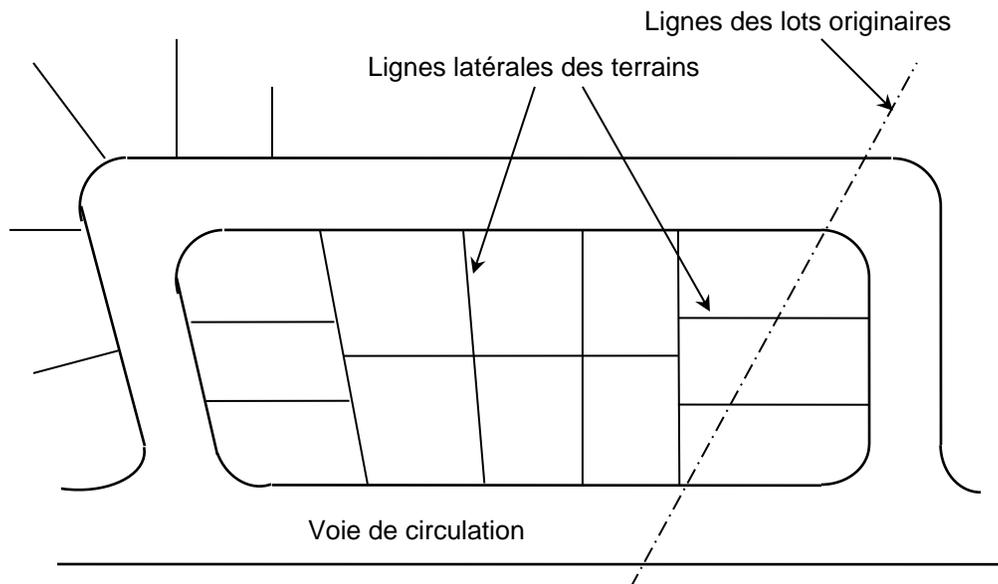
Le présent article ne s'applique qu'à l'intérieur d'un périmètre urbain.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

ARTICLE 55 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

ARTICLE 56 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 ²	1500 m ²	50 m	25 m
À l'intérieur d'un périmètre urbain	3000 m ²	1500 m ²	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 ²)	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

ARTICLE 57 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.

ARTICLE 58 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 ²	2000 m ²	50 m	25 m

ARTICLE 59 SUPERFICIE MAXIMALE DANS LA ZONE RE-309

À l'intérieur de la zone « Re-309 », la superficie maximale des lots est de 900 m².

ARTICLE 60 PROPRIÉTÉ DE 4 HA SITUÉ EN TOTALITÉ OU EN PARTIE DANS UN ÎLOT DESTRUCTURÉ

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.

ARTICLE 61 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.

ARTICLE 62 ASSOUPLISSMENTS 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.

ARTICLE 63 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.

ARTICLE 64 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 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DÉROGATOIRES**ARTICLE 65 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.

Ces droits acquis ne doivent pas être considérés comme faisant obstacle aux exigences relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels applicables, le cas échéant, lors d'une opération cadastrale subséquente.

ARTICLE 66 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 7 ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 67 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 11 décembre 2023.

Mario Gendron
Maire

Martin Tremblay
Directeur général et greffier

Avis de motion :	5 juin 2023
Adoption du projet de règlement :	5 juin 2023
Consultation publique :	6 décembre 2023
Adoption du règlement :	11 décembre 2023
Conformité MRC :	24 janvier 2024
Entrée en vigueur :	14 février 2024