

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N° 1842

VILLE DE COWANSVILLE



COWANSVILLE

18 octobre 2016

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	5
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	
<i>Section I : Dispositions déclaratoires</i>	
1. TITRE.....	5
2. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	5
3. RÈGLEMENTS REMPLACÉS.....	5
<i>Section II : Dispositions interprétatives</i>	
4. TERMINOLOGIE.....	5
5. INTERPRÉTATION DES TABLEAUX.....	5
6. DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES.....	6
7. SYSTÈME DE MESURE.....	11
CHAPITRE II	12
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	
<i>Section I : Application du règlement</i>	
8. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	12
9. APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	12
10. POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION.....	12
11. OBLIGATION DE LAISSER VISITER.....	13
<i>Section II : Contraventions et sanctions</i>	
12. INFRACTIONS ET PEINES.....	13
13. INFRACTION CONTINUE.....	14
14. RÉCIDIVE.....	14
15. RECOURS CIVILS.....	14
16. FRAIS.....	14
CHAPITRE III	15
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS	
17. DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX.....	15
18. AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN LOT OU TERRAIN DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS.....	15
CHAPITRE IV	16
CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	
19. PERMIS DE LOTISSEMENT.....	16
20. PLAN DE MORCELLEMENT.....	16
21. PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	16

22. RESTRICTIONS.....	17
23. RÈGLES DE CALCUL.....	18
24. FONDS SPÉCIAL ET TERRAIN CÉDÉ.....	19

CHAPITRE V..... 20

NORMES DE LOTISSEMENT

Section I : Les rues

25. GÉNÉRALITÉS.....	20
26. RUES CADASTRÉES.....	20
27. LARGEURS DES RUES.....	20
28. RUE SANS ISSUE.....	20
29. ACCÈS DES RUES EXISTANTES.....	21
30. INTERSECTION DES RUES.....	21
31. PENTES DE RUE.....	22
32. SENTIER PIÉTONNIER.....	22
33. RUE À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU LAC.....	22
34. RUE EN ZONES D'INONDATION.....	23
35. ÎLOTS.....	23

Section II : Les lots ou terrains

36. GÉNÉRALITÉS.....	24
37. ORIENTATION DES LOTS.....	24
38. TERRAIN OU LOT SANS SERVICE.....	24
Tableau I : Superficie et dimensions minimales des terrains ou lots non desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire.....	25
39. TERRAIN OU LOT PARTIELLEMENT DESSERVI (ÉGOUT SANITAIRE OU AQUEDUC).....	27
Tableau II : Superficie et dimensions minimales des terrains ou lots partiellement desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire.....	28
40. TERRAIN À USAGE UNIQUE DESSERVI PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE OU SITUÉ À MOINS DE 100 M DE CEUX-CI.....	29
Tableau III : Superficie et dimensions minimales des terrains desservis par l'aqueduc et l'égout sanitaire.....	30
41. TERRAIN À USAGE MIXTE.....	31
42. FORME DE LOTS.....	31
43. TERRAIN SITUÉ ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU OU LAC.....	31
44. MORCELLEMENT INTERDIT.....	32
45. MORCELLEMENT DANS LES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS.....	32

ANNEXE I

Angle d'intersection et angle d'intersection dans une courbe.....	35
---	----

ANNEXE II

Distance entre intersections.....	37
-----------------------------------	----

ANNEXE III

Largeur frontage simple et frontage double.....	39
---	----

ANNEXE IV

Îlot en tête de pipe.....	42
---------------------------	----

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE BROME-MISSISQUOI
VILLE DE COWANSVILLE**

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

À une séance _____ du conseil municipal de la ville de Cowansville tenue à l'hôtel de ville, le _____, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents messieurs les conseillers _____ et mesdames les conseillères _____, formant quorum sous la présidence de monsieur le maire Arthur Fauteux.

RÈGLEMENT N° 1842

CONSIDÉRANT QUE les membres du conseil déclarent avoir reçu copie du présent règlement, en avoir fait lecture et en dispensent la lecture et de ce fait selon l'article 356 de la Loi sur les Cités et villes, il n'est pas requis d'en faire publiquement la lecture;

CONSIDÉRANT QU' il s'agit d'une révision quinquennale du plan d'urbanisme et du remplacement des règlements de zonage et de lotissement en vertu des articles 110.3.1 et 110.10.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU' il est opportun de prendre en compte la décision de la CPTAQ dans le cadre de la demande de portée collective en vertu de l'article 59 de la LPTAQ et du projet de règlement de RCI de la MRC adoptée en lien avec cette décision (décision 372362, 11 avril 2012);

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

POUR CES MOTIFS, le conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section I : Dispositions déclaratoires

	TITRE	1
Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement ».		
	TERRITOIRE ASSUJETTI	2
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Cowansville.		
	RÈGLEMENTS REMPLACÉS	3
Le présent règlement remplace le règlement n° 1511 et ses amendements.		

Section II : Dispositions interprétatives

	TERMINOLOGIE	4
Les mots et expressions utilisés dans ce présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté :		
1° Le présent règlement;		
2° Le règlement de zonage;		
3° Le règlement de construction.		
	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	5
Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé, en font parties intégrantes à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, le texte prévaut.		

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **aqueduc** » : Réseau de distribution consistant en un ensemble de canalisations servant à fournir l'eau aux consommateurs et provenant de l'usine de filtration ou de ses ramifications.

« **corridor riverain** » : Bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur du corridor se mesure horizontalement. La largeur du corridor est de 300 mètres en bordure des lacs et de 100 mètres en bordure des cours d'eau à débit régulier.

« **cours d'eau** » : Tous les cours d'eau à débit régulier ou intermittent, y compris ceux qui ont été créés ou modifiés par une intervention humaine, à l'exception :

1° d'un fossé de voie publique;

2° d'un fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du Code civil du Québec, qui se lit comme suit : « Tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture. »;

3° d'un fossé de drainage qui satisfait aux exigences suivantes :

- a) utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation;
- b) qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine;
- c) dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

La portion du cours d'eau qui sert de fossé est aussi un cours d'eau.

« **égout sanitaire** » : Réseau d'égout sanitaire consistant en un ensemble de canalisations recueillant les eaux usées de la municipalité pour les acheminer à l'usine d'épuration des eaux usées.

« **fossé** » : Sont considérés comme un fossé : les fossés de voie publique, les fossés mitoyens au sens de l'article 1002 du Code civil du Québec et les fossés de drainage qui satisfont aux exigences suivantes :

- a) utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation;
- b) qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine;
- c) dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares. La portion d'un cours d'eau qui sert de fossé n'est pas considérée comme un fossé.

« **îlot** » : Superficie de *terrain* limitée par des *rues*.

« **Îlot déstructuré** » : Zone bénéficiant d'une autorisation uniquement pour la construction de nouvelle résidence accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec en vertu de la décision du 11 avril 2012, portant le numéro de dossier 372362 et rectifié le 1^{er} avril 2014. Toute transformation à des fins résidentielles d'un bâtiment existant ainsi que toute utilisation autre que résidentielle et agricole nécessite une autorisation de la CPTAQ.

« **îlot déstructuré avec morcellement** » : îlot déstructuré duquel le morcellement des unités foncières est permis selon les normes prévues au présent règlement. Ces îlots sont représentés par les zones DESH-1 à DESH-10, DESC-1, DESC-2 et DESI-1 comme délimité sur le plan de zonage qui fait partie intégrante du règlement de zonage.

« **îlot déstructuré sans morcellement** » : îlot déstructuré à l'intérieur duquel la construction d'une nouvelle résidence est permise par unité foncière vacante en date du 19 avril 2011. Cet îlot est représenté par la zone DESH-11 comme délimité sur le plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage. Une superficie de terrain d'au plus 5 000m² incluant le chemin d'accès (entrée charretière) peut être utilisée à des fins résidentielles par unité foncière.

« **îlot en tête de pipe** » : *Îlot* dont l'accès ou la sortie ne peut s'effectuer que par une seule *rue*.

« **inspecteur en bâtiment** » : Fonctionnaire désigné par le conseil municipal, conformément à la Loi.

« **largeur** » : Mesure entre les *lignes latérales* d'un *lot* longeant la ligne d'emprise d'un chemin public existant ou projeté. Dans le cas de *terrains* situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'une courbe, la *largeur* est la dimension entre les *lignes latérales* d'un *lot* prise à la marge de recul avant calculée le long des *lignes latérales* (voir annexe III figure f).

Si un lot est bordé par plus d'un chemin public ou privé existant ou projeté, la largeur est mesurée sur une des deux façades, l'autre étant considérée comme la profondeur.

« **largeur double** » : Cumul de la mesure de la *largeur* et de la mesure longeant la ligne de rivage ou le cas échéant opposé à la première : *ligne avant* plus la *ligne arrière*. Dans le cas de *lot* irrégulier où il serait impossible d'identifier la *ligne arrière*, cette dernière sera la mesure entre les *lignes latérales* du *lot* prise parallèlement à la *largeur* et passant par le point arrière le moins saillant du *lot* (voir annexe III figure E).

« **ligne arrière** » : Ligne de division entre un *terrain* et un *terrain* voisin, et n'ayant aucune jonction avec la *ligne avant*. Dans le cas d'un *lot de coin*, il n'y a pas de *ligne arrière*.

« **ligne avant** » : Ligne de division entre un *terrain* et la *rue* ou le chemin.

« **ligne latérale** » : Toute autre ligne de division autre que la *ligne avant* et arrière et qui relie ces deux lignes. Dans le cas d'un *lot de coin*, les deux *lignes latérales* se rejoignent.

« **ligne des hautes eaux** » : Ligne qui sert à délimiter le littoral et la rive des lacs et cours d'eau et milieux humides.

Ligne naturelle des hautes eaux se situant :

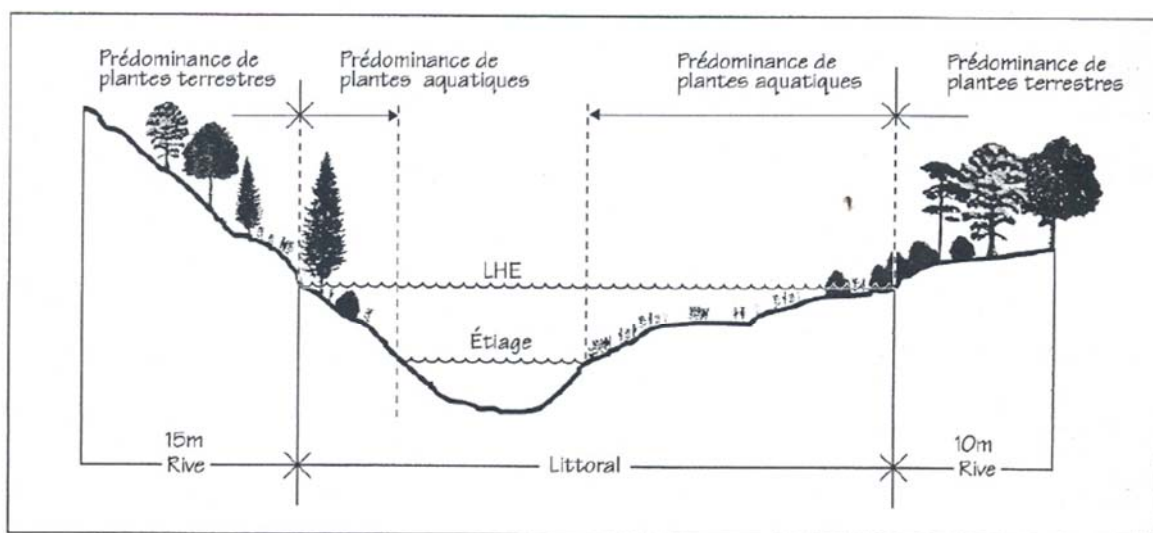
1° À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau.

Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau.

2° Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont.

3° Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage.

4° À défaut de pouvoir déterminer, la *ligne des hautes eaux* à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée, si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au paragraphe 1°.



Source : *Protection des rives, du littoral et des plaines inondables : guide des bonnes pratiques*, Services de l'aménagement et de la protection des rives et du littoral, Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, Publications du Québec, 1998, Édition mise à jour en 2005.

« *lot* » : Fonds de terre identifié par numéro distinct et délimité par un plan de cadastre fait et déposé, conformément au Code civil ou à la Loi sur le cadastre.

« *lot de coin* » : *Lot* situé à l'intersection de deux ou plusieurs *rues*, lesquelles à leur point de rencontre forme un angle ne dépassant pas 135°.

« **lot intérieur** » : Terrain autre qu'un *lot de coin*.

« **lot régulier** » : Terrain ou lot qui respecte les dimensions et la superficie minimales des tableaux des articles 38, 39 et 40.

« **opération cadastrale** » (tel que défini par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme) : Une modification cadastrale prévue au premier alinéa de l'article 3043 du Code civil.

L'article 3043 du Code civil stipule :

« Toute personne peut soumettre au ministre responsable du cadastre un plan, approuvé par elle, pour modifier le plan d'un lot dont elle est propriétaire ou sur lequel elle a acquis, autrement qu'à la suite d'une convention, un droit de propriété, l'approbation, signée par le propriétaire, est reçue en minute par un arpenteur-géomètre et réfère à la minute du plan visé. Elle peut aussi demander le numérotage d'un lot, l'annulation ou le remplacement de la numérotation existante ou en obtenir une nouvelle.

L'acceptation, par le ministre, d'un plan visant à modifier le plan d'un lot sur lequel une personne a acquis un droit de propriété autrement qu'à la suite d'une convention supplée à l'approbation de toute autre personne ayant des droits sur le lot visé par le plan.

Le ministre peut aussi, en cas d'erreur, corriger un plan ou modifier la numérotation d'un lot, ajouter la numérotation omise, ou annuler ou remplacer la numérotation existante. Il doit alors notifier la modification au propriétaire inscrit sur le registre foncier et à toute personne qui a fait inscrire son adresse. La notification est motivée, il y est joint un extrait des plans cadastraux ancien et nouveau.

Le morcellement d'un lot oblige à l'immatriculation simultanée des parties qui résultent de ce morcellement. »

« **plan de morcellement** » : Plan illustrant un projet de découpage d'un *terrain* en vue d'un cadastre ultérieur et d'aliénation en un tout ou en partie qui est soumis à la municipalité pour fin d'approbation.

« **plan de l'opération cadastrale** » : Plan donnant une représentation graphique du ou des *lot(s)* résultant de l'opération cadastrale, sur lequel y est indiqué un numéro spécifique pour chaque *lot*. Ce plan est préparé par un arpenteur-géomètre et est destiné à être déposé au service du cadastre.

« **plan de zonage** » : Plan faisant partie intégrante du règlement de zonage de la ville.

« **profondeur** » : Distance entre la *ligne arrière* et la *ligne avant* d'un terrain.

« **profondeur moyenne** » : Mesure obtenue en divisant la superficie du *lot* par sa *largeur* ou la moyenne de la somme de la *profondeur* des *lignes latérales* du *lot*. Pour un *lot de coin*, une des deux *lignes avant* est considérée comme une *ligne latérale* pour l'établissement de la *profondeur* seulement.

« **rue publique** » : Rue propriété de la Ville ou projet de rue prévu à un protocole d'entente signé en vertu du règlement sur les ouvertures de rues et les projets d'infrastructures de services municipaux.

« **site** » : Terrain compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale (applicable seulement aux articles 21, 22 et 23).

« **terrain** » : Parcelle d'un seul tenant formée d'un ou plusieurs *lots*, servant ou destinée à servir de site pour l'érection de bâtiments ou à tout usage prévu au présent règlement.

SYSTÈME DE MESURE

7

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Section I : Application du règlement

ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT 8

La direction de l'aménagement urbain et de l'environnement est chargée de l'administration du présent règlement.

APPLICATION DU RÈGLEMENT 9

L'*inspecteur en bâtiment* est chargé de l'application du présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Le conseil peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement notamment au Code civil du Québec, à la Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) et à la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE) et aux règlements qui en découlent.

POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION 10

La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment :

1° Peut visiter et examiner, entre 7 et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, *bâtiments* ou édifices quelconques pour constater si ce règlement, les autres règlements ou les résolutions du conseil y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité

d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une Loi ou un règlement. Dans un territoire décrété zone agricole permanente par la LPTAA, pour y recueillir tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application d'une norme séparatrice, *l'inspecteur en bâtiment* peut être assisté d'un agronome, d'un médecin vétérinaire, d'un technologue professionnel ou d'un arpenteur-géomètre.

2° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger.

3° Peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence.

4° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement.

5° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de *lot*, d'un *terrain*, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement.

**OBLIGATION DE
LAISSER VISITER 11**

Le propriétaire, locataire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maisons, bâtiments ou édifices quelconques a l'obligation de recevoir *l'inspecteur en bâtiment* et leur assistant le cas échéant pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, les autres règlements ou aux résolutions du conseil.

Section II : Contraventions et sanctions

**INFRACTIONS ET
PEINES 12**

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° Pour une première infraction, d'une amende de 200\$ à 1 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 500\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne morale.

2° En cas de récidive, d'une amende de 400\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou de 1 000\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale.

**INFRACTION
CONTINUE 13**

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

RÉCIDIVE 14

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

RECOURS CIVILS 15

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

FRAIS 16

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS

DROITS ACQUIS GÉNÉRAUX

17

Un *terrain* dérogatoire formé d'un ou plusieurs *lots* distincts existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement 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.

Si l'usage pour lequel un lot ou un terrain a été formé est dérogatoire au règlement de zonage, ce dernier ne possède aucun droit acquis pour cet usage. Le lot ou le terrain doit être conforme à l'usage et aux normes relatives applicables à la superficie et aux dimensions prévues pour cette zone. À défaut de pouvoir se conformer à ces normes, l'usage permis sera celui autorisé dans la zone ayant des dimensions similaires à celle du lot ou du terrain dérogatoire.

AGRANDISSEMENT OU MODIFICATION D'UN *LOT* OU *TERRAIN* DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

18

Lorsqu'un terrain est formé d'un ou de plusieurs lots distincts, dérogatoire protégé par des droits acquis, il est possible d'agrandir ou de modifier ce terrain sans le rendre plus dérogatoire. Cet agrandissement ou modification doit atténuer l'écart entre les dimensions existantes du terrain et les normes applicables. En aucun cas, cette opération ne peut avoir pour effet de rendre d'autres terrains ou lots dérogatoires ou plus dérogatoires.

CHAPITRE IV

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

PERMIS DE LOTISSEMENT 19

1° Toute opération cadastrale, incluant ou non des rues, doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de lotissement.

2° Les modalités et conditions de délivrances des permis de lotissement sont définies au Règlement sur les permis et certificats.

PLAN DE MORCELLEMENT 20

L'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale située à l'extérieur de la zone agricole, telle que décrétée par le Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), est conditionnelle à la présentation d'un plan de morcellement du terrain.

Si le demandeur est propriétaire de terrains contigus à celui visé par l'opération cadastrale, le plan de morcellement doit inclure ces terrains.

PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS 21

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, il est exigé :

1° Aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturelles, l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale est conditionnelle à l'une des trois (3) options suivantes :

- a) À ce que le propriétaire cède gratuitement à la municipalité un terrain dont la superficie est égale à 10% de la superficie du site et que l'avis du conseil convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;

- b) À ce que le propriétaire verse à la municipalité une somme égale à 10% de la valeur du site proportionnellement à la superficie totale du site moins la superficie du résidu si ce dernier peut encore être subdivisé en plus d'un lot constructible conformément aux normes applicables;
- c) À ce que le propriétaire cède gratuitement un terrain et verse à la municipalité une somme dont la valeur totale du terrain cédé et de la somme versée correspondent à 10% de la valeur du site.

2° Le Conseil décide laquelle des trois options précédentes s'applique.

3° Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la municipalité, qui n'est pas compris dans le site.

4° Une entente conclue en vertu de l'alinéa précédent prime sur toute règle de calcul prévue au présent article ainsi que tout maximum prévu.

RESTRICTIONS

22

L'article 21 concernant l'établissement d'une condition préalable pour l'approbation d'un *plan de l'opération cadastrale* aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de *terrains* de jeux et la préservation d'espaces naturels, ne s'applique pas :

1° Dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement d'un numéro de *lot* n'entraînant aucune augmentation du nombre de *lots*.

2° Dans le cas d'une opération cadastrale pour un *terrain* situé dans une zone agricole, industrielle, publique ou commerciale.

3° Dans le cas d'une opération cadastrale pour un *terrain* pour lequel une cession ou un versement a déjà été effectuée à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant un *site* sans tenir compte de l'augmentation du nombre de *lot* ou de la valeur foncière du *site*.

4° Dans le cas d'une opération cadastrale ayant comme résultat 4 *terrains* ou moins à bâtir et situés sur une *rue* existante.

RÈGLES DE CALCUL

23

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la superficie ou de la valeur du *site* à être cédé :

1° Au sens du présent règlement, la valeur totale de l'ensemble des lots, incluant les rues et tout terrain à être cédé à la Ville, compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale jugée conforme aux règlements d'urbanisme et est établie selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville.

2° Si un terrain, y compris le site (l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale) dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au paragraphe 1° une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins du présent règlement est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., ch. F-2.1).

3° À défaut de rencontrer les conditions énumérées au paragraphe 2° la valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

4° Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cas cadre d'un projet par phase ou non.

Un *terrain* cédé en application de l'article 21 et toute somme versée en application de l'article 21 doit être utilisé conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La Ville doit tenir un registre de comptabilité des versements en vertu de la présente section.

1° Toute somme versée en vertu de la présente section, ainsi que toute somme reçue par la Ville en contrepartie de la cession d'un terrain, font 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 article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou le maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

CHAPITRE V

NORMES DE LOTISSEMENT

Section I : Les rues

GÉNÉRALITÉS 25

1° Toute nouvelle opération cadastrale relative aux voies de circulation doit se conformer aux normes prescrites par le présent règlement, sauf pour les voies de circulation existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

2° Toute opération cadastrale relative aux voies de circulation doit être effectuée à l'intérieur du périmètre urbain et à l'intérieur des zones DESH-1, DESH-2 et DESH-7; sauf à l'intérieur d'une zone d'aménagement de réserves identifiée au règlement de zonage.

RUES CADASTRÉES 26

Toute nouvelle *rue publique*, doit être cadastrée.

LARGEURS DES RUES 27

1° Sur l'ensemble du territoire de la Ville, l'emprise minimale d'une rue doit être :

- a) De 15 m en absence de fossés;
- b) De 20 m lorsque l'aménagement de fossés est prévu, sujet aux dispositions prévues au règlement concernant les ouvertures de rues et les projets d'infrastructure de services municipaux.

2° À l'intérieur des zones industrielles, l'emprise minimale des rues doit être de 20 m.

RUE SANS ISSUE 28

Une rue sans issue doit se terminer par un îlot de rebroussement, dont le diamètre de l'emprise ne peut être inférieur à trente (30) m. La longueur maximale de cette rue, ne comprenant pas l'îlot de rebroussement, est de :

*Amendement
R1842-01-2017*

- a) 550 m pour des lots partiellement desservis et non desservis;
- b) 350 m pour les lots desservis en présence de sentier piétonnier;

- c) 300 m pour des lots desservis en absence de sentier piétonnier.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'une rue construite en plusieurs phases, le cercle de virage peut être remplacé avec l'accord de l'organisation municipale, par un espace temporaire de rebroussement en forme de « T » mesurant 15 m minimum.

*Amendement
R1842-01-2017*

ACCÈS DES RUES EXISTANTES

29

Tout *plan de morcellement de terrain* et tout plan relatif à une opération cadastrale prévoyant cinquante (50) lots à bâtir ou davantage, doit comprendre au moins deux (2) *rues* qui rejoignent des *rues* existantes.

Pour un îlot en tête de pipe prévoyant plus de cinquante (50) lots à bâtir, il est permis une seule rue donnant accès à une rue existante en autant que l'emprise de la rue servant d'accès soit d'une largeur minimale de 18,0 mètres, d'une longueur maximale de 225,0 mètres et aménagée d'un terre-plein au centre de la rue d'une largeur minimale de 1,50 mètre.

INTERSECTION DES RUES

30

1° L'angle d'intersection entre deux (2) rues doit être compris entre 80° et 100° sur une distance minimale de 30 m. Cette situation est démontrée dans l'annexe 1 figure A du présent règlement.

2° Dans tous les cas où les caractéristiques physiques des intersections le permettent, les intersections doivent être à angle droit (90°).

3° Les intersections entre deux (2) rues dont l'une est courbe sont permises :

- a) Si le côté intérieur de la courbe possède un rayon minimal de 180 m;
- b) Si le côté extérieur de la courbe possède un rayon minimal de 120 m.

Cette situation est démontrée dans l'annexe 1 figures B et C du présent règlement.

4° La distance minimale entre deux (2) intersections doit être de 60 m tel que démontré par la figure D de l'annexe II du présent règlement.

PENTES DE RUE 31

1° Les pentes des rues, mesurées sur une longueur de 10 m, ne peuvent être inférieures à 0,5 % ni supérieures à 10 %.

2° Lorsqu'elles sont mesurées sur une longueur de 60 m, les pentes peuvent atteindre 12 %.

3° La pente maximale que peut atteindre une rue dans une distance de 18 m d'une intersection est de 3 %.

4° La combinaison des pentes et des courbes accentuées doit être évitée.

SENTIER PIÉTONNIER 32

Tout sentier piétonnier doit avoir une *largeur* minimale de 5 m.

**RUE À PROXIMITÉ
D'UN COURS D'EAU
OU LAC 33**

1° La distance moyenne minimale entre une emprise de rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac est :

- a) Équivalente à la profondeur moyenne de lot exigée par les dispositions relatives au lotissement de cette zone mais ne peut être inférieur à une profondeur moyenne de 45 m.
- b) Réduite à 20 m si le terrain situé entre l'emprise de rue et la ligne des hautes eaux est destiné à être utilisé à des fins de parc public, espace vert ou d'aire de conservation;
- c) Réduite à 15 m si la rue constitue le parachèvement d'un réseau et que l'espace compris entre la rue et la ligne des hautes eaux ne soit pas l'assiette d'un bâtiment;

- d) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue conduisant, soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau.

**RUE EN ZONES
D'INONDATION 34**

À l'intérieur des zones d'inondation de grand courant (0-20 ans) tel qu'illustrées par le règlement de zonage, aucune rue ne peut être cadastrée à l'exception de la relocalisation d'une rue existante.

ÎLOTS 35

Sur l'ensemble du territoire de la Ville, les îlots doivent avoir des longueurs de rue conformes au présent règlement. Lorsqu'il y a présence d'un sentier piétonnier. Dans ce cas, le sentier doit être situé à au moins 100 m de l'intersection ou d'un cercle de virage. Quant aux îlots en tête de pipe, ceux-ci doivent répondre aux normes indiquées en annexe IV.

Section II : Les lots ou terrains

GÉNÉRALITÉS

36

Tout *terrain* doit être conforme aux dispositions du présent règlement suivant les zones et les types de constructions. Le résidu résultant de la création d'un *terrain* doit également être conforme aux normes ou faire l'objet d'un remembrement avec un *terrain* voisin conforme ou dérogatoire protégé par droits acquis.

Tout *terrain* existant formé de plus d'un *lot* distinct est réputé conforme au règlement si les dimensions et la superficie du *terrain* rencontrent les normes minimales prescrites au présent règlement.

Un développement ayant obtenu un accord de principe du conseil municipal doit respecter les dimensions et les superficies des lots autorisés par l'accord de principe. Toutes modifications aux dimensions et aux superficies des lots doivent obtenir une nouvelle autorisation du conseil municipal sauf lors de corrections mineures.

ORIENTATION DES LOTS

37

Les lignes latérales de lots doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Nonobstant ce qui précède, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots, de respecter les limites cadastrales originales, de dégager une perspective ou de créer des rues sans issue, les lignes de lots pourront être obliques par rapport aux lignes de rue.

Les formes et les limites des lots doivent être adaptées à la topographie.

TERRAIN OU LOT SANS SERVICE

38

Tout terrain ou lot non desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout doit respecter les normes minimales édictées au tableau I.

TABLEAU I : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS OU LOTS NON DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT SANITAIRE

	Superficie minimale (m²)	Largeur minimale (m)	Largeur double minimale (m)	Profondeur minimale (m)	Profondeur moyenne minimale (m)
DESH-7	10 000	50	---	50	---
Terrains ou lots situés à l'extérieur d'un corridor riverain :					
Zones Aa-1 à Aa-10, Ab-1 et Ad-1 à Ad-3, montrées au plan de zonage	5000	50	---	50	---
Ailleurs sur le territoire	3000	50	---	---	50
Terrains ou lots situés à l'intérieur d'un corridor riverain :					
Zones Aa-1 à Aa-10, Ab-1 et Ad-1 à Ad-3, montrées au plan de zonage, pour terrains ou lots <u>non riverains</u>	5000	50	---	50	---
Ailleurs sur le territoire pour terrains ou lots <u>non riverains</u>	3000	50	---	---	50
Zones Aa-1 à Aa-10, Ab-1 et Ad-1 à Ad-3, montrées au plan de zonage, pour terrains ou lots <u>riverains</u>	5000 ⁽¹⁾	15	100 ⁽²⁾	40 ⁽¹⁾⁽²⁾	75 ⁽¹⁾⁽²⁾
Ailleurs sur le territoire pour terrains ou lots <u>riverains</u>	4000 ⁽¹⁾	15	100 ⁽²⁾	40 ⁽¹⁾⁽²⁾	75 ⁽¹⁾⁽²⁾

N.B. Font exception à ces normes tout terrain pour fins publiques

Notes se rapportant au tableau I :

- (1) : Malgré les normes minimales édictées au tableau I, la profondeur minimale du terrain ou lot et la profondeur minimale moyenne du terrain ou lot sont réduites de la profondeur équivalente à celle de la rive applicable (10 ou 15 m) dans le cas uniquement que cette bande riveraine est cédée à la Ville. De même, la superficie minimale du terrain ou lot est réduite de la superficie équivalente à celle de la bande riveraine cédée à la Ville, le cas échéant.
- (2) : Dans le cas d'un terrain ou lot dont une ligne latérale est une ligne naturelle des hautes eaux, pour l'application de la largeur et de la profondeur minimale seulement, il est possible de considérer la ligne naturelle des hautes eaux comme une ligne avant, la ligne qui est opposée à cette ligne naturelle des eaux comme une ligne arrière, la ligne de rue comme une ligne latérale et la ligne opposée à la ligne de rue comme une ligne latérale.

**TERRAIN OU LOT
PARTIELLEMENT
DESSERVI (ÉGOUT
SANITAIRE OU
AQUEDUC)**

39

Tout terrain ou lot partiellement desservi par un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire doit respecter les normes minimales édictées au tableau II.

**TABLEAU II : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES TERRAINS OU LOTS PARTIELLEMENT
DESSERVIS PAR L'AQUEDUC OU L'ÉGOUT SANITAIRE**

	Superficie minimale (m²)	Largeur minimale (m)	Largeur double minimale (m)	Profondeur minimale (m)	Profondeur moyenne minimale (m)
Terrains ou lots situés à l'extérieur d'un corridor riverain	1500	25	---	---	30
Terrains ou lot situés à l'intérieur d'un corridor riverain :					
Terrains ou lots <u>non riverains</u>	1500	25	50	---	30
Terrains ou lots <u>riverains</u>	2000 ⁽¹⁾	15	60 ⁽²⁾	---	75 ⁽¹⁾⁽²⁾

N.B. Font exception à ces normes tout terrain pour fins publiques

Notes :

- (1) : Malgré les normes minimales édictées au tableau II, la profondeur moyenne minimale du terrain ou lot est réduite de la profondeur équivalente à celle de la rive applicable (10 ou 15 m) dans le cas uniquement que cette bande riveraine est cédée à la Ville. De même, la superficie minimale du terrain ou lot est réduite de la superficie équivalente à celle de la bande riveraine cédée à la Ville, le cas échéant.
- (2) : Dans le cas d'un terrain dont une ligne latérale est une ligne naturelle des hautes eaux, pour l'application de la largeur minimale et de la profondeur moyenne minimale seulement, il est possible de considérer la ligne naturelle des hautes eaux comme une ligne avant, la ligne qui est opposée à cette ligne naturelle des eaux comme une ligne arrière, la ligne de rue comme une ligne latérale et la ligne opposée à la ligne de rue comme une ligne latérale.

**TERRAIN À USAGE
UNIQUE DESSERVI
PAR LES RÉSEAUX
D'AQUEDUC ET
D'ÉGOUT SANITAIRE
OU SITUÉ À MOINS
DE 100 M DE CEUX-CI**

40

La superficie et les dimensions minimales montrées au tableau III joint au présent article pour en faire partie intégrante s'appliquent pour tout *terrain* ou *lot* desservi par les réseaux d'*aqueduc* et d'*égout sanitaire* où dont les services sont situés à moins de 100 m du *terrain* et dont il est prévu être desservi, et dont la destination est d'accueillir un seul bâtiment principal sauf pour les projets d'ensemble et pour les usages agricoles, publics et industriels. Toutefois, lorsque le *terrain* ou *lot* est riverain à un *cours d'eau* ou à un *lac*, la *profondeur moyenne* minimale ne peut être inférieure à 45 m.

Malgré ce qui précède, la profondeur moyenne minimale pour un lot ou terrain riverain exigible est réduite de la profondeur équivalente à celle de la rive applicable (10 ou 15 m) dans le cas uniquement que cette bande riveraine est cédée à la Ville.

Dans le cas d'un terrain dont une ligne latérale est une ligne naturelle des hautes eaux, pour l'application de la largeur minimale et de la profondeur moyenne minimale seulement, il est possible de considérer la ligne naturelle des hautes eaux comme une ligne avant, la ligne qui est opposée à cette ligne naturelle des eaux comme une ligne arrière, la ligne de rue comme une ligne latérale et la ligne opposée à la ligne de rue comme une ligne latérale.

TABLEAU III : SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES *TERRAINS* DESSERVIS PAR L'*AQUEDUC* ET L'*ÉGOUT SANITAIRE*

USAGE	TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE m²	LARGEUR m <i>Lot intérieur</i>	LARGEUR m <i>Lot de coin</i>	PROFONDEUR MOYENNE m
Résidentiel	Habitation unifamiliale isolée	412,5 ⁽¹⁾	13,75	16	30
Résidentiel	Habitation jumelée unifamiliale	300/lot	10	12	30
Résidentiel	Habitation unifamiliale en rangée	180/lot	6	12	30
Résidentiel	Habitation bifamiliale et trifamiliale isolée	450	15	18,5	30
Résidentiel	Habitation bifamiliale et trifamiliale jumelée	390/lot	13	15	30
Résidentiel	Habitation bifamiliale et trifamiliale en rangée	210/lot	7	15	30
Résidentiel	Habitation multifamiliale isolée et jumelée	735/lot	21	21	35
Résidentiel	Habitation multifamiliale en rangée	450	15	18,5	35
Résidentiel	Maison mobile ou modulaire	412,5	13,75	16	30
Public ou privé	Utilités publiques (gaz, câble, électricité, égout---)	---	---	---	---
Commercial, public et industriel	Bâtiment isolé	900	30	30	30
Commercial, public et industriel	Bâtiment jumelé	360/lot	12	13	30
Commercial, public et industriel	Bâtiment en rangée	330/lot	11	13	30

NOTE ⁽¹⁾ = Pour la zones Ra-35: La superficie minimale exigée est de 1 200 mètres carrés.

**TERRAIN À USAGE
MIXTE 41**

Dans le cas d'un *terrain* ou *lot* destiné à servir d'assise à plus d'un bâtiment principal ou plus d'un usage principal faisant partie de groupes d'usages différents comme définit au règlement de zonage, sauf dans le cas d'un usage principal et d'un usage secondaire s'y rattachant, la superficie minimale et les dimensions minimales sont celles des usages en cause qui sont les plus élevées. Les superficies et dimensions utilisées dans le présent article sont celles montrées au tableau III de l'article 40.

FORME DE LOTS 42

Malgré les dimensions minimales établies pour les *lots* ou *terrains* précédemment, il est permis pour l'ouverture ou le prolongement d'une rue de faire des *terrains* ou *lots* irréguliers pourvu qu'en tout temps :

1° La *largeur* mesure sur la *ligne avant* ait au moins 6 m.

2° Qu'un rectangle formé par les côtés opposés constitués par la *largeur* minimale et la *profondeur* minimale exigibles, puisse s'insérer à l'intérieur de la surface délimitée par le périmètre du *terrain* ou du *lot* irrégulier.

3° Que l'ensemble du *terrain* ait la superficie requise.

Malgré ce qui précède, il est permis pour les *projets intégrés* seulement, d'avoir des *lots* qui ne répondent pas aux paragraphes précédents. Cependant le *terrain* doit avoir les caractéristiques requises en prenant compte de l'usage et du nombre total des logements, et ce, sans être inférieur à ½ hectare de superficie.

**TERRAIN SITUÉ
ENTRE UNE RUE ET
UN COURS D'EAU
OU LAC 43**

Malgré les dispositions expresses sur les profondeurs minimales des lots ou terrains exigées à proximité des cours d'eau et lacs, lorsque l'emprise d'une rue existante est située à une distance moindre de la ligne des hautes eaux que la profondeur moyenne exigée pour ces lots et terrains, la profondeur moyenne alors exigée est la distance prévalant entre l'emprise de rue existante et la ligne des hautes eaux.

**MORCELLEMENT
INTERDIT 44**

Malgré les normes de lotissement concernant les lots ou terrains ci-avant édictés, dans l'îlot déstructuré portant le numéro de zone DESH-11, il est interdit tout morcellement.

**MORCELLEMENT
DANS LES ÎLOTS
DÉSTRUCTURÉS 45**

Dans les îlots déstructurés où le morcellement est permis pour la création d'emplacements d'habitations unifamiliales isolées, un accès en front du chemin, d'une largeur d'au moins 15 m, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 m et comporte une superficie de plus de 4 hectares.



COWANSVILLE

CERTIFICAT

Avis de motion donné le 3 mai 2016

Assemblée publique de consultation le 16 juin 2016

2^e avis de motion donné le 20 juin 2016

Adopté à la séance du 2 août 2016

Conformité à la commission municipale en date du 9 septembre 2016

Approbation des personnes habiles à voter le 27 septembre 2016

Certificats de conformité délivrés par la MRC Brome-Missisquoi le 18 octobre 2016

Entrée en vigueur le 18 octobre 2016

Publié le 26 octobre 2016

ARTHUR FAUTEUX, MAIRE

**M^e STÉPHANIE DÉRASPE, OMA
GREFFIÈRE**

Amendement : R-1842-01-2017 / 16 janvier 2018

ANNEXE I

Angle d'intersection et angle d'intersection dans une courbe

ANGLE D'INTERSECTION

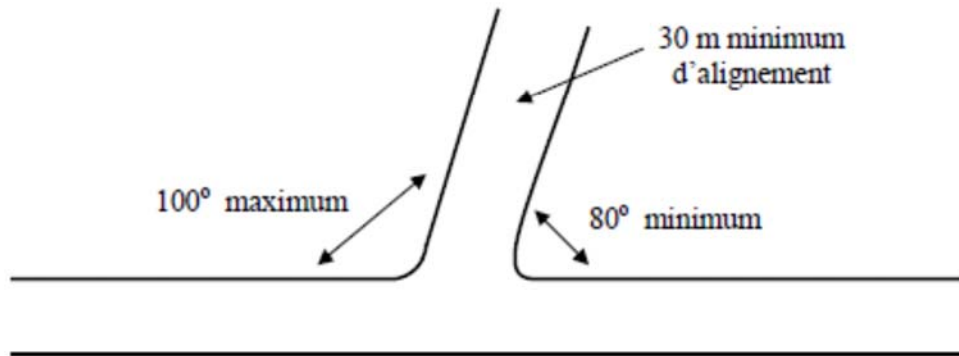


Figure A

ANGLE D'INTERSECTION DANS UNE COURBE

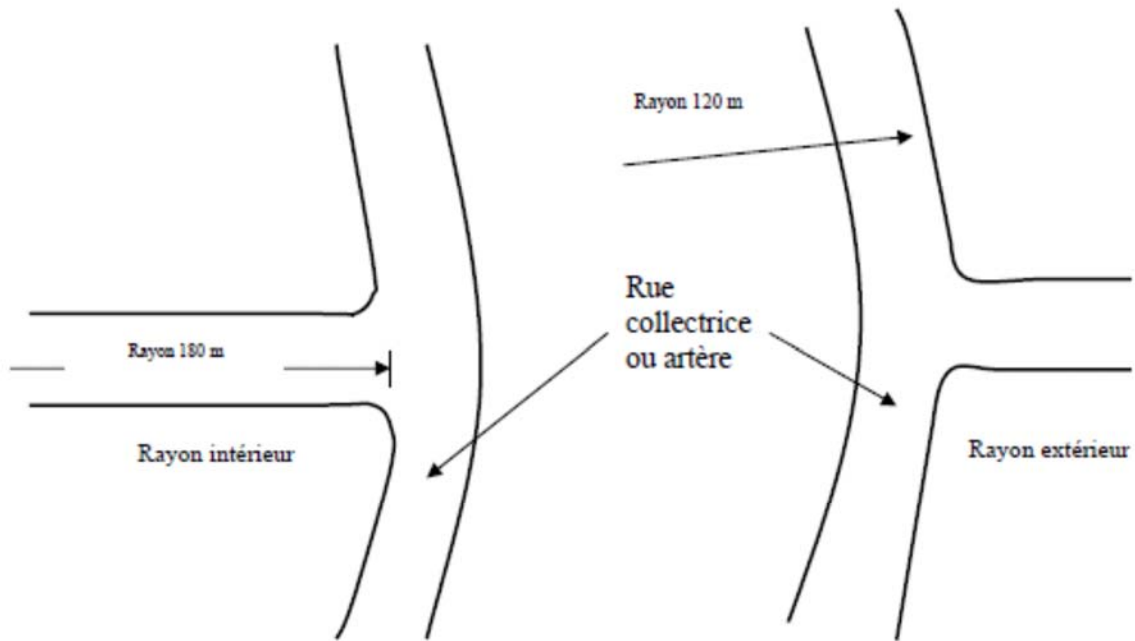


Figure B

Figure C

ANNEXE II

Distance entre intersections

DISTANCE ENTRE INTERSECTIONS

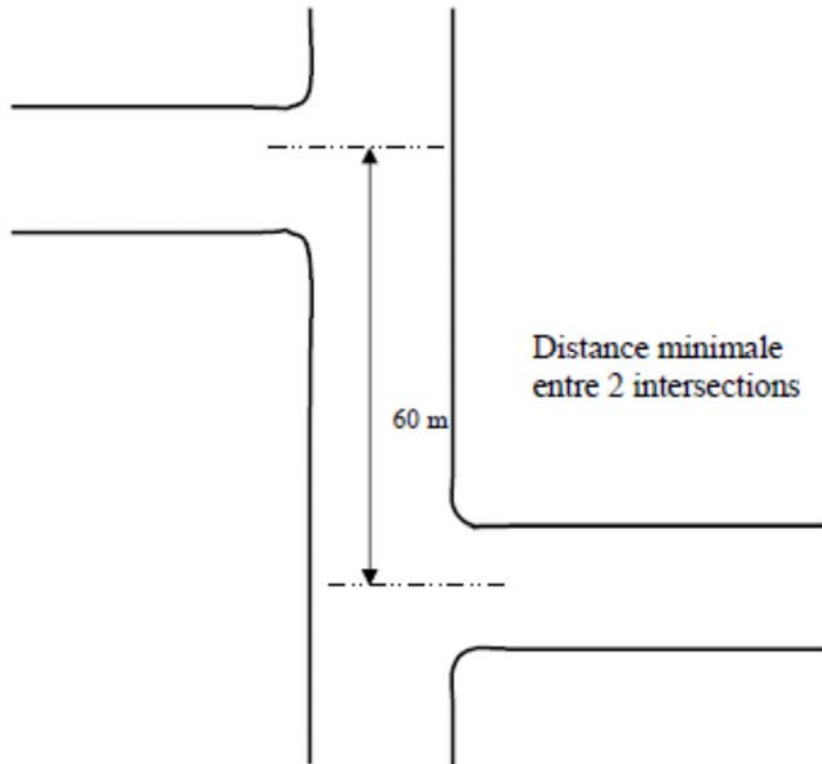
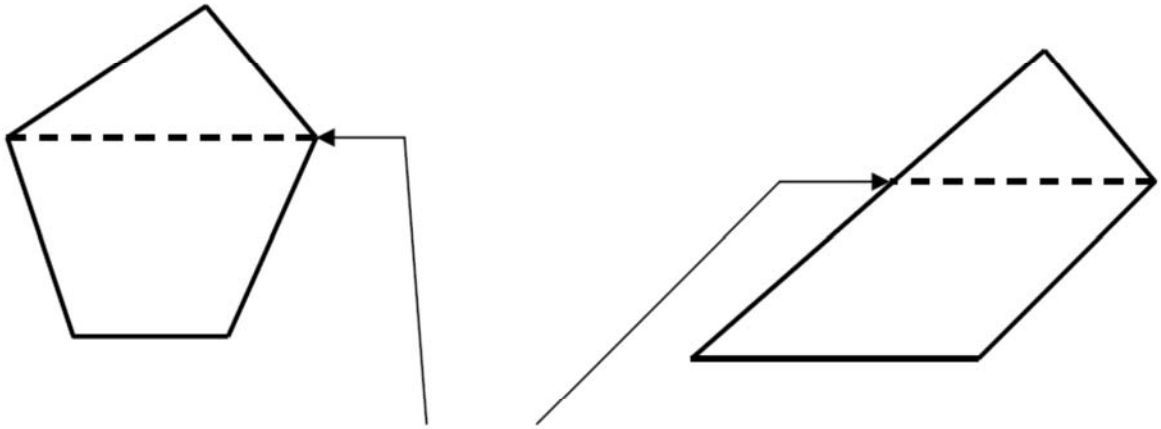


Figure D

ANNEXE III

Largeur frontage simple et frontage double

LARGEUR DOUBLE



LIGNE ARRIÈRE

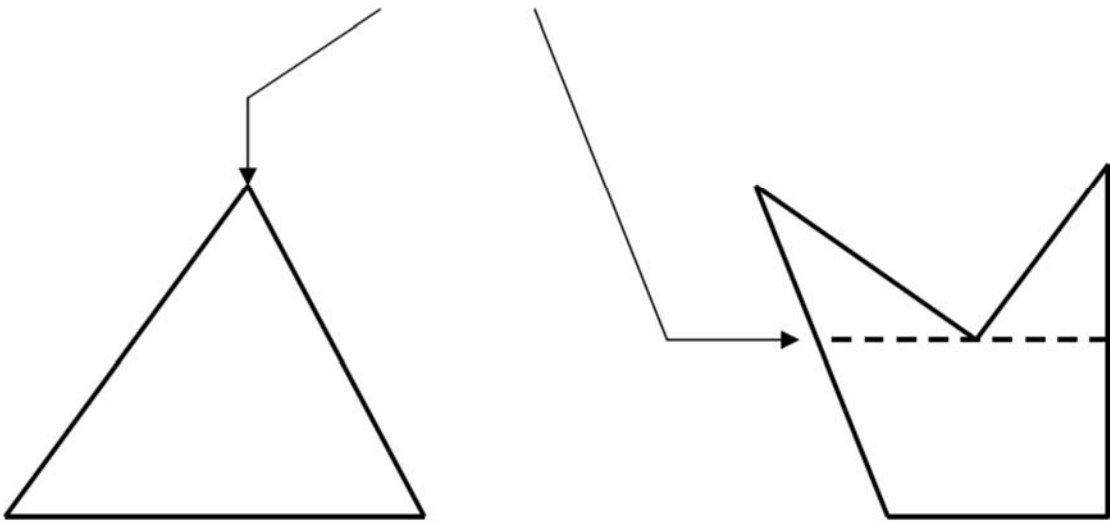


Figure E

Largeur (frontage simple)

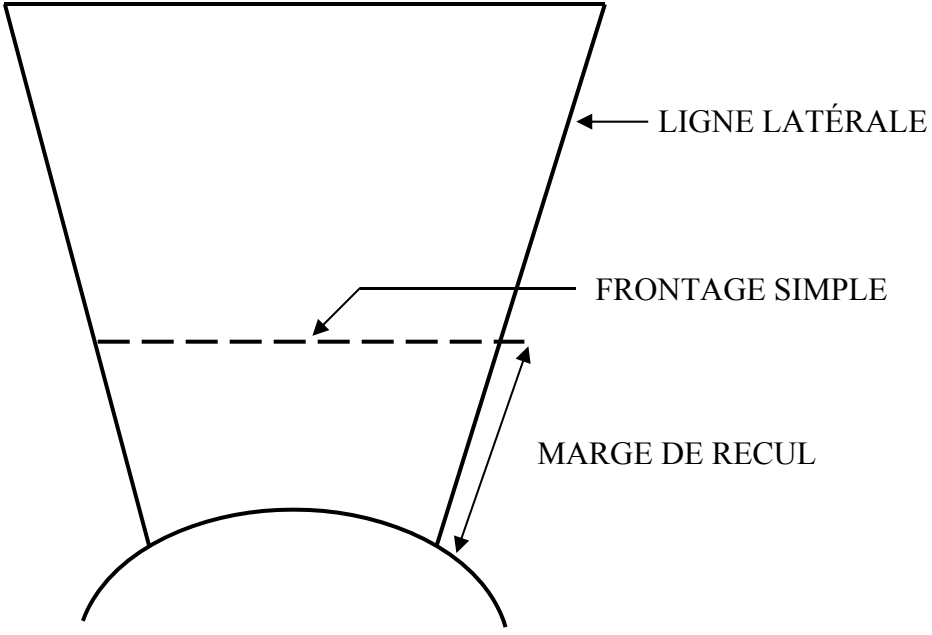


Figure F

ANNEXE IV

Îlot en tête de pipe

ILOT EN TÊTE DE PIPE

