



**RÈGLEMENT DE
LOTISSEMENT
NUMÉRO
2017-227**

AVIS DE MOTION 7 août 2017

ADOPTION _____

ENTRÉE EN VIGUEUR _____

Modification au règlement	
No. Règlement	Entrée en vigueur

A. TABLE DES MATIÈRES

A. TABLE DES MATIÈRES	I
B. LISTE DES TABLEAUX	III
C. LISTE DES FIGURES.....	III
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.1 Préambule.....	1
1.2 Titre du règlement	1
1.3 Abrogation des règlements antérieurs	1
1.4 Territoire touché par ce règlement	1
1.5 Personnes touchées par ce règlement.....	1
1.6 Autres lois et règlements applicables.....	1
1.7 Validité.....	1
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES.....	2
2.1 Interprétation du texte	2
2.2 Formes d'expression hors texte	2
2.3 Unités de mesures	2
2.4 Divergence entre les règlements d'urbanisme	2
2.5 Numérotation.....	3
2.6 Terminologie.....	3
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
3.1 Administration du règlement.....	4
3.2 Application du règlement.....	4
3.3 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné.....	4
3.4 Obligation d'un propriétaire, occupant ou requérant	4
3.5 Procédure en cas d'infraction.....	4
3.6 Infractions et pénalités	4

3.7 Infraction continue	4
3.8 Récidive.....	5
3.9 Recours civils	5
3.10 Frais	5
CHAPITRE 4 : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE	6
4.1 Obligation de soumettre un plan	6
4.2 Plan de morcellement.....	6
4.3 Cession de l'assiette des voies de circulation	6
4.4 Servitudes	6
4.5 Taxes municipales.....	6
CHAPITRE 5 : NORMES DE LOTISSEMENT	7
Section 1 : Voies de circulation	7
5.1.1 Généralité	7
5.1.2 Rue cadastrée	7
5.1.3 Largeur de l'emprise d'une rue	7
5.1.4 Ouverture et construction des rues.....	7
5.1.5 Pente des rues.....	7
5.1.6 Intersection avec une route sur le réseau supérieur.....	7
5.1.7 Intersection des rues	8
5.1.8 Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac	8
5.1.9 Sentiers piétonniers	8
5.1.10 Interdiction de morceler une emprise ferroviaire	8
5.1.11 Accès obligatoire à plus d'une rue.....	8
5.1.12 Longueur maximale des rues sans issue	8
5.1.13 Rue sans issue	9
Section 2 : Dimensions et superficies des lots ou terrains	10
5.2.1 Généralités	10
5.2.2 Orientation des lots.....	10
5.2.3 Dimensions et superficies minimales des lots	10
5.2.4 Profondeur moyenne d'un lot ou d'un terrain riverain.....	11
5.2.5 Exceptions	11

5.2.6 Assouplissement aux normes de lotissement.....	12
CHAPITRE 6 : DROIT ACQUIS.....	13
6.1 Droit acquis	13
6.2 Privilège en vertu des articles 256.1 – 256.2 – 256.3 de la LAU.....	13
6.3 Agrandissement de lot dérogatoire ou de terrain bénéficiant d'un privilège au lotissement	13
CHAPITRE 7 : ENTRÉE EN VIGUEUR.....	14
7.1 Entrée en vigueur	14

B. LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains.....	10
Tableau 2: Superficie et dimensions minimales d'un lot situé à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau.....	11

C. LISTE DES FIGURES

Figure 1: Rond de virage.....	9
-------------------------------	---

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement de la Municipalité de Dudswell » et porte le numéro 2017-227.

1.3 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace, à toutes fins de droit, le règlement de lotissement numéro 00-059 ainsi que tous ses amendements et les plans qui l'accompagnent et toute disposition incompatible d'un autre règlement en vigueur.

1.4 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Dudswell.

1.5 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT

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

1.6 AUTRES LOIS ET RÈGLEMENTS APPLICABLES

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement du Québec ou du Canada et ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.7 VALIDITÉ

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions continueraient de s'appliquer autant que faire se peut.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue. L'emploi du verbe « pouvoir » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit ». Le mot « quiconque » inclut toute personne physique ou morale.

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

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

2.2 FORMES D'EXPRESSION HORS TEXTE

La table des matières, les titres (chapitres, sections et articles), les tableaux, annexes, plans, croquis, grilles des spécifications, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte contenues dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces éléments hors texte et le texte proprement dit, le texte prévaut.

2.3 UNITÉS DE MESURES

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

2.4 DIVERGENCE ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

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

2.5 NUMÉROTATION

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

1	Chapitre
1.1	Section ou article
1.1.1	Article
1°	Paragraphe
a)	Sous-Paragraphe

2.6 TERMINOLOGIE

Les définitions des termes utilisés dans le présent règlement sont celles décrites dans le Règlement de zonage numéro 2017-226.

PROJET

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Le secrétaire-trésorier et directeur général de la Municipalité est chargé de l'administration du présent règlement.

3.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur en bâtiment et en environnement ainsi que tout autre officier nommé à cette fin par le [conseil](#) de la Municipalité. Ceux-ci sont considérés comme [fonctionnaire désigné](#).

3.3 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du [fonctionnaire désigné](#) sont énoncés dans le Règlement sur les permis et certificats numéro 2017-229.

3.4 OBLIGATION D'UN PROPRIÉTAIRE, OCCUPANT OU REQUÉRANT

Les obligations d'un propriétaire, occupant ou requérant sont énoncées dans le Règlement sur les permis et certificats numéro 2017-229.

3.5 PROCÉDURE EN CAS D'INFRACTION

Les procédures en cas d'infraction sont énoncées dans le Règlement sur les permis et certificats numéro 2017-229.

3.6 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

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

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	500 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$
Cas de récidive	1 000 \$	2 000 \$	2 000 \$	4 000 \$

3.7 INFRACTION CONTINUE

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, cette continuité constitue, jour par jour, des infractions distinctes.

3.8 RÉCIDIVE

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 (2) 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.

3.9 RECOURS CIVILS

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

3.10 FRAIS

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

PROJET

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

4.1 OBLIGATION DE SOUMETTRE UN PLAN

Le propriétaire d'un [terrain](#) doit soumettre, au préalable, à l'approbation du [fonctionnaire désigné](#), un plan de l'[opération cadastrale](#), que le plan prévoit ou non des [rues](#), avant son dépôt au ministère responsable du cadastre.

4.2 PLAN DE MORCELLEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une [opération cadastrale](#), le propriétaire d'un [terrain](#) situé dans une zone autre qu'une [zone agricole permanente](#), doit présenter un plan de morcellement du [terrain](#) portant sur un territoire plus large que le [terrain](#) visé au plan relatif à une [opération cadastrale](#) à savoir les [terrains](#) lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une [opération cadastrale](#) est projetée.

4.3 CESSION DE L'ASSIETTE DES VOIES DE CIRCULATION

Lorsqu'un plan relatif à une [opération cadastrale](#) identifie une [voie de circulation](#) (ex. : [rue](#) ou des sentiers pour piétons) destinée à être publique, le propriétaire d'un [terrain](#) doit, comme condition préalable à l'approbation du plan, s'engager à céder l'emprise de cette [voie de circulation](#) à la Municipalité.

4.4 SERVITUDES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une [opération cadastrale](#), le propriétaire du [terrain](#) doit, sur un plan annexé au plan de l'[opération cadastrale](#), indiquer les servitudes existantes ou requises pour le passage d'infrastructure d'[utilité publique](#).

4.5 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.

CHAPITRE 5 : NORMES DE LOTISSEMENT

SECTION 1 : VOIES DE CIRCULATION

5.1.1 Généralité

Aucune [opération cadastrale](#) relative aux [voies de circulation](#) ne peut être effectuée si elle ne respecte pas les normes de dimensions prévues au présent règlement.

5.1.2 Rue cadastrée

Toute nouvelle rue ([publique](#) ou [privée](#)) doit être cadastrée.

5.1.3 Largeur de l'emprise d'une rue

La largeur de [l'emprise d'une rue](#) ne doit pas être inférieure à 12,2 mètres.

5.1.4 Ouverture et construction des rues

Le conseil décrète l'ouverture d'une nouvelle rue si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° La rue doit porter un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel de cadastre ou sur un plan officiel de subdivision;
- 2° La [rue](#) doit avoir les qualités minimales exigées dans le Règlement numéro 2009-154 portant sur les normes et exigences de constructions, réfection et entretien des rues et entrées charretières;
- 3° À l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation :
 - a) La rue doit être en bordure des rues existantes;
 - b) Les espaces disponibles pour la construction sur les rues existantes sont comblés à plus de 75%;
 - c) La prolongation des services respecte la capacité des réseaux existants (aqueduc et assainissement).

5.1.5 Pente des rues

Les pentes d'une nouvelle [rue](#) doivent être adaptées au [terrain](#). Elles ne doivent pas être inférieures à 0,5 % ni supérieures à 12 % et, dans un rayon de 30 mètres d'une intersection, ne doivent pas être supérieures à 5 %.

5.1.6 Intersection avec une route sur le réseau supérieur

À l'extérieur des [périmètres urbains](#) ou dans toute zone dont la vitesse est supérieure à 80 km/h, toute nouvelle intersection d'une [rue](#) avec le réseau supérieur doit respecter la distance minimale de 450 mètres d'une intersection existante.

Malgré ce qui précède, 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 du Québec et approuvée par celui-ci.

5.1.7 Intersection des rues

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

Aux approches de l'intersection, les premiers 30 mètres de longueur mesurée à partir des points d'intersection des lignes d'emprise doivent suivre le même alignement que l'angle d'intersection.

5.1.8 Distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac

À l'exception d'une [opération cadastrale](#) visant une [rue privée existante](#) et pour la traverse d'un [cours d'eau](#), la distance minimale entre [l'emprise d'une nouvelle rue](#) et un [cours d'eau](#) ou un [lac](#) est de 75 mètres pour un [terrain](#) partiellement desservis ou non desservis et de 45 mètres pour un [terrain](#) desservi.

5.1.9 Sentiers piétonniers

Les sentiers pour piétons doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres.

5.1.10 Interdiction de morceler une emprise ferroviaire

Toute [opération cadastrale](#) ayant comme résultat de morceler une emprise ferroviaire est interdite.

5.1.11 Accès obligatoire à plus d'une rue

Tout plan relatif à une [opération cadastrale](#) prévoyant cinquante (50) lots ou terrains à bâtir ou davantage doit comprendre au moins deux (2) accès à des rues existantes.

5.1.12 Longueur maximale des rues sans issue

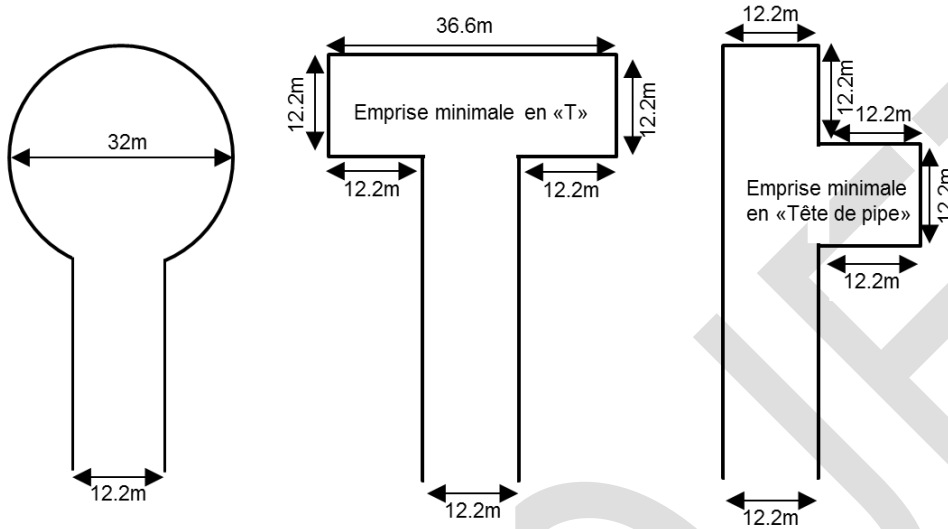
La longueur maximale d'une nouvelle rue sans issue se terminant par un cul-de-sac ne doit pas dépasser :

- 1° 1000 mètres dans le cas où la zone est non desservie;
- 2° 700 mètres dans le cas où la zone est partiellement desservie.

5.1.13 Rue sans issue

Toute nouvelle [rue](#) qui se termine en cul-de-sac doit être dotée à son extrémité d'un rond de virage de dimension suffisante pour permettre à un véhicule lourd de tourner, c'est-à-dire de dimensions supérieures ou égales à celles indiquées sur la figure suivante.

Figure 1: Rond de virage



SECTION 2 : DIMENSIONS ET SUPERFICIES DES LOTS OU TERRAINS

5.2.1 Généralités

Sauf les exceptions prévues à l'article 5.2.5 du présent règlement, tout [terrain](#) doit être conforme aux dispositions du présent règlement. 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](#).

5.2.2 Orientation des lots

Les lignes de lots doivent être perpendiculaires à la [ligne de rue](#). Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains ou de dégager des perspectives, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux [lignes de rue](#), mais, en aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots subdivisés sont elles-mêmes obliques par rapport à la [ligne de rue](#).

5.2.3 Dimensions et superficies minimales des lots

La superficie et les dimensions d'un [lot](#) ou d'un [terrain](#) sont indiquées aux tableaux suivants :

Tableau 1: Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains

ZONES	SUPERFICIE		FRONTAGE	
	Non desservis	Partiellement desservis	Non desservis	Partiellement desservis
Agricole (A) – Rurale (RU) – Forestière (F)	5000 m ²	1500 m ²	50 m	25 m
Industriel (I) et Extraction (E)	3000 m ²	1500 m ²	46 m	25 m
Résidentielle (RE) et Mixte (M)	3000 m ²	1500 m ²	46 m	25 m
Villégiature (VIL)	4000 m ²	2000 m ²	50 m	25 m

Tableau 2: Superficie et dimensions minimales d'un lot situé à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau

ZONES	SUPERFICIE		FRONTAGE	
	Non desservis	Partiellement desservis	Non desservis	Partiellement desservis
Agricole (A) – Rurale (RU) – Forestière (F)	5000 m ²	1500 m ²	50 m	25 m
Industriel (I) et Extraction (E)	4000 m ²	2000 m ²	50 m	25 m
Résidentielle (RE) et Mixte (M)	4000 m ²	2000 m ²	50 m	25 m
Villégiature (VIL)	4000 m ²	2000 m ²	50 m	25 m

5.2.4 Profondeur moyenne d'un lot ou d'un terrain riverain

La [profondeur moyenne d'un lot](#) minimale pour un terrain riverain:

- 1° Non desservi ou partiellement desservi adjacent à un cours d'eau ou un lac est de 75 mètres;
- 2° Desservie, cette profondeur moyenne minimale est de 45 mètres.

5.2.5 Exceptions

Les normes de l'article 5.2.3 ne s'appliquent pas :

- 1° Pour une [opération cadastrale](#) réalisée pour des fins municipales, publiques ou d'[utilités publiques](#) (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;
- 2° Pour une [opération cadastrale](#) visant la création d'un [lot](#) transitoire (légalement 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 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.

5.2.6 Assouplissement aux normes de lotissement

Pour un [lot](#) ou un [terrain](#) non desservi adjacent à une [rue](#) sur une ligne extérieure d'une [rue](#) courbe dont l'angle de déflexion est supérieur à 45 degrés, l'assouplissement de certaines normes de lotissement peut être autorisé. Ainsi, les réductions suivantes peuvent être permises :

- 1° Réduction de 30 % du frontage minimal;
- 2° Réduction de 50 % de la profondeur moyenne minimale.

Cependant, la superficie minimum exigée doit en tout temps être respectée.

PROJET

CHAPITRE 6 : DROIT ACQUIS

6.1 DROIT ACQUIS

Un [terrain](#) dérogoire formé d'un ou plusieurs [lots](#) distincts existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficie de [droit acquis](#) pourvu qu'il ait été formé conformément au règlement de lotissement alors en vigueur ou avant que des normes relatives à la dimension ou à la superficie des [terrains](#) aient été applicables sur le territoire de la Municipalité, que ces normes aient été prévues dans un règlement municipal ou dans des mesures de contrôle intérimaire de la MRC.

6.2 PRIVILÈGE EN VERTU DES ARTICLES 256.1 – 256.2 – 256.3 DE LA LAU

Malgré l'article, 6.1, un [terrain](#) existant le jour qui précède l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC le 12 avril 1983 et qui n'a pas été modifié depuis, peut bénéficier, s'il ne rencontre pas les nouvelles exigences en matière de lotissement, d'un privilège consenti par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

Lorsqu'un [lot](#) dérogoire 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 paragraphe précédent, uniquement s'il avait pu bénéficier des privilèges des articles 256.1 et 256.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) le jour précédent l'entrée en force de cette rénovation cadastrale.

6.3 AGRANDISSEMENT DE LOT DÉROGATOIRE OU DE TERRAIN BÉNÉFICIAIRE D'UN PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT

Un [lot](#) dérogoire protégé par des [droits acquis](#) ou un [terrain](#) bénéficiant d'un privilège permettant une [opération cadastrale](#), tel que décrit précédemment, peut être agrandi sans le rendre plus dérogoire dans chacune de ses dimensions pourvu que cet [agrandissement](#) ou modification permette d'atténuer l'écart entre les dimensions existantes du [terrain](#) et les normes applicables dans la réglementation en vigueur. Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre un autre [terrain](#) ou [lot](#) dérogoire ou d'augmenter sa dérogoire.

CHAPITRE 7 : ENTRÉE EN VIGUEUR

7.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Fait et adopté par le Conseil de la municipalité de Dudswell, au cours de la séance tenue le XX XXXXXXXX 2017.

Jean-Pierre Briand,
Maire

Marie-Ève Gagnon,
Directrice générale et secrétaire-trésorière

Adoption du projet de règlement : 7 août 2017
Transmission aux municipalités contiguës :
Transmission à la MRC :
Publication de l'avis public de consultation et du résumé :
Consultation publique :
Adoption du règlement :
Transmission à la MRC :
Approbation et entrée en vigueur :
Transmission du règlement en vigueur aux municipalités contiguës :
Transmission du règlement en vigueur à la MRC :
Publication de l'avis public d'entrée en vigueur et du résumé :