



**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**  
Règlement numéro 383-19

Préparé par :  
**Andréanne Godbout, urbaniste**  
**Ville de Dunham**

*Andréanne Godbout*

---

**Andréanne Godbout, urbaniste**

Date :  
**3 décembre 2019**

## Table des matières

<b>PARTIE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>5</b>
<b>Section 1 - Dispositions déclaratoires.....</b>	<b>5</b>
1. Titre du règlement.....	5
2. Objectif .....	5
3. Abrogation .....	5
4. Territoire assujetti .....	5
5. Amendement .....	5
6. Domaine d'application .....	5
<b>Section 2 - Dispositions interprétatives.....</b>	<b>6</b>
7. Dispositions générales .....	6
8. Unités de mesure.....	6
9. Validité.....	6
10. Terminologie.....	6
11. Tableaux, plans, graphiques et symboles.....	6
12. Interprétation en cas de contradiction .....	7
13. Préséance.....	7
14. Renvoi .....	7
15. Dimensions et mesures .....	7
16. Terminologie.....	7
<b>Section 3 - Dispositions administratives.....</b>	<b>8</b>
17. Application du règlement.....	8
18. Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné.....	8
 <b>PARTIE II CONDITIONS D'APPROBATION À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....</b>	 <b>9</b>
19. Conformité au règlement de lotissement .....	9
20. Conformité au plan d'urbanisme et au règlement de zonage.....	9
21. Cessation de rue .....	9
22. Effet de l'approbation d'une opération cadastrale .....	9
23. Plan de l'opération cadastrale.....	10
24. Exigence de contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels .....	10
25. Mesures d'exceptions .....	10
26. Paiement des taxes municipales.....	10
27. Restrictions aux opérations cadastrales .....	11

<b>PARTIE III DISPOSITIONS RELATIVES AU DIMENSIONNEMENT MINIMAL DES LOTS.....</b>	<b>12</b>
28. Généralités .....	12
29. Dispositions interprétatives.....	12
30. Dispositions relatives aux lots non desservis.....	12
31. Dispositions relatives aux lots partiellement desservis.....	13
32. Dispositions relatives aux lots entièrement desservis .....	14
33. Dispositions relatives aux zones situées en zone verte .....	15
34. Profondeur et largeur des lots .....	16
35. Lot irrégulier .....	16
36. Zone agricole permanente.....	16
37. Morcellement dans les îlots déstructurés .....	16
38. Lot situé dans une courbe .....	17
39. Mesures d'exceptions .....	17
<b>Projet de morcellement.....</b>	<b>18</b>
40. Présentation de l'ensemble des lots visés par une demande d'opération cadastrale .....	18
41. Caractéristiques du milieu et projet de morcellement.....	18
<b>PARTIE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES .....</b>	<b>19</b>
42. Tracé de rues .....	19
43. Intersection.....	19
44. Emprise de rues.....	19
45. Cul-de-sac .....	19
46. Sentiers pour piétons et cyclistes .....	19
47. Îlot résidentiel .....	20
48. Servitude et droits de passage .....	20
49. Rue à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau.....	20
50. Dispositions particulières concernant la construction ou le prolongement de rue.. .....	20
51. Accès à une rue existante pour les projets de morcellement de quarante (40) lots et plus .....	20
<b>PARTIE V LES PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....</b>	<b>21</b>
52. Conditions d'approbations .....	21
53. Règle de calcul de contribution.....	21
54. Entente convenue entre le propriétaire et la municipalité.....	22

55. Utilisation du terrain cédé.....	22
56. Utilisation des sommes versées .....	22
57. Droits acquis et privilèges au lotissement.....	22
58. Lots résultants d’une rénovation cadastrale.....	23
59. Agrandissement d’un lot dérogatoire.....	23
<b>PARTIE VI DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>24</b>
60. Obligation d’un permis .....	24
61. Interventions assujetties.....	24
62. Recours et sanctions.....	24
63. Entrée en vigueur .....	24

## **PARTIE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Section 1 — Dispositions déclaratoires**

#### **1. Titre du règlement**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de lotissement de la Ville de Dunham ».

#### **2. Objectif**

Le principal objectif du présent règlement est de régir l'ensemble des opérations cadastrales sur le territoire de la municipalité, conformément aux orientations et objectifs du plan d'urbanisme et selon les caractéristiques du milieu.

#### **3. Abrogation**

Le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 244-03 et tous ses amendements.

#### **4. Territoire assujéti**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Ville de Dunham.

#### **5. Amendement**

Le règlement de lotissement peut être modifié ou abrogé, selon les procédures établies par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

#### **6. Domaine d'application**

Toute opération cadastrale doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement, à l'exception :

- a) D'une opération cadastrale exécutée dans le cadre de la préparation du plan de rénovation cadastrale du territoire, conformément à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.R.Q., c. R -3.1) ;
- b) D'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété divisée d'un immeuble faite en vertu de l'article 1038 du *Code civil du Québec* ;
- c) D'une opération d'annulation ou de correction.

## Section 2 — Dispositions interprétatives

### 7. Dispositions générales

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;
2. Le singulier comprend le pluriel, et vice-versa ;
3. Le masculin comprend les deux genres ;
4. L'emploi du mot « **doit** » indique une obligation absolue, le mot « **peut** » indique un sens facultatif ;
5. Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

### 8. Unités de mesure

Les mesures apparaissant dans ce règlement sont indiquées en mesures métriques.

### 9. Validité

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa. Si une partie, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur.

### 10. Terminologie

À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions, ont le sens qui leur est attribué, le cas échéant, à l'annexe A du règlement de zonage #382-19.

### 11. Tableaux, plans, graphiques et symboles

Font partie intégrante de ce règlement, les tableaux, plans, graphiques, symboles, et toutes formes d'expressions autres que le texte proprement dit qui y sont, ou auxquels il réfère.

## **12. Interprétation en cas de contradiction**

Dans le présent règlement, en cas de contradiction et à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- a) Entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
- b) Entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ;
- c) Entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

## **13. Préséance**

Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive doit d'appliquer.

## **14. Renvoi**

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

## **15. Dimensions et mesures**

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du système international (système métrique).

## **16. Terminologie**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens retrouvé au présent règlement. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il s'entend dans le sens qui lui est donné à l'annexe A du règlement de zonage.

### **Section 3 — Dispositions administratives**

#### **17. Application du règlement**

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné, nommé par résolution du conseil municipal.

#### **18. Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné**

Le fonctionnaire désigné est autorisé à visiter et examiner, entre 7 h et 19 h, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de toute maison, bâtiment, édifice ou construction quelconque pour constater si le présent règlement, ou tout autre règlement dont il est chargé d'appliquer, y est exécuté.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'une telle propriété est tenu de recevoir le fonctionnaire désigné et de répondre à toutes les questions qui lui sont posées relativement à l'exécution de ces règlements.



## **PARTIE II CONDITIONS D'APPROBATION À UNE OPÉRATION CADASTRALE**

### **19. Conformité au règlement de lotissement**

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du règlement de lotissement de la Ville de Dunham.

### **20. Conformité au plan d'urbanisme et au règlement de zonage**

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient aux orientations et aux objectifs du plan d'urbanisme ou si la demande est en contravention avec un ou plusieurs articles du règlement de zonage.

### **21. Cessation de rues**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement l'emprise de toute rue publique montrée sur le plan et destinée à être une rue publique ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise.

La municipalité n'est pas tenue, si elle ne le juge pas à propos, d'accepter la cession de l'assiette des rues proposées.

Une rue lotie en conformité avec les dispositions réglementaires ne peut servir à un autre usage.

### **22. Effet de l'approbation d'une opération cadastrale**

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale ne peut constituer d'aucune sorte une obligation quelconque pour la municipalité. L'approbation par le fonctionnaire désigné d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession de toute rue et voie de circulation proposée paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de toute rue ou voie de circulation, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

### **23. Plan de l'opération cadastrale**

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale doit soumettre, au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné, un plan de l'opération cadastrale, que le plan prévoie ou non des rues, avant d'être déposé au ministère responsable.

### **24. Exigence de contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels**

Le propriétaire doit effectuer une contribution, selon les modalités indiquées à la partie V du présent règlement.

Cette contribution est exigible préalablement à la délivrance d'un permis de lotissement. Elle correspond à un pourcentage s'établissant à 10 % de la valeur ou de la superficie d'un terrain, ou une combinaison de ceux-ci, selon le cas. Cette contribution s'applique également lors d'opération cadastrale verticale.

### **25. Mesures d'exceptions**

Nonobstant l'article 24, l'exigence de contribution ne s'applique pas dans le cas d'une demande de permis de lotissement visant les situations suivantes :

- a) L'opération cadastrale crée moins de trois (3) lots ;
- b) L'opération cadastrale est une annulation, une correction, une identification cadastrale d'un terrain déjà construit ;
- c) L'opération cadastrale n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots ;
- d) L'opération cadastrale vise des terrains appartenant à la Ville de Dunham et vise un projet d'utilisation publique ;
- e) L'opération cadastrale vise des terrains à l'égard desquels le pourcentage en terrain ou en argent a déjà été versé à la municipalité, à l'intérieur des douze derniers mois.

### **26. Paiement des taxes municipales**

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire ne paie pas les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans la demande de permis.

## **27. Restrictions aux opérations cadastrales**

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

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

### PARTIE III DISPOSITIONS RELATIVES AU DIMENSIONNEMENT MINIMAL DES LOTS

#### 28. Généralités

Dans le cadre d'un projet de lotissement, chaque lot doit être adjacent à une rue publique conforme au présent règlement, existante ou projetée.

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

#### 29. Dispositions interprétatives

Lorsqu'un terrain se situe dans deux zones différentes dans lesquelles les exigences en regard à la superficie minimale ou aux dimensions minimales des terrains sont différentes, ce lot doit avoir une superficie et des dimensions conformes aux exigences applicables les plus élevées.

#### 30. Dispositions relatives aux lots non desservis

Tout lot non desservi par un réseau d'égout sanitaire et un réseau d'aqueduc, situé à l'extérieur des zones A, AF et RF doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions minimales suivantes :

		Lot non desservi	Lot non desservi à moins de 100 m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 m d'un lac
1	Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	3 000	4 000
2	Frontage simple minimal (m)	50	50
3	Frontage double minimal (m)	--	100
4	Profondeur moyenne minimale (m)	50	75
5	Profondeur minimale (m)	--	45

### 31. Dispositions relatives aux lots partiellement desservis

Tout lot qui est partiellement desservi par un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire doit avoir, selon la zone où il est situé, la superficie et les dimensions minimales et maximales suivantes :

		Lot partiellement desservi	Lot partiellement desservi à moins de 100 m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 m d'un lac
1	Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	1 500	2 000
2	Frontage simple minimal (m)	30	30
	Frontage simple minimal pour la zone R-4	25	25
3	Frontage double minimal (m)	--	60
4	Profondeur moyenne minimale (m)	40	75
5	Profondeur minimale (m)	--	40
6	Superficie maximale (m <sup>2</sup> )	2 500*	2 500*

**\* Valide seulement pour les lots situés en dehors de la zone RR-1 et RR-2.**

### 32. Dispositions relatives aux lots entièrement desservis

Tout lot qui est entièrement desservi par un service d'aqueduc et d'égout sanitaire doit avoir les dimensions minimales et maximales suivantes :

		Lot entièrement desservi	Lot entièrement desservi à moins de 100 m d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 m d'un lac
1	Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	--	2 000
2	Frontage simple minimal (m)	--	30
3	Frontage double minimal (m)	--	60
4	Profondeur moyenne minimale (m)	--	45
5	Profondeur minimale (m)	--	40
6	Superficie maximale (m <sup>2</sup> )	1 500*	2 000*

**\* Valide seulement pour les lots situés en dehors de la zone RR-1 et RR-2.**

**33. Dispositions relatives aux zones situées en zone verte**

Tout lot situé dans les zones A-1, A-2, A-3, AF-1, AF-2, AF-3, AF-4, AF-5, AF-6, AF-7, AF-8, E-1, ID-01, ID-02-A, ID-02-B, ID-03, ID-04, ID-05, ID-06, ID-07, ID-08, ID-09, ID-10, ID-11, ID-12, ID-13, ID-14-A, ID-14-B, ID-15 et RF-1, doivent respecter les dimensions minimales applicables suivantes :

NORMES DE LOTISSEMENT					
	Description des lots	Zones	Largeur minimale (mètres)	Profondeur moyenne minimale (mètres)	Superficie minimale (mètres <sup>2</sup> )
1	Lot dans la zone <sup>(1)</sup>	A-1 à A-3, AF-1 à AF-9, E-1 et RF-1	50	60	5 000
		ID-01, ID-02-B, ID-04, ID-5, ID-7, ID-08, ID-09, ID-10, ID-12. ID-14-B	50	50	3 000
		ID-02-A, ID-03, ID-06, ID-11, ID-14-A, ID-15	50	50	5 000
		ID-13	50	50	15 000

(1) Malgré les dispositions du présent tableau, les dimensions minimales applicables aux terrains doivent respecter celles édictées aux sections 30, 31 et 32 en ce qui concerne la dimension des lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 mètres d'un lac.

### **34. Profondeur et largeur des lots**

La profondeur moyenne d'un lot est la mesure obtenue en divisant la superficie d'un lot par son frontage simple.

La largeur d'un lot de forme régulière correspond au frontage du lot mesuré à la ligne avant.

Pour les lots de formes irrégulières, la largeur doit être mesurée à la marge avant, selon la zone concernée.

### **35. Lot irrégulier**

Les lots de forme irrégulière sont soumis aux normes suivantes :

1. Lot non desservi : la largeur du lot le long de l'emprise de la voie publique ne peut en aucun temps être inférieure à 30 mètres ;
2. Lots partiellement desservis : la largeur du lot le long de l'emprise de la voie publique ne peut en aucun temps être inférieure à 20 mètres.

### **36. Zone agricole permanente**

Les lots situés à l'intérieur de la zone agricole permanente sont assujettis à l'ensemble des dispositions applicables de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec*.

### **37. Morcellement dans les îlots déstructurés**

Dans les zones ID-01, ID-02-A, ID-02-B, ID-03, ID-04, ID-05, ID-06, ID-07, ID-08, ID-09, ID-10, ID-11, ID-12, ID-13, ID-14-A, ID-14-B et ID-15 identifiées au plan de zonage du présent règlement, sont autorisés le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles visant la construction d'une résidence.

Lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin, d'une largeur d'au moins 15 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.



### **38. Lot situé dans une courbe**

Malgré les dispositions énumérées précédemment, il est possible de réduire le frontage simple d'un terrain situé dans une courbe à la condition de respecter les autres exigences requises au présent règlement. Le frontage simple peut être réduit de 25 % lorsqu'il s'agit d'un terrain situé à l'intérieur d'une courbe et de 50 % lorsqu'il est situé à l'extérieur d'une courbe.

### **39. Mesures d'exceptions**

Un permis de lotissement peut être délivré afin d'autoriser une opération cadastrale sans respecter les normes minimales prescrites dans la partie III, dans les cas suivants :

1. L'opération cadastrale est nécessaire afin d'élaborer une déclaration de copropriété faite en vertu des articles 1010 et suivants, et 1038 et suivants du Code civil du Québec ou par l'aliénation d'une partie du bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé ;
2. Pour les fins d'implantation d'un service ou d'infrastructures d'utilités publiques ;
3. Pour une opération cadastrale visant à désenclaver un lot enclavé et qui n'a aucun autre frontage sur rue. Le lot doit avoir un frontage minimal de 15 mètres ;
4. Un lot destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit de séparer ou de construire. Un plan de remplacement pour rattacher cette parcelle au lot, auquel la demande est liée et qui élimine le lot créé temporairement, doit être soumis en même temps que la demande d'opération cadastrale ;
5. Pour les fins d'implantation ou d'identification de voies de circulation.

## Projet de morcellement

### 40. Présentation de l'ensemble des lots visés par une demande d'opération cadastrale

Aucune opération cadastrale créant plus de trois (3) lots, mais ne visant qu'une partie des propriétés du requérant, ne peut être approuvée si le requérant ne présente pas, au même moment, un projet de morcellement pour l'ensemble de ses propriétés, sauf en zone agricole désignée.

Un propriétaire ne peut subdiviser plus de trois (3) lots d'une même propriété à l'intérieur d'une période de dix-huit (18) mois, sans respecter le premier alinéa du présent paragraphe.

### 41. Caractéristiques du milieu et projet de morcellement

Un projet de développement proposant un projet de morcellement doit être planifié et réalisé de manière à tenir compte et à éviter les milieux naturels présents sur le site tels les cours d'eau, les milieux humides, les superficies boisées et les secteurs de pente forte de 30 % et plus.

## **PARTIE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RUES**

### **42. Tracé de rues**

Le tracé des rues doit permettre la création de lots, îlots, cul-de-sac conformes aux dispositions de ce règlement.

Le tracé ou la construction d'une voie de circulation doit être planifié et réalisé de manière à tenir compte et à éviter les milieux naturels présents sur le site tels les cours d'eau, les milieux humides, les superficies boisées et les secteurs de pente forte de 30 % et plus.

### **43. Intersection**

Aux intersections, les lignes de l'emprise des rues doivent être raccordées par un rayon courbé d'au moins 6 mètres, afin de permettre à un camion lourd d'y tourner. L'intersection d'une rue doit se faire à angle compris entre 75 et 110 degrés. En règle générale, elle doit être en forme de « T », et la distance entre les deux (2) intersections doit être d'au moins 60 mètres, mesurée au centre de l'emprise de chacune des rues.

### **44. Emprise de rues**

Dans toutes les zones de la municipalité, les lots ou terrains utilisés comme rue publique ou rue privée doivent avoir une largeur minimale de 15 mètres.

Dans tous les cas, l'emprise doit comprendre tous les travaux et ouvrages de déblais, remblais, accotement et drainage de la voie de circulation.

Toute rue privée devra être construite conformément à la réglementation en vigueur.

### **45. Cul-de-sac**

Si aucune alternative n'est acceptable, la longueur maximale d'un cul-de-sac, mesurée de la voie publique au centre du cercle de virage, ne peut pas excéder 250 mètres. Le cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre ne doit pas être inférieur à 35 mètres.

### **46. Sentiers pour piétons et cyclistes**

Dans le cas d'une demande de lotissement faite dans une zone assujettie au règlement sur le Plan d'aménagement d'ensemble (PAE), des sentiers ou accès pour piétons peuvent être exigés aux promoteurs. Ces sentiers ou accès piétons doivent avoir une largeur minimale de 1,5 mètre.

**47. Îlot résidentiel**

La longueur d'un îlot doit être comprise entre 150 et 400 mètres. Les îlots résidentiels de plus de 200 mètres doivent être traversés par au moins un (1) sentier piétonnier. Ils doivent être orientés afin de maximiser l'ensoleillement du plus grand nombre de lots possibles.

**48. Servitude et droits de passage**

La municipalité peut exiger des servitudes ou droits de passage d'une largeur de 1,5 mètre ou plus, selon les caractéristiques du projet de lotissement, pour des fins d'infrastructures d'utilités publiques.

**49. Rue à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau**

Le tracé des rues et des routes, en tout ou en partie, à moins de 100 mètres de la ligne du rivage d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres de la ligne du rivage d'un lac, doit respecter une distance équivalente à la profondeur moyenne minimale exigée par les dispositions relatives au lotissement dans cette zone.

**50. Dispositions particulières concernant la construction ou le prolongement de rue**

La construction de toute nouvelle rue publique ou privée ainsi que le prolongement d'une rue publique ou privée existante sont interdits à l'extérieur des limites du périmètre d'urbanisation.

**51. Accès à une rue existante pour les projets de morcellement de quarante (40) lots et plus**

Tout plan de morcellement prévoyant quarante (40) lots ou terrains à bâtir, ou davantage, doit comprendre au moins deux (2) accès à des rues existantes.

## **PARTIE V LES PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS**

### **52. Conditions d'approbations**

Comme conditions d'approbation d'une opération cadastrale, en tenant compte des mesures d'exceptions visées par l'article 25, le propriétaire doit respecter, selon la demande du conseil, l'une des conditions suivantes :

1. S'engager à céder à la municipalité une superficie de terrain égale à 10 % de la superficie nette de terrain développé comprise dans un plan proposé, et ce, aux fins d'établir ou d'agrandir un parc ou un terrain de jeux ou à maintenir un espace naturel ;
2. Verser une somme, à la Ville de Dunham, établie en vertu de l'article 53 du présent règlement ;
3. S'engager à céder à la municipalité une partie de terrain et s'engager à verser une somme. Le total de la valeur du terrain devant être cédé et la somme versée ne doivent pas excéder 10 % de la valeur du site, selon les dispositions prévues à l'article 53.

### **53. Règle de calcul de contribution**

La contribution pour les fins de parcs, de terrains de jeux, de sentiers ou d'espaces naturels correspond :

- a) Dans le cas d'une contribution en terrain seulement, à 10 % de la superficie totale du terrain dans l'endroit qui, de l'avis du conseil, convient à ces fins ;
- d) Dans le cas d'un versement seulement, au paiement d'une somme égale à 10 % de la valeur uniformisée du terrain, telle qu'inscrite au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'entente ;
- c) Dans le cas d'une combinaison de contribution en terrain et en versement, une valeur totale égale à 10 % de la valeur uniformisée du terrain, telle qu'inscrite au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'entente.

Si le terrain n'est pas une unité ou une partie d'unité distinctement inscrite au rôle, elle est établie par l'évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

#### **54. Entente convenue entre le propriétaire et la municipalité**

Une entente doit être signée entre le propriétaire et la municipalité afin d'indiquer ce qui sera cédé à la municipalité par le propriétaire. Cette entente devra indiquer la localisation de la superficie cédée ou le montant versé. L'entente devra établir les modalités de paiement. L'entente devra être entérinée par une résolution du conseil municipal.

#### **55. Utilisation du terrain cédé**

Lorsque le propriétaire s'engage à céder une partie de terrain, ce dernier doit servir à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, ou à l'aménagement d'un espace naturel. La municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la municipalité et n'est pas compris sur le terrain visé par la demande.

Les parcs, terrains de jeux, et espaces naturels doivent être cédés dans les trente (30) jours suivant l'enregistrement du projet de subdivision si le terrain à céder est compris à l'intérieur du projet. Si les terrains à céder sont situés à l'extérieur du site, ils doivent être cédés à la municipalité avant l'émission du permis de lotissement. Les actes notariés nécessaires sont aux frais du requérant.

La municipalité peut vendre le terrain ainsi acquis mais le produit de cette vente doit être versé dans un fonds spécial.

#### **56. Utilisation des sommes versées**

Lorsque le propriétaire s'engage à verser une somme à la municipalité, cette somme doit servir à l'aménagement d'un parc ou d'un terrain de jeux, ou l'aménagement d'un espace naturel à proximité du lieu visé par la demande. S'il est impossible de créer un nouvel espace, la somme versée peut servir à rénover, restaurer ou créer un parc dans un autre secteur de la municipalité.

#### **57. Droits acquis et privilèges au lotissement**

Les lots non conformes aux normes minimales de lotissement sont protégés par droits acquis s'ils respectent l'une des conditions suivantes :

1. Les lots ont été cadastrés et enregistrés avant l'entrée en vigueur d'un règlement de lotissement qui interdit désormais la création de ces lots ;

2. Les lots ayant faits l'objet d'une opération cadastrale autorisée avant l'adoption d'un règlement de lotissement qui interdit désormais la création de ces lots et qui ont été enregistrés au plus tard douze (12) mois après la date d'entrée en vigueur de ce règlement ;
3. Les lots bénéficient des privilèges des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

#### **58. Lots résultants d'une rénovation cadastrale**

Un lot distinct ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale ne peut prétendre à des droits acquis à moins qu'il ne respecte l'une des conditions indiquées à l'article 57 du présent règlement.

#### **59. Agrandissement d'un lot dérogatoire**

Un lot dérogatoire peut être agrandi en respectant les normes minimales de lotissement du présent règlement. Toutefois, les conditions suivantes doivent être respectées :

1. Le lot doit posséder un droit acquis en vertu du présent règlement ou un privilège au lotissement tel qu'indiqué à l'article 57 du présent règlement ;
2. La superficie du nouveau lot créé doit être supérieure à la superficie initiale du lot ;
3. L'opération cadastrale ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre les lots adjacents dérogatoires ou plus dérogatoires relativement à leur superficie, leur frontage ou leur profondeur ;
4. L'opération cadastrale ne doit pas avoir pour effet de rendre les lots concernés et les lots adjacents non conformes au règlement de zonage de la municipalité.

## **PARTIE VI DISPOSITIONS FINALES**

### **60. Obligation d'un permis**

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale doit soumettre une demande et obtenir un permis de lotissement. Le permis est délivré lorsque la demande respecte le présent règlement et les dispositions applicables du règlement relatif aux permis et certificats.

### **61. Interventions assujetties**

Sur l'ensemble du territoire de la Ville de Dunham, une opération cadastrale ne peut être complétée qu'en conformité avec le présent règlement.

### **62. Recours et sanctions**

Toute infraction à l'une ou l'autre des dispositions de présent règlement est susceptible d'une sanction et le conseil municipal peut utiliser tous les recours qui lui sont reconnus pour faire respecter son règlement. Ces sanctions et recours sont définis notamment à l'article 228 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et au règlement relatif aux permis et certificats de la Ville de Dunham.

### **63. Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

---

**Maire**

---

**Greffier**