

**MUNICIPALITÉ DU CANTON DE HEMMINGFORD**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT  
NUMÉRO 310**



Août 2016

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
1.1	Administration du règlement de lotissement, de permis et certificats et des conditions d'émission des permis de construction .....	3
1.2	Règlements remplacés .....	3
1.3	Principes de conception relatifs au lotissement .....	3
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>NORMES APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES PUBLIQUES ET PRIVÉES .....</b>	<b>5</b>
2.1	Dispositions générales.....	5
2.2	Règle de calcul .....	5
2.3	Tracé des rues (L.A.U., art. 115, 2 <sup>o</sup> ) .....	5
2.3.1	Nature du sol et «boisé» .....	5
2.3.2	Pente des rues .....	5
2.3.3	Emprise des rues et sentiers .....	6
2.3.4	Virages, angles d'intersection et visibilité .....	6
2.3.5	Culs-de-sac .....	6
2.3.6	Sentiers .....	7
2.3.7	Lotissement de rues prohibé dans la zone agricole.....	7
2.3.8	Lotissement de rues prohibé dans IES ZONES re-1 À re-5.....	7
3.1	Dispositions générales.....	8
3.2	Normes générales (L.A.U., art. 115, 1 <sup>o</sup> et 3 <sup>o</sup> ) .....	8
3.2.1	Dimensions minimales d'un lot .....	8
3.2.2	Dispositions spécifiques à la superficie et aux dimensions minimales des lots à l'intérieur d'un corridor riverain .....	9
3.2.3	Superficie d'un lot relativement à la densité .....	9
3.3	Dispositions particulières .....	9
3.3.1	Disposition concernant le lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> .....	9
3.3.2	Morcellement dans les zones de type ID .....	10
3.4	Dispositions d'exception (L.A.U. art. 115, 1.1 <sup>o</sup> , 5 <sup>o</sup> ) .....	10
3.5	dispositions relatives aux zones ID1 à ID2 et ID4 à ID16 .....	11
3.6	dispositions relatives aux zones ID3 et 17 .....	12
3.7	dispositions relatives aux zones RE-1 à RE-5 .....	12
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>OPÉRATION CADASTRALE.....</b>	<b>13</b>
4.1	Dispositions générales (L.A.U., art. 115, 5 <sup>o</sup> ).....	13
4.2	Plan relatif à une opération cadastrale (L.A.U., art. 115, 6 <sup>o</sup> ).....	13
4.3	Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale (L.A.U., art. 115, 7 <sup>o</sup> , 9 <sup>o</sup> , 10 <sup>o</sup> , 11 <sup>o</sup> ) .....	13
4.3.1	Plans supplémentaires requis (L.A.U., art. 115, 9 <sup>o</sup> , et 10 <sup>o</sup> ).....	13
4.3.2	Paiement des taxes municipales (L.A.U., art. 115, 11 <sup>o</sup> ) .....	13
4.4	Dispositions sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels.....	14

4.4.1	Obligation de fournir une compensation .....	14
4.4.2	Opérations cadastrales exemptées .....	15
4.4.3	Superficie à considérer pour le calcul de la compensation.....	15
4.4.4	Établissement de la valeur du terrain .....	16
4.4.5	Localisation des parcs et espaces verts .....	16
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>17</b>
5.1	Entrée en vigueur .....	17

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **1.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT, DE PERMIS ET CERTIFICATS ET DES CONDITIONS D'ÉMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION**

Le contenu du Règlement de régie interne et des permis et certificats numéro 311 et le contenu du Règlement relatif aux conditions d'émission des permis de construction numéro 312 font partie intégrante à toutes fins que de droit du présent règlement.

### **14.2 RÈGLEMENTS REMPLACÉS**

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droit le règlement numéro 276 ainsi que ses amendements afin d'assurer l'application d'un concept d'aménagement conforme au Règlement de plan d'urbanisme numéro 308 concernant l'ensemble du territoire.

Est abrogée toute autre disposition incompatible contenue dans l'un ou l'autre des règlements municipaux actuellement en vigueur dans la municipalité.

Tels remplacements et abrogations n'affectent cependant pas les procédures pénales intentées, sous l'autorité des règlements ainsi remplacés ou abrogés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements remplacés ou abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

### **1.3 PRINCIPES DE CONCEPTION RELATIFS AU LOTISSEMENT**

La conception d'un lotissement doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- 1) le lotissement doit permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du zonage;
- 2) le lotissement doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus;
- 3) le lotissement doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la municipalité;
- 4) le lotissement doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place, s'il y a lieu;
- 5) le lotissement doit permettre, advenant l'impossibilité de développer selon le plan d'ensemble accepté, de contenir d'autres alternatives quant à l'usage desdits terrains;

6) le lotissement doit assurer qu'aucun terrain résidentiel, qui ne puisse être cadastré, ne soit créé;

7) le lotissement doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers.

## **CHAPITRE 2 NORMES APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

### **2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les rues publiques ou privées existantes avant l'entrée en vigueur du Règlement de lotissement numéro 310, qui ont été érigées en conformité avec les règlements alors en vigueur, sont considérées comme conformes au présent règlement.

### **2.2 RÈGLE DE CALCUL**

Toute mesure (distance, rayon de courbure, angles d'intersection) doit être calculée à partir de la ligne médiane des rues.

### **2.3 TRACÉ DES RUES (L.A.U., ART. 115, 2<sup>o</sup>)**

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

Toute nouvelle rue, ruelle, publique ou privée, doit être préférablement être canalisée vers le réseau routier local.

Le tracé des nouvelles rues doit privilégier le raccordement au réseau local plutôt que le raccordement aux routes numérotées.

Le tracé des rues doit être conforme au tracé des rues projetées du plan d'urbanisme.

#### **2.3.1 NATURE DU SOL ET «BOISÉ»**

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser, à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

En général, le tracé des rues doit contourner les «boisés», bosquets, rangées d'arbres et tout site naturel d'intérêt pour emprunter les espaces déboisés.

#### **2.3.2 PENTE DES RUES**

La pente de toute rue ne doit pas être supérieure à 8%.

La pente d'une rue, dans un rayon de 30 m d'une intersection, ne doit pas dépasser 3%.

### **2.3.3 EMPRISE DES RUES ET SENTIERS**

L'emprise minimale de toute rue doit être de 15 m, celle d'un sentier est de 5 m.

L'emprise minimale d'une route collectrice est de 20 m.

### **2.3.4 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ**

Les intersections et les virages des rues doivent respecter les règles de l'art pour ce type d'aménagement. Ils devront de plus respecter les prescriptions suivantes :

- 1) une intersection doit être à angle droit; dans le cas où les caractéristiques physiques ne le permettent pas, une intersection peut être à un angle moindre sans être inférieur à  $75^\circ$  ou supérieur à  $105^\circ$  ; l'alignement doit être maintenu sur une distance de 35 m;
- 2) il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 185 m ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 m;
- 3) il ne doit pas y avoir de courbe de rayon inférieur à 92 m à moins de 35 m d'une intersection;
- 4) afin de faciliter la circulation, les coins des rues doivent être arrondis par une courbe ayant un rayon supérieur à 6 m ;
- 5) l'angle d'un virage ne peut excéder un angle de  $160^\circ$ ;
- 6) sur une même rue, la distance entre 2 intersections doit être d'un minimum de 60 m. À moins de 60 m, l'intersection doit obligatoirement être en croix.

### **2.3.5 CULS-DE-SAC**

Tous les culs-de-sac ne doivent pas dépasser 180 m et doivent se terminer par un cercle de virage d'un rayon non inférieur à 15 m. Le cercle de virage ne doit pas dépasser 5% de pente en tout point.

Exceptionnellement, dans la zone H5, un seul cul-de-sac pourra dépasser le maximum autorisé, sans toutefois dépasser 350 m.

### **2.3.6 SENTIERS**

Chaque projet majeur de lotissement doit comprendre des sentiers. Ces sentiers peuvent être situés en arrière lot et/ou sur les lignes latérales des lots. Ils doivent avoir une superficie totale d'au moins 5% du projet déposé.

### **2.3.7 LOTISSEMENT DE RUES PROHIBÉ DANS LA ZONE AGRICOLE**

Toute d'opération cadastrale destinée à créer de nouvelles rues est prohibée dans la zone agricole à l'exception de rues dans la zone RU1.

### **2.3.8 LOTISSEMENT DE RUES PROHIBÉ DANS LES ZONES RE-1 À RE-5**

Toute d'opération cadastrale destinée à créer de nouvelles rues est prohibée dans les zones RE-1 à RE-5.



## CHAPITRE 3 DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS

### 3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives et d'assurer un meilleur ensoleillement et une économie d'énergie, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. Mais en aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue. Cependant, ces lignes latérales ne peuvent être brisées.

### 3.2 NORMES GÉNÉRALES (L.A.U., ART. 115, 1<sup>o</sup> ET 3<sup>o</sup>)

Sauf exception, tout lot desservi, partiellement desservi ou non desservi doit avoir la superficie minimale et les dimensions minimales précisées au présent règlement.

#### 3.2.1 DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT

Sauf pour les exceptions prévues aux articles 3.6.1, 3.6.2 et 3.6.3 (réf : articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*) toute opération cadastrale ayant pour but la création d'un lot à bâtir doit respecter les dimensions spécifiées aux articles suivants. La norme minimale d'un lot exigé pour l'émission d'un permis de lotissement est selon les services en place.

**TABLEAU 1 DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT À L'EXTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN**

Lot	Superficie minimale	Frontage minimal
Lot desservi	557 m <sup>2</sup>	15 m
Lot partiellement desservi	1400 m <sup>2</sup>	22,5 m
Lot non desservi en zone agricole	2500 m <sup>2</sup>	45 m
Lot non desservi	2800 m <sup>2</sup>	45 m

Les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour les fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de système d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées et les droits de passages, sont soustraits de l'application des dimensions minimales de lotissement.

### 3.2.2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA SUPERFICIE ET AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN

Pour un terrain situé en tout ou en partie dans un corridor riverain, les normes exigées sont les suivantes :

**TABLEAU 2 : DIMENSIONS MINIMALES D'UN LOT SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN**

Lot	Lot non desservi	Lot partiellement desservi	Lot desservi
Superficie minimale	3700 m <sup>2</sup>	1875 m <sup>2</sup>	557 m <sup>2</sup>
<b>Lot riverain</b>			
Frontage minimal	45 m	30 m	15 m
Profondeur moyenne	60 m	60 m	45 m *
<b>Lot non-riverain</b>			
Frontage minimal	45 m	25 m	15 m
Profondeur moyenne	30 m	30 m	30 m
* La profondeur moyenne minimale d'un lot desservi peut être réduite à 30 m si : <ul style="list-style-type: none"> <li>• ce lot se localise entre la rive et une rue existante;</li> <li>• ce lot est à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation si le lot est zoné parc public.</li> </ul>			

### 3.2.3 SUPERFICIE D'UN LOT RELATIVEMENT À LA DENSITÉ

La superficie d'un lot doit être conforme au règlement de zonage spécifiquement à la densité nette prévue pour la zone et au nombre de logements prévus ou existants sur ce lot.

## 3.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

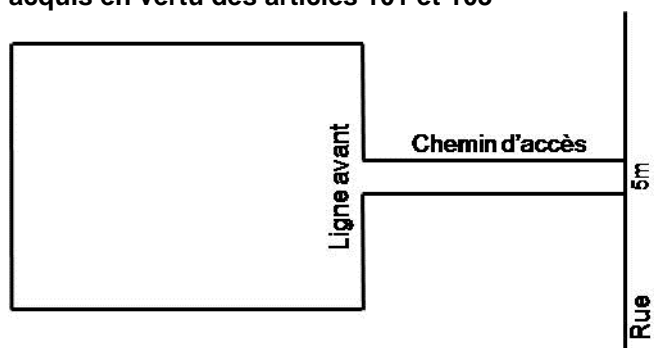
### 3.3.1 DISPOSITION CONCERNANT LE LOTISSEMENT D'UNE PROPRIÉTÉ JOUISSANT DE DROITS ACQUIS EN VERTU DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Le lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* peut ne pas

respecter le frontage minimum requis par le présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) un chemin d'accès au terrain est prévu et ne peut avoir moins de cinq (5) mètres de largeur. La superficie de ce chemin d'accès doit faire partie de la superficie totale du lot jouissant d'un droit acquis (voir figure 14.1);
- 2) la superficie du lot doit respecter les normes minimales édictées;
- 3) la superficie du lot bénéficiant de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, incluant le chemin d'accès, ne pourra faire l'objet d'une nouvelle subdivision de lot dans le futur;

**Figure 14.1 Exception au lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103**



### **3.3.2 MORCELLEMENT DANS LES ZONES DE TYPE ID**

Dans les zones ID3 et ID17, le morcellement visant à créer des nouveaux emplacements résidentiels est interdit. Tout morcellement doit passer par les procédures prévues par la LPTAA.

Pour les zones ID1 à ID2 et ID4 à ID16, le morcellement visant à créer des emplacements résidentiels est autorisé sans produire une déclaration ou une autorisation à CPTAQ.

Pour les zones ID1 à ID2 et ID4 à ID16, malgré la possibilité de morceler les lots à l'intérieur d'un îlot, il est obligatoire de maintenir l'accès, à partir du chemin public, au résidu arrière d'une terre agricole. Cette disposition s'applique seulement si la terre agricole a une profondeur de plus de 60 m à partir de l'emprise du chemin public et comporte une superficie de plus de 4 hectares. Si cette terre n'a pas d'autre accès, un accès de 10 m de largeur sur au moins 60 m de profondeur, devra être maintenu en propriété de la terre agricole arrière.

### **3.4 DISPOSITIONS D'EXCEPTION (L.A.U. ART. 115, 1.1<sup>o</sup>, 5<sup>o</sup>)**

Malgré les dispositions du présent règlement, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée dans les cas suivants, pour le seul motif que

la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement :

1) lorsqu'il s'agit d'un terrain pour fins municipales, publiques, d'utilité publique, de parc, d'un réseau ou un équipement linéaire tel que :

1.1) un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;

1.2) un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;

1.3) un droit de passage ou une servitude;

2) sur des lots desservis, s'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal faite en vertu de l'article 1035 du Code civil et dans laquelle déclaration seule la ou les constructions font l'objet de parties exclusives, le fonds de terre devant obligatoirement demeurer partie commune. De plus, lorsque le lot est riverain, le bâtiment doit être situé à une distance minimale d'au moins 5 mètres de la rive;

3) s'il s'agit d'une opération cadastrale autorisée en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

4) lorsqu'il s'agit d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain ou d'un lot et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises par le présent règlement, aux conditions suivantes :

4.1) le terrain ou le lot dont la superficie est augmentée doit être cadastré ou doit pouvoir bénéficier d'un privilège au cadastre selon les dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

4.2) l'ensemble constitué du lot concerné et du lot qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot ;

4.3) aucun lot ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale ;

5) lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale relative à un lot transitoire, dans ce cas, le lot transitoire devra être fusionné au lot voisin dans une période n'excédant pas un (1) an suivant l'émission du certificat d'autorisation. Le lot fusionné (final) devra être conforme aux tableaux 1 et 2 du présent règlement.

### **3.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES ID1 À ID2 ET ID4 À ID16**

Malgré la possibilité de morceler les lots à l'intérieur d'un îlot, il est obligatoire de maintenir l'accès, à partir du chemin public, au résidu arrière d'une terre agricole. Cette disposition s'applique seulement si la terre agricole a une profondeur de plus de 60 m à partir de l'emprise du chemin public et comporte une superficie de plus de 4 hectares. Si cette terre n'a pas d'autre accès, un accès de 10 m de largeur sur au moins 60 m de profondeur, devra être maintenu en propriété de la terre agricole arrière.

### **3.6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES ID3 ET 17**

Dans le cas des îlots déstructurés de type 2 illustrés à l'annexe C, le morcellement visant à créer des nouveaux emplacements résidentiels est interdit. Tout morcellement doit passer par les procédures prévues par la LPTAA.

### **3.7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES RE-1 À RE-5**

Dans le cas des réserves résidentielles (zones RE-1 à RE-5), le morcellement visant à créer des nouveaux emplacements résidentiels est interdit, toutefois, un seul lot peut être créé pour la construction d'une seule résidence.

## **CHAPITRE 4 OPÉRATION CADASTRALE**

### **4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES (L.A.U., ART. 115, 5°)**

Toute opération cadastrale relative aux rues et à leur emplacement qui ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement est prohibée.

### **4.2 PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE (L.A.U., ART. 115, 6°)**

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre, au préalable, à l'approbation du fonctionnaire désigné tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

### **4.3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE (L.A.U., ART. 115, 7°, 9°, 10°, 11°)**

#### **4.3.1 PLANS SUPPLÉMENTAIRES REQUIS (L.A.U., ART. 115, 9°, ET 10°)**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le requérant doit soumettre, s'il y a lieu, les plans suivants :

- un plan indiquant, sur les lots faisant l'objet de l'opération cadastrale, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communications (L.A.U., art. 115, 9°);
- un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation (L.A.U., art. 115, 10°).

#### **4.3.2 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES (L.A.U., ART. 115, 11°)**

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

## 4.4 DISPOSITIONS SUR LES PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

### 4.4.1 OBLIGATION DE FOURNIR UNE COMPENSATION

Sauf dans les cas prévus au prochain article, le propriétaire de tout terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit, préalablement à l'approbation de ce plan, verser à la Municipalité un montant en argent équivalant à 5 % de la valeur des terrains visés par ce plan. Malgré ce qui précède, le Conseil municipal peut, par résolution, remplacer cette exigence de verser un montant en argent par une ou l'autre des obligations suivantes :

1° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain d'une superficie équivalant à 5 % de la superficie de tout terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ;

2° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Municipalité une partie du terrain qui, de l'avis du Conseil municipal, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, et verser à la municipalité un montant d'argent.

Sauf avis contraire par résolution du conseil municipal, bassins de rétention, fossés, stations de pompage et autres portions de terrains visées pour des ouvrages similaires ne peuvent être pris en compte dans le calcul de la compensation relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

Le cas échéant, l'engagement à céder du terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée, devant témoin, par le propriétaire du terrain et la Municipalité ou selon la forme prévue au règlement en vigueur concernant les ententes relatives à des travaux municipaux.

Dans le cas visé au paragraphe 2° du premier alinéa, la somme de la valeur du terrain de la partie cédée à la Municipalité et du montant versé en argent doit équivaloir à 5 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans les cas visés aux paragraphes 1° et 2° du premier alinéa, la Municipalité peut convenir avec le propriétaire que la cession du terrain ou l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que le terrain visé par l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la Municipalité. Dans ce cas, l'engagement entre la Municipalité et le propriétaire prime sur toute règle de calcul établie par le présent article.

Dans le cas d'un terrain ou d'un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, l'obligation de cession de terrain ou de versement d'une somme d'argent à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels,

s'applique lors de la délivrance du permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal. Le tout, conformément aux dispositions du règlement sur l'émission des permis et certificats en vigueur.

#### **4.4.2 OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES**

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

1° une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;

2° une opération cadastrale visant la modification des limites de lots existants, dans la mesure où aucun nouveau lot à bâtir n'est créé;

3° l'identification cadastrale d'un terrain occupé par un bâtiment principal existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement;

4° l'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la compensation relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée en vertu des dispositions édictées dans un règlement antérieur. Cette exemption s'applique même si le pourcentage fixé par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le présent règlement;

5° une opération cadastrale résultant d'une expropriation;

6° l'identification cadastrale d'un terrain situé en zone agricole à l'exception de la zone Ru-1;

7° l'identification cadastrale d'un terrain appartenant à la Municipalité.

Lorsqu'une exemption visée aux paragraphes 4° et 6° du premier alinéa ne vise qu'une partie d'un terrain, l'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels ne s'applique qu'à la partie ne pouvant faire l'objet d'une exemption.

#### **4.4.3 SUPERFICIE À CONSIDÉRER POUR LE CALCUL DE LA COMPENSATION**

Sous réserve des dispositions de l'article précédent, c'est la superficie totale des terrains illustrés sur le plan relatif à une opération cadastrale, incluant notamment les voies de circulation et autres terrains à être cédés à la Municipalité, qui doit être prise en compte pour le calcul de la compensation aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.



#### **4.4.4 ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN**

Pour l'application des dispositions du présent chapitre, la valeur du terrain est considérée à la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la municipalité.

Dans le cas d'une opération cadastrale visant la création d'un seul nouveau lot à bâtir dont la superficie est de moins de 600m<sup>2</sup>, sa valeur, aux fins de calcul de la compensation, est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de chacune des unités correspondant au terrain par le facteur du rôle (valeur uniformisée) établi conformément à la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1).

Dans les autres cas, sa valeur doit être établie, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation pour établir la valeur marchande. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins du calcul de la compensation.

#### **4.4.5 LOCALISATION DES PARCS ET ESPACES VERTS**

La localisation des parcs et espaces verts devant être cédés à la municipalité, dans le cadre de la cession de terrains doit être approuvée par le conseil par résolution et sur recommandation du comité consultatif d'urbanisme. Les sentiers, s'ils sont cédés à la municipalité, font partie du calcul. La localisation de certains parcs projetés est identifiée au Plan d'urbanisme.

## CHAPITRE 5 ENTRÉE EN VIGUEUR

### 5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

FAIT ET PASSÉ EN LA MUNICIPALITÉ DU CANTON DE HEMMINGFORD

Projet de règlement adopté le XX 2016

Consultation publique le XX 2016

Règlement adopté le \_\_\_\_\_

Règlement entré en vigueur le \_\_\_\_\_

---

Paul Viau, maire

---

Sara Czyzewski, directrice générale

