

# MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE HEMMINGFORD



## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 294

Codification administrative  
294-4 (Août 2026)

## 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 .....                                                                                                                                                              | 6         |
| 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 .....                                                                                                                                                                 | 7         |
| 2.3.6             | Sentiers .....                                                                                                                                                                    | 7         |
| 2.3.7             | Lotissement de rues prohibé dans la zone agricole.....                                                                                                                            | 7         |
| 2.3.8             | LOTISSEMENT DE RUES PROHIBÉS DANS LA ZONE AF-3 .....                                                                                                                              | 7         |
| 2.3.9             | DISTANCE D'UN PLAN D'EAU.....                                                                                                                                                     | 7         |
| <b>CHAPITRE 3</b> | <b>DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS .....</b>                                                                                                                                | <b>9</b>  |
| 3.1               | Dispositions générales.....                                                                                                                                                       | 9         |
| 3.2               | Normes générales (L.A.U., art. 115, 1 <sup>o</sup> et 3 <sup>o</sup> ) .....                                                                                                      | 9         |
| 3.2.1             | Dimensions minimales d'un lot .....                                                                                                                                               | 9         |
| 3.2.2             | Dispositions spécifiques à la superficie et aux dimensions minimales des lots situé à l'intérieur d'un corridor riverain.....                                                     | 11        |
| 3.2.3             | Superficie d'un lot relativement à la densité .....                                                                                                                               | 13        |
| 3.3               | Dispositions particulières .....                                                                                                                                                  | 13        |
| 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> .....       | 13        |
| 3.3.2             | Disposition RELATIVES À LA ZONE AF-3.....                                                                                                                                         | 15        |
| 3.4               | Dispositions d'exception (L.A.U. art. 115, 1.1 <sup>o</sup> , 5 <sup>o</sup> ) .....                                                                                              | 15        |
| <b>CHAPITRE 4</b> | <b>OPÉRATION CADASTRALE .....</b>                                                                                                                                                 | <b>17</b> |
| 4.1               | Dispositions générales (L.A.U., art. 115, 5 <sup>o</sup> ).....                                                                                                                   | 17        |
| 4.2               | Plan relatif à une opération cadastrale (L.A.U., art. 115, 6 <sup>o</sup> ).....                                                                                                  | 17        |
| 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> ) ..... | 17        |
| 4.3.1             | Plans supplémentaires requis (L.A.U., art. 115, 9 <sup>o</sup> , et 10 <sup>o</sup> ).....                                                                                        | 17        |

|                   |       |                                                                       |           |
|-------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
|                   | 4.3.2 | Paiement des taxes municipales (L.A.U., art. 115, 11°) .....          | 17        |
| 4.4               |       | Dispositions sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels..... | 18        |
|                   | 4.4.1 | Obligation de fournir une compensation .....                          | 18        |
|                   | 4.4.2 | Opérations cadastrales exemptées .....                                | 19        |
|                   | 4.4.3 | Superficie à considérer pour le calcul de la compensation.....        | 20        |
|                   | 4.4.4 | Établissement de la valeur du terrain .....                           | 20        |
|                   | 4.4.5 | Localisation des parcs et espaces verts .....                         | 20        |
| <b>CHAPITRE 5</b> |       | <b>ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>                                         | <b>21</b> |
| 5.1               |       | Entrée en vigueur .....                                               | 21        |

Les règlements d'amendement suivants sont venus modifier le présent règlement :

| Numéro du règlement | Objets du règlement                               | Date de l'avis de motion | Date d'entrée en vigueur |
|---------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 294-1               | Modifiant le règlement de lotissement numéro 294. | 16 mai 2017              | 17 juillet 2017          |
| 294-2               | Modifiant le règlement de lotissement numéro 294. | 14 novembre 2017         | 11 janvier 2018          |
| 294-3               | Concordance au URB-205-21-2025                    | 5 mai 2026               | 9 juillet 2026           |
| 294-4               | Modification contribution aux fins de parc        | 5 mai 2026               | 9 juillet 2026           |
|                     |                                                   |                          |                          |
|                     |                                                   |                          |                          |
|                     |                                                   |                          |                          |

## **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 relatif aux conditions d'émission des permis de construction numéro 295 et le contenu du Règlement de régie interne et des permis et certificats numéro 296 font partie intégrante à toutes fins que de droit du présent règlement.

### **1.2 RÈGLEMENTS REMPLACÉS**

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droit le règlement numéro 172 ainsi que ses amendements afin d'assurer l'application d'un concept d'aménagement conforme au Règlement de plan d'urbanisme numéro 292 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 294, 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° ou supérieur à 105° ; 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°;
- 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.

### **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 des rues dans les zones HA-13, HA-14, HB-5, HB-6, AF-4 et PU-4.

*Règl. 294-2.*

### **2.3.8 LOTISSEMENT DE RUES PROHIBÉS DANS LA ZONE AF-3**

Toute d'opération cadastrale destinée à créer de nouvelles rues est prohibée dans la zone AF-3.

*Règl. 294-2.*

### **2.3.9 DISTANCE D'UN PLAN D'EAU**

La distance minimale entre une route, un chemin, une rue ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac, est de 75 mètres mesuré au niveau de la limite d'emprise. Cependant, cette distance peut être réduite à 20 mètres dans les cas suivants :

- 1) Lorsqu'une telle voie de circulation constitue le parachèvement d'un réseau et qu'il n'est pas possible de l'éloigner;
- 2) Pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex. : la présence d'une voie ferrée, d'une falaise, etc.);
- 3) Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traversent pas ou ne conduisent pas à un débarcadère ou à un quai;

Dans tous ces cas énumérés aux paragraphes 1 à 3, l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne peut pas faire l'objet d'une construction.

*Règl. 294-3.*

## **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 à l'article 3.4 (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**

| Type de terrain                                         | Type de construction ou d'usage                                                   | Largeur minimale à la rue (m) | Profondeur minimale (m) | Superficie minimale (m²) |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Lot desservi par l'aqueduc et l'égout                   | Unifamilial isolé et maison mobile                                                | 15                            | 20                      | 550                      |
| Lot desservi par l'aqueduc et l'égout                   | Unifamilial jumelé                                                                | 13                            | 20                      | 400                      |
|                                                         | Unifamilial contigu (par unité - 6 unités contiguës max.)                         | 6<br>(Note1)                  | 20                      | 180<br>(Note 1)          |
|                                                         | Bifamilial isolé                                                                  | 15                            | 20                      | 550                      |
|                                                         | Bifamilial jumelé                                                                 | 13                            | 20                      | 450                      |
|                                                         | Trifamilial isolé                                                                 | 15                            | 20                      | 550                      |
|                                                         | Trifamilial jumelé                                                                | 13                            | 20                      | 450                      |
|                                                         | Multifamilial (4 logements)                                                       | 20                            | 20                      | 640                      |
|                                                         | Multifamilial (5 à 8 logements) et habitation collective (9 chambres max.)        | 30                            | 20                      | 925                      |
|                                                         | Multifamilial (plus de 8 logements) et habitation collective (plus de 9 chambres) | 40                            | 20                      | 1 20                     |
|                                                         | Commerce et service                                                               | 18                            | 20                      | 550                      |
|                                                         | Industrie et public                                                               | 30                            | 20                      | 2000                     |
|                                                         | Autres usages                                                                     | 15                            | 20                      | 550                      |
| Lot desservi seulement par le réseau d'aqueduc          | Toutes les constructions et tous les usages                                       | 25                            | 30                      | 1500                     |
| Lot desservi seulement par le réseau d'égout domestique | Toutes les constructions et tous les usages agricoles                             | 20                            | 30                      | 1000                     |
| Lot non desservi                                        | Toutes les constructions et tous les usages                                       | 50                            | 30                      | 3000                     |

*Règl. 294-1, 294-3.*

Note 1 : Pour les unités d'habitation localisées aux extrémités, la largeur minimale du lot est de 10 m et la superficie totale est de 240 m².

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 SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN

Pour un terrain situé en tout ou en partie dans les 100 premiers mètres d'un cours d'eau ou les 300 premiers mètres d'un lac, les normes exigées sont les suivantes :

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

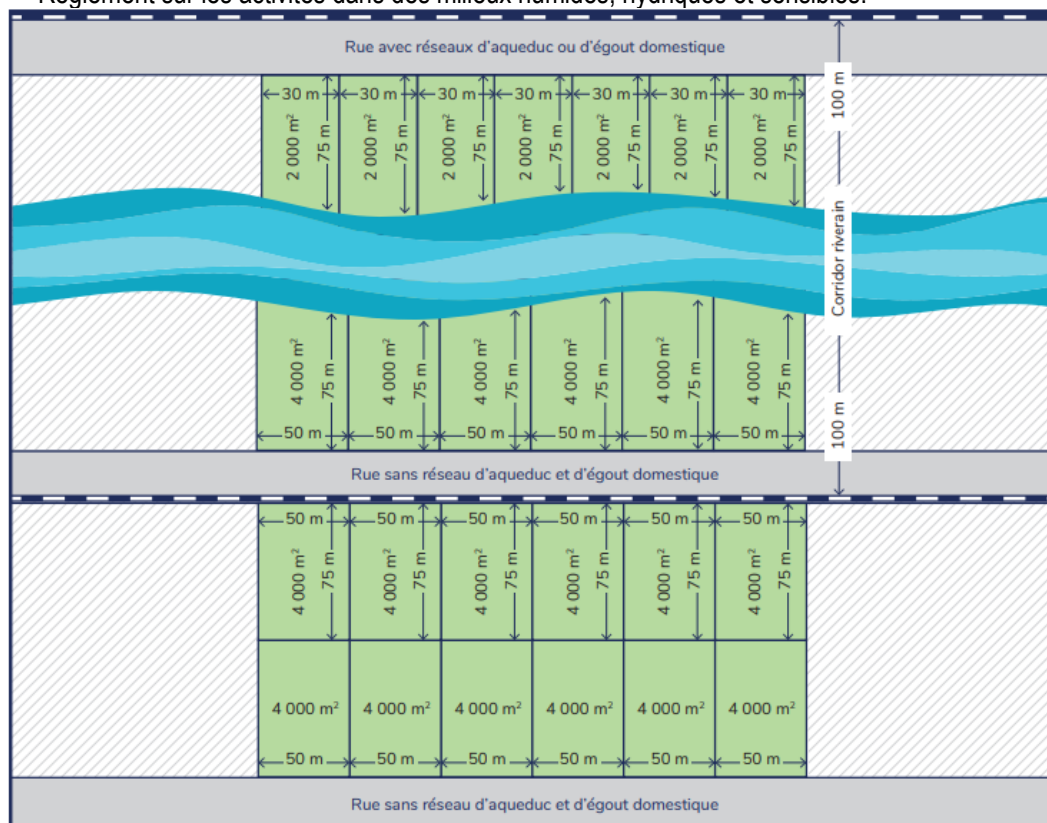
| Type de terrain                                 | Type de construction ou d'usage                                                                        | Largeur minimale à la rue (m)            | Profondeur minimale (m) (1)    | Superficie minimale (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
|                                                 |                                                                                                        | LA / LAP / LNA (3)                       | LA / LAP / LNA (3)             |                                       |
| Lot avec réseau d'aqueduc et d'égout domestique | Unifamilial isolé et maison mobile                                                                     | 15 / 45 <sup>(4)</sup> / 15              | 45 <sup>(2)(5)</sup> / 20 / 20 | 650                                   |
|                                                 | Unifamilial jumelé                                                                                     | 13 / 45 <sup>(4)</sup> / 13              | 45 <sup>(2)(5)</sup> / 20 / 20 | 400                                   |
|                                                 | Unifamilial contigu (par unité - 6 unités contiguës max.)                                              | 6 / 45 <sup>(4)</sup> / 6 <sup>(6)</sup> | 45 <sup>(2)(5)</sup> / 20 / 20 | 180 <sup>(6)</sup>                    |
|                                                 | Bifamilial isolé                                                                                       | 22 / 45 <sup>(4)</sup> / 22              | 45 <sup>(2)(5)</sup> / 20 / 20 | 750                                   |
|                                                 | Bifamilial jumelé                                                                                      | 15 / 45 <sup>(4)</sup> / 15              | 45 <sup>(2)(5)</sup> / 20 / 20 | 450                                   |
|                                                 | Trifamilial isolé                                                                                      | 22 / 45 <sup>(4)</sup> / 22              | 45 <sup>(2)(5)</sup> / 20 / 20 | 750                                   |
|                                                 | Trifamilial jumelé                                                                                     | 15 / 45 <sup>(4)</sup> / 15              | 45 <sup>(2)(5)</sup> / 20 / 20 | 450                                   |
|                                                 | Multifamilial (4 logements) <a href="#">Règl. 294-1</a>                                                | 20 / 45 <sup>(4)</sup> / 20              | 45 <sup>(2)(5)</sup> / 20 / 20 | 925                                   |
|                                                 | Multifamilial (5 à 8 logements) et habitation collective (9 chambres max.) <a href="#">Règl. 294-1</a> | 30 / 45 <sup>(4)</sup> / 30              | 45 <sup>(2)(5)</sup> / 20 / 20 | 925                                   |
|                                                 | Multifamilial (plus de 8 logements) et habitation collective (plus de 9 chambres)                      | 40 / 45 <sup>(4)</sup> / 40              | 45 <sup>(2)(5)</sup> / 20 / 20 | 1 200                                 |
|                                                 | Commerce et service                                                                                    | 22 / 45 <sup>(4)</sup> / 22              | 45 <sup>(2)(5)</sup> / 20 / 20 | 750                                   |
|                                                 | Industrie                                                                                              | 40 / 45 <sup>(4)</sup> / 40              | 45 <sup>(2)(5)</sup> / 20 / 20 | 1200                                  |
|                                                 | Autres usages                                                                                          | 22 / 45 <sup>(4)</sup> / 22              | 45 <sup>(2)(5)</sup> / 20 / 20 | 650                                   |
| Lot avec réseau d'aqueduc ou d'égout domestique | Toutes les constructions et tous les usages                                                            | 30 / 45 <sup>(4)</sup> / 25              | 75 <sup>(2)(5)</sup> / 30 / 30 | 2000                                  |
| Lot sans réseau d'aqueduc et d'égout domestique | Toutes les constructions et tous les usages                                                            | 50 / 45 <sup>(4)</sup> / 50              | 75 <sup>(2)(5)</sup> / 30 / 30 | 4000                                  |

[Règl. 294-3.](#)

#### Notes de référence du tableau 2

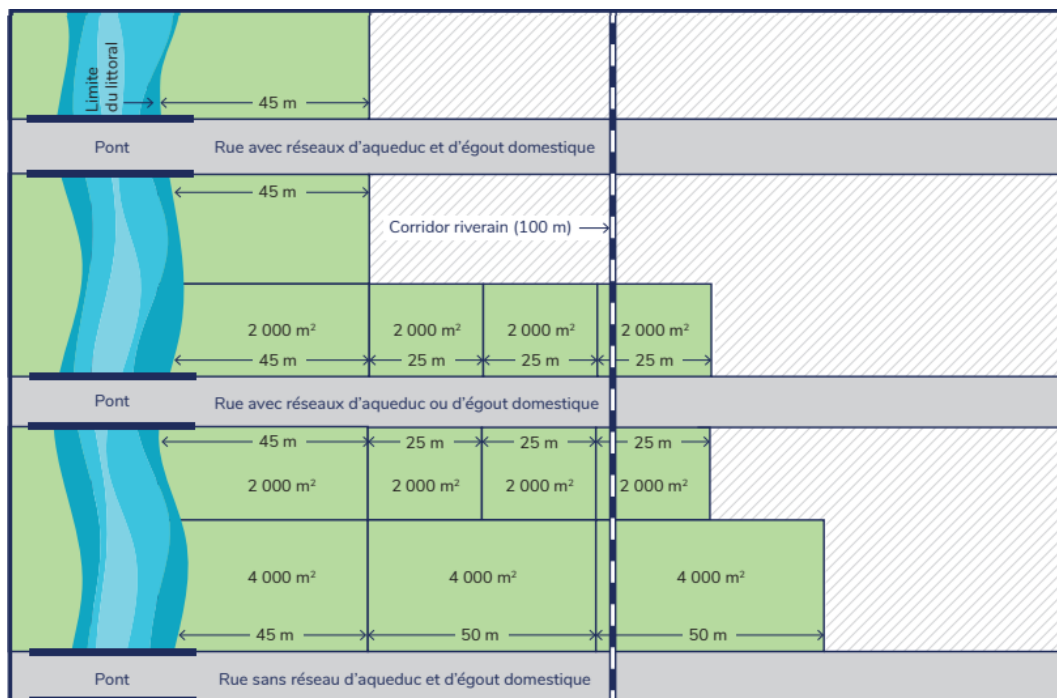
- (1) Dans le cas des lots adjacents au plan d'eau, la profondeur ou la distance entre l'emprise d'une route, d'une rue, d'un chemin ou de toute voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la limite du littoral.
- (2) Dans le cas où la route, le chemin, la rue ou toute voie de circulation automobile était déjà construit au moment de l'entrée en vigueur de la réglementation sur les normes de lotissement, la profondeur

minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières, dont la présence d'une falaise ou d'une voie ferrée. Cette profondeur ne pourra être inférieure à la mesure de la rive spécifiée dans le Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles.



Source : Cadre normatif concernant les normes minimales de lotissement, MAMH 2024.

- (3) LA / LAP / LNA = Lot adjacent à un plan d'eau / Lot adjacent parallèle à un plan d'eau / Lot non adjacent
- (4) Dans le cas de route perpendiculaire au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur minimale pour les lots adjacents à ce lac ou à ce cours d'eau si son alignement est parallèle à la rive. Dans ces cas, pour les lots entièrement ou partiellement desservis ou non desservis, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant est de 45 mètres afin d'assurer la protection de la bande riveraine.



Source : Cadre normatif concernant les normes minimales de lotissement, MAMH 2024.

- (5) Dans le cas où la rive constitue un lot distinct du lot à développer adjacent, la profondeur cumulée des deux lots doit minimalement égaler la profondeur prescrite.
- (6) Pour les unités d'habitation localisées aux extrémités, la largeur minimale du lot est de 10 m et la superficie totale est de 240 m².

*Règl. 294-3.*

### 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

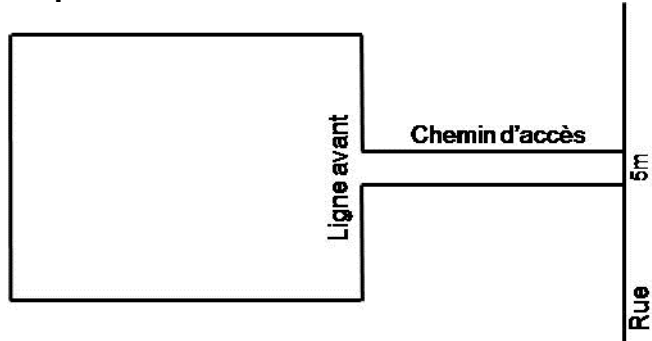
### 3.3.1 DISPOSITION CONCERNANT LE LOTISSEMENT D'UNE PROPRIÉTÉ JOUISSANT DE DROITS ACQUIS EN VERTU DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Lorsqu'il s'agit du 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, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce lot ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement. Les conditions suivantes doivent être 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 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 1 Exception au lotissement d'une propriété jouissant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103**



### **3.3.2 DISPOSITION RELATIVES À LA ZONE AF-3**

Dans la zone AF-3, le morcellement visant à créer des nouveaux emplacements résidentiels est interdit.

*Règl. 294-2.*

### **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) Lorsqu'il s'agit d'une opération cadastrale rendue nécessaire par une déclaration de copropriété (de type vertical ou horizontal) effectuée conformément selon le Code civil du Québec, et dans laquelle seules les unités d'habitation du bâtiment multifamilial font l'objet de parties exclusives, le terrain devant obligatoirement demeurer en partie commune;

*Règl. 294-3*

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.

## **CHAPITRE 4 OPÉRATION CADASTRALE**

### **4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES (L.A.U., ART. 115, 5<sup>o</sup>)**

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<sup>o</sup>)**

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<sup>o</sup>, 9<sup>o</sup>, 10<sup>o</sup>, 11<sup>o</sup>)**

#### **4.3.1 PLANS SUPPLÉMENTAIRES REQUIS (L.A.U., ART. 115, 9<sup>o</sup>, ET 10<sup>o</sup>)**

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<sup>o</sup>);
- 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<sup>o</sup>).

#### **4.3.2 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES (L.A.U., ART. 115, 11<sup>o</sup>)**

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 10 % 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 :

*Règ. 294-4.*

1° céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la Municipalité un terrain d'une superficie équivalant à 10 % 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 ;

*Règ. 294-4.*

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 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

*Règ. 294-4.*

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;
- 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 et 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.

*Règ. 294-4.*

#### **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.

## 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 VILLAGE DE HEMMINGFORD

Projet de règlement adopté le 4 octobre 2016

Consultation publique le 25 octobre 2016

Règlement adopté le 1<sup>er</sup> novembre 2016

Règlement entré en vigueur le 11 janvier 2017

---

Drew Somerville, maire

---

Amélie Latendresse, directrice générale

