

---

**RÈGLEMENT N° 2022-06  
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
LOTISSEMENT N° 2000-09 DU  
CANTON DE HATLEY**

---

**ATTENDU QUE** la municipalité a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de modifier son règlement de lotissement ;

**ATTENDU QUE** la municipalité souhaite revoir à la baisse les redevances pour fins de parc, terrains de jeux et espaces naturels, exigées comme condition préalable à l'approbation du plan relatif à une opération cadastrale. La municipalité souhaite également adapter le pourcentage exigé à la taille du projet de morcellement;

**ATTENDU QUE** la municipalité souhaite permettre des lots de forme irrégulière dans la zone agricole permanente décrétée dans le cadre de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Le tout, afin de permettre des lots résultant des droits acquis accordés en vertu des articles 101 à 105 de la LPTAA et afin de permettre notamment de séparer la résidence de la ferme;

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

**ATTENDU QU'**un avis de motion a dûment été donné lors d'une séance tenue le 1 février 2022;

**ATTENDU QU'**une consultation écrite a été tenue du 10 au 25 février 2022 sur le projet de règlement;

**EN CONSÉQUENCE,  
IL EST PROPOSÉ PAR :**

**ET RÉSOLU QUE LE CONSEIL ADOPTE LE RÈGLEMENT QUI SUIT :**

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.
2. L'article 18 de ce règlement de lotissement #2000-09 de la municipalité du Canton de Hatley, concernant les parcs, terrains de jeux et espaces naturels, est modifié comme suit :
  - a) En remplaçant l'ensemble du texte de l'article par le nouvel article qui suit :

« Aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs, de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale est assujettie à l'une des 3 conditions préalables suivantes, et ce, au choix du Conseil après consultation avec le propriétaire. Ainsi, il est exigé du propriétaire du terrain :

    - 1° Qu'il s'engage à céder gratuitement à la municipalité un lot qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, et dont la superficie est :
      - a) d'au moins cinq pourcent (5%) de la superficie du site (lots compris dans le plan cadastral), si le plan concerne 5 lots et moins, pourvu qu'aucun de ces lots ne soit morcelable de nouveau conformément aux dimensions minimales de lot exigibles dans le présent règlement, et pourvu qu'il n'y ait aucun lot résiduel par rapport à la situation d'origine, suite à cette opération cadastrale;
      - b) d'au moins sept virgule cinq pourcent (7,5%) de la superficie du site, dans tous les autres cas non visés par le paragraphe a).
    - 2° Qu'il effectue le versement d'une somme basée sur la valeur du site, qui correspond à :
      - a) cinq pourcent (5%) de la valeur du site, si le plan concerne 5 lots et moins, pourvu qu'aucun de ces lots ne soit morcelable de nouveau conformément aux dimensions minimales de lot exigibles dans le présent règlement, et

pourvu qu'il n'y ait aucun lot résiduel par rapport à la situation d'origine, suite à cette opération cadastrale

- b) sept virgule cinq pourcent (7,5%) de la valeur du site, dans tous les autres cas non visés par le paragraphe a).

3° Qu'il s'engage à la fois à céder un lot et à effectuer le versement d'une somme basée sur la valeur du site. Le total de la valeur du lot devant être cédé et de la somme versée correspond à :

- a) cinq pourcent (5%) de la valeur du site, si le plan concerne 5 lots et moins, pourvu qu'aucun de ces lots ne soit morcelable de nouveau conformément aux dimensions minimales de lot exigibles dans le présent règlement, et pourvu qu'il n'y ait aucun lot résiduel par rapport à la situation d'origine, suite à cette opération cadastrale;
- b) sept virgule cinq pourcent (7,5%) de la valeur du site, dans tous les autres cas non visés par le paragraphe a).

Le premier alinéa ne s'applique pas aux opérations cadastrales suivantes :

1° Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lot, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;

2° L'identification cadastrale au plan officiel de cadastre des lots déjà construits;

3° L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale ;

4° Le cadastre vertical ou horizontal requis et effectué lors de la constitution ou de la conversion d'un immeuble en copropriété divise sauf s'il s'agit d'un cadastre de lots subsidiaires voués à être l'assiette d'un bâtiment résidentiel dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble lié au lot maître ;

5° Une opération cadastrale à l'intérieur de la zone agricole permanente sauf s'il s'agit de l'identification d'un lot issu d'un morcellement en zone de type « îlots déstructurés » ;

6° La nouvelle identification cadastrale d'un emplacement existant par suite de la modification de ses limites, sans créer un lot à bâtir ;

7° Si l'opération cadastrale a pour effet de modifier les limites d'un lot, de manière à rendre ce lot moins dérogoire par rapport au règlement de lotissement, sans créer un lot à bâtir ;

8° Lorsque le projet vise un terrain déjà construit, si le lotissement vise en plus à créer des nouveaux terrains à construire, seuls les nouveaux terrains à construire sont assujettis aux dispositions générales de l'article précédent ;

9° Une opération cadastrale portant sur des lots utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la municipalité du Canton de Hatley;

10° Une opération cadastrale sur laquelle une cession ou un versement a déjà été effectué à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant un site, sans tenir compte de l'augmentation du nombre de lots ou de la valeur foncière du site;

11° Une opération cadastrale résultant d'un partage entre héritiers dans le cadre d'une transmission pour cause de décès;

12° Une opération cadastrale visant le morcellement d'un lot en deux, pourvu qu'il n'y ait pas de résidu et que ces deux lots ne soient pas morcelable de nouveau conformément aux normes minimales de terrain exigibles dans le présent règlement, selon le cas.

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

1° Est incluse dans le calcul la superficie ou la valeur de tout lot ou partie de lot à être cédé à la municipalité en vertu d'une disposition du présent règlement (notamment les rues);

2° Est exclue du calcul toute partie du site qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure;

3° L'établissement de la valeur du site visé par l'opération cadastrale est effectué à la date de la réception par la municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale;

4° La valeur est établie sur la base du rôle d'évaluation foncière municipale de la propriété touchée et en proportion de la valeur du ou des lot(s) qui doit être établie.

Dans un tel cas, si un lot, y compris le site dont la valeur doit être établie, constitue, à la date de réception par la municipalité de la demande d'approbation du plan d'opération cadastrale, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité et de sa partie correspondant au lot terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q.c. F-2.1).

Si le lot n'est pas une telle unité ou partie d'unité, la valeur est établie comme suit :

- a) La valeur est considérée à la date de réception par la municipalité de la demande d'approbation du plan d'opération cadastrale;
- b) La valeur est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation;
- c) Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité;
- d) Les paragraphes a) et b) s'appliquent aux fins de l'établissement de la valeur de tout autre lot que le lot devant être cédé hors du site, si cette valeur doit être calculée pour l'application des règles de calcul prescrites à la présente section.

Dans le cas de contestations par la municipalité ou le propriétaire sur la valeur établie du ou des lot(s), il faut se référer aux articles 117.7 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Pour l'application des alinéas et paragraphes précédents, le lot à être cédé doit faire partie du site. Toutefois, le conseil et le propriétaire peuvent convenir que la cession porte sur un lot qui n'est pas compris dans le site, mais qui fait partie du territoire de la municipalité.

Une entente intervenant entre la municipalité et un propriétaire portant sur l'engagement de céder un lot non compris dans le site, prime sur toute règle de calcul établie et sur tout maximum prévu au présent article. »;

3. L'article 19 de ce règlement de lotissement, concernant le fonds spécial et terrain cédé, est modifié comme suit :

- a) En remplaçant le texte de l'article par le texte suivant :

« Un lot cédé en application l'article précédent ne peut, tant qu'il appartient à la municipalité, être utilisé que pour l'amélioration, l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

La municipalité peut toutefois disposer, à titre onéreux à l'enchère par soumissions publiques ou de gré à gré, des lots qu'elle a acquis en vertu du présent règlement s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, en autant que le produit de la vente soit versé dans le fonds spécial.

Toute somme versée en application de l'article précédent, ainsi que toute somme reçue par la municipalité en contrepartie de la cession d'un lot, font partie d'un fonds spécial.

Ce fonds spécial ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des lots à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ainsi que pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité. Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un lot comprend l'achat d'équipement et la construction de bâtiments dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

Les frais de cession des lots à des fins de parcs cédés en vertu du présent règlement sont à la charge du cédant. »;

4. L'article 29 de ce règlement de lotissement, concernant les généralités sur les lots ou terrains, est modifié comme suit :

a) En remplaçant le 3<sup>e</sup> alinéa concernant la zone agricole permanente, par l'alinéa qui suit :

« Malgré les différentes dimensions minimales exigées dans le présent règlement dans la zone agricole permanente décrétée dans le cadre de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), il est permis des dimensions moindres pour les lots résultant des droits acquis accordés en vertu des articles 101 à 105 de la LPTAA et pour les lots résultant des autorisations déjà accordées par la commission du territoire agricole du Québec avant l'entrée en vigueur du présent règlement. Tout lot résultant d'un morcellement fait par aliénation qui vise à séparer la résidence de la ferme, comme le permet la LPTAA ou tout lot créé par un morcellement fait par aliénation pour des fins hypothécaires, doit avoir une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup> (32 292 pi<sup>2</sup>) ou 4 000 m<sup>2</sup> (43 056 pi<sup>2</sup>) si situé dans un corridor riverain (situé à 100 m d'un cours d'eau ou à 300 m d'un lac calculé à partir de la ligne des hautes eaux) et une largeur minimale sur la ligne avant de 5 m (16.4 pi). »

5. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

---

Vincent Fontaine  
Maire

---

Kyanne Ste-Marie  
Directrice générale / secrétaire-trésorière

AVIS DE MOTION :	1 février 2022
ADOPTION DU 1 <sup>er</sup> PROJET :	1 février 2022
AVIS PUBLIC DE CONSULTATION :	9 février 2022
CONSULTATION ÉCRITE :	10 au 25 février 2022
ADOPTION 2 <sup>e</sup> PROJET :	1 mars 2022
AVIS PUBLIC REQUÊTE :	2 mars 2022
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	5 avril 2022
CERTIFICAT MRC :	6 avril 2022
PUBLICATION :	13 avril 2022
ENTRÉE EN VIGUEUR :	13 avril 2022