

TITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Table des matières

- 3.1 application du règlement**
- 3.2 obligation d'un permis de lotissement**
- 3.3 conditions préalables à l'approbation de toute opération cadastrale**
 - 3.3.1 conformité aux règlements et au plan d'urbanisme
 - 3.3.2 cession de l'assiette des voies de circulation
 - 3.3.3 servitudes pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications
 - 3.3.4 arrérage de taxes
 - 3.3.5 approbation du conseil
 - 3.3.6 fonds de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels
 - 3.3.6.1 cas d'exceptions
 - 3.3.6.2 superficie de terrain
 - 3.3.6.3 somme d'argent
 - 3.3.6.4 utilisation des terrains cédés
 - 3.3.6.5 utilisation des sommes versées

3.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application de ce règlement relèvent de l'inspecteur en bâtiment et de ses adjoints dûment nommés par résolution du conseil.

Les devoirs et pouvoirs de l'inspecteur en bâtiment sont définis au règlement des permis et certificats de la municipalité de Saint-Hugues.

3.2 OBLIGATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale, que cette opération cadastrale prévoit ou non des rues, doit soumettre une demande et obtenir un permis à cet effet émis par l'inspecteur en bâtiment désigné avant de procéder.

Les modalités et conditions de délivrance du permis sont définies au règlement des permis et certificats de la municipalité de Saint-Hugues.

3.3 CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION DE TOUTE OPÉRATION CADASTRALE

3.3.1 Conformité aux règlements et au plan d'urbanisme

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si la demande contrevient à une disposition du présent règlement ou de tout autre règlement pertinent ou n'est pas conforme au tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme de la municipalité.

3.3.2 Cession de l'assiette des voies de circulation

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire ne s'est pas engagé à céder gratuitement à la municipalité l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

3.3.3 Servitudes pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le requérant ne soumet pas, avec le plan de l'opération cadastrale projetée, un plan annexe montrant les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communications.

3.3.4 Arrérage de taxes

Aucune opération cadastrale ne peut être approuvée si le propriétaire n'a pas payé les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan de l'opération cadastrale projetée.

3.3.5 Approbation du conseil

La localisation de toute nouvelle rue qui apparaît sur le plan de l'opération cadastrale doit être approuvée par le conseil, lequel doit s'assurer que des accès adéquats sont prévus afin de rejoindre les terrains voisins et que les rues proposées peuvent être raccordées au réseau routier existant et projeté.

3.3.6 Fonds de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels

Sauf dans les cas d'exception prévus à l'article 3.3.6.1, aucune opération cadastrale ne peut être approuvée à moins que le propriétaire s'engage:

- soit à céder gratuitement à la municipalité un terrain 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;
- soit qu'il verse une somme à la municipalité;
- soit qu'à la fois il prenne un tel engagement et effectue un tel versement.

Le conseil décide, dans chaque cas, laquelle des trois options s'applique.

3.3.6.1 Cas d'exceptions

La condition prévue au paragraphe précédent ne s'applique pas dans les cas suivants:

- une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- lorsque l'opération cadastrale vise à modifier les limites d'un emplacement existant, sans créer de nouveau lot à bâtir;
- lorsque l'opération cadastrale résulte de l'exercice d'un droit acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ou lorsque l'opération cadastrale fait suite à un morcellement autorisé par la Commission de protection du territoire agricole;
- lorsque l'opération cadastrale vise à donner un numéro de lot distinct à un emplacement existant, sans créer de nouveau lot à bâtir;
- lorsque l'opération cadastrale est réalisée dans le cadre du programme provincial de réforme cadastrale;
- lorsque l'opération cadastrale vise des terrains destinés à être cédés pour fins de rue à la municipalité;
- lorsque l'opération cadastrale est réalisée dans le cadre d'une procédure d'expropriation;
- lorsque l'opération cadastrale vise des terrains destinés à des fins industrielles. (ajout, règlement 270-4-2021, entré en vigueur le 14 septembre 2021)

3.3.6.2 Superficie de terrain

La superficie de terrain qui doit être cédée gratuitement à la municipalité est égale à 10 % de la superficie de terrain compris dans le plan.

3.3.6.3 Somme d'argent

La somme d'argent qui doit être versée à la municipalité est égale à 10 % de la valeur du terrain compris dans le plan. Cette valeur est établie comme suit.

Dans le cas où le terrain constitue une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur de ce terrain est égale au produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle pour cette unité par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (chapitre F-2.1).

Dans le cas où le terrain constitue une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur de ce terrain est égale au produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle pour la partie d'unité correspondant à ce terrain par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (chapitre F-2.1).

Dans le cas où le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité la valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité. La municipalité ou le propriétaire peut contester, devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, la valeur établie par l'évaluateur suivant les dispositions prévues aux articles 117.8 à 117.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1).

Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la partie de terrain exigées par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

3.3.6.4 Utilisation des terrains cédés

Un terrain cédé en vertu d'une disposition du présent article doit, tant qu'il appartient à la municipalité, être utilisé uniquement pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

La municipalité peut toutefois disposer, à titre onéreux, à l'enchère, par soumission publique ou de toute autre façon approuvée par la Commission municipale du Québec, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article, s'ils ne sont plus requis et le produit doit être versé dans le fonds spécial prévu à cet effet.

3.3.6.5 Utilisation des sommes versées

Toute somme versée en vertu d'une disposition du présent article ainsi que toute somme reçue par la municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain cédé en vertu du présent article font partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels, ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité. Pour l'application du présent article, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment ou l'installation de mobilier et d'équipements de jeux qui sont liés directement à l'aménagement et au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.