



**LES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES DE SAINT-HYACINTHE**  
Guy Bruneau, Dominique Gingras, Richard Dion,  
Jean-Yves Tremblay, François Malo, Bruno Ravenelle

Saint-Hyacinthe, le 27 septembre 2010.

Municipalité de la Ville de Saint-Hyacinthe  
a/s monsieur Claude Bernier, maire  
700, avenue de l'Hôtel-de-Ville  
Saint-Hyacinthe (Québec) J2S 5B2



Monsieur le Maire,  
Mesdames les Conseillères,  
Messieurs les Conseillers,

À la suite d'une rencontre que nous avons eue avec les responsables du service de l'urbanisme le 30 juin dernier, nous avons consulté le projet de règlement numéro 350 sur le zonage, le lotissement et la construction pour l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Hyacinthe.

Nous désirons attirer votre attention sur les dispositions des paragraphes 3.7.1.2 et 8.2 du futur règlement de lotissement qui se lisent comme suit :

**3.7.1.2 Terrain formé de plusieurs lots**

*Lorsque le terrain est formé de plusieurs lots, l'ensemble des lots contigus appartenant au même propriétaire doit être remembré en un seul lot pour l'émission d'un permis de construction visant l'ajout ou l'agrandissement d'un bâtiment, d'une construction ou d'un aménagement. Cette exigence ne s'applique pas en zone agricole pour un immeuble où se situe une ferme ou des terres en culture.*

*Si le requérant ne désire pas procéder au remembrement de son terrain, l'implantation du bâtiment principal devra être réalisée sur un seul lot, en respectant les normes d'implantation par rapport aux limites et aux dimensions de ce lot et non celles de l'ensemble du terrain. Tout bâtiment, construction ou tout autre aménagement accessoire visé par le présent règlement devra être implanté sur le même lot que le bâtiment principal, en respectant les normes d'implantation par rapport aux limites et aux dimensions de ce lot.*

**8.2 EXCEPTION GÉNÉRALE AUX NORMES DE DIMENSIONS ET DE SUPERFICIE DES LOTS (Lot destiné à être intégré à un autre)**

*Les normes relatives à la dimension et à la superficie minimales des lots prévues à l'article 8.1 ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot contigu au terme d'une autre opération cadastrale.*

*La présente exception s'applique à condition que la demande de permis de lotissement pour cette opération transitoire soit combinée à une autre opération cadastrale par laquelle le lot dérogatoire ainsi créé est immédiatement intégré à un lot existant aux fins d'en faire un seul lot distinct conforme au présent règlement. Le permis de lotissement émis devra comprendre l'engagement du propriétaire à réaliser la seconde opération cadastrale simultanément.*

Étant membres de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, notre rôle fondamental est celui d'assurer la protection du public. Nous considérons que l'obligation de remembrer les lots contigus pour former un seul lot avant l'émission d'un permis de construction et/ou après une opération cadastrale visant à agrandir une propriété, crée une charge financière exagérée sur les propriétaires d'immeubles fonciers. En effet, dans certains cas, les honoraires professionnels (arpenteurs-géomètres, notaires, etc.) reliés à cette deuxième opération cadastrale feront plus que doubler le budget nécessaire au projet. De plus, les frais d'enregistrement des nouveaux lots au cadastre et les honoraires à prévoir pour une demande de consentement du créancier hypothécaire (article 3044 C. c. Q.) viennent s'ajouter à la facturation.

**3044.** *Le consentement des créanciers hypothécaires et du bénéficiaire d'une déclaration de résidence familiale est nécessaire pour l'obtention par le propriétaire d'une modification cadastrale qui entraîne une nouvelle numérotation.*

*Ce consentement, donné par acte notarié en minute, doit être publié.*



**LES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES DE SAINT-HYACINTHE**  
**Guy Bruneau, Dominique Gingras, Richard Dion,**  
**Jean-Yves Tremblay, François Malo, Bruno Ravenelle**

Dans le cas d'une nouvelle construction sur un emplacement formé de plusieurs lots, les délais encourus pour procéder au regroupement des lots risquent de ralentir et même de limiter la possibilité de financement du projet. Le notaire voudra faire porter l'hypothèque sur le lot final. Les délais d'inscription au cadastre, qui sont de l'ordre de 4 à 6 semaines, retarderont le financement du projet et le bon déroulement de la construction.

Dans le cas de l'agrandissement d'un lot à partir du lot voisin, le regroupement du nouveau lot avec l'ancien nécessiterait une deuxième opération cadastrale et, dans la plupart des cas, un deuxième consentement du créancier hypothécaire. De plus, si la transaction avec le voisin n'a pas lieu, qu'advient-il des parcelles créées ? Le règlement obligera-t-il le propriétaire à re-regrouper ses lots ou à revenir à la situation antérieure ?

À notre avis, il n'existe aucune conséquence négative pour la municipalité de la Ville de Saint-Hyacinthe et pour les propriétaires fonciers à ce qu'un emplacement soit composé de plus d'un numéro de lot. Le résultat du morcellement par opération cadastrale doit se mesurer sur l'ensemble de l'emplacement (notion de terrain) composé d'un ou plusieurs lots plutôt que sur les mesures de chacun des lots pris individuellement. L'exception accordée en zone agricole en vertu du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 3.7.2.1 ne devrait-elle pas s'étendre à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Hyacinthe ? Nous y voyons ici une situation discriminatoire.

**SUGGESTIONS :**

Nous suggérons que l'article 3.7.1.2 soit retiré du projet de règlement. Nous proposons que le premier alinéa du paragraphe 8.2 soit modifié puisqu'il se trouve en contradiction avec la définition du mot « terrain » :

***Terrain :***

*Fonds de terre constitué d'un ou plusieurs lots ou parties de lot contiguës, appartenant au même propriétaire, servant ou destinés à servir à un seul usage principal ou aux mêmes usages principaux et défini par un seul matricule au rôle d'évaluation foncière en vigueur.*

Le paragraphe 8.2 pourrait se lire comme suit :

**8.2 EXCEPTION GÉNÉRALE AUX NORMES DE DIMENSIONS ET DE SUPERFICIE DES LOTS (Lot destiné à agrandir une propriété)**

*Les normes relatives à la dimension et à la superficie minimales des lots prévues à l'article 8.1 ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé dans la mesure où ce lot est destiné à agrandir une propriété contiguë au terme d'une transaction.*

Cette disposition serait en accord avec la définition du mot « terrain » du projet de règlement, la notion de terrain étant présente à l'ensemble du paragraphe 8.1.

Finalement, le 2<sup>e</sup> alinéa du paragraphe 8.2 devrait être retiré.

Nous vous remercions de nous avoir donné l'opportunité de vous transmettre cette proposition au nom de nos concitoyens et clients maskoutains.

GUY BRUNEAU,  
arpenteur-géomètre

DOMINIQUE GINGRAS  
arpenteur-géomètre

RICHARD DION,  
arpenteur-géomètre

JEAN-YVES TREMBLAY  
arpenteur-géomètre



**LES ARPEN TEURS-GÉOMÈTRES DE SAINT-HYACINTHE**  
Guy Bruneau, Dominique Gingras, Richard Dion,  
Jean-Yves Tremblay, François Malo, Bruno Ravenelle

FRANÇOIS MALO  
arpenteur-géomètre

BRUNO RAVENELLE  
arpenteur-géomètre

c.c. Louis Bilodeau, directeur général  
Nadia Rousseau, directrice de l'urbanisme  
Lynda Cadorette, chef de la planification