CHAPITRE 3

LE PERMIS DE LOTISSEMENT

[Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 115 ; 2e al. , article 119, article 121, article 145.21, et article 237]

3.1 Nécessité du permis de lotissement

Toute *opération cadastrale*, soit toute division, subdivision, redivision, annulation, correction, ajout ou remplacement de numéros de *lots,* fait en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q. chapitre c-1) ou des articles 3021, 3029, 3030, 3043 ou 3045 du Code civil, est interdite sans l'obtention préalable d'un permis de lotissement.

RÈGLEMENT R-2009-118

3.2 Conformité

Pour obtenir un permis de *lotissement*, toute demande à cet effet doit être conforme aux dispositions du présent règlement, au règlement de lotissement, ainsi qu'au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

RÈGLEMENT R-2009-118

3.3 Forme de la demande

Une demande de permis de *lotissement* doit être présentée à l'*inspecteur en urbanisme*, en trois (3) copies, sur un formulaire fourni par la municipalité; elle doit être datée et signée et doit faire connaître les noms, prénoms et adresse du requérant ou de son représentant dûment autorisé et doit être accompagné des documents suivants :

1° un plan de localisation du projet à une échelle d'au moins 1 : 10 000, si requis, afin de situer l'endroit sur le territoire de la municipalité.

2° un plan de *morcellement* préparé par un arpenteur-géomètre à une échelle d'au moins 1 : 1 000 indiquant :

a) les noms, prénoms et adresse du professionnel qui a préparé le plan;

b) la date, le nord et l'échelle;

c) les *talus* et les niveaux du terrain en fonction d'un repère géodésique approuvé et les pentes supérieures à 25%;

d) les boisés;

e) le cadastre actuel identifié conformément aux dispositions des lois qui le régissent;

f) les cours d'eau dans un rayon de 100 mètres;

g) les lacs dans un rayon de 300 mètres;

h) les servitudes existantes ou requises;

i) le tracé et l'*emprise* des *rues* existantes et projetées, en indiquant leur longueur, leur largeur, leur *pente* et leur rattachement aux *rues* existantes ou projetées, avec celles situées à l'extérieur du projet s'il y a lieu;

j) le tracé et l'*emprise* des voies ferrées existantes et projetées, et les traverses de chemin de fer existantes ou projetées, s'il y a lieu;

k) le tracé et l'emprise des pistes cyclables et des *sentiers piétonniers,* s'il y a lieu;

l) les dimensions et la *superficie* de chaque *lot* projeté;

m) l'identification cadastrale de chaque *lot* projeté conformément aux dispositions des lois qui le régissent;

n) la vocation actuelle et projetée des *terrains* telle que les espaces réservés à des fins résidentielles, commerciales, industrielles, publiques, récréatives et autres types *d'usages*;

o) les autres renseignements requis pour avoir une bonne compréhension du projet.

3° si requis, un plan-type d'implantation des bâtiments principaux et secondaires, s'il y a lieu, ainsi que des accès à la propriété;

4° si requis, un tableau indiquant la superficie totale du terrain et les superficies de terrain pour chaque type d'usage;

5° si requis, le phasage et l'échéancier de réalisation du projet avec la définition du nombre et du type de logements et de bâtiments pour chacune des phases;

7° une autorisation de la Commission canadienne des transports si le projet implique une nouvelle traverse de chemin de fer;

8° un avis écrit fourni par un représentant du ministère des Transports du Québec doit être soumis par le requérant préalablement à l'émission de tout permis de *lotissement* impliquant un *terrain* dont les *accès* éventuels se feront directement à partir du *réseau routier supérieur.* Cet avis écrit est relatif à la localisation et à l'aménagement des intersections et des *accès* avec le *réseau routier supérieur*;

9° un avis écrit fourni par un représentant de la direction territoriale du ministère des Transports du Québec doit être soumis par le requérant préalablement à tout permis de *lotissement* à l'égard d'un projet d'*opération cadastrale* comportant cinq (5) *lots* ou plus situés à moins de 250 mètres de l'*emprise* du *réseau routier supérieur.* Cet avis écrit est relatif à la localisation et à l'aménagement des intersections et des *accès* avec le *réseau routier supérieur*;

10° dans le cas d'un secteur devant être desservi par les infrastructures d'aqueduc et d'égout, un certificat d'autorisation du ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs.

Nonobstant les conditions émises par les paragraphes 7°, 8°, 9° et 10° de l'alinéa précédant, un permis peut être émis si le demandeur s'engage par écrit à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention de ces documents.

Dans le cas d'un *terrain* bénéficiant de *droits acquis*, la demande doit être accompagnée d'une copie de l'acte notarié décrivant les tenants et aboutissants du *terrain* visé par le projet de lotissement.

RÈGLEMENT R-2009-118

3.4 Condition supplémentaire pour certains projets de lotissement

Lors d'une demande de permis de *lotissement* pour une *opération cadastrale* comprenant au moins une *voie de circulation* dont le tracé diffère de celui prévu au plan d'urbanisme, *l'inspecteur en urbanisme* doit avant d'émettre le permis, présenter la demande au comité consultatif d'urbanisme, lequel doit faire rapport au conseil municipal afin que celui-ci l'évalue.

La décision du conseil quant à l'opportunité d'autoriser ou non le *lotissement* projeté est rendue par résolution.

RÈGLEMENT R-2009-118

3.5 Limitation des droits

L'approbation par le conseil municipal d'un projet de *lotissement* ou d'un projet d'*opération cadastrale* de même que l'émission d'un permis de *lotissement* conforme aux dispositions du présent règlement ne crée pas en faveur du propriétaire de ce *terrain*, ni en faveur d'un tiers acquéreur éventuel de ce *terrain*, un droit de caractère inaliénable et perpétuel puisqu'une telle approbation et un tel permis ne fait que constater à un moment donné, la conformité d'un projet d'*opération cadastrale* avec ce règlement et le règlement de lotissement. Ainsi, l'émission d'un permis de *lotissement* ne crée aucune obligation pour la municipalité en ce qui a trait notamment à :

1° l'obligation d'émettre un permis de construction ni un certificat d'autorisation;

2° l'obligation pour la municipalité d'accepter la cession de l'assiette d'une *voie de circulation publique,* ni de la construire, ni de l'aménager, ni de la municipaliser, ni d'y apporter les services d'entretien tels celui de la collecte des ordures et celui l'enlèvement de la neige;

3° l'obligation d'installer ni approuver l'installation des services d'aqueduc et d'égout.

Il appartient à chaque propriétaire, après s'être conformé aux dispositions du présent règlement et de celles du règlement de lotissement, de satisfaire à toutes les exigences des autres règlements relatifs aux mécanismes de contrôle de développement du territoire et plus particulièrement aux règlements de zonage et de construction pour pouvoir ensuite demander à la municipalité de lui permettre de construire sur le *terrain* concerné.

RÈGLEMENT R-2009-118

3.6 Délai d'émission d'un permis

L'*inspecteur en urbanisme* dispose d'un délai maximum de soixante (60) jours suite au dépôt de la demande de permis et du plan de *lotissement* de l'arpenteur-géomètre pour émettre ou refuser le permis de *lotissement*. En cas de refus, il doit le motiver.

Dans le cadre d'une demande nécessitant l'approbation du conseil, le délai prescrit est de quatre-vingt-dix (90) jours suite au dépôt de la demande de permis.

RÈGLEMENT R-2009-118

3.7 Durée et validité d'un permis

Un permis de lotissement est émis pour douze (12) mois.

Un permis de *lotissement* devient nul et sans effet si :

1° à l'expiration d'un délai de douze (12) mois de l'émission du permis, si l'*opération cadastrale* autorisée n'est pas dûment déposée et enregistrée au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles conformément aux actes et procédures requis en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., c.E-1). Lors de l'enregistrement des *lots* par le ministère, toute modification dans la nomenclature des *lots* n'affecte en rien la validité du permis;

2° le *lotissement* n'est pas conforme aux exigences du présent règlement et aux plans et documents dûment approuvés.

Dans ces cas, si le propriétaire désire à nouveau procéder au *lotissement*, il doit se pourvoir d'un nouveau permis.

RÈGLEMENT R-2009-118