

3.3 Permis de lotissement

3.3.1 Nécessité du permis de lotissement (L.A.U. art. 119, 4^e)

Nul ne peut procéder à une nouvelle *opération cadastrale sans avoir préalablement obtenu du fonctionnaire désigné un permis de lotissement conformément aux dispositions du règlement de lotissement.

3.3.2 Présentation de la demande

Toute demande de permis de lotissement doit être présentée par écrit au fonctionnaire désigné, sur des formules fournies à cet effet par la *Corporation municipale, et être accompagnée du paiement des frais exigibles pour ce permis.

3.3.3 Forme de la demande pour tout projet mineur (L.A.U., art. 119, 5^e)

Le présent article concerne tout projet dont le nombre de *lots à former est égale ou inférieur à cinq (5), ne comprend pas de rue, d'espace public et ne fera pas l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 441 b du Code civil.

Toute demande de permis de lotissement répondant à ce titre doit être adressée au fonctionnaire désigné et doit comprendre les documents suivants:

- nom, prénom et domicile du propriétaire ou de son représentant autorisé;
- nom, prénom et adresse de l'arpenteur-géomètre;

- un projet d'opération cadastrale présenté en trois (3) copies, exécuté à une échelle d'au moins 1: 1 000 et présentant les informations suivantes:
 - l'identification cadastrale du ou des terrains concernés de même que celles des propriétés adjacentes;
 - la localisation des *services publics, des rues, des servitudes et des droits de passage existants ou proposés, s'il y a lieu;
 - une copie de ou des actes enregistrés si le terrain bénéficie d'un privilège à une *opération cadastrale en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la L.A.U.;
 - les dimensions du ou des lots existants ou projetés;
 - les détails de l'opération cadastrale projetée et les résultats de celle-ci;
 - la date de préparation du plan, le nord et l'échelle utilisée;

3.3.4 Suite à la demande (L.A.U., art. 121)

Saisi d'une demande, le fonctionnaire désigné étudie le projet, et suggère au requérant les *modifications nécessaires, s'il y a lieu, et émet un permis de lotissement si:

- la demande est conforme au règlement de lotissement;
- la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par les articles précédents;
- le droit pour l'obtention du permis a été payé.

3.3.5 Forme de la demande pour tout projet non concerné par l'article précédent (L.A.U., art. 119, 5^e)

Le présent article concerne tout projet non concerné par l'article 3.3.3. Pour tous les projets répondant à cette condition, un plan image doit préalablement être soumis et approuvé par le fonctionnaire désigné, sans quoi le permis de lotissement ne peut être émis.

Toute demande d'approbation d'un plan image répondant à ce titre doit être adressée au fonctionnaire désigné et doit comprendre les documents suivants:

- 1) nom, prénom et domicile du propriétaire ou de son représentant autorisé;
- 2) nom, prénom et adresse des professionnels ayant travaillé à la préparation des plans et documents;
- 3) un plan de localisation exécuté à une échelle d'au moins 1: 10 000 montrant le territoire environnant, les limites municipales à proximité et la manière dont le développement proposé y est intégré (affectations des sols, réseau routier, etc.);
- 4) un plan image en trois (3) copies, exécuté à une échelle d'au moins 1: 2 500 et donnant les informations suivantes:
 - le relief du sol exprimé par des lignes de niveau dont les intervalles sont suffisants pour la bonne compréhension de la topographie du site;
 - les caractéristiques naturelles du terrain (*cours d'eau, marécages, roc de surface, espace boisé, zones d'inondations, etc.);

- les services publics existants, s'il y a lieu;
- l'implantation des *bâtiments existants, s'il y a lieu;
- le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes homologuées ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent;
- les servitudes et les droits de passage;
- les *lignes des emplacements et leurs dimensions approximatives;
- la superficie de terrain réservée pour chacun des *usages, ainsi que le pourcentage que représentent ces superficies par rapport à l'ensemble; la ou les densités *d'occupation de la fonction résidentielle exprimées en logements ou en nombre de chambres à l'hectare;
- les différentes phases de développement, s'il y a lieu;
- la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
- pour un projet situé dans une zone inondable dont la récurrence est de 5-20 ans ou 20-100 ans, à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation, la détermination des travaux relatifs à la bande latérale d'écoulement tels que prescrits à l'article 6.8.3.

- 5) un rapport écrit indiquant;
- le genre et l'importance des investissements prévus par le requérant pour chaque étape de mise en œuvre du projet;
 - tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques sur la municipalité et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en oeuvre du plan-projet.
(modifié, règlement numéro 329-1992)
- 6) un profil topographique de ou des emprise(s) de rue prévue(s) au plan image, si la pente de celle(s)-ci est supérieure à dix pour cent (10%). ¹ (règlement no. 371-1995)

3.3.6 Suite à la demande

Saisi d'une demande écrite, le fonctionnaire désigné étudie le plan image, le présente au Comité consultatif d'urbanisme pour recommandations au Conseil et suggère au requérant les modifications nécessaires, s'il y a lieu. Lorsque le projet est réputé conforme à la présente réglementation, le requérant procède à la préparation d'un projet d'opération cadastrale pour l'ensemble du projet ou par phase, et soumet une demande de permis de lotissement au fonctionnaire désigné.

Après étude du projet d'opération cadastrale, le fonctionnaire désigné émet un permis de lotissement si:

- la demande est conforme au règlement de lotissement;
- la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par les articles précédents;
- le droit pour l'obtention du permis a été payé.

3.3.7 Cadastration

Après réception d'un permis de lotissement, le requérant doit faire préparer par un arpenteur-géomètre, le plan relatif à l'opération cadastrale, globale ou partielle, de son terrain tel que proposé et accepté dans le projet de lotissement.

Dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 441 b) du Code civil, l'opération cadastrale pour chacune des unités d'habitation prévues, doit être réalisée après la construction du bâtiment. Toutefois, le projet d'opération cadastrale doit illustrer les projets de subdivisions et comprendre l'engagement écrit du requérant à déposer les déclarations de copropriété lors de la vente des unités.

Après telle cadastration, le propriétaire requérant doit remettre au fonctionnaire désigné trois (3) copies du plan relatif à l'opération.

Une fois les conditions préalables respectées, les trois (3) copies du plan relatif à l'opération cadastrale, sont dûment estampillées et signées par le fonctionnaire désigné, deux copies sont versées aux archives de la Corporation et une copie est retournée au requérant.

L'acceptation définitive d'un plan relatif à une opération cadastrale n'entraîne aucune obligation pour le *Conseil d'accepter dans un délai donné la cession d'une voie de circulation privée apparaissant au plan, ni d'en prendre à charge les frais de construction et d'installation des services d'aqueduc et d'égout et ni d'en décréter l'ouverture.