

PERMIS DE LOTISSEMENT

NÉCESSITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT

Toute opération cadastrale est interdite sans l'obtention préalable d'un permis de lotissement.

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation de l'inspecteur, tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

Lorsque l'opération cadastrale comprend la création de voie de circulation, de parc ou d'espace naturel, le conseil municipal doit l'approuver préalablement.

Ces approbations obligatoires précèdent le dépôt ou l'enregistrement au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles du Québec.

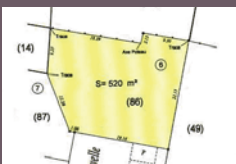
L'approbation d'une opération cadastrale ou l'émission d'un permis de lotissement ne signifie en aucun temps la possibilité de construction.

FORME ET CONTENU DE LA DEMANDE

La demande de permis de lotissement doit être présentée en respectant les prescriptions générales édictées au chapitre 3 du *Règlement de lotissement numéro 456-04*.

Le plan projet de lotissement doit être préparé par un arpenteur géomètre, pour une partie ou pour l'ensemble du terrain appartenant au requérant et doit être dessiné à une échelle établie en fonction de la superficie du terrain, selon les prescriptions suivantes :

Superficie totale du terrain	Échelles acceptées
Jusqu'à 1 000 mètres carrés :	1 : 100 à 1 : 500
De 1 000 à 10 000 mètres carrés :	1 : 200 à 1 : 2 000
Plus de 10 000 mètres carrés :	1 : 1000 à 1 : 10 000



La demande doit faire état de tout renseignement pertinent afin de vérifier la conformité de la demande aux dispositions du *Règlement de lotissement numéro 456-04*.

Dans le cas de toute opération cadastrale

Dans le cas de toute opération cadastrale, la demande de permis de lotissement doit être accompagnée des renseignements, plans et documents suivants :

1. La délimitation, les dimensions et l'identification cadastrale des lots projetés, conformément aux dispositions qui régissent le cadastre ;
2. L'identification cadastrale des lots ayant une limite avec ceux projetés et la concordance / numérotation des lots avant et après la rénovation cadastrale.
3. Le tracé et l'emprise des rues ou voies de circulation projetées ou existantes, ayant une limite commune avec un ou plusieurs de ces lots, les traversant ou y aboutissant.

CESSATION POUR FIN DE PARC, D'UN TERRAIN DE JEUX OU D'UN ESPACE NATUREL

Le propriétaire de tout terrain doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale entraînant une augmentation ou la création d'un ou plusieurs lots à bâtir ou constructibles, s'engager à céder du terrain ou à verser une somme à la Municipalité.

La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée sont fixées à 10 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé dans les cas suivants :

1) Terrain décrit par tenants et aboutissants

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 2 avril 1984, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants

sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement numéro 456-04 de la Municipalité si les conditions suivantes sont respectées :

- a) Le 2 avril 1984, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière prescrites dans un règlement en vigueur lors de la date d'enregistrement de la description du terrain par tenants et aboutissants ;
- b) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

2) Terrain étant l'assiette d'une construction

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au règlement de lotissement numéro 456-04 de la Municipalité, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- a) Le 2 avril 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
- b) Le 2 avril 1984, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 2 avril 1984.

Cependant, le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue publique ou à une rue privée reconnue par la Municipalité.

Le fait d'avoir une servitude de passage ou un droit de passage adjacent à la rue publique ou privée n'est pas reconnu par le *Règlement de lotissement numéro 456-04*. Le terrain projeté doit être réellement adjacent à une rue publique ou privée.

Tableau 1 - Superficie et dimensions pour les lots ou les emplacements non desservis ou partiellement desservis

	Lot ou emplacement non desservi		Lot ou emplacement partiellement desservi (service d'aqueduc)		Lot ou emplacement partiellement desservi (service d'égout sanitaire)	
	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain	Périmètre urbain	Hors périmètre urbain
Superficie minimale	3 000 m ²	4 000 m ²	1 500 m ²	2 000 m ²	1 000 m ²	1 500 m ²
Largeur avant minimale	45 m ^{*1-3}	50 m ^{*2}	25 m ^{*1}	35 m	20 m ^{*1}	30 m
Profondeur minimale	40 m	40 m	30 m	30 m	30 m	30 m

* 1 : 70 mètres pour la section de l'avenue Sainte-Brigitte comprise entre la rue Tremblay et les limites de la ville de Québec (Arrondissement Beauport).

* 2 : 35 mètres dans la zone HA-3.

* 3 : Pour les emplacements isolés adjacents à une rue existante à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé, la largeur minimale peut être réduite à 35 mètres. Dans le cas d'un nouveau projet de lotissement, la norme peut être réduite à 35 mètres dans la mesure où le territoire touché a fait l'objet d'une étude technique. Cette étude comprend deux éléments :

1^{er} élément : les zones où s'appliqueront ces nouvelles règles devront permettre l'application des exigences du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r. 8)* et devront être délimitées de façon à

tenir compte des critères suivants : les lots doivent se situer hors de toute zone d'inondation (0 à 20 ans) reconnue dans le schéma d'aménagement et de développement et à l'extérieur des corridors riverains (300 mètres d'un lac et 100 mètres d'un cours d'eau) ;

2^e élément : les règles de lotissement à l'intérieur des zones délimitées devront tenir compte des résultats d'une étude des caractéristiques biophysiques du territoire attestant que l'alimentation en eau potable peut se faire adéquatement à partir de puits individuels et que l'évacuation et le traitement des eaux usées peuvent se faire sans problème pour l'ensemble du secteur où l'on désire réduire les superficies minimales de terrain.

Tableau 1 - Superficie et dimensions des lots desservis

Zone / Usage	Lot intérieur			Lot d'angle		
	S	L	P	S	L	P
Unifamilial (isolé)	620	22	28	675	24	28
Unifamilial (jumelé)	280	10	28	340	14	28
Unifamilial (en rangée)	280	10	28	340	14	28
Bifamilial (isolé)	620	22	28	675	24	28
Bifamilial (jumelé)	280	10	28	340	14	28
Bifamilial (en rangée)	170	6	28	340	14	28
Trifamilial ou multifamilial	620	22	28	675	24	28
Maison mobile	420	15	28	480	17	28
Commerce et autres usages	620	22	28	700	25	28

S : Superficie en mètres carrés
L : Largeur en mètres
P : Profondeur en mètres

ASSOUPLISSEMENT DES NORMES DE LOTISSEMENT

Si un terrain situé dans un rayon de courbure ou dans une rue en impasse (cul-de-sac) ne satisfait pas aux normes prescrites par ce règlement en raison de sa configuration, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes :

- 1) la largeur du terrain, calculée à la ligne avant ou arrière, n'est pas inférieure à 60 % de la norme prescrite ;
- 2) une seule des lignes (avant ou arrière) du terrain est ainsi diminuée ;

3) la ligne qui n'est pas diminuée doit avoir la largeur minimale prescrite à ce règlement ;

4) la norme relative à la superficie est respectée.

NORMES EN BORDURE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

Les lots ou les emplacements qui sont situés en tout ou en partie à l'intérieur d'une bande de terre de 100 mètres à partir de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou à l'intérieur d'une bande de terre de 300 mètres à partir de la ligne des hautes eaux d'un lac, doivent respecter les dimensions et les superficies qui apparaissent dans le tableau 2 à l'article 5.2.2 du *Règlement de lotissement numéro 456-04*. Ces normes ne sont applicables que sur une bande de terrain comprise entre une route parallèle à un cours d'eau ou un lac et la ligne des hautes eaux.

COÛT DU PERMIS

Le tarif pour l'émission de tout permis de lotissement est fixé à :

- 50 \$ pour un ou deux terrains ;
- 25 \$ par terrain lorsque qu'il y a trois terrains et plus.

AVIS

Ce dépliant ne remplace aucunement les textes légaux des règlements municipaux de la municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval. Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec le Service de l'aménagement du territoire.

Municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval
414, avenue Sainte-Brigitte, Sainte-Brigitte-de-Laval (Québec) G0A 3K0
Tél. : 418-825-2515 • Téléc. : 418-825-3114
mairie@sbd.lnet • www.sbd.lnet