

CHAPITRE 2 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE **OPÉRATION CADASTRALE**

2.1 GÉNÉRALITÉ

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'inspecteur en bâtiment, tout plan d'une opération cadastrale pour l'obtention d'un permis de lotissement, que ce plan prévoie des rues ou non, avant d'être déposé au Service du cadastre du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec.

2.2 OPÉRATION CADASTRALE INTERDITE

Une opération cadastrale ne peut être autorisée si elle produit l'un des effets suivants :

- 1° elle rend un lot non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 2° elle laisse un résidu de terrain non conforme aux exigences minimales du présent règlement;
- 3° elle aggrave la non-conformité d'une dimension ou de la superficie d'un autre lot;
- 4° elle a pour effet de créer un lot enclavé, sauf pour des lots de services d'utilité publique;
- 5° elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux dispositions du règlement de zonage ou de construction en vigueur.

2.3 CESSION DES VOIES DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'emprise de toute voie de circulation montrée sur le plan et destinée à être une voie de circulation publique, ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise. L'emprise de toute voie de circulation, pour être acceptée par le Conseil, doit être conforme aux dispositions du présent règlement et avoir fait l'objet d'une opération cadastrale.

L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée par le propriétaire du terrain et la Municipalité.

2.4 PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences du chapitre 5 relatives aux



parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

2.5 ACCÈS À UNE ROUTE APPARTENANT AU MINISTÈRE DES TRANSPORTS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale prévoyant l'aménagement d'une rue donnant accès à une route du ministère des Transports du Québec, celui-ci doit être fait en conformité aux normes et à la réglementation dudit ministère, de même qu'obtenir préalablement son approbation, s'il y a lieu.

2.6 TRAVAUX EN MILIEUX HUMIDES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale engendrant l'exécution de travaux en milieux humides, le propriétaire doit obtenir un certificat d'autorisation auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la Qualité de l'Environnement (L.R.Q., c. Q-2)*.

2.7 SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS

Comme condition préalable à son approbation, un plan relatif à une opération cadastrale doit être accompagné d'un plan annexé, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant toute servitude, existante ou prévue, pour le passage d'une infrastructure aérienne ou souterraine de transport ou de distribution d'énergie ou de télécommunication, ou pour le passage d'une conduite d'aqueduc ou d'égout.

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit également accorder ou s'engager à accorder toute servitude requise pour le passage de toutes infrastructures municipales de services publics. L'engagement doit être pris par écrit, être signé devant témoin, par le propriétaire du terrain et les représentants autorisés de la Municipalité.

2.8 PROJET DE MORCELLEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale qui implique l'ouverture d'une nouvelle rue ou qui porte sur la création de plus de trois lots ou qui touche un terrain dont la superficie et les dimensions sont suffisantes pour permettre la création de plus de trois lots, le requérant doit déposer et faire approuver un projet de morcellement de tout le terrain.

Le plan du projet de morcellement doit être réalisé à une échelle comprise entre 1 : 500 et 1 : 2 500 et doit montrer, pour l'ensemble du terrain :

- 1° les limites, la superficie, les dimensions et l'identification cadastrale de chaque lot existant ou de chaque partie de lot existante qui forment le terrain;



- 2° la longueur de chaque ligne bornant le périmètre du terrain, indiquée distinctement pour chaque tronçon de ligne; un tronçon étant borné par un changement de direction, l'intersection avec une autre ligne ou le début d'une courbe;
- 3° l'angle d'intersection des lignes mentionnées au paragraphe 2° et le rayon des courbes;
- 4° le relief du sol exprimé par des lignes de niveau équidistantes de 2 m;
- 5° l'identification de la zone dans laquelle se trouve le terrain, tel qu'indiqué au plan de zonage faisant partie du règlement de zonage en vigueur; lorsque le terrain est situé dans plus d'une zone, le plan doit montrer les limites de chaque zone;
- 6° les lignes des lots proposés et leurs dimensions;
- 7° le tracé et les limites de l'emprise de toute rue projetée et de toute rue existante ou préalablement acceptée avec laquelle une rue projetée communique;
- 8° l'identification hiérarchique de chaque rue soit : rue locale, rue collectrice ou régionale;
- 9° l'identification de tout terrain cédé ou destiné à être cédé pour fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel au sens du chapitre 5 du présent règlement et, le cas échéant, le rapport en pourcentage entre la superficie du terrain cédé ou destiné à être cédé et la superficie totale du terrain;
- 10° la destination des différentes parties du terrain en distinguant notamment les rues, les parties de terrain visées au paragraphe 9° et les terrains à bâtir avec leur usage prévu;
- 11° le nombre de logements par type d'habitation et le nombre total de bâtiments en fonction de l'usage pour chaque phase;
- 12° les infrastructures de services publics existantes et les servitudes existantes ou requises pour le passage des infrastructures de services publics;
- 13° l'emplacement de la ligne des hautes eaux de tout lac ou cours d'eau, la ligne correspondant aux cotes de crue 20 ans et 100 ans, la bande de protection riveraine, les limites de toute zone exposée aux glissements de terrain, les limites d'une zone humide et le roc affleurant;
- 14° la limite de la zone agricole permanente;
- 15° les phases de mise en œuvre du projet et l'échéancier de réalisation;
- 16° la date de préparation du plan, son titre, la direction du nord, l'échelle du plan ainsi que le nom et l'adresse de chaque professionnel qui a participé à sa préparation.



Le projet de morcellement peut couvrir deux ou plusieurs terrains qui forment un ensemble de terrains contigus. Dans ce cas, le plan doit fournir le nom et l'adresse de chaque propriétaire et montrer les limites de propriété. De plus, le projet de morcellement doit être approuvé par écrit par chaque propriétaire concerné.

L'inspecteur en bâtiment approuve le projet de morcellement s'il est compatible avec le tracé projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme en vigueur et avec les prescriptions du présent règlement. Avant d'approuver le plan, l'inspecteur en bâtiment doit aussi obtenir l'accord du Conseil en ce qui concerne les terrains qui seraient cédés pour fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel, les terrains qui seraient cédés pour les rues et tout autre terrain qui serait cédé à la Municipalité.

Une fois que le projet de morcellement est approuvé, le requérant peut déposer une demande de permis de lotissement pour tout ou partie du terrain compris dans le projet de morcellement.

L'approbation du plan de morcellement est seulement à titre indicatif et n'engage pas le Conseil à accepter la cession des terrains identifiés à des fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ni à accepter la cession des terrains identifiés comme voies de circulation ou de tout autre terrain dont la cession à la Municipalité est prévue au projet de morcellement.

2.9 ZONE AGRICOLE PERMANENTE

À l'intérieur de la zone agricole permanente, un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé à moins que le lotissement visé par ce plan n'ait fait l'objet :

- 1° d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec;
- 2° d'une déclaration adressée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec invoquant le droit en vertu duquel le requérant peut procéder sans l'autorisation de la Commission.

Le présent article s'applique dans les cas où l'obtention d'une autorisation ou la production d'une déclaration est requise en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)* ou des règlements édictés sous son empire.

