

VOUS SOUHAITEZ DIVISER VOTRE TERRAIN? VOICI CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR!

Vous avez acheté ou vous possédez un terrain et vous désirez le séparer en plusieurs parcelles. Ceci est un processus simple, mais qui requiert le savoir-faire d'un arpenteur-géomètre pour être mené à bien. En tant que professionnel de l'arpentage et de la géomatique, l'arpenteur-géomètre a des connaissances en ce qui concerne la réglementation municipale et en matière de subdivision, c'est donc votre meilleur allié pour obtenir votre permis de lotissement auprès de votre municipalité.

Même si le processus de lotissement d'un terrain est simple, il requiert certaines démarches administratives dont notamment se conformer à la réglementation municipale en vigueur.

L'arpenteur soumettra au préalable, à la Ville, le plan de votre opération cadastrale (plan cadastral) pour obtenir un permis de lotissement conformément aux dispositions du Règlement numéro 184 relatif au lotissement. La demande doit être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le Règlement numéro 181 relatif aux permis et certificats.

Le tarif pour une demande de lotissement est de :

- ▶ Pour les 3 premiers lots 30,00 \$ / lot
- ▶ À partir du 4^e lot 10,00 \$ / lot
- ▶ Pour la création d'une rue ou d'un chemin 100,00 \$

* Dans certains cas, des frais pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels sont aussi à prévoir. Ces frais représentent 5 % de la valeur des lots incluent dans l'opération cadastrale.



Les normes minimales concernant les dimensions et les superficies applicables au lotissement sont définies en fonction de la présence ou non de réseaux d'aqueduc et/ou d'égout, de la proximité des cours d'eau, milieux humides et des lacs, des zones exposées aux inondations, de la proximité d'une voie de circulation existante et en fonction de l'usage dans certains cas. Un lot est considéré partiellement desservi ou desservi s'il est raccordé respectivement à un ou aux deux services d'aqueduc et d'égout.

Les dimensions minimales des terrains devant être respectées lors des opérations cadastrales sont celles prescrites aux tableaux ci-dessous. Cependant, si les dimensions minimales des terrains à la grille des usages et normes produite en annexe du règlement de zonage de la Ville sont plus exigeantes, celles-ci prévalent sur le tableau qui suit :

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

Lotissement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation (secteur centre-ville et noyau villageois) majoritairement en zones résidentielles, commerciales et publiques

	TERRAIN NON AFFECTÉ PAR LA BANDE DE PROTECTION RIVERAINE			TERRAIN AFFECTÉ PAR LA BANDE DE PROTECTION RIVERAINE			RES-06 COM-07 ET COM-08	
	Desservi ¹	Partiellement desservi ¹	Non desservi	Desservi ¹	Partiellement desservi ¹	Non desservi	Terrain non affecté par la bande de protection riveraine	Terrain affecté par la bande de protection riveraine
Superficie minimale	540 m ² Note 3	1 390 m ² (15 000 pi ²)	2 780 m ² (30 000 pi ²)	540 m ²	1 850 m ² (20 000 pi ²)	3 700 m ² (40 000 pi ²)	1 390 m ² (15 000 pi ²)	5 000 m ² (53 820 pi ²)
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	18 m Note 4	25 m (82 pi)	45 m (148 pi)	18 m	25 m (82 pi)	45 m (148 pi)	25 m (82 pi)	45 m (148 pi)
Largeur minimale	15 m Note 4	22 m (72 pi)	40 m (132 pi)	15 m	22 m (72 pi)	40 m (132 pi)	22 m (72 pi)	40 m (132 pi)
Profondeur minimale	20 m (66 pi)	20 m (66 pi)	30 m (98 pi)	45 m (148 pi)	60 m (197 pi) Note 1	60 m (197 pi) Note 1	20 m (66 pi)	60 m (197 pi)
Largeur minimale à un lac, cours d'eau, milieu humide	N/A	N/A	N/A	60 m (197 pi)	60 m (197 pi)	60 m (197 pi)	N/A	60 m (197 pi)

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES À L'EXTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES URBAINS

**Lotissement à l'intérieur des zones de la municipalité à l'exception des périmètres d'urbanisation,
des zones récréatives « REC » et des zones de villégiature « VIL »
(majoritairement en zone rurale)**

	TERRAIN SITUÉ À PLUS DE 300 M D'UN LAC ET À PLUS DE 100 M D'UN COURS D'EAU			TERRAIN SITUÉ À MOINS DE 300 M D'UN LAC OU À MOINS DE 100 M D'UN COURS D'EAU ^{NOTE 3}		
	Desservi ¹	Partiellement desservi ¹	Non desservi	Desservi ¹	Partiellement desservi ¹	Non desservi
Superficie minimale	2 780 m ² (30 000 pi ²)	2 780 m ² (30 000 pi ²)	2 780 m ² (30 000 pi ²)	3 700 m ² (40 000 pi ²)	3 700 m ² (40 000 pi ²)	3 700 m ² (40 000 pi ²)
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)
Largeur minimale	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)
Profondeur minimale	30 m (98 pi)	30 m (98 pi)	30 m (98 pi)	60 m (197 pi) Note 1	60 m (197 pi) Note 1	60 m (197 pi) Note 1
Largeur minimale à un lac, cours d'eau, milieu humide	N/A	N/A	N/A	60 m (197 pi)	60 m (197 pi)	60 m (197 pi)

**Lotissement à l'intérieur des zones récréatives « REC » et des zones de villégiature « VIL »
de la municipalité à l'extérieur des périmètres d'urbanisation
(majoritairement autour des plans d'eau)**

	TERRAIN SITUÉ À PLUS DE 300 M D'UN LAC ET À PLUS DE 100 M D'UN COURS D'EAU			TERRAIN SITUÉ À MOINS DE 300 M D'UN LAC OU À MOINS DE 100 M D'UN COURS D'EAU ^{NOTE 3}		
	Desservi ¹	Partiellement desservi ¹	Non desservi	Desservi ¹	Partiellement desservi ¹	Non desservi
Superficie minimale	5 000 m ² (53 820 pi ²)	5 000 m ² (53 820 pi ²)	5 000 m ² (53 820 pi ²)	5 000 m ² (53 820 pi ²)	5 000 m ² (53 820 pi ²)	5 000 m ² (53 820 pi ²)
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)	45 m (148 pi)
Largeur minimale	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)	40 m (132 pi)
Profondeur minimale	60 m (197 pi) Note 1	60 m (197 pi) Note 1	60 m (197 pi) Note 1	60 m (197 pi) Note 1	60 m (197 pi) Note 1	60 m (197 pi) Note 1
Largeur minimale à un lac, cours d'eau, milieu humide	N/A	N/A	N/A	60 m (197 pi)	60 m (197 pi)	60 m (197 pi)

- Lorsqu'un terrain se situe entre un lac ou un cours d'eau et une rue existante le 1^{er} mars 1984 la profondeur minimale peut être réduite à 45 mètres;
- Pour une habitation jumelée, la superficie minimale est de 390 m² et pour une habitation en rangée, elle est de 210 m²;
- Pour une habitation jumelée, la largeur minimale est de 13 mètres et pour une habitation en rangée, elle est de 7 mètres;
- Les cours d'eau intermittents qui ne répondent pas aux critères suivants ne sont pas considérés :
 - La superficie du bassin versant est égale à 1 km² (100 ha) ou plus;
 - L'écoulement s'effectue dans un canal identifié d'au moins 30 cm de profondeur sur 60 cm de largeur.

LA DEMANDE DOIT CONTENIR :

— 5

POUR UN LOTISSEMENT MINEUR = CINQ (5) TERRAINS ET MOINS

- a) Les noms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire;
- b) Une description des usages prévus;
- c) Le plan de l'opération cadastrale projetée, présenté en trois (3) exemplaires, à l'échelle 1 : 2000 ou plus grande et qui inclut les informations suivantes :
 - 1) L'identification cadastrale et les limites des lots adjacents;
 - 2) La localisation des voies publiques, les droits de passages et les servitudes;
 - 3) L'emplacement approximatif des réseaux de téléphone, d'électricité, d'aqueduc et d'égout existants;
 - 4) L'emplacement des bâtiments existants et leurs marges, avant et après l'opération cadastrale;
 - 5) L'utilisation du sol actuel sur le site et sur tout terrain adjacent que couvre le plan;
 - 6) Une copie du ou des actes enregistrés pertinents décrivant les tenants et aboutissants du terrain faisant l'objet de la demande de permis de lotissement;
 - 7) Les dimensions et la superficie du ou des lots existants ou projetés;
 - 8) La date de préparation du plan, le titre, l'échelle utilisée et l'identification du professionnel ayant préparé le plan;
 - 9) Dans le cas d'une opération cadastrale sur un terrain contigu à une route dont la gestion relève du ministère des Transports du Québec en vertu de la *Loi sur la voirie*, le permis d'accès ou d'autorisation écrite délivrée par le ministère des Transports du Québec, lorsque requis en vertu de la *Loi sur la voirie*;
 - 10) Les documents relatifs à une dérogation mineure ou à un PIIA, s'il y a lieu.

POUR UN LOTISSEMENT MAJEUR = PLUS DE CINQ (5) TERRAINS OU QUI IMPLIQUE L'OUVERTURE D'UNE OU DE PLUSIEURS NOUVELLES RUES OU QUI FERA L'OBJET D'UNE DECLARATION DE COPROPRIETE = PLAN DIRECTEUR A PRODUIRE ET A DEPOSER

+ 5

- a) Les documents exigés au lotissement mineur ci-dessus;
- b) Une présentation des promoteurs qui inclut leurs mandats et leurs objectifs spécifiques;
- c) Une description détaillée du milieu naturel avoisinant (végétation, type de sol, milieu hydrique, topographie);
- d) Une description détaillée des principales caractéristiques du projet (le zonage projeté, le tracé des voies de circulation projetées, la localisation des usages projetés, les marges réglementaires, etc.);
- e) L'emplacement, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés gratuitement pour fins de parc et de terrain de jeux;
- f) Un tableau donnant la superficie de terrain affectée à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
- g) Un plan localisant le projet au niveau régional;
- h) L'échéancier ainsi que les investissements prévus pour les différentes phases des travaux prévus;
- i) Tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques sur la Ville et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre du plan-projet.
- j) Un plan d'ensemble indiquant les servitudes, les structures et services publics existants et projetés ainsi que les phases de développement du projet;
- k) La localisation des lacs, des cours d'eau, la ligne des hautes eaux, les marécages, les milieux humides, la délimitation de la zone à mouvement de sol et/ou de la zone inondable et/ou de la bande riveraine, s'il y a lieu (selon un rayon de 30 m de l'entrée et de la zone de construction);



La demande sera soumise au comité consultatif d'urbanisme et d'environnement (CCUE) pour recommandations et obtention d'une décision du conseil municipal.

CONDITIONS SPÉCIFIQUES À L'APPROBATION DE TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT

- a) La demande est conforme aux dispositions du règlement de permis et certificats, au règlement de lotissement et s'il y a lieu au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de la Ville;
- b) Le tarif exigé a été payé;
- c) La demande n'a pas pour effet de rendre un lot existant non conforme aux dimensions et à la superficie exigées en vertu du présent règlement et du règlement de lotissement de la Ville;
- d) Le système de drainage des eaux de ruissellement proposé est adéquat aux conditions présentes sur le terrain;
- e) Le propriétaire doit s'engager, par écrit, à céder, à titre gratuit, l'assiette des voies de circulation, destinées à être publiques, tel que montré sur le plan;
- f) Le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan;
- g) Le propriétaire s'engage par écrit à respecter les conditions relatives à la cession de terrains pour fins de parcs ou de terrains de jeux prescrites par le présent règlement et le règlement numéro 184 relatif au lotissement.



DEMANDE CONFORME

Lorsque l'objet de la demande est conforme aux dispositions énumérées ci-dessus, le permis demandé est émis dans les soixante (60) jours de la date de réception de la demande, incluant tous les plans et documents requis.

CONFORME

DEMANDE SUSPENDUE

Si la demande ou les plans et documents qui l'accompagnent sont incomplets ou imprécis, l'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le demandeur et alors la demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements additionnels.

DEMANDE NON CONFORME

Lorsque l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions de la réglementation, le fonctionnaire désigné doit aviser par écrit le demandeur dans les soixante (60) jours de la date de réception de la demande.

NON CONFORME

ENREGISTREMENT DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles dans les trois (3) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet. Dans ce cas, le requérant doit soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la Ville.



Service d'urbanisme et d'environnement

259, rue L'Annonciation Sud, Rivière-Rouge Qc J0T 1T0

Téléphone : 819 275-3202 - Télécopieur : 819 275-3676

Courriel : urbanisme@riviere-rouge.ca - Site Web : riviere-rouge.ca