

Nécessité du permis de lotissement

Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale, autre que celle relative à une annulation, une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, doit au préalable soumettre pour approbation à l'inspecteur un plan-projet de lotissement, que celui-ci 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.

La délivrance d'un permis de lotissement doit avoir pour seul effet d'autoriser le dépôt pour inscription au cadastre officiel d'un plan approuvé en vertu du règlement de lotissement de la municipalité. La délivrance d'un permis de lotissement n'entraîne aucune obligation pour la municipalité:

- 1° De délivrer un permis de construction ou un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés;
- 2° D'accepter la cession de l'assiette d'une voie de circulation destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles;
- 3° D'installer ou d'approuver l'installation de services d'aqueduc ou d'égout.



Contenu d'une demande de permis

Une demande de permis de lotissement doit être accompagnée des plans de l'opération cadastrale projetée, préparés et signés par un arpenteur-géomètre et documents prescrits à l'article 29 du *Règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme # 376-2015*.

Conditions préalables à l'approbation

- Cession de rues;
- Indication des servitudes;
- Projet de morcellement plus vaste que le terrain visé;
- Paiement des taxes municipales.

Opération cadastrale prohibée

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

- 1° Elle rend un lot ou un terrain non conforme aux normes du Règlement de lotissement # 236-95;
- 2° Elle aggrave la non-conformité d'un lot ou d'un terrain;
- 3° Elle rend une construction ou un ouvrage non conforme aux normes du Règlement de zonage en vigueur ou du Règlement de construction en vigueur, ou aggrave le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un ouvrage à l'un ou l'autre de ces deux règlements ;
- 4° Elle crée une nouvelle rue formant une intersection avec la Route 138 sans qu'une autorisation du ministère des Transports du Québec (MTQ), n'ait été délivrée au préalable;
- 5° Toute opération cadastrale ou aliénation visant à segmenter une voie ferrée est interdite;
- 6° Elle a pour effet d'enclaver un terrain;
- 7° Elle vise un terrain contaminé, à moins qu'il ne fasse l'objet d'une expertise environnementale accompagnée d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministère du Développement durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques.

Contribution pour fin de parcs

Lors de toute opération cadastrale, le propriétaire d'un terrain s'engage, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, à des fins de parcs, et d'espaces naturels à céder à la Municipalité une somme d'argent ou une superficie de terrain représentant 8% de la valeur totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Dimension des lots

Lots situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation régional et situé à l'extérieur du corridor riverain

	Usage	L	P	S
Lot non desservi	-	50	45	3000
Lot partiellement desservi	-	25	35	1500
Lot desservi	Unifamiliale isolée	18 *	30	540
	Unifamiliale jumelée (1 étage)	16	28	336
	Unifamiliale jumelée (2 étages)	12	28	336
	Unifamiliale en rangée	6	30	180
	Bifamiliale et trifamiliale isolée	35	30	1050
	Bifamiliale et trifamiliale jumelée	40	50	2000
	Bifamiliale et trifamiliale en rangée	15	30	600
	Multifamiliale	40	50	2000
	Habitation collective	40	50	2000
	Commerce, service et bâtiment mixte	21	30	630
Agricole	50	30	3000	
Récréation	20	30	1000	
Forêt	50	30	3000	
Utilité publique	21	30	630	
Conservation	22	30	1000	

* Relativement à la zone 36-CH, la largeur minimale d'un lot est réduite à 15 mètres.

- L:** Largeur minimale (mètres)
P: Profondeur minimale (mètres)
S: Superficie minimale (mètres carrés)



Lots situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation régional et situé à l'intérieur du corridor riverain

	Usage	L	P	S
Lot riverain non desservi	-	50	75	4000
Lot non riverain non desservi	-	50	45	4000
Lot riverain partiellement desservi	-	50	75	2000
Lot non riverain partiellement desservi	-	25	45	2000
Lot riverain desservi	-	note	45 **	note
Lot non riverain desservi	-	note	note	note

Note: La largeur et la superficie minimale exigées sont celles prévues pour chacun des usages mentionnés dans le cas des lots desservis situés à l'extérieur du corridor riverain.

** Dans le cas où la route, le chemin ou la rue ou toute voie de circulation automobile est construite avant l'entrée en vigueur du présent Schéma d'aménagement, la profondeur minimale d'un lot pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée s'il présente des contraintes physiques particulières (ex. : la présence d'une voie ferrée, d'une falaise, etc.)

Terminologie

Lot desservi : Lot pouvant être ou étant raccordé aux réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Lot non desservi : Lot ne pouvant être raccordé à un réseau d'aqueduc ni à un réseau d'égout sanitaire.

Lot partiellement desservi : Lot desservi par l'un ou l'autre des réseaux, soit l'aqueduc ou l'égout sanitaire.

Lot situé à l'intérieur du corridor riverain : Lot situé, en totalité ou partiellement, à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou 300 mètres d'un lac.

Lot riverain : Lot dont au moins l'une des limites est contiguë à un cours d'eau ou un lac.

Normes de lotissement applicables pour les lots situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation régional et pour les lots en secteur déstructuré

	L	P	S
LOT SITUÉ À L'EXTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN			
Lot non desservi	50	45	3000
Lot partiellement desservi	25	35	1500
Lot desservi	22	30	1000
LOT SITUÉ À L'INTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN			
Lot riverain non desservi	50	75	4000
Lot non riverain non desservi	50	45	4000
Lot riverain partiellement desservi	30	75	2000
Lot non riverain partiellement desservi	25	45	2000
Lot riverain desservi	22	45 **	1000
Lot non riverain desservi	22	45 **	1000

Assouplissement des normes

Lorsqu'en raison de sa configuration ou de son relief, un terrain ne satisfait pas aux normes prescrites, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes :

- 1° Le terrain est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation régionale;
- 2° Le terrain est desservi par l'aqueduc et l'égout;
- 3° La largeur du terrain, calculée à la ligne avant ou arrière, n'est pas inférieure à :
 - 75% de la largeur minimale prescrite;
 - ou
 - 7 mètres dans le cas d'un lot avec services;
- 4° Une seule des lignes (avant ou arrière) du terrain est ainsi diminuée;
- 5° La norme relative à la superficie est respectée.

CE GUIDE INFORMATIF N'A AUCUNE VALEUR LÉGALE, LE TEXTE RÉGLEMENTAIRE PRÉVAUT.

Municipalité de Saint-Joachim
 172, rue de l'Église
 Saint-Joachim (Qc) G0A 3X0
 Tél: 418-827-3755 Fax: 418-827-8574
 urbanisme@saintjoachim.qc.ca

