

FORMULAIRE – DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT

Municipalité de Val-des-Monts
1, route du Carrefour
Val-des-Monts (Québec) J8N 4E9
Tél. : 819 457-9400
Téléc. : 819 457-4141
www.val-des-monts.net



Identification – Emplacement visé
Adresse(s) au rôle d'évaluation
Numéro(s) de lot(s)

Informations – Projet de lotissement
But du projet de lotissement

Usage(s) prévu(s) des lots projetés
☐ Habitation unifamiliale (H1) - Un (1) logement par bâtiment
☐ Habitation multifamiliale de basse densité (H2) - Deux (2), trois (3) ou quatre (4) logements par bâtiment
☐ Habitation multifamiliale de forte densité (H3) - Cinq (5) logements et plus par bâtiment
☐ Autre type d'habitation, spécifiez : _____
☐ Autre groupe d'usage, spécifiez : _____

Identification du propriétaire			
Nom, Prénom, Entreprise			
Numéro civique	Rue	Ville (province)	Code postal
Téléphone 1		Téléphone 2	
Courriel			

Identification du demandeur (mandataire - si différent du propriétaire)			
Nom, Prénom, Entreprise			
Numéro civique	Rue	Ville (province)	Code postal
Téléphone 1		Téléphone 2	
Courriel			
☐ Procuration ou acte notarié signé par le propriétaire			

Identification du professionnel mandaté pour la production de l'étude de caractérisation écologique	
Nom, Prénom,	
Nom de l'entreprise	
Téléphone	Courriel

Identification de l'arpenteur-géomètre mandaté pour la production du plan projet de lotissement et/ou du plan d'opération cadastrale	
Nom, Prénom,	
Nom de l'entreprise	
Téléphone	Courriel

Identification du technologue ou de l'ingénieur mandaté pour la production du rapport de faisabilité d'installer une installation septique et un puits.	
Nom, Prénom,	
Nom de l'entreprise	
Téléphone	Courriel

Signature	
Signature	Date

RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS REQUIS POUR UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Un permis de lotissement est requis pour toute opération cadastrale assujettie au Règlement de lotissement 940-24. Un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être déposé auprès du ministre responsable du cadastre si le permis de lotissement n'a pas été délivré à l'égard de cette opération cadastrale.

La demande de permis de lotissement doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :
(Règlement relatif aux permis et certificats 942-24, chapitre 3)

- ☐ 1. Le **formulaire officiel de demande de permis** de la Municipalité, complété et signé, selon le cas, par le propriétaire, l'occupant ou son représentant autorisé.
- ☐ 2. Une **procuration** signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par un mandataire.
- ☐ 3. Lorsque le plan d'opération cadastrale entraîne l'augmentation du nombre de lot, une **étude de caractérisation écologique** est exigée pour les lots projetés n'ayant pas de bâtiment principal, valide pour une durée de cinq (5) ans sauf si une révision est jugée nécessaire par l'autorité compétente, indiquant :
 - a) Conformément à l'article 46.0.3 de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2), l'étude de caractérisation écologique signée par un professionnel au sens de l'article 1 du Code des professions (chapitre C-26) ou un titulaire d'un diplôme universitaire en biologie, en sciences de l'environnement ou en écologie du paysage et, le cas échéant, ayant les compétences déterminées par règlement du gouvernement;
 - b) L'identification du mandat;
 - c) Un inventaire écologique contenant minimalement les informations suivantes :
 - i. L'identification et la délimitation du secteur à l'étude, incluant une description sommaire du milieu;
 - ii. L'identification, la classification et la superficie des milieux humides et des rives applicables;
 - iii. L'identification des liens hydrologiques (cours d'eau, fossé) et la délimitation de la limite du littoral et de la rive, lorsqu'applicable;
 - iv. Un inventaire floristique et faunique sommaire, les données historiques du Centre de données sur le patrimoine naturel du Québec (CDPNQ) et la localisation des espèces menacées ou vulnérables sur un plan.
 - d) La description de la méthodologie employée pour l'inventaire et la caractérisation du secteur à l'étude;
 - e) La précision sur les mesures de mitigation à respecter en fonction du projet de construction, d'ouvrages ou de travaux projetés.
- ☐ 4. Lorsque l'opération cadastrale vise un lot inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Municipalité en application de l'article 31.68 de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2), la demande de permis de lotissement doit être accompagnée d'une **attestation d'un expert** visé aux articles 120 et 121 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) établissant que l'opération projetée est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation approuvé par le ministre.
- ☐ 5. Deux (2) copies papier et une (1) copie numérique d'un **plan projet de lotissement**, conforme à la réglementation municipale en vigueur, préparer par un arpenteur-géomètre, comportant les renseignements suivants :
 - a) La date de préparation du plan, la direction du nord, l'échelle du plan ainsi que le numéro de minute et la signature de l'arpenteur-géomètre ayant préparé le plan;
 - b) Les dimensions de chaque limite, la superficie et l'identification cadastrale du lot projeté ou des lots projetés;
 - c) Les limites et l'identification cadastrale de tout lot adjacent à un lot visé par la demande;
 - d) La localisation de tout bâtiment et de toute construction sur le terrain et leurs distances par rapport aux limites de terrain;
 - e) Les caractéristiques naturelles du lot (topographie, hydrographie, conformément à l'étude de caractérisation écologique, lorsqu'applicable);
 - f) Le tracé et les limites de l'emprise de toute rue contigüe à un lot visé par la demande qu'elle soit existante ou projetée avec laquelle elle communique directement;
 - g) La localisation des servitudes et des droits de passage;
 - h) L'identification de l'usage de chaque lot projeté;
 - i) L'aire constructible de chaque lot, excluant les marges de recul exigées, les distances de dégagement requises pour la protection de l'environnement, ainsi que les zones soumises à des contraintes naturelles ou anthropiques;
 - j) Le ou les espaces destinés à des fins de parcs, de terrains de jeux et/ ou à la préservation d'espaces naturels;
 - k) Les sentiers pour piétons, des liens récréatifs ou des pistes cyclables;
 - l) Les phases de développement;
 - m) Pour une nouvelle emprise de rue, indiquer les données correspondantes aux dispositions du chapitre 3 du règlement de lotissement 940-24.

La conception de toute infrastructure routière devra être effectuée en respect du Règlement de lotissement 940-24 et du Règlement concernant les normes de construction et de municipalisation de chemins et les infrastructures routières existantes et les infrastructures routières nouvelles 764-15.

Le professionnel évaluera la possibilité que le projet de lotissement :

- a) S'intègre adéquatement avec le milieu naturel et bâtis;
- b) Est planifié de façon que les voies de circulation proposées soient intégrées aux voies de circulations existantes et soient planifiées de sorte que les projets domiciliaires soient liés entre eux.

- ☐ 6. Deux (2) copies papier et une (1) copie numérique du **plan d'opération cadastrale** (correspondant au plan projet de lotissement) et la lettre de l'arpenteur-géomètre, dans laquelle il explique le but de l'opération cadastrale.
- ☐ 7. Deux (2) copies papier et une (1) copie numérique d'un **rapport d'un technologue ou d'un ingénieur démontrant la faisabilité d'installer une installation septique et un puits sur chaque lot**, contenant :
- a) La localisation de tout milieu humide et hydrique, tout fossé d'égouttement, le roc de surface, les boisés ou toutes autres contraintes naturelles;
 - b) La localisation des forages et des trous d'inspection;
 - c) La localisation projetée sur chaque lot de l'installation septique et du puits;
 - d) Une attestation que les installations septiques proposées sont conformes aux exigences réglementaires applicables en l'espèce;
 - e) La localisation des puits et des installations septiques sur tous les lots adjacents, à moins que ces installations soient à plus de 30 mètres des lignes de propriété qui bordent les lots visés par la demande.
- ☐ 8. Les **taxes municipales** exigibles et impayées à l'égard du terrain visé par l'opération cadastrale doivent être payées.
- ☐ 9. **Paiement du tarif** applicable à la délivrance du permis, établi comme suit à l'article 86 du Règlement relatif aux permis et certificats 942-24 :
- 200 \$ pour le premier lot créé et 100 \$ pour chaque lot supplémentaire.
 - Le tarif s'établit par nouveau lot créé compris dans le plan d'opération cadastrale.
 - Aucuns frais ne sont perçus pour le lotissement d'une voie de circulation ou ses emprises supplémentaires.
 - Aucuns frais ne sont exigés pour un lot destiné à être cédé à la municipalité (parc, rue, surlargeur, etc.)
 - 100 \$ pour une opération cadastrale autre que la création de lots.
- ☐ 10. Comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale, qu'une rue soit prévue ou non, aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, le propriétaire doit fournir une contribution à ces fins.
- Le conseil municipal détermine l'obligation de fournir une contribution de la manière suivante :
- 1° Pour la création de cinq (5) lots et moins :
 - a) Un versement en argent de 1 500 \$ par lot.
 - 2° Pour la création de six (6) à dix (10) lots, soit :
 - a) Un versement en argent équivalant à 7 % de la valeur du lot visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
 - b) Une cession en terrain ou en servitude équivalente à 7 % de la superficie des lots visés;
 - 3° Pour la création de onze (11) lots et plus soit :
 - a) Un versement en argent équivalent à 10 % de la valeur des lots visés;
 - b) Une cession en terrain ou en servitude équivalente à 10 % de la superficie des lots visés;

Pour la création de six (6) à dix (10) lots et pour la création de onze (11) lots et plus, cette contribution peut être demandée en argent et en terrain. Dans ce cas, cette combinaison ne peut excéder le pourcentage maximal respectif établi au précédent l'alinéa.

Les cas échéants, l'engagement à céder un lot ou une servitude doit être pris dans une lettre d'entente signée devant un notaire, par le propriétaire du lot et la Municipalité. Le ou les lots ou servitudes cédés gratuitement par le propriétaire peuvent être un ou des lots, une ou des servitudes, qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la Municipalité.

Le ou les lots, la ou les servitudes visées dans l'entente doivent cependant faire partie du territoire de la Municipalité. Cette entente prévaut sur toutes règles établies en vertu du présent règlement.

La valeur du lot est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan relatif à l'opération cadastrale par la Municipalité. Elle est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé. La valeur ainsi déterminée est celle qui doit être utilisée aux fins du calcul de la compensation.

Ainsi pour la création de six (6) lots et plus, la demande de permis de lotissement doit être accompagnée d'un **rapport produit par un évaluateur agréé** portant sur le ou les lots visés au plan relatif à l'opération cadastrale, lequel sera présenté au Conseil municipal afin qu'une décision soit prise lors d'une séance du Conseil municipal.

Pour connaître l'ensemble des dispositions liées à la *contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels*, veuillez consulter le chapitre 2 du règlement de lotissement 940-24.

Obligation de fournir certains renseignements et documents additionnels

Selon la nature de la demande, l'autorité compétente peut exiger au requérant de fournir des renseignements et documents additionnels à ceux exigés au règlement s'ils sont essentiels pour vérifier la conformité de la demande aux dispositions applicables de la réglementation d'urbanisme.

Suspension de l'étude d'une demande

Lorsque les renseignements et documents fournis à l'appui d'une demande visée au règlement sont insuffisants, non conformes ou erronés, l'autorité compétente avise le requérant en lui demandant de fournir les renseignements et documents suffisants, conformes ou corrigés et suspend l'étude de la demande de permis jusqu'à ce qu'ils soient fournis pour une période n'excédant pas 30 jours ouvrables. Si à l'expiration de ce délai, le requérant n'a pas donné suite à l'avis de l'autorité compétente, l'étude de la demande est annulée et, au besoin, une nouvelle demande devra être présentée.

Condition d'émission du permis de lotissement
(Règlement relatif aux permis et certificats 942-24)

L'autorité compétente émet un permis de lotissement si :

- 1° La demande est conforme au Règlement de lotissement 940-24 et au Règlement relatif aux permis et certificats 942-24 ;
- 2° La demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement;
- 3° Les frais du permis ont été payés et toutes les dispositions des règlements d'urbanisme applicables en l'espèce sont respectées;
- 4° Lorsqu'une contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels est exigée en argent, le montant demandé est payé;
- 5° Lorsqu'une contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels est exigée en terrain, le terrain demandé est cédé;
- 6° Lorsqu'une contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels est exigée en servitude, la servitude est créée;
- 7° Les intentions de lotissement ne laissent aucun résidu qui ne respecterait pas les normes de superficie et de dimensions applicables;
- 8° Les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard du terrain visé par l'opération cadastrale ont été payées;
- 9° Dans l'affectation rurale, toute opération cadastrale visant la création d'une voie de circulation ne peut avoir pour but de permettre l'implantation de nouvelles constructions résidentielles, commerciales ou de villégiatures privées. Cette restriction ne s'applique pas à un avant-projet reconnu en vertu de l'article 39;
- 10° Un permis de lotissement ne peut être autorisé s'il a pour effet de séparer les bâtiments, constructions ou usages complémentaires du bâtiment ou usage principal;
- 11° Un permis de lotissement ne peut être autorisé s'il a pour effet :
 - a) De morceler un lot conforme en un lot dérogatoire à l'exception d'un lot situé en territoire rénové, lequel peut faire l'objet de la mesure d'exception édictée au Règlement de lotissement 940-24;
 - b) De morceler un lot dérogatoire de façon que le résultat de l'opération cadastrale ait pour effet de rendre plus dérogatoire sa superficie, sa largeur de façade ou sa profondeur.

Annulation et caducité du permis de lotissement

Un permis de lotissement devient nul, caduc et sans effet dans les cas suivants :

- 1° Le plan relatif à l'opération cadastrale n'a pas été déposé auprès du ministre responsable du cadastre dans les 180 jours suivant la date de délivrance du permis de lotissement;
- 2° Le permis a été délivré sur la base d'une déclaration, d'une information, d'un plan ou d'un document faux ou erroné;
- 3° Une modification a été apportée aux documents approuvés sans l'approbation préalable de l'autorité compétente.

Dans les cas prévus aux paragraphes 2° et 3°, l'annulation du permis est temporaire et dure jusqu'à ce que les travaux soient corrigés ou que les modifications apportées soient approuvées par l'autorité compétente.