

Chapitre 6

Conditions préalables à une opération cadastrale

Table des matières

6	CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	6-3
6.1	PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE	6-3
6.2	PLAN DE MORCELLEMENT PORTANT SUR UN TERRITOIRE PLUS LARGE	6-3
6.3	PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES	6-3
6.4	CESSION DES VOIES DE CIRCULATION.....	6-3
6.5	SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS	6-3
6.6	PROJET DE MORCELLEMENT	6-4
6.7	ZONE AGRICOLE PERMANENTE	6-5
6.8	CESSION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS.....	6-6
6.8.1	Obligation de fournir une contribution.....	6-6
6.8.2	Opérations cadastrales exemptées	6-6
6.8.3	Établissement de la valeur du terrain	6-7
6.8.4	Contribution anticipée.....	6-8

6 CONDITIONS PRÉALABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

6.1 PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale, que le plan prévoit ou non des rues, doit soumettre, au préalable, à l'approbation de l'inspecteur en bâtiment, un plan de l'opération cadastrale avant d'être déposé au Service du cadastre du ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec.

Par ailleurs, toute personne doit soumettre pour approbation de l'inspecteur en bâtiment, tout plan de lotissement et tout document que ce plan prévoit ou non des rues.

6.2 PLAN DE MORCELLEMENT PORTANT SUR UN TERRITOIRE PLUS LARGE

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire du terrain situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation tel que délimité au plan d'urbanisme doit présenter un projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan, à savoir les terrains lui appartenant qui sont contigus à celui pour lequel une opération cadastrale est projetée.

Cette disposition ne s'applique pas à une identification cadastrale.

6.3 PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES EXIGIBLES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont impayées et exigibles à l'égard des terrains compris dans le plan.

6.4 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 la voie de circulation doit être conforme aux dispositions du règlement et faire l'objet d'une opération cadastrale préalablement à la cession.

L'engagement doit être pris par écrit, être signé devant témoin, par le propriétaire du terrain et les représentants autorisés de la municipalité.

6.5 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 services publics.

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit aussi 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.

6.6 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 découle d'un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur, 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 existant 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 deuxième paragraphe du présent article et le rayon des courbes;
- 4) Le relief du sol exprimé par des lignes de niveau équidistantes de 2 mètres ou moins;
- 5) Les lignes des lots proposés et leurs dimensions approximatives;
- 6) Le tracé et les limites de l'emprise de toute voie de circulation projetée et de toute voie de circulation existante ou préalablement acceptée avec laquelle une voie de circulation projetée communique;
- 7) L'identification de tout terrain cédé ou destiné à être cédé pour fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel au sens de l'article 6.8 et suivants du présent chapitre 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;
- 8) La destination des différentes parties du terrain en distinguant notamment les voies de circulations, les parties de terrain visées au septième paragraphe du présent article et les terrains à bâtir avec leur usage prévu;
- 9) Le nombre de logements par type d'habitation et le nombre total de bâtiments en fonction de l'usage pour chaque phase;
- 10) Les infrastructures existantes de services publics et les servitudes existantes ou requises pour le passage des infrastructures de services publics;
- 11) L'emplacement de la ligne naturelle des hautes eaux de tout lac ou cours d'eau, la ligne correspondant aux cotes d'inondation 0-20 ans et 20-100 ans, les limites de toute zone à risque de mouvement de terrain.
- 12) La limite de la zone agricole permanente;

- 13) L'identification de la zone dans laquelle se trouve le terrain, telle qu'indiquée au plan de zonage en vigueur faisant partie du présent règlement; lorsque le terrain est situé dans plus d'une zone, le plan doit montrer les limites de chaque zone;
- 14) Les phases de mise en oeuvre du projet et l'échéancier de réalisation;
- 15) 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 plan du 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 touché.

Avant d'approuver le plan du projet de morcellement, l'inspecteur en bâtiment doit 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 voies de circulation et tout autre terrain qui serait cédé à la municipalité. L'inspecteur en bâtiment approuve le projet de morcellement s'il est conforme aux normes de lotissement et compatible avec le tracé de rues projeté des voies de circulation prévues au plan d'urbanisme en vigueur, sans nécessairement être parfaitement concordant au plan d'urbanisme.

Une fois que le plan du 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 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 voie de circulation ou de tout autre terrain dont la cession à la municipalité est prévue au plan du projet de morcellement. L'engagement doit être pris par écrit, être signé, devant témoin, par le propriétaire du terrain et les représentants autorisés de la municipalité.

6.7 ZONE AGRICOLE PERMANENTE

À l'intérieur de la zone agricole permanente, un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé, sauf si le lotissement visé par ce plan a fait l'objet de l'autorisation ou de la déclaration suivante :

- 1) Une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec;
- 2) 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* (LRQ, c. P-41.1) ou des règlements édictés sous son empire.

6.8 CESSION POUR FINS DE 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 ci-dessous relatives à la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

6.8.1 Obligation de fournir une contribution

Sous réserve de l'article 6.8.2, et à moins qu'une contribution anticipée ait été effectuée conformément à l'article 6.8.4, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale, doit, préalablement à l'approbation de ce plan, remplir l'une des obligations suivantes :

- 1) Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la municipalité un terrain d'une superficie équivalant à dix pour cent (10 %) de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel;
- 2) Verser à la municipalité un montant en argent équivalant à dix pour cent (10 %) de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;
- 3) Céder gratuitement ou s'engager à céder gratuitement à la municipalité une partie de terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et verser à la municipalité un montant en argent.

L'engagement doit être pris par écrit, être signé, devant témoin, par le propriétaire du terrain et les représentants autorisés de la municipalité.

Dans le cas visé au troisième paragraphe du premier alinéa du présent article, la somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la municipalité et du montant versé en argent doit équivaloir à dix pour cent (10 %) de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Dans les cas visés aux premier et troisième paragraphes du premier alinéa du présent article, la municipalité peut convenir par écrit avec le propriétaire que la cession de terrain ou l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que le terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la municipalité. Dans ce cas, l'engagement écrit convenu entre la municipalité et le propriétaire prime sur les règles de calcul établies par le présent article.

6.8.2 Opérations cadastrales exemptées

L'article 6.8.1 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1) Une annulation, une correction, une modification ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot;
- 2) L'ajout d'un numéro de lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lot;
- 3) L'identification cadastrale d'un terrain déjà construit.
- 4) L'identification cadastrale d'un terrain à l'égard duquel la contribution relative aux parcs, terrains de jeux ou espaces naturels a déjà été effectuée en vertu des dispositions du

règlement ou en vertu des dispositions aux même fins édictées dans un règlement antérieur. Cette exemption s'applique même si le pourcentage fixé par le règlement antérieur était inférieur à celui fixé par le règlement;

- 5) Une nouvelle identification cadastrale d'un terrain déjà construit dont les limites ont été modifiées dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir;
- 6) L'identification cadastrale d'un lot utilisé aux fins d'un usage principal agricole situé dans la zone agricole permanente au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LRQ, c. P-41.1), ou aux fins d'un usage additionnel à un tel usage principal;
- 7) L'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel de propriété publique;
- 8) L'identification cadastrale d'un terrain utilisé aux fins d'un service public;
- 9) L'identification cadastrale d'un terrain sur lequel la construction d'un bâtiment est expressément prohibée par le présent règlement;
- 10) L'identification d'un terrain occupé par un centre de la petite enfance qui est exploité conformément à la *Loi sur les centres de la petite enfance et autres services de garde à l'enfance* (LRQ, c. C-8.2);
- 11) Pour tous les cas de privilège identifiés aux articles 5.12.2 à 5.12.4.
- 12) Une nouvelle identification cadastrale, pour un ou des lots situé(s) dans la zone agricole permanente, au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LRQ, c. P-41.1), même si l'opération cadastrale a pour effet de créer un nouveau lot à bâtir.

6.8.3 Établissement de la valeur du terrain

Pour l'application des deuxième et troisième paragraphes du premier alinéa de l'article 6.8.1, la valeur du terrain 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 selon l'une des méthodes suivantes :

- 1) Lorsque, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la contribution est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (LRQ, c. F-2.1);
- 2) Lorsque le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ne rencontre pas les conditions énoncées au paragraphe 1) du présent article sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la contribution.

6.8.4 Contribution anticipée

Le propriétaire d'un terrain visé par un projet de morcellement conformément à l'article 6.6 et soumis aux exigences du présent chapitre peut, par anticipation, céder à la municipalité l'ensemble des terrains destinés à l'établissement des parcs ou terrains de jeux ou au maintien d'espaces naturels pour tout le terrain compris dans le projet de morcellement. Il peut, de la même façon, verser par anticipation, la contribution en argent pour tout le terrain compris dans le projet de morcellement.

Dans le cas où le propriétaire s'engage, dans les formes prescrites à l'article 6.8.1, à céder l'ensemble des terrains destinés à l'établissement des parcs ou terrains de jeux ou au maintien d'espaces naturels pour tout le terrain compris dans le projet de morcellement, globalement ou selon des étapes convenues avec la municipalité, il est réputé avoir versé une contribution anticipée en terrains.

La contribution par anticipation est comptée au crédit du propriétaire à l'égard de toute opération cadastrale préparée à sa demande ou à la demande d'un propriétaire subséquent et qui vise un terrain compris dans le projet de morcellement.

Dans le cas où le propriétaire désire verser, par anticipation, la contribution en argent pour l'ensemble du terrain compris dans le projet de morcellement, la valeur de ce terrain correspond à la somme de la valeur de chaque lot projeté compris dans le projet de morcellement, laquelle doit être établie en appliquant les règles établies à l'article 6.8.3. Aux fins de l'application du présent article, la date de référence pour établir la valeur des lots projetés est la date de réception à la municipalité du projet de morcellement.