

Le plan de lotissement

Mandat

1. Description

Le plan de lotissement est un dessin en deux dimensions de la division horizontale du terrain en parcelles à aménager éventuellement. Ce plan porte généralement sur la division de parcelles de terrain de plus de deux lots.

Il existe trois types de plans de lotissement et trois étapes différentes pour leur réalisation.

- 1) **Plan de lotissement provisoire** : Il s'agit de la première étape de la création d'un plan. Cette étape permet de s'assurer : que le terrain est adapté à la nouvelle vocation proposée; que la proposition respecte le Plan officiel et le *Règlement de zonage*, ainsi que les lois et les politiques du gouvernement provincial; qu'elle est conforme aux normes municipales; et enfin, que les collectivités et la Ville sont protégées contre les projets d'aménagement qui sont inappropriés ou qui pourraient imposer des contraintes inconsidérées aux infrastructures, aux services ou aux finances de la collectivité. Il s'agit de la version qui est déposée dans le cadre de la demande. La *Loi sur l'aménagement du territoire* décrit ce qu'il faut prévoir dans le plan de lotissement provisoire.
- 2) **Plan de lotissement provisoire approuvé** : Il s'agit de la version du plan qui est le fruit de la collaboration parmi différents intervenants pendant la durée de l'examen de la demande et de la version approuvée par le personnel de la Ville, si les pouvoirs délégués ne sont pas abrogés.
- 3) **Plan de lotissement enregistré** : Il s'agit du plan de lotissement qui crée des parcelles nouvelles et distinctes de terrain et dont on peut se servir afin de respecter les lois dans la vente des lots. Il s'agit de la version qui est enregistrée auprès du Bureau d'enregistrement immobilier et qui confirme que toutes les conditions de l'approbation ont été respectées. Le plan de lotissement enregistré est un document notarié qui indique :
 - le périmètre et les dimensions exacts mesurés selon l'arpenteur ainsi que la numérotation des lots et des blocs qui peuvent être cédés, en plus de faire état de la localisation et de la largeur de la voie publique;
 - les blocs à aménager, notamment pour construire des écoles ou aménager des parcs, des étangs de gestion des eaux pluviales, des couloirs de



transport de l'électricité et des ouvrages de prévention des dangers, des terres environnementales et les parcelles des infrastructures.

2. Cas dans lesquels les documents sont obligatoires

Le plan de lotissement provisoire est obligatoire pour toutes les demandes de réglementation du plan de lotissement.

Le plan de lotissement provisoire approuvé est obligatoire pour toutes les demandes de modification du *Règlement de zonage*, dans les cas où il faut aussi déposer le plan de lotissement avec la proposition.

3. Contenu

Le contenu à prévoir pour le plan de lotissement provisoire est détaillé dans l'[article 51 \(17\)](#) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

4. Critères d'évaluation

Les critères à évaluer par le personnel de la Ville pour le plan de lotissement provisoire sont détaillés dans l'[article 51 \(24\)](#) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

5. Fonctions et attributions/compétences

Seuls peuvent offrir au public des services d'arpentage cadastral (périmètre juridique), les titulaires du certificat d'autorisation en règle délivré par la régistratrice de l'Ordre des arpenteurs géomètres de l'Ontario. Le plan de lotissement n'est valide que s'il est constitué de l'original revêtu du sceau apposé par l'arpenteur-géomètre de l'Ontario.

Lorsque la Ville a approuvé le plan de lotissement, le plan définitif et les conditions de l'approbation définitive et que le zonage est en place, on peut enregistrer le plan de lotissement auprès du Bureau d'enregistrement immobilier.

6. Documents à déposer

Il y a deux documents à déposer avec le plan de lotissement provisoire.

Document constitutif 1 : obligatoire pour toutes les demandes de réglementation du plan de lotissement. Ce document doit :

- respecter toutes les exigences prévues pour le plan de lotissement provisoire dans l'article 51 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*;

- porter le [bloc de signature correspondant](#) pour la version provisoire du plan de lotissement à approuver par la Ville;
- comprendre dans le format Adobe.PDF les copies électroniques de l'ensemble des études et des plans obligatoires, qui doivent être déverrouillés et aplatis;
- les fichiers numériques géoréférencés auxiliaires de DAO, du BIM ou du SIG (conformément aux normes existantes de la Ville pour le dépôt des documents) pour ce qui est des plans provisoires ou définitifs; il se peut que la Ville demande ces fichiers;
- rappeler le Réseau de contrôle planimétrique et de contrôle altimétrique, et être signé par le propriétaire du bien-fonds;
- comprendre le plan de lotissement provisoire et toutes les révisions qui y sont apportées par la suite dans le format de CAO (conception assistée par ordinateur) d'AutoCad ou de MicroStation, en unités métriques, en rappelant les ouvrages recensés et balisés. Si possible, le plan doit aussi être géoréférencé et être déposé en format de grille, c'est-à-dire coordonné dans la zone 9 du Mercator transverse modifié (MTM) et du Système de référence NAD83. Le lignage doit indiquer clairement le périmètre du lotissement, ainsi que chaque lot, chaque bloc ou chaque partie interne du lotissement, qui doivent porter des balises de texte claires;
- être accompagné de deux exemplaires imprimés de toutes les déclinaisons du plan provisoire, à l'intention du personnel des Services juridiques.

Document constitutif 2 : obligatoire pour toutes les demandes de modification du *Règlement de zonage* à déposer pour faire approuver le plan de lotissement. Ce document doit :

- comprendre, pour le plan de lotissement complémentaire, la confirmation de l'approbation de l'ébauche pour les modifications exactes à apporter au *Règlement de zonage* afin de mettre en œuvre le plan de lotissement dans sa version provisoire approuvée. Il faut en fait que l'auteur de la demande fasse approuver la demande de plan de lotissement avant que la demande de modification du *Règlement de zonage* soit jugée complète et soit acceptée par la municipalité.

7. Ouvrages à consulter

- [Dessins techniques de lotissement – Dessins idéaux](#) (sauf l'engorgement des eaux pluviales aux intersections).

