

PROCÉDURE POUR SUBDIVISER UNE PROPRIÉTÉ OU POUR UN PROJET DE REDÉVELOPPEMENT

Renseignements généraux

Sur l'ensemble du territoire de la Ville de Pointe-Claire, on ne peut procéder à une opération cadastrale sans obtenir au préalable un permis de lotissement. Cette procédure diffère de la procédure pour obtenir un permis de construction.

Par ailleurs, tout redéveloppement d'une propriété ayant pour effet d'augmenter le nombre d'unités de logement est sujet à la contribution pour fins de parcs et terrains de jeux.

Cette brochure se veut un condensé d'information générale pertinente à des projets de subdivision et de redéveloppement. Il est souhaitable de se référer au règlement de lotissement no PC-2774 pour avoir l'information intégrale.

Éléments importants à considérer : Avant de déposer une demande pour subdiviser un terrain ou pour entreprendre un projet de redéveloppement, il est important de considérer ce qui suit :

1. Les frais d'un arpenteur géomètre;
2. La contribution pour fins de parcs et terrains de jeux;
3. Les tarifs du Service de l'ingénierie et des immeubles;
4. L'existence d'arbres matures;
5. Autres considérations.

Les frais d'un arpenteur géomètre

Des plans de lotissement officiels doivent être préparés par un arpenteur-géomètre du Québec. Certains autres documents peuvent aussi être exigés et doivent être préparés par un arpenteur-géomètre, tel que les certificats de localisation, l'établissement des niveaux géodésiques d'une propriété, etc. Veuillez-vous référer à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec pour connaître la liste des membres. La Ville ne peut pas recommander un arpenteur-géomètre particulier.

La contribution pour fins de parcs et terrains de jeux

Afin de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou relatif à un projet de redéveloppement est assujettie à l'une des conditions suivantes, le Conseil décidant dans chaque cas laquelle s'applique :

- Que le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, ou;
- Que le propriétaire verse une somme à la Ville, ou;
- Que le propriétaire prenne l'engagement mentionné au premier paragraphe et effectue le versement d'une somme.

Valeur du terrain : La superficie du terrain devant être cédé et la somme versée doivent être égales à 10% de la superficie et de la valeur, respectivement, du site. La valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de réception de la demande de permis de construction ou de lotissement. Cette valeur est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation, aux frais du propriétaire par un évaluateur agréé mandaté par la Ville.

Le Service de l'ingénierie et des immeubles

Toutes les demandes de subdivision doivent également être approuvées par le Service de l'ingénierie et des immeubles. Il y a, pour presque tous les projets de redéveloppement, des tarifs liés aux raccordements de services, à la coupe et à la reconstruction de bordures et de trottoirs. Veuillez consulter le Service de l'ingénierie et des immeubles pour connaître le montant de ces tarifs, la profondeur des services disponibles dans la rue et pour obtenir toute autre information similaire.

Présence d'arbres matures

Le choix de l'emplacement d'une nouvelle maison, d'un agrandissement, d'une allée pour véhicules, etc. doit tenir compte de la présence d'arbres matures; autant dans le but de préserver les arbres eux-mêmes que pour ne pas endommager leur système racinaire. La Division Parcs et horticulture du Service des travaux publics sera consultée pour des projets de construction à proximité d'arbres.

Autres considérations

Équipements d'utilité publique

Les poteaux d'Hydro-Québec, les bornes d'incendie, l'éclairage public, etc. peuvent ne pas être situés à l'endroit idéal pour votre projet de redéveloppement. La responsabilité et les frais encourus pour le déplacement ou la modification de tels équipements d'utilité publique seront assumés par le propriétaire.

Délais de traitement des demandes

Puisque la plupart des demandes de subdivision liées à un projet de redéveloppement devront être présentées au Comité consultatif d'urbanisme et au Conseil, la procédure de subdivision prendra au moins 2 mois.

La procédure d'obtention d'un permis de construction est indépendante de celle pour obtenir un permis de lotissement, mais les processus d'analyse peuvent se faire simultanément. Veuillez-vous référer au document qui explique la procédure spécifique à votre type de projet. Si vous choisissez de déposer votre demande de permis de construction seulement après avoir obtenu le permis de lotissement, il faut prévoir un délai additionnel de 2 mois. Les délais pour une demande de démolition sont d'au moins 3 mois, à partir du dépôt par le requérant d'une demande complète.

Présentation d'une demande de permis – documents requis

Les frais de base de 2 775 \$ pour mandater un évaluateur agréé doivent être payés afin d'établir la contribution pour fins de parcs et terrains de jeux, telle qu'exigée pour un permis de lotissement relatif à une subdivision ou un permis de construction relatif à un projet de redéveloppement. Le coût réel des honoraires sera ajusté lorsque le rapport final d'évaluation sera reçu.

Une demande de permis de lotissement doit comprendre les documents suivants :

- Une lettre, signée par le propriétaire ou son représentant autorisé, demandant l'approbation de l'opération cadastrale. Dans le cas d'une opération cadastrale impliquant la création de nouvelles rues, le propriétaire doit aussi s'engager, par la même lettre, à céder à la Ville l'assiette des voies de circulation projetées pour la somme nominale d'un dollar (1\$).
- Un exemplaire d'un plan de l'opération cadastrale projetée, exécuté à une échelle de 1:1 000 ou plus grand, et une copie numérique de ce plan, et montrant:
 - la désignation cadastrale au cadastre officiel du Québec, les limites du terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale et les limites des propriétés adjacentes;
 - s'il y a lieu, le tracé, les limites et la largeur des voies de circulation projetées;
 - la division cadastrale proposée, ainsi que les dimensions et la superficie de chacun des lots;
 - le cas échéant, la délimitation des parcs et espaces verts proposés, et leur superficie;
 - le cas échéant, les servitudes et droits de passage existants ou proposés;
 - les bâtiments existants;
 - les arbres matures sur le terrain et sur la propriété de la Ville entre le terrain et la rue;
 - la date, le titre, le nord astronomique, l'échelle, le sceau et la signature de l'arpenteur.
- Documents additionnels requis pour les projets assujettis à une révision du Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA):
 - plan montrant l'emplacement des arbres existant, à protéger et à abattre, et les plantations prévues, avec description des caractéristiques (dimension, essence, condition physiologique) de ces arbres;
 - un plan de site préliminaire montrant un bâtiment sur le terrain, sa localisation et ses dimensions approximatives (largeur, profondeur), ainsi que la localisation et les dimensions possibles des accès à la rue, allées et espaces de stationnement requis;
 - dans le cas d'une opération cadastrale relative à un regroupement, des esquisses préliminaires des agrandissements ou des modifications, le cas échéant, aux bâtiments existants.
- Une demande d'opération cadastrale dont l'effet est de modifier les dimensions de tout terrain bâti doit être accompagnée de un exemplaire d'un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre pour chaque terrain bâti affecté, et montrant que l'opération cadastrale n'affecte pas la conformité aux règlements de zonage ou de lotissement.

Honoraires 2019 :

Les honoraires pour l'étude d'une demande de subdivision / lotissement sont de :

- 110 \$ par lot résidentiel unifamilial ou public; 165 \$ par lot commercial, industriel ou multifamilial.

Le calcul des honoraires est basé sur le nombre de lots, ou de parties de lot le cas échéant, résultant de l'opération cadastrale. Les honoraires sont exigibles au moment de la présentation de la demande (non remboursables, payables à la Ville de Pointe-Claire).

Avant la délivrance du permis de lotissement (ou de construction dans le cas d'un redéveloppement), les paiements qui suivent doivent être effectués:

- Contribution pour parcs et terrains de jeux : 10% de la valeur du terrain, selon l'évaluation;
- Frais exigés du Service de l'ingénierie : établis selon le projet, ils peuvent faire l'objet d'une entente relative à des travaux municipaux;
- Toute autre garantie financière imposée par le Conseil à sa discrétion, et rattachée à la résolution d'adoption des Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).