



Énergie, Mines et Ressources

Direction des terres

300, rue Main, bureau 345

Whitehorse (Yukon) Y1A 2B5

667-5215; téléc. : 667-3214

www.emr.gov.yk.ca

# AGRANDISSEMENT D'UNE PARCELLE

## Politique sur les demandes de terres

---

### OBJECTIF

Faciliter l'octroi de terres pour l'agrandissement de parcelles à des fins résidentielles et récréatives.

### BUT

La présente politique oriente l'examen des demandes relatives à l'agrandissement de parcelles assorties d'un titre de bien-fonds à des fins résidentielles ou récréatives. La politique a pour but de :

- √ permettre aux propriétaires fonciers de présenter des demandes d'agrandissement de parcelles utilisées à des fins résidentielles ou récréatives légitimes;
- √ veiller à la protection des intérêts de la collectivité en ce qui concerne la gestion et l'aliénation des terres publiques;
- √ respecter les normes d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la *Loi sur le lotissement* et le *Règlement sur le lotissement*, dans les schémas d'aménagement (voir la définition ci-dessous), dans les plans et les politiques sur la gestion des ressources et par d'autres organismes de réglementation.

### CONTEXTE

Entre les années 1950 et la fin des années 1970, la superficie des zones aménagées à des fins récréatives ne dépassait généralement pas 0,2 hectare (1/2 acre), et un grand nombre de parcelles étaient plus petites. Les ceintures vertes, les marges de recul, les corridors d'accès et les autres critères d'aménagement variaient considérablement d'un lotissement à l'autre. Le fait d'autoriser l'agrandissement de parcelles qui s'harmonisent au caractère du lotissement facilite une utilisation optimale des terres tout en préservant le cachet des quartiers et des collectivités déjà en place.

Les plans d'aménagement locaux ou les règlements de zonage orientent le processus d'agrandissement de parcelles. Dans les régions où il n'y a ni plan d'aménagement local ni règlement de zonage, il est possible d'agrandir une parcelle résidentielle jusqu'à une superficie de 3,99 hectares, en conformité avec la *Loi sur le lotissement* et le *Règlement sur le lotissement*. En vertu de la présente politique et en conformité avec la Politique sur les demandes de parcelles résidentielles rurales, les demandes visant la tenue de travaux agricoles de faible envergure, de nature commerciale ou non, sur une parcelle résidentielle agrandie sont acceptées. Les demandes visant des parcelles situées dans des régions éloignées ou sur des rives sont traitées au cas par cas, en fonction de la fragilité de la zone et des perspectives futures de lotissement.

### DÉFINITIONS

#### Parcelle résidentielle

Aux fins de la présente politique, se dit d'une parcelle utilisée pour l'établissement d'une résidence principale. La désignation « résidentielle » exclut l'utilisation uniquement à des fins récréatives. Une telle désignation dans une zone visée par un plan d'aménagement local ou un règlement de zonage permet l'exploitation d'un gîte touristique, la réalisation de travail à domicile et la tenue de travaux agricoles de faible envergure. Les autres utilisations commerciales ne sont généralement pas autorisées.

#### Fins récréatives

Aux fins de la présente politique, la désignation d'une parcelle à des « fins récréatives » décrit un terrain qui n'est pas utilisé pour l'établissement d'une résidence principale et englobe les parcelles situées dans des lotissements aménagés où il n'y a pas de zonage déterminé, ainsi que les terrains privés donnant sur un lac.

## **Schéma d'aménagement**

S'entend d'un plan régional, un plan sous-régional, un plan de district, un plan communautaire, un plan d'aménagement local ou des politiques et des règlements sur l'utilisation des biens-fonds établis en vertu de la *Loi sur l'aménagement régional*, de la *Loi sur la voirie*, de la *Loi sur les terres* ou de la *Loi du Yukon sur les terres territoriales*. Se dit aussi des plans visant les zones spéciales de gestion conçus en vue de satisfaire aux exigences des ententes définitives des premières nations, les régions de protection de l'habitat en vertu de la *Loi sur la faune*, et les parcs en vertu de la *Loi sur les parcs*.

## **PRINCIPES**

L'aliénation des terres doit être faite en conformité avec les schémas d'aménagement actuels et proposés.

Le gouvernement accorde à une zone de tenure uniquement la superficie raisonnable nécessaire aux fins pour lesquelles le terrain est demandé. Les parcelles résidentielles seront normalement limitées à une superficie totale de 2 à 3,99 hectares (de 4,94 à 9,8 acres), sauf dispositions contraires énoncées dans les plans d'aménagement et les règlements de zonage.

En général, certaines parcelles seront retenues pour l'utilisation publique plutôt qu'aliénées pour un usage privé, et ce, afin de faciliter l'utilisation publique à des fins récréatives et l'utilisation polyvalente des ressources foncières et naturelles.

## **PARAMÈTRES DE LA POLITIQUE**

### **A. Régime foncier**

1. Le droit de possession sera rendu en vertu d'une convention d'achat-vente répartie sur un an.
2. Les conditions suivantes s'appliquent :
  - √ Le levé officiel effectué par un arpenteur des terres du Canada doit être enregistré dans un délai d'un an suivant la conclusion de la convention d'achat-vente. Il faut obtenir l'approbation de lotissement avant de faire effectuer l'arpentage.
  - √ L'aménagement doit être conforme à toute exigence énoncée dans le règlement d'aménagement local et à toutes autres exigences réglementaires.
  - √ Le titre est délivré après que le levé officiel est enregistré et que le prix du terrain a été complètement acquitté.

### **B. Coût du terrain**

- √ Le prix du terrain sera fixé selon la valeur marchande.

### **C. Superficie du terrain**

- √ La superficie du terrain visé pour l'agrandissement sera limitée à la superficie nécessaire pour répondre aux besoins exprimés et pour créer des limites de terrain raisonnables.
- √ La superficie du terrain visé pour l'agrandissement sera limitée à des dimensions qui ne permettront pas une subdivision ultérieure. Dans les secteurs où il n'y a pas de schéma d'aménagement, la superficie maximale d'une parcelle est de 3,99 hectares, ce qui tient compte de l'exigence du *Règlement sur le lotissement* visant une superficie minimale de deux hectares. Dans les secteurs dotés de schémas d'aménagement, les limites du terrain visé pour l'agrandissement seront définies en fonction de la superficie minimale prévue dans le schéma.
- √ En général, la superficie de la parcelle agrandie ne peut pas couvrir plus du double de la superficie du terrain original.
- √ La parcelle agrandie devra respecter l'aspect et le caractère des aménagements existants et être compatible avec le schéma d'aménagement ou les règlements sur les régions d'aménagement applicables.

## **D. Critères relatifs au site**

1. Les demandes seront prises en considération si :

- ✓ elles sont appropriées à l'utilisation proposée, y compris à l'égard des critères d'évaluation énoncés à l'article 8 du *Règlement sur le lotissement* (voir l'annexe A).
- ✓ elles sont conformes aux schémas d'aménagement actuels et proposés.
  - a) Les plans d'aménagement locaux (lorsqu'il y en a) sont les premiers outils d'évaluation pour l'examen des demandes.
  - b) Lorsqu'une demande reçoit une approbation conditionnelle dans un secteur où l'utilisation proposée n'est pas conforme au zonage actuel, une modification au zonage devra être apportée avant que la demande ne puisse recevoir une approbation définitive.
- ✓ elles ne sont pas situées dans l'un des secteurs indiqués au point 7 ci-dessous.

2. Dans le cas des demandes visant un terrain pour lequel il faudra aménager une nouvelle voie d'accès à une route, il faudra obtenir un permis d'accès du ministère de la Voirie et des Travaux publics. Ces demandes seront également étudiées à la lumière des dispositions de la *Loi sur l'évaluation environnementale et socioéconomique au Yukon* et de ses règlements d'application en vue de déterminer s'il est nécessaire d'effectuer une évaluation environnementale.

3. Dans les cas où le déplacement de l'entrée ou de la voie d'accès a une incidence sur un terrain voisin et que l'accès actuel ne pose aucun problème de sécurité urgent, la question du déplacement doit être résolue et confirmée par écrit à la satisfaction des deux parties. Il incombe au demandeur d'obtenir l'accord de la partie concernée et de payer les frais liés au déplacement de la voie d'accès.

4. Les facteurs de gestion des terres, comme la possibilité de prolonger une route afin de desservir des parcelles supplémentaires, seront pris en considération durant l'examen des demandes.

5. Les intérêts des propriétaires voisins seront pris en considération durant l'examen de toute demande qui limiterait la possibilité d'agrandissement des parcelles adjacentes.

6. En règle générale, la partie du terrain qui donne directement sur une route, un lac ou une rivière ne doit pas mesurer plus de 25 % du périmètre total de la parcelle.

7. Les demandes ne seront pas prises en considération si le terrain visé :

- ✓ empiète sur les emprises routières ou d'autres corridors d'infrastructures publiques.
- ✓ se trouve sur des terres qui ne conviennent pas aux utilisations proposées (ex. : des pentes dont la dénivellation est supérieure à 15 %) ou dans des régions alpines ou subalpines.

8. Les demandes d'agrandissement de parcelles présentées par un groupe de demandeurs, dans une région qui possède un potentiel d'aménagement ou qui est actuellement utilisée par d'autres résidents, feront généralement l'objet d'un travail de planification de lotissement propre à la région en particulier.

9. Les demandes d'agrandissement proposant une modification à l'utilisation actuelle (ex. : terrain commercial/industriel), seront examinées à la lumière des principes d'aménagement compatible des parcelles et pourraient aussi exiger l'adoption d'un règlement de zonage particulier ou une plus vaste consultation en vue de légaliser l'utilisation proposée de la parcelle agrandie.

## **E. Critères de gestion des ressources**

- √ Les marges de recul des parcelles seront normalement établies à un minimum de 60 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'une rivière et à un minimum de 10 mètres de celle d'un ruisseau.
- √ La marge de recul peut être réduite à seulement 30,48 mètres lorsqu'un retrait supplémentaire n'est pas requis pour protéger les intérêts des utilisateurs, actuels ou potentiels, de parcelles à des fins récréatives et n'est pas exigé pour la protection de l'environnement.
- √ Les terrains présentant des éléments naturels uniques ou représentatifs, les zones écosensibles, les rives, les sentiers publics et les sites archéologiques sont généralement réservés à l'usage public plutôt que cédés à des intérêts privés.
- √ Les sites nécessaires pour permettre l'accès public et l'utilisation des ressources terrestres ou aquatiques sont généralement réservés à l'usage public plutôt que cédés à des intérêts privés.
- √ S'il y a lieu, les demandes doivent, en vertu de la présente politique, respecter les conditions énoncées dans les schémas d'aménagement et les plans de gestion des ressources actuels ou proposés, tels que les plans de gestion des ressources fauniques ou forestières.
- √ Les demandes sont examinées en vue de s'assurer que l'on tient compte de façon équitable des besoins d'autres utilisateurs publics et commerciaux.

## ADMISSIBILITÉ

Le demandeur doit :

- √ Être titulaire du titre de la parcelle ou être preneur à bail;
- √ Être âgé de 19 ans ou plus.

## PROCÉDURE D'EXAMEN DES DEMANDES

- √ Les demandes d'agrandissement de parcelles seront examinées en conformité avec la *Loi sur l'évaluation environnementale et socioéconomique au Yukon* et ses règlements d'application et en conformité avec le processus d'examen des demandes de terres du gouvernement du Yukon.
- √ Les demandes d'agrandissement de parcelles qui se trouvent dans une région où des travaux d'élaboration d'un plan d'aménagement local ou de district sont en cours seront traitées en conformité avec les règlements et les plans d'aménagement locaux actuels et proposés.
- √ S'il existe une forte demande en ce qui a trait à l'aménagement des terres dans un secteur donné, la Direction des terres peut effectuer un examen des demandes afin de déterminer si le secteur est propice à l'aménagement.

## RÉGLEMENTATION

### Lois / Règlements

*Loi/Règlements sur les terres (Yukon)*  
*Loi/Règlement sur les terres territoriales (Yukon)*  
*Loi/Règlement sur le lotissement*  
*Loi/Règlements sur l'aménagement régional*  
*Loi/Règlements sur les municipalités*  
*Loi/Règlements sur la voirie*  
*Loi/Règlements sur les normes de construction*

*Loi sur la santé et la sécurité publiques*  
*Règlement concernant la sécurité publique*  
*Règlement sur les systèmes d'élimination des eaux usées*  
*Loi/Règlements sur l'environnement*  
*Loi/Règlements sur l'évaluation environnementale et socioéconomique au Yukon*  
*Loi/Règlements sur la faune*  
*Loi/Règlements sur les eaux*  
*Loi/Règlements sur les parcs et la désignation foncière*

## Politique

Politique sur la révision de la valeur des terres

## **ANNEXE A : Article 8 du *Règlement sur le lotissement*, critères d'évaluation**

Lorsque l'agent responsable de l'approbation révisé une demande de lotissement, il tient compte de tous commentaires faits en application de l'alinéa 7b) et s'assure que le bien-fonds visé se prête au lotissement compte tenu des facteurs suivants :

- (a) la topographie du bien-fonds;
- (b) les caractéristiques du sol;
- (c) le drainage souterrain et en surface;
- (d) les risques d'inondation, d'érosion, d'affaissement du sol, de glissement du terrain, de feux de végétation, d'avalanches ou autres dangers semblables;
- (e) la qualité de l'eau, ainsi que la disponibilité et la suffisance de son approvisionnement;
- (f) la disponibilité et la suffisance du système d'élimination des eaux usées ainsi que des moyens d'élimination des déchets solides;
- (g) les utilisations actuelles et projetées du bien-fonds faisant l'objet de la demande de lotissement et celles des biens-fonds avoisinants;
- (h) le nombre d'accès existants ou proposés à une route et les mesures prises à cet égard;
- (i) l'accès au bien-fonds, le tracé des voies publiques ainsi que l'éclairage du bien-fonds;
- (j) la conception et l'orientation du lotissement, notamment la superficie et la forme des lots;
- (k) les besoins éventuels en termes de biens-fonds pour des écoles, des installations de loisirs et des parcs;
- (l) la protection des milieux fragiles et des habitats halieutiques et fauniques vitaux;
- (m) la protection des caractéristiques naturelles, historiques ou patrimoniales jugées d'intérêt particulier;
- (n) la protection contre la pollution ou tout autre danger à l'environnement ou à la santé publique;
- (o) la liste de vérification complétée;
- (p) la mise en œuvre du schéma d'aménagement pertinent.