

Q. Qu'est-ce qu'un lotissement?

Il y a lotissement lorsque l'on divise un morceau de terrain en deux parcelles ou plus, ou que l'on regroupe des terrains existants.

Q. Pourquoi l'approbation est-elle nécessaire?

Pour lotir un terrain de la ville de Fredericton, on doit obtenir l'approbation du conseil municipal ou (dans certains cas) celle de l'agent d'aménagement nommé par le conseil. L'agent d'aménagement déterminera si le lotissement prévu est conforme à la *Loi sur l'urbanisme*, au *plan municipal*, et aux *arrêtés de zonage et de lotissement*. Ces documents de réglementation assurent que le lotissement prévu n'entrave pas d'éventuels lotissements de la propriété ou n'ait pas d'incidence négative pour les propriétaires voisins.

Q. Qui peut faire une demande de lotissement?

Seul le propriétaire foncier enregistré ou son agent peut faire une demande de lotissement. Dans les cas complexes, cet agent est souvent un spécialiste (arpenteur, avocat ou conseiller en urbanisme).

Q. Où doit-on soumettre les demandes de lotissement?

Toute personne qui souhaite lotir un terrain à Fredericton doit en faire la demande aux Services d'aménagement, au rez-de-chaussée de l'hôtel de ville.

Les frais sont : 2 lots ou moins 100 \$
plus de 2 lots 250 \$ et 5 \$ par lot

Q. Quelle est la procédure de lotissement?

Avant de soumettre une demande...

Il est recommandé de discuter du lotissement prévu avec le personnel des Services d'aménagement pour s'assurer de connaître tous les plans, politiques ou autres exigences en vigueur qui pourraient avoir une incidence sur l'approbation de la demande. Pour ce faire, une simple ébauche du lotissement suffit.

Il existe deux types de demandes de lotissement :

i) Lotissement simple

Un lotissement simple consiste principalement en un remembrement de parcelles (regroupement) ou en un nouvel alignement d'une limite de propriété pour la rendre conforme aux arrêtés de zonage, de viabilisation et de lotissement. Dans certains cas assez rares, de nouveaux lots constructibles peuvent être créés par lotissement simple s'il n'y a pas d'exigence d'affectation de terres publiques ou de transfert de bien-fonds pour construction future de rues. Une demande de lotissement simple ne requiert pas l'approbation du Comité consultatif sur l'urbanisme (CCU) ou du conseil municipal, mais plutôt celle de l'agent d'aménagement.

ii) Lotissements exigeant l'approbation du CCU et du conseil

Ces lotissements sont ceux qui impliquent la création de nouveaux lots constructibles sujets à affectation de terres publiques ou pouvant exiger le traçage de rues ou de rues futures.

1.0 Demande

Après avoir amassé toute l'information requise pour remplir la demande, y compris un plan provisoire, on peut entreprendre les démarches de demande officielle de lotissement. Le plan provisoire indique la disposition des parcelles prévues et leurs superficies, les lignes de lotissement, les reculs par rapports aux bâtiments existants, etc. À ce stade, un plan d'arpenteur n'est pas nécessaire; toutefois, le plan final doit être fait par un arpenteur-géomètre qualifié. Le plan provisoire montre l'emplacement et les limites de la parcelle à lotir par rapport aux éléments environnants : chemins, bâtiments existants, terres de réserve et emprises.

2.0 Étude de la demande

Toutes les demandes et tous les plans provisoires sont étudiés par l'agent d'aménagement et les autres services municipaux pour déterminer si le lotissement prévu est conforme aux desseins du plan municipal et des arrêtés de lotissement et de zonage, ainsi qu'aux politiques et lois provinciales. Sont aussi examinés des aspects tels que l'inclinaison, les conditions du sol, l'accès public, la viabilisation et l'utilisation des terrains voisins. Le personnel de l'urbanisme fera rapport avec recommandation au CCU.

3.0 Notification

Les propriétaires des terrains adjacents seront avisés du lotissement, lequel exige l'approbation du CCU et du conseil municipal. Ils auront ainsi la possibilité de présenter leurs commentaires au Comité consultatif sur l'urbanisme avant l'assemblée municipale.

4.0 Décision

Le CCU étudiera la demande accompagnée de la recommandation du personnel et, en se basant sur l'information reçue, recommandera l'approbation, l'approbation sous réserve de certaines conditions ou le rejet de la demande de lotissement. Le propriétaire, le demandeur et les résidents peuvent présenter des commentaires au CCU. Ce dernier recommandera au conseil municipal une façon de satisfaire à l'exigence de 8 % à l'affectation de terres publiques, soit en terrain soit en argent. Le demandeur est avisé dans les sept (7) jours de toute décision prise concernant sa demande au CCU. La décision du CCU est alors transmise pour étude au conseil municipal, et le propriétaire est avisé de la décision finale du conseil municipal.

Si la demande de lotissement est refusée, le demandeur a le droit d'en appeler à la Commission provinciale d'appel en matière d'urbanisme du Nouveau-Brunswick. L'appel doit être fait dans les 60 jours suivant la date du rejet. Si l'appel est aussi rejeté par la Commission, il est possible d'appeler de cette décision à la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick.

5.0 Acceptation

Dans le cas d'une acceptation, le demandeur doit satisfaire à toutes les conditions, et les plans doivent recevoir le sceau de l'agent d'aménagement. La Ville impose des frais de 25 \$ pour l'apposition du sceau sur des plans et de 25 \$ pour les actes. ***Le plan de lotissement doit recevoir ce sceau de l'agent d'aménagement dans un (1) année de l'approbation du conseil.*** Les droits par pied de façade et le 8 % pour affectation de terres publiques sont aussi payables à ce moment.

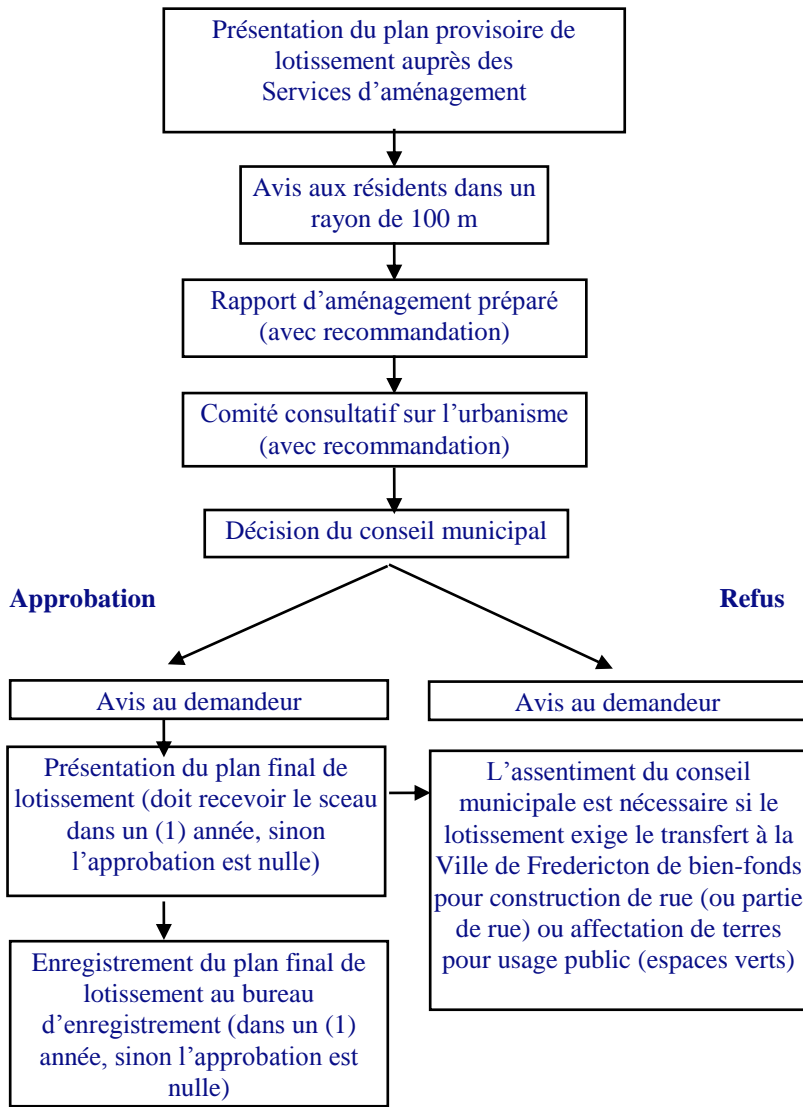
6.0 Assentiment du conseil

Après avoir reçu l'approbation du plan provisoire du CCU et du conseil municipal, le demandeur doit soumettre un plan final. Si le lotissement implique le transfert à la Ville de Fredericton de bien-fonds pour construction de rue (ou partie de rue) ou l'affectation de terres pour usage public (espaces verts), le plan final doit être soumis à l'assentiment du conseil municipal. Une fois l'assentiment donné, l'agent d'aménagement peut apposer son sceau sur les plans en vue de l'enregistrement.

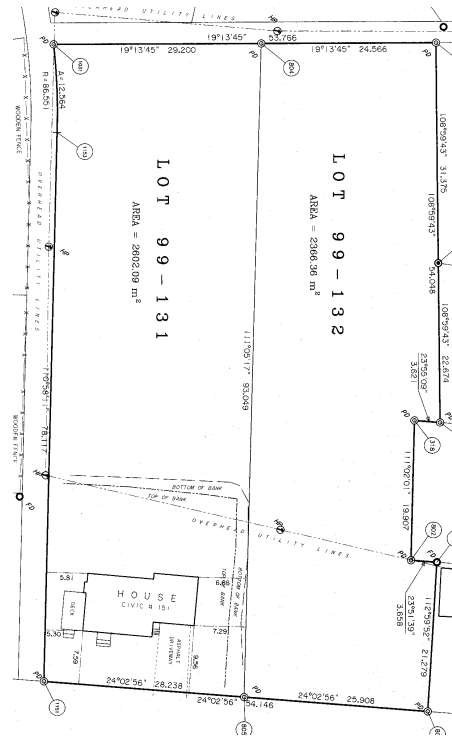
7.0 Enregistrement

Lorsque l'agent d'aménagement a apposé son sceau sur les plans, le demandeur doit, dans un (1) année, les faire enregistrer au bureau d'enregistrement. Les plans de lotissement qui impliquent un remembrement parcellaire doivent être accompagnés d'un acte de remembrement.

Procédure de demande de lotissement à la Ville de Fredericton



Plan type de lotissement



Pour tous renseignements :

Services d'aménagement
 Rez-de-chaussée, hôtel de ville
 C.P. 130
 Fredericton (N.-B.)
 E3B 4Y7

Tél. : 506 460-2075
 Fax : 506 460-2894
www.fredericton.ca

Ce dépliant a été conçu aux seules fins d'information. Consulter l'arrêté de zonage Z-2 pour interprétation officielle.

Form No.: COM-FRM-049F	Service: Subdivision Approval
Issue No.: 1.1	Issued Date: 09/03/25
Printed On: February 8, 2011	© May 25, 2001

Vous avez des questions sur...
LES LOTISSEMENTS

Les réponses
 à vos
 questions

Fredericton

Ville de Fredericton
 Services
 d'aménagement



D'autres dépliants sont disponibles, notamment sur le zonage, la dérogation et la procédure de demande d'un permis de construire.