

Planification de l'aménagement

Renseignements généraux :
www.emr.gov.yk.ca/lands/info

Visualiseur cartographique :
maps.gov.yk.ca/imf.jsp?site=miningLands

La présente fait partie d'une série d'infiches publiées par Énergie, Mines et Ressources et le ministère des Services aux collectivités.

Avril 2007

La présente infofiche décrit les étapes, les autorisations nécessaires et les procédures suivies par le gouvernement du Yukon lorsqu'il aménage des parcelles à vocation résidentielle, industrielle, commerciale et récréative pour ensuite les offrir en vente publique.

Qui aménage les parcelles?

La Division du développement des collectivités du ministère des Services aux collectivités met en œuvre les projets d'aménagement planifié du gouvernement du Yukon en collaboration avec les municipalités, les conseils consultatifs locaux et les collectivités. Les plans officiels d'aménagement communautaire et les plans d'aménagement locaux existants servent à orienter les activités liées à l'aménagement de parcelles.

Quelles sont les étapes du processus d'aménagement?

L'étape d'étude de faisabilité et de planification comprend les analyses des sols, le tracé des cartes topographiques, les travaux préliminaires liés à l'ingénierie et à la conception du lotissement, les consultations publiques, le rezonage, l'approbation du lotissement et les accords relatifs à l'aménagement.

La Loi sur l'évaluation environnementale et socioéconomique au Yukon s'applique expressément si le gouvernement du Yukon est promoteur d'un projet, s'il finance un projet, s'il délivre des permis, autorise la réalisation d'un projet ou se départit de terrains aux fins d'un projet. Un projet est défini comme toute activité énumérée dans les règlements afférents à la Loi. Une évaluation environnementale préalable est un élément important de l'étape d'étude de faisabilité et de planification.

L'étape de conception technique détaillée comprend la conception technique des routes, des réseaux d'égouts et d'aqueduc, des bordures de chaussée, des caniveaux et des trottoirs, et des connexions d'électricité et de téléphone.

L'étape de construction comprend le processus d'appel d'offres et la construction des réseaux souterrains d'égouts et d'aqueduc, des bordures de chaussée, des caniveaux et des trottoirs en béton, le revêtement des chaussées, l'installation des lignes téléphoniques et électriques et des systèmes d'éclairage des voies publiques, et le tracé des levés officiels des parcelles.

L'étape de marketing et de vente par loterie ou par appel d'offres comprend l'établissement du prix des parcelles, la publicité et le processus de vente par loterie ou par appel d'offres.

RESPONSABILITÉS ADMINISTRATIVES

GOVERNEMENT DU YUKON

Le gouvernement du Yukon exerce son contrôle sur la majorité des terrains vacants du territoire.

ÉNERGIE, MINES ET RESSOURCES

La **Direction des terres** accepte les demandes de vente, de location, de mise en valeur et d'utilisation des terres qui sont sous l'autorité du gouvernement du Yukon.

La **Direction de l'agriculture** administre les programmes agricoles et de pâturage.

La **Direction des ressources minérales** administre les concessions de placer et de quartz, leur utilisation dans le territoire et les droits miniers.

La **Direction de la gestion des forêts** s'occupe de la délivrance des permis de coupe et de la planification des ressources forestières.

SERVICES AUX COLLECTIVITÉS

La **Section de l'aménagement foncier** élabore les plans d'aménagement locaux, voit à l'application des règlements de zonage en milieu rural, administre les projets de lotissement à l'extérieur des limites de Whitehorse et de Dawson, et offre des services de cartographie.

PREMIÈRES NATIONS DU YUKON

Les premières nations du Yukon exercent leur contrôle sur les terres qui leur ont été octroyées par entente.

MUNICIPALITÉS

Les municipalités gèrent les terres, les plans d'urbanisme et les règlements de zonage visant les terres qui relèvent de leur compétence. Whitehorse et Dawson contrôlent également le lotissement des terres qui relèvent de leur compétence.

Le gouvernement du Canada, par l'intermédiaire du Centre canadien de gestion cadastrale de Ressources naturelles Canada, fournit des cartes et des plans moyennant certains frais.

PROCESSUS D'AMÉNAGEMENT

Étape de planification

Inventaire des parcelles et analyse de la demande

Étape d'étude de faisabilité et de planification

- étude de faisabilité
- planification du lotissement
- ingénierie préliminaire
- tracé des cartes topographiques
- évaluation environnementale et socioéconomique

Étape de mise en œuvre

Étape de conception technique détaillée

- élaboration des plans, des dessins et des devis techniques
- levé officiel
- documents contractuels
- appels d'offres

Étape de construction

- analyse des soumissions
- attribution des contrats
- inspection
- construction
- achèvement des travaux

Marketing et vente par loterie ou par appel d'offres

- établissement du prix des parcelles
- préparation des troupes de vente par loterie ou par appel d'offres
- vente des parcelles

Des consultations sont tenues tout au long du processus.

Quels sont les types de parcelles aménagées?

Les *parcelles résidentielles* sont réparties en trois catégories :

- parcelles urbaines, avec levé officiel, réseau d'égouts et d'aqueduc, revêtement de chaussée, bordures de chaussée et caniveaux en béton, trottoirs, éclairage de rue, lignes de téléphone, d'électricité et de câblodistribution enfouies, collecte de déchets et service de transport en commun;
- parcelles périurbaines, de 0,5 à 1 hectare (de 1 à 2,5 acres), avec levé officiel, revêtement bitumineux de la chaussée, lignes de téléphone, d'électricité et de câblodistribution aériennes, éclairage de rue et parc;
- parcelles rurales, de 2 à 6 hectares (de 5 à 15 acres) avec levé officiel, lignes de téléphone, d'électricité aériennes et routes en gravier.

Les *parcelles industrielles* sont réparties en deux catégories :

- parcelles avec alimentation en eau, avec levé officiel, réseau d'égouts et d'aqueduc, revêtement de chaussée, bordures de chaussée et caniveaux en béton, éclairage de rue, lignes de téléphone et d'électricité enfouies;
- parcelles sans alimentation en eau, avec levé officiel, lignes de téléphone, d'électricité aériennes, éclairage de rue et revêtement bitumineux de la route.

Les *parcelles commerciales* sont offertes en vente avec levé officiel, réseau d'égouts et d'aqueduc, revêtement de chaussée, bordures de chaussée et caniveaux en béton, éclairage de rue, lignes de téléphone et d'électricité enfouies.

Les *parcelles à fins récréatives* sont aménagées et offertes avec levé officiel et route d'accès en gravier.

Où sont aménagées les parcelles?

Le gouvernement du Yukon aménage des parcelles dans tout le territoire, dans des secteurs constitués ou non en municipalités, des hameaux et d'autres régions jugées convenables à l'aménagement.

Quels sont les facteurs déterminant combien de parcelles seront aménagées et à quel moment?

Toutes les activités d'aménagement ont toujours reposé sur la demande.

Le gouvernement du Yukon s'efforce d'offrir en vente au public toutes les catégories de parcelles, tout en gardant un stock foncier de deux ans.

En raison de l'importante superficie du Yukon et de sa petite population, il peut être difficile de trouver un juste équilibre entre la demande de terres et le maintien d'un stock foncier approprié.

Les villes qui ont adopté un plan officiel d'aménagement communautaire dirigent les activités d'aménagement en ce qui a trait à l'emplacement et aux types de projets mis en œuvre dans leur propre localité. Le gouvernement du Yukon collabore avec ces municipalités lorsqu'il examine la possibilité d'établir de nouveaux lotissements.

Dans les secteurs non constitués en municipalités, la création des lotissements est déterminée par le stock actuel de parcelles et les facteurs économiques locaux.

À Whitehorse, on prépare une analyse et des prévisions de la demande du marché sur cinq ans.

Combien de temps faut-il pour réaliser un projet d'aménagement?

Tout dépend de la nature et du degré de complexité du projet.

Normalement, il faut compter environ trois ans, depuis l'étape d'étude de faisabilité et de planification jusqu'à l'étape de marketing et de vente par loterie ou par appel d'offres.

Quel sera le prix d'une parcelle?

L'aménagement des terrains est fait selon le principe de la récupération des coûts. Chaque projet est différent et le prix des parcelles est assujéti à de nombreux facteurs.

En général, la coutume consiste à établir les prix des parcelles résidentielles en fonction des frais d'aménagement. Dans certains cas, les parcelles sont vendues à leur juste valeur marchande.

Les parcelles industrielles et commerciales sont vendues par appel d'offres, après qu'on ait fixé un prix minimum, ou prix de réserve, au début du processus.

Pour plus de renseignements, communiquez avec la Section de l'aménagement foncier dans les collectivités :

Téléphone : 867-667-8945;
Sans frais : 1-800-661-0408, poste 8945;
Télécopieur : 867-393-6258.

RENSEIGNEMENTS

GOUVERNEMENT DU YUKON

ÉNERGIE, MINES ET RESSOURCES

Direction des terres
Tél. : 867-667-5215
Sans frais : 1-800-661-0408, poste 5215
Télé. : 867-667-3214
land.disposition@gov.yk.ca
- demandes de terres
- vente de parcelles aménagées
- permis d'utilisation des terres

SERVICES AUX COLLECTIVITÉS

Section de l'aménagement foncier
Tél. : 867-667-8945
Sans frais : 1-800-661-0408, poste 8945
Télé. : 867-393-6258
- permis de construction (à l'extérieur de Whitehorse)

JUSTICE

Bureau d'enregistrement des titres de biens-fonds
Tél. : 867-667-5612
Sans frais : 1-800-661-0408, poste 5612
Télé. : 867-393-6358

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU YUKON

Administration des prêts
Tél. : 867-667-8114
Sans frais : 1-800-661-0408, poste 8114
Télé. : 867-667-3664
- financement de l'achat de parcelles
- convention d'achat-vente

AUTRES ORGANISMES

VILLE DE WHITEHORSE

Services de planification
Tél. : 867-668-8335
Télé. : 867-668-8395
- droits d'aménagement
- aménagement foncier et zonage
Inspection des bâtiments
Tél. : 867-668-8340
Télé. : 867-668-8395

VILLE DE DAWSON

Tél. : 867-993-7400
Télé. : 867-993-7434
- approbation de lotissement
- aménagement foncier et zonage

RNCAN, CENTRE CANADIEN DE GESTION CADASTRALE

Tél. : 867-667-3950
Télé. : 867-393-6707
- levés officiels, cartes, plans, approbations

SERVICE D'HYGIÈNE DU MILIEU

Tél. : 867-667-8391
Télé. : 867-667-8322
- installations septiques