FAQ

Les nouvelles communautés de l'Ontario comprennent des fonctionnalités de planification et de conception qu'on trouve rarement au sein des quartiers plus anciens. L'achat de lots et de maisons est assorti d'engagements et d'obligations imposées à la Ville, au promoteur, aux constructeurs et aux **acheteurs**. Vous trouverez ci-dessous un échantillon des **questions fréquemment posées** au sujet des nouveaux lotissements.

1.0 NOUVEAU LOTISSMENT

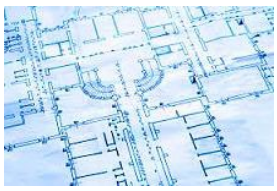
1.1 Qu'est-ce qu'un accord de lotissement?

L'accord de lotissement décrit les **obligations du promoteur** envers la Ville en ce qui concerne la construction et l'aménagement des routes, des égouts, des conduites maîtresses, des parcs et des autres services offerts dans le lotissement. Il stipule également les obligations imposées aux **constructeurs** et aux **acheteurs**, ainsi que des clauses de mise en garde ou d'avertissement à enchâsser dans les conventions d'achat-vente destinées aux **acheteurs**.

1.2 Que sont les clauses d'avertissement ou de mise en garde?

Ces clauses trouvent leur origine dans l'accord de lotissement aux fins du transfert des conventions d'achat-vente entre constructeurs et acheteurs. Elles visent à **alerter les acheteurs** de toute problématique potentielle concernant le lotissement (bruits, odeurs, capacités des écoles, entretien, clôtures, etc.). Les acheteurs devraient **étudier ces clauses avec une grande attention**.

1.3 Quelle est la responsabilité du promoteur?



Le promoteur assume la responsabilité des travaux de lotissement d'ordre **général** (non limités à un lot individuel) qui concernent le nivellement, le drainage, les égouts, les conduites maîtresses, les routes, les bordures, les trottoirs, les services publics et les lampadaires. La responsabilité des travaux effectués sur un lot en particulier est transférée légalement à l'acheteur du lot (le constructeur).

1.4 Quelle est la responsabilité du constructeur?

Les constructeurs sont responsables de la **construction de la maison** et des travaux effectués **à l'intérieur du terrain** à bâtir, y compris l'entrée (jusqu'aux bordures), le nivellement, le drainage et l'aménagement paysager (jusqu'aux bordures)

1.5 Peut-on acheter un terrain à bâtir directement au promoteur?

Les terrains de lotissement sont destinés à l'achat par des **constructeurs enregistrés** en vue de la construction de nouvelles maisons et de leur vente à des acheteurs. Il existe deux options pour les **particuliers** souhaitant acheter un terrain spécifique plus grand : **(1)** Directement auprès de Spacebuilders, en assumant la responsabilité de toutes les obligations et garanties de performance. **(2)** Par l'intermédiaire d'un constructeur de maisons enregistré (recommandé). Certains constructeurs achèteront un terrain spécifique au nom d'un client et fourniront un ensemble complet maison-terrain-garantie (tout en assumant les obligations de performance ainsi que la planification et l'obtention des permis). Sur demande, Spacebuilders peut fournir une liste de constructeurs ayant manifesté leur intérêt pour la construction de maisons personnalisées dans la communauté.

1.6 Pourquoi y a-t-il des mesures de contrôle de l'aménagement des lotissements?

Les mesures de contrôle d'aménagement ont pour but d'imposer des **normes minimales** aux plans de situation et à la conception architecturale dans le contexte de la communauté; elles visent également à maintenir la valeur domiciliaire des constructions pour le **bénéfice des résidents**. On vérifie la conformité des plans des constructeurs en procédant à un **examen de contrôle**.

1.7 Les modèles d'habitation comprennent-ils des sous-sols aux plafonds plus élevés?

Les ingénieurs chargés du lotissement envisagent des modèles d'habitation dotés de murs de fondation **classiques** d'une **hauteur** approximative de 2,38 m (7 pi 10 po). Les acheteurs de lots qui souhaitent proposer des hauteurs différentes devraient consulter des **concepteurs professionnels**, qui pourront déterminer s'il est possible de modifier cette hauteur et en évaluer les effets sur le nivellement, le drainage et les propriétés adjacentes.

1.8 Les maisons jumelées ou à deux logements (duplex) sont-elles permises sur les lots unifamiliaux?

Selon les critères de zonage et les demandes du marché, les maisons jumelées ou à deux logements (duplex) peuvent parfois être construite avec des maisons unifamiliales. Des communautés bien planifiées peuvent intégrer **des habitations à logements multiples** dans le contexte de la communauté.

1.9 Les abris à voitures sont-ils permis?

La plupart des conceptions architecturales résidentielles nécessitent la construction de garages attenants. En général (mais pas toujours), les **mesures de contrôle de la conception interdisent** les conceptions sans garage ou dotées d'abris à voitures.

1.10 Est-il possible d'aménager l'entrée de l'autre côté du lot?

Les plans d'ingénierie du lotissement illustrent l'emplacement approximatif des entrées (c'est-à-dire près du côté gauche ou droit de la façade du lot). Les entrées devraient être situées conformément à la **conception du lotissement** et modifiées au besoin pour **éviter tout conflit** avec les propriétés, les voies d'accès, les services publics et les travaux de lotissement adjacents.

1.11 Est-il possible d'élargir les entrées?

La largeur de l'entrée pavée est réglementée par les règlements de zonage municipaux. Les concepteurs devraient consulter le **règlement de zonage** au stade de la conception. Le pavage excessif n'est **pas recommandé** et peut avoir une incidence sur le drainage des eaux pluviales, le stockage de la neige et le stationnement dans la rue. L'ajout de pavés (tels que les pavés autobloquants) à la largeur de l'allée ne sera pas conforme aux règlements de zonage.

1.12 Est-il possible de sélectionner des lots qui ne font pas face à un transformateur?

Les plans d'ingénierie illustrent l'emplacement approximatif des installations de services publics proposées en surface. Les **emplacements des transformateurs** sont déterminés par la société hydroélectrique. Les emplacements des services publics sont considérés comme préliminaires et **sujets à modification** jusqu'à leur installation et leur mise en service.

1.13 Est-il possible d'acheter des lots, puis de les revendre?

Les lots sont vendus en vue de la construction de maisons neuves par des constructeurs enregistrés et de leur vente à des acheteurs. Les accords imposent des **restrictions au transfert** de terrains non bâtis.

1.14 Que sont les « terrains transversaux »?

Les terrains transversaux sont des terrains dont la cour arrière est **adossée à une autre chaussée**. Certains modèles de lotissement prescrivent des normes d'aménagement paysager propres à la cour arrière de chaque lot, selon la conception de la chaussée et les dispositions comprises dans l'accord de lotissement.

1.15 Quand peut-on se procurer un permis de construction?

On peut en général traiter les demandes de permis de construction une fois que la Ville a délivré le certificat **d'acceptation préliminaire** des travaux de lotissement et confirmé que le promoteur a bel et bien procédé à **l'examen de contrôle** du demandeur.

1.16 Qu'est-ce qu'une acceptation « préliminaire » ou « définitive »?

L'acceptation préliminaire se produit généralement lorsqu'une phase de lotissement reçoit la première couche d'asphalte et qu'elle est suffisamment construite et certifiée pour que la Ville procède au traitement des demandes de permis de construction. L'**acceptation définitive** se produit lorsqu'une phase reçoit la couche d'asphalte de surface et qu'elle est suffisamment construite et certifiée pour que la Ville prenne en charge les chaussées publiques.

1.17 Qu'est-ce qu'une « approbation définitive du nivellement du lot »?

L'ingénieur du constructeur prépare un plan de nivellement de lot certifié conforme à l'exécution à partir de données recueillies sur le site, puis le constructeur le soumet à la Ville pour approbation en vertu du permis de construction. La Ville l'examine (et inspecte parfois le site) afin de

confirmer la conformité avec les plans de **conception du lotissement**. L'approbation est donnée si le nivellement est conforme. En cas de non-conformité, une réinspection s'impose. L'inspection de nivellement du lot peut varier en fonction de la saison et des conditions météorologiques.

1.18 Peut-on niveler les pentes dans les arrière-cours?

Le nivellement et le drainage des lots sont conçus comme des systèmes interconnectés lorsqu'il est question de grandes superficies. Il est attendu que le nivellement et le drainage des lots soit maintenu conformément au plan de conception du lotissement. Dans le cadre d'une poursuite civile entre propriétaires, certains **propriétaires** peuvent être tenus **légalement responsables** des dommages si une inondation se produisait par suite d'un nivellement altéré. Il ne faut donc ni remplir ni altérer ni obstruer les rigoles de drainage, les tracés d'écoulement des eaux et les puisards.

1.19 Peut-on intégrer des pavés à l'aménagement des arrière-cours?

Les ingénieurs du lotissement envisagent partiellement l'infiltration de l'eau de pluie à travers des zones meubles ayant fait l'objet d'un aménagement paysager. Un aménagement qui comprendrait une quantité excessive de surface dure (p. ex., des pavés ou du béton) pourrait compromettre l'écoulement des eaux pluviales et n'est donc **pas recommandé**. Les propriétaires devraient envisager l'utilisation de systèmes de pavage perméable comme solution de rechange. Sur le plan écologique, il est avantageux de permettre à l'eau de pluie de s'écouler à travers le sol.

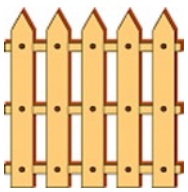
1.20 Pourquoi se forme-t-il des flaques d'eau après la pluie?

Il se peut que des flaques d'eau se forment après de fortes précipitations ou des fontes rapides de neige. Le plan de conception du lotissement comprend des fonctionnalités visant à **gérer l'eau de ruissellement**. Certains modèles limitent intentionnellement le débit d'eau pénétrant dans les systèmes de drainage des eaux de ruissellement. Or, la restriction du débit peut provoquer la formation de **flaques temporaires et localisées** (souvent près de puisards et de rigoles de drainage). Les propriétaires sont tenus d'entretenir les puisards et les rigoles de drainage dans leur arrière-cour pour veiller à ce que ces aménagements fonctionnent et à ce qu'ils ne soient pas obstrués.

1.21 Qui faut-il appeler en cas d'inondation sur la propriété?

Il n'est pas normal que des propriétés soient inondées; toute inondation doit être **signalée à la Ville**. Il convient également d'informer **l'assureur** de la propriété en cas de dommages.

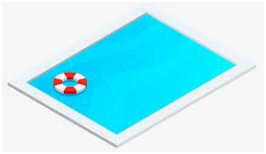
1.22 Quand peut-on installer des clôtures ou des haies?



L'installation de clôtures est réglementée par la Ville et pourrait nécessiter un **permis de clôture**. Le règlement municipal sur les clôtures considère qu'une haie constitue une « clôture ». Ce règlement comprend des restrictions sur l'étendue et la hauteur des clôtures délimitant les cours avant. Les propriétaires devraient communiquer avec la Ville pour obtenir des demandes de permis. Le lotissement doit avoir reçu l'**acceptation définitive** de la Ville avant que les propriétaires ne puissent installer des clôtures. Il ne faut pas que l'installation de clôtures perturbe les services publics, les pentes, les services, les régimes d'écoulement des eaux, les rigoles, les murs de

soutènement et les autres aménagements du lotissement. Il faut donc se renseigner sur l'emplacement des installations des services publics et sur les limites de propriété avant de creuser.

1.23 Peut-on installer des piscines dans les arrière-cours?



Les piscines sont réglementées par la Ville et nécessitent des **permis de construction de piscine**. Les acheteurs de lots ou de maisons devraient communiquer avec la Ville pour demander ce permis. Tout propriétaire prévoyant installer une piscine devrait faire vérifier les conditions du sol et les élévations rocheuses avant le stade de conception. Il est recommandé d'envisager l'enlèvement des roches et la stabilisation du sol durant la construction de la maison afin de faciliter l'accès de la machinerie et de l'équipement. Le lotissement doit avoir reçu l'**acceptation définitive** de la Ville avant que les propriétaires ne puissent installer des piscines.

1.24 Les propriétaires peuvent-ils planter des arbres supplémentaires?

La plantation d'arbres est soumise à des **restrictions** municipales portant sur les essences et les emplacements. Au nombre des types d'arbres interdits figurent le peuplier, l'aulne, le tremble, le saule et l'érable de la variété à croissance rapide. La plantation ne devrait ni altérer ou obstruer le niveau du sol et le drainage, ni perturber les installations souterraines des services publics. Puisqu'il revient aux propriétaires d'assurer l'entretien de tous les arbres, il est important de se renseigner sur l'emplacement de ces installations avant de creuser.

1.25 Qui est chargé de l'entretien des murs de soutènement, des clôtures et de l'aménagement paysager?

Les murs de soutènement, les protecteurs et les clôtures sont entretenus par les propriétaires des lots, tout comme les arbres, les haies et les clôtures qui se trouvent à l'intérieur de leur lot ou qui lui sont adjacents. Les espaces herbagés entre les limites des lots et les bordures de trottoir sont entretenus par les **propriétaires des lots** situés en bordure. Les murs de soutènement du lotissement sont des ouvrages artificiels. Il faut donc faire preuve de prudence lorsqu'on prévoit installer des clôtures ou d'autres aménagements sur les murs de soutènement ou à proximité de ceux-ci.

1.26 Y a-t-il des parcs ou des terrains de jeu à proximité?

La planification communautaire prévoit des **espaces verts** et des **espaces libres**. Les plans du lotissement comprennent des parcs passifs, des parcs actifs, des parcs linéaires, des terrains boisés, des zones de préservation de l'environnement et un réseau de sentiers, ainsi qu'un parc doté d'un étang. La plupart des parcs seront accessibles par des liens piétonniers reliés et par une voie publique. Les **Services communautaires** de la Ville déterminent la **planification des parcs** et les usages auxquels ces derniers sont destinés.

1.27 Pourquoi les réverbères s'allument-ils à des moments différents?

L'éclairage de la rue est habituellement commandé par des **contacteurs de détection** qui sont réglés de façon à s'allumer au crépuscule et à s'éteindre à l'aube. Ils fonctionnent parfois à des régimes légèrement différents en raison d'une sensibilité et d'une exposition variables.

1.28 Pourquoi Bell n'est pas disponible dans certaines rues?

Souvent, Bell examine chaque phase du lotissement afin de déterminer si elle est prête à investir dans les infrastructures. Parfois, par décision d'affaires, elle refuse d'installer des services de câblage. Lorsque cela se produit d'autres fournisseurs peuvent offrir des services similaires aux consommateurs.

1.29 Pourquoi certains services d'utilité publique ne sont pas en service à l'occupation?

Certains services publics tels que la télévision par câble, d'Internet ou de la livraison du courrier ne peuvent pas encore être en service lorsque les premières occupations se produisent dans les nouveaux quartiers. Les acheteurs de maisons devraient communiquer avec leur fournisseur de services publics pour obtenir des informations de service.

1.30 Pourquoi y a-t-il une station de surpression dans le quartier?

Les stations de surpression font partie des grandes améliorations qui ont pour but d'améliorer les **capacités en matière d'infrastructure**.

1.31 Que sont les marges de recul?

Les marges de recul représentent habituellement la distance entre les murs de la maison et les limites du terrain. Le règlement de zonage prescrit les exigences par rapport aux marges de recul, qui peuvent varier selon la désignation de zonage.

1.32 Qu'est-ce qu'une emprise routière de la Ville?

L'expression fait habituellement référence à une section de terrain appartenue par la Ville qui est souvent plus large que les chemins et trottoirs adjacents à des propriétés privées.

1.33 Qu'est-ce qu'une servitude?

Une servitude est un droit de passage offert aux autres afin que ceux-ci puissent se servir d'une partie d'un terrain à des fins limités. Ce droit de passage est habituellement indiqué sur le titre de la propriété. Il existe des servitudes d'accès pour des arrière-cours de maisons en rangée, des servitudes pour divers fournisseurs de services publics et des servitudes de drainage et d'égouts municipaux.

2.0 Vivre dans un quartier en construction active

2.1 Pourquoi des trottoirs sont-ils aménagés sur certaines rues?

L'emplacement des trottoirs est déterminé par les services de planification de la Ville; leur aménagement est exigé en vertu de l'accord de lotissement. Habituellement, leur installation est suspendue jusqu'à l'achèvement de la construction des maisons bordant la rue. Au moment de

faire l'achat d'une maison, les acheteurs devraient **demander** à leur constructeur où se **situent les trottoirs**.

2.2 Quand les entrées sont-elles pavées si des trottoirs ne sont pas encore aménagés?

Lorsque le plan de la rue comprend des trottoirs, le **pavage des entrées** devrait être reporté jusqu'à ce que les **trottoirs** soient aménagés. La réparation de l'entrée, l'ajustement du nivellement et les travaux de rétablissement faisant suite à la construction des trottoirs relèvent de la responsabilité du constructeur et/ou de l'acheteur du lot.

2.3 Pourquoi y a-t-il de petites rampes en asphalte à l'accès des entrées?

Les constructeurs installent généralement de petites rampes temporaires entre les bordures du trottoir et la couche d'asphalte de base afin de faciliter **l'accès à l'entrée**. Ils les enlèvent avant la pose de la dernière couche d'asphalte.

2.4 À quel moment la dernière couche d'asphalte est-elle appliquée?

Les rues sont d'abord recouvertes d'une couche d'asphalte de base au stade d'acceptation préliminaire. La dernière couche d'asphalte est posée une fois **construits la plupart des bâtiments** d'une rue ou d'une phase du lotissement. La pose de la dernière couche d'asphalte s'accompagne de la réparation des bordures, de l'ajustement des structures de fer et du nettoyage du puisard. Les résidents et les constructeurs sont informés des opérations de pavage par avis. Les échéanciers de pavage dépendent des saisons et des conditions météorologiques.

2.5 Qui est responsable de la plantation des arbres le long des rues?

Les règlements municipaux exigent que des arbres soient plantés à l'intérieur des lots adjacents aux rues du lotissement. Les **constructeurs** sont responsables de la plantation, alors que les **propriétaires** sont chargés de l'entretien. Il revient au constructeur de remplacer les arbres qui meurent dans l'année suivant leur plantation, mais cette responsabilité revient ensuite aux propriétaires.

2.6 À quel moment les indicateurs de rue seront-ils installés?

Le promoteur installe des plaques de rue et des panneaux de signalisation temporaires en aménageant les rues en vue de l'acceptation préliminaire. Les panneaux permanents seront installés **lorsque la plupart des maisons auront été construites** et qu'une dernière couche d'asphalte aura été appliquée sur la chaussée au sein des phases en voie de préparation à l'acceptation définitive.

2.7 Pourquoi la pression de l'eau varie-t-elle par moments?

Il est possible que la pression de l'eau varie en **période de pointe**, de même que lorsque les réseaux de distribution d'eau sont agrandis ou ajustés afin d'en permettre la **commutation ou l'expansion**. L'ingénierie du lotissement comprend parfois une

conception visant à pallier aux problématiques d'alimentation en eau dans les quartiers existants des environs.

2.8 Quand les débris produits par les nouvelles constructions sont-ils ramassés?

Les rues sur lesquelles des maisons sont en construction sont grattées au besoin et lavées à grande eau **à la fin des semaines de travail**, sauf l'hiver, une fois constatées les premières occupations le long d'une rue ou à l'intérieur d'une phase donnée. Cette fréquence varie parfois en fonction des conditions routières et météorologiques. Le lavage des rues est une obligation inscrite dans l'accord de lotissement que la Ville transfère au promoteur, qui la transmet à son tour à l'acheteur ou au constructeur.

2.9 Enlève-t-on la neige sur les rues le long desquelles de nouvelles maisons sont construites?

Le déneigement **commence** une fois que les rues ont obtenu l'acceptation préliminaire et que des maisons sont occupées. Sur les rues dotées d'une couche d'asphalte de base, les ouvrages en fer sont ajustés afin de faciliter les opérations de déneigement.

2.10 La déchets sont-ils ramassés là où des maisons sont en cours de construction?

Le **ramassage** municipal des déchets résidentiels **s'applique** aux rues qui ont obtenu l'acceptation préliminaire et le long desquelles des maisons sont occupées.

2.11 Les résidents peuvent-ils utiliser les voies d'accès temporaires servant à la construction?

Les voies d'accès temporaires servant à la construction sont exclusivement destinées au transport d'équipements et de véhicules de construction lourds. Comme elles présentent un danger potentiel, elles **ne peuvent servir** à un usage public.

2.12 Y a-t-il des règlements applicables à la circulation et au stationnement des véhicules du personnel de construction?

Les constructeurs sont responsables de la circulation liée à la construction ainsi que du stationnement des travailleurs, des entrepreneurs et des fournisseurs. Les rues et les entrées devraient demeurer libres de toute obstruction. Les résidents peuvent **signaler tout problème** à l'organisme chargé de l'application des règlements municipaux. Tous les usagers de la route sont responsables de l'application des règlements relatifs à la circulation et à la sécurité.

2.13 Les résidents peuvent-ils utiliser les conteneurs à déchets de construction?

Les constructeurs enlèvent et recyclent les déchets et débris de construction de leurs sites de travail à leurs propres frais. Les conteneurs à déchets constituent une **propriété privée** sous le

contrôle du constructeur et **ne peuvent servir** à d'autres sans son consentement. Ceux qui le font sans autorisation pourraient être tenus responsables de toute demande d'indemnisation.

2.14 Les résidents peuvent-ils laisser du remblai sur un lot vacant?

Les lots de construction vacants constituent une **propriété privée** dont l'accès est **fermé** au public. Les propriétaires de lots pourraient prendre des mesures légales contre toute personne qui laisse du remblai ou des débris sur leur propriété.

2.15 Que fait-on pour répondre aux préoccupations à l'égard du dynamitage effectué à proximité?

Les résidents ou les acheteurs de lot qui sont préoccupés par le dynamitage ou les vibrations peuvent communiquer avec **Spacebuilders** pour de plus amples renseignements. L'aménagement du site nécessite parfois des travaux de forage ou de dynamitage en présence d'un sol rocheux. Les opérations de **dynamitage** sont **réglementées** et exigent une ingénierie, une construction, une assurance et une surveillance spécialisées.

Les bâtiments et structures situés à l'intérieur des zones de dynamitage prédéterminées font l'objet d'une **enquête préalable à la construction**. Des ingénieurs peuvent demander aux propriétaires de maisons situées dans les zones de dynamitage d'accéder à leur terrain avant le début des opérations. Les propriétaires de maisons avoisinantes peuvent également demander de faire partie de l'enquête préalable à la construction. Les plaintes, les préoccupations et des demandes de renseignements sont transmises aux ingénieurs chargés du dynamitage.

2.16 Y a-t-il des lois applicables au bruit émis par les travaux de construction?

Les activités de construction et les niveaux de bruit sont **réglementés par les règlements municipaux**. Des restrictions s'appliquent aux périodes et aux niveaux de bruit admissibles la semaine et la fin de semaine. Les résidents peuvent signaler les nuisances acoustiques des travaux de construction à l'organisme chargé de l'application des règlements municipaux.

2.17 Où les nouveaux résidents reçoivent-ils leur courrier?

Des **boîtes aux lettres communautaires** pourraient être installées dans les nouveaux lotissements à titre temporaire ou permanent. Les propriétaires fonciers devraient communiquer avec Postes Canada pour se renseigner sur la réservation de boîtes aux lettres.

2.18 À quel endroit des tuyaux de descente pluvial devraient-ils s'écouler?

L'eau de pluie provenant des tuyaux de descente devrait s'écouler sur sa propre propriété et devrait être dirigée loin de la fondation vers une surface perméable telle que la pelouse. L'eau ne devrait jamais être redirigée vers des propriétés avoisinantes ou vers des surfaces dures.

2.19 Qui est responsable du contrôle de la poussière?

La poussière nuisible est fréquente à l'intérieur et autour des zones de construction pendant les périodes sèches hors de l'hiver. Une partie provient de la circulation, lorsque des matériaux argileux sont déposés par les véhicules sur la chaussée. Selon le type de travaux (ou de déplacements) en cours, la responsabilité incombe soit au promoteur, à l'acheteur du terrain ou

au constructeur. Par exemple, lorsqu'un terrain est en cours d'aménagement paysager, tous les frais de nettoyage de rue associés seront imputés à l'acheteur ou au constructeur de ce terrain. Le promoteur assume le rôle de gestionnaire de projet pour les opérations de nettoyage des rues (habituellement à la fin de chaque semaine de travail).

Règlements municipaux

Les règlements municipaux de Clarence-Rockland comprennent des règles et des restrictions touchant les résidents et les propriétaires fonciers, lesquels pourront trouver la toute dernière version des règlements municipaux sur le site Web de la Ville.

Information supplémentaire

Spacebuilders

Pour de plus amples renseignements sur la communauté du **Village Morris**, communiquez avec Spacebuilders par courriel (info@spacebuildersottawa.com)

Clarence-Rockland

Pour de plus amples renseignements sur la **ville de Clarence-Rockland** et ses **règlements**, consultez le site www.clarence-rockland.com.

Sous réserve de modifications