

ARRÊTÉ MUNICIPAL NO. A-007

En vertu de du paragraphe 42(1) de la *Loi sur l'urbanisme*, le conseil du Village de Cap-Pelé adopte l'arrêté suivant :

1 Le présent arrêté peut être cité sous le titre : Arrêté de lotissement du Village de Cap-Pelé.

2 Dans le présent arrêté:

« **accès privé existant** » désigne un accès appartenant et étant entretenu normalement par un individu, une entreprise ou une association et qui est construit ou établi par plan de lotissement enregistré au moment d'adoption du présent arrêté :

« **agent d'aménagement** » désigne la personne désignée en vertu de la *Loi sur l'urbanisme* qui est chargée d'administrer et d'appliquer les prescriptions du présent arrêté;

« **arrêté de zonage** » désigne l'arrêté de zonage du Village de Cap-Pelé en vigueur et adopté en vertu de la *Loi sur l'urbanisme*;

« **commission** » désigne la Commission d'aménagement Beaubassin telle qu'établie par la *Loi sur l'urbanisme*;

« **Conseil** » désigne le conseil du Village de Cap-Pelé;

« **guide** » désigne le Guide des normes minimales pour la construction de chemin et de rues de lotissement de la province du Nouveau-Brunswick;

« **largeur** » désigne, à l'égard d'un lot,

a) lorsque les limites latérales du lot sont parallèles, la distance mesurée à angle droit entre ces limites, ou

b) lorsque les limites latérales du lot ne sont pas parallèles, la distance mesurée selon une ligne parallèle à une ligne joignant les points d'intersection des limites latérales et de l'alignement, cette ligne parallèle devant passer par le point où la médiane perpendiculaire, ayant sa base sur la ligne reliant les deux points d'intersection, touche la ligne minimale de retrait prescrite par arrêté ou règlement;

« **lot** » désigne une parcelle de terrain ou deux ou plusieurs parcelles attenantes appartenant au même propriétaire et servant ou destinées à servir d'emplacement à un bâtiment ou à une construction ou à une dépendance de ceux-ci.

« **lotissement de type 1** » désigne un lotissement ne comprenant pas la création de rue ni de prolongement;

« **lotissement de type 2** » désigne un lotissement comprenant la création d'une ou plusieurs rues et/ou prolongements;

« **prolongement** » désigne le prolongement, selon les normes du présent arrêté, d'une rue publique qui est existante au moment de l'entrée en vigueur du présent arrêté;

« **requérant** » désigne toute personne qui présente à l'agent d'aménagement un plan provisoire de lotissement en vue de le faire approuver pour fin d'aménagement;

« **rue nouvelle** » désigne une rue, une route, un chemin ou une autoroute qui sera construit à partir d'une rue publique existante après l'entrée en vigueur du présent arrêté;

« **rue publique** » désigne une rue, une route, un chemin ou une autoroute appartenant au Ministère des Transports ou au Village de Cap-Pelé, entretenu annuellement et débarrassé par l'un d'eux et dont les normes de construction rencontrent les exigences du Guide des normes minimales pour la construction de chemin et de rues de lotissement de la province du Nouveau-Brunswick;

« **rue publique non maintenue** » désigne une rue, une rue future, une route, un chemin ou une autoroute appartenant au Ministère des Transports ou au Village de Cap-Pelé, entretenu ou non par l'un d'eux et dont les normes de construction ne rencontrent pas les exigences du Guide des normes minimales pour la construction de chemin et de rues de lotissement de la province du Nouveau-Brunswick.

«**rue future**» désigne une parcelle de terrain délimitée sur un plan de lotissement comme une « rue future » qui sera utilisée comme une rue à une date ultérieure. Le titre du terrain appartient à la municipalité lors du dépôt du plan de lotissement au Bureau d'enregistrement.

Application

3(1) Le présent arrêté s'applique à tous les projets de lotissement sur le territoire du Village de Cap-Pelé tel que défini par la *Loi sur les municipalités*.

Champ d'application

4(1) Le présent arrêté a pour objet de réglementer le lotissement des terrains dans le Village de Cap-Pelé.

Rues et accès

- 5(1) Sauf approbation du conseil, dans tout projet de lotissement :
- a) chaque rue nouvelle doit rencontrer les exigences du Guide des normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement du Ministère des Transports;
 - b) une rue nouvelle peut avoir une emprise de 15 mètres de largeur si les conditions suivantes sont remplies :
 - i. la personne qui propose le lotissement implante un système d'égout pluvial en y assumant entièrement les coûts qui y sont associés, et
 - ii. un accord est conclu entre la personne proposant le lotissement et le conseil concernant les modalités d'exécution des travaux et ce, par résolution,
 - c) sous réserve du paragraphe (2), chaque prolongement doit rencontrer les exigences pour leur accès privé aménageable tel que prescrit par le présent arrêté. Cependant, lorsque l'accès privé aménageable existant à des normes de construction supérieures que celles prescrites par le présent arrêté, le prolongement devra conserver les normes supérieures de l'accès privé aménageable existant;
 - d) un cul-de-sac doit être construit aux normes du guide pour une rue publique ou d'un accès privé aménageable pour un accès privé lorsque la rue ou l'accès ne débouche pas sur une rue publique ou un accès privé aménageable existant,
 - e) aucune rue ne peut avoir une pente supérieure à huit pour cent.
- 5(2) Lorsque l'accès au lotissement proposé se fait par une rue publique, une autre voie d'accès existante ou une rue future, quel qu'en soit le propriétaire, la personne sollicitant l'approbation du plan de ce lotissement doit veiller à appliquer à la rue ou l'accès existant les mêmes normes que celles prescrites pour le projet de lotissement ou des normes supérieures à celles-ci suite à l'approbation du conseil et supporté l'ensemble des coûts qui y sont associés.
- 5(3) Il ne peut pas être réservé une bande de terrain attenante à une rue à l'intérieur d'un lotissement proposé sauf si elles sont dévolues à la Couronne ou au Conseil.
- 5(4) Avant de statuer sur une recommandation relative à l'emplacement des rues d'un lotissement proposé, la commission doit:
- a) tenir compte de la topographie du terrain,
 - b) veiller à la création de lots qui puissent servir à la destination qui leur est attribuée,

- c) s'assurer que les intersections de rues sont perpendiculaires dans la mesure du possible,
- d) prendre les mesures nécessaires pour assurer un accès aisé au lotissement proposé et aux lots qu'il comporte, et
- e) prendre les mesures nécessaires pour rendre aisé le lotissement ultérieur du terrain visé ou des terrains attenants ainsi que l'accès aux lots qu'il comporte.

Lots, îlots et autres parcelles

- 6(1) Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner sur une rue publique ou un accès privé existant.
- 6(2) Les dimensions des lots sont fixées par l'arrêté de zonage.
- 6(3) Sous réserve du paragraphe (4), un îlot ne peut avoir une longueur de plus de trois cents mètres ou de moins de cent vingt mètres et doit avoir une profondeur minimale égale ou supérieur à la profondeur minimale de deux lots tel que prescrit par l'arrêté de zonage.
- 6(4) Dans le cas d'un plan de projet de lotissement comportant une série de rues en arc de cercle et de culs-de-sac, un îlot peut mesurer plus de trois cents mètres de longueur si des passages pour piétons y sont aménagés et si la commission estime que leur nombre, leur emplacement et leur largeur permettent d'y circuler aisément et assurent l'accès aux écoles, aux bibliothèques, aux terrains de jeux ou autres installations et/ou espaces publics.
- 6(5) Lorsqu'un bâtiment servant à des fins résidentielles est situé sur un lot conforme aux prescriptions du paragraphe (2), le terrain peut être loti à partir d'un mur mitoyen du bâtiment dans la mesure où la cour latérale, la cour avant et la cour arrière rencontrent les exigences de l'arrêté de zonage.

Terrain d'utilité publique

- 7(1) Nul terrain d'utilité publique ou montant d'argent en lieu tel que prévu par la Loi sur l'urbanisme n'est nécessaire à titre de condition d'approbation d'un plan de lotissement.

Services municipaux

8(1) Lorsqu'une personne propose le lotissement d'un terrain de manière à ce que l'aménagement d'une rue devienne nécessaire; ou situé dans un endroit où, conformément à l'arrêté de zonage, l'aménagement d'un réseau public d'eau (pas de service d'eau) ou d'égout sanitaire, ou les deux deviennent obligatoires, l'agent d'aménagement n'approuvera pas le plan de lotissement à moins que le conseil estime que :

- a) il sera possible, dans un avenir rapproché, d'établir dans le lotissement proposé les rues, les ponceaux, les fossés de drainage, les fils d'approvisionnement en électricité, l'éclairage, les canalisations d'eau et d'égout, les zones récréatives ou autres équipements que prescrits l'arrêté pour cette catégorie de lotissement ou que le particulier proposant ce lotissement a pris des arrangements satisfaisants pour doter le lotissement de ces équipements, et
- b) le particulier proposant le lotissement a pris des arrangements satisfaisant pour :
 - i. conclure avec le Conseil un accord obligeant également ses héritiers, ses successeurs et ayant droit à se conformer aux normes de lotissement,
 - ii. remettre à la municipalité un somme suffisante pour couvrir le coût des équipements et des travaux que l'arrêté lui prescrit de payer, ou
 - iii. remettre à la municipalité une lettre de crédit ou une garantie d'exécution acceptable par le Conseil, d'un montant suffisant pour couvrir le coût visé à l'alinéa b).

Normes de lotissement

9(1) Toute personne proposant de lotir un terrain doit installer dans ce lotissement :

- a) les rues recouvertes d'asphalte ou de pierres concassés bitumées,
- b) les ponceaux et les fossés de drainage,
- c) les fils d'approvisionnement en électricité,
- d) l'éclairage,
- e) le système d'égout sanitaire et/ou les égouts pluviaux, dans les secteurs desservis par un réseau public d'égout sanitaire et/ou d'égout pluviaux.

9(2) Les travaux indiqués au paragraphe (1) doivent être effectués conformément à/au :

- a) la plus récente version du guide,
- b) « Devis généraux », « Politique des points d'accès » et « Méthodes de protection de l'environnement » du Ministère des Transports du Nouveau-Brunswick,
- c) « Guide des normes canadiennes de conception géométrique des routes » publié par l'Association des transports du Canada,
- d) guide intitulé « Recommended Standards for Water & Sewer Projects » publié par l'Association des ingénieurs du Nouveau-Brunswick, et
- e) les travaux devront être certifiés comme étant conformes aux normes ci-haut mentionnées par un ingénieur du Nouveau-Brunswick, à la solde de la personne proposant le lotissement.
- f) L'agent d'aménagement peut demander, à sa discrétion, au promoteur d'un lotissement, qu'il lui procure un certificat d'un arpenteur géomètre ou d'un ingénieur civil compétent du Nouveau-Brunswick à l'effet que les entrées privées aux lots, aux accès ainsi qu'aux rues proposés, ont des normes de visibilité sécuritaires, conforme aux normes indiqués dans la figure 4.7A du *Guide des normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement* du Ministère des Transports du Nouveau-Brunswick.
- g) Toutes autres normes techniques acceptées par le Conseil.

Approbation du plan de lotissement

10(1) L'agent d'aménagement peut, sous réserve du paragraphe (2), approuver un plan de lotissement.

10(2) L'agent d'aménagement ne peut approuver un plan de lotissement si lui-même et la commission estiment que :

- a) le terrain ne convient raisonnablement pas ou ne peut convenir, pour des raisons économiques, à l'affectation prévue ou qu'il faut raisonnablement s'attendre à ce qu'il ne reçoive pas cette affectation dans un délai raisonnable après l'approbation du plan, ou
- b) le mode de lotissement proposé compromet la possibilité d'un lotissement ultérieur du terrain ou le lotissement convenable d'un terrain attenant.

10(3) Sous réserve du paragraphe (6), lorsque est projeté le lotissement d'un terrain touché par les normes de lotissement, si le terrain bénéficie des équipements mentionnés par l'article (9) du présent arrêté, et que ces derniers ont été installés après l'entrée en vigueur de la présente loi et ont été payés par le Village ou par une personne autre que l'actuel ou l'ancien propriétaire ou locataire du terrain ou mis à leur charge financière, l'agent d'aménagement ne doit approuver le plan que si la personne projetant le lotissement verse ou accepte de verser au Village, une somme égale, soit au coût initial des équipements, soit à la fraction du coût qu'elle est tenue de payer en application d'un accord effectué avec le Village.

10(4) Les sommes reçues par la municipalité pour faire face à des dépenses à payer conformément au paragraphe (3), doivent être versées :

- a) lorsque le Village supporte ces dépenses :
 - (i) à un compte spécial créé pour couvrir ces dépenses, ou
 - (ii) au compte de revenu général si ces dépenses ont été acquittées intégralement; ou
- b) lorsqu'une personne autre que la municipalité supporte ces dépenses, à cette personne ou à tout ayant droit légitime de celle-ci en fonction de l'accord tel que stipulé au paragraphe (3).

10(5) Les sommes dues à la municipalité conformément à un accord conclu en vertu du paragraphe (3) constituent une créance au Village qui peut être recouvrée par voie d'action intentée devant tout tribunal compétent.

10(6) Le paragraphe (3) ne s'applique pas lorsque le coût des équipements visés a été acquitté conformément à un arrêté de travaux d'amélioration locale.

10(7) Relativement aux équipements mentionnés au paragraphe (3), le coût initial est réputé comprendre le coût réel de leur installation ainsi que les frais d'étude et d'arpentage qu'entraîne cette installation.

10(8) L'approbation donnée en vertu du paragraphe (1) ne constitue pas une garantie ou une indication que le terrain convient ou peut, sur le plan économique, convenir à l'affectation prévue ou encore, sans restreindre la portée générale de ce qui précède, à tout mode d'évacuation sur place des eaux usées.

10(9) Après :

- a) la construction des rues et/ou accès privés aménageables,
- b) l'acquittement des modalités et des frais,

- c) l'échange d'information avec le propriétaire à l'égard des terrains potentiellement inondables dans le secteur où l'aménagement est prévu et qu'il signe une formule d'attestation,
- d) l'assentiment et l'approbation de l'agent d'aménagement, du Conseil ainsi que de tous Ministères ou agences pertinentes,

le plan peut être déposé auprès du bureau d'enregistrement et les lots peuvent être vendus.

Modalité et frais

11(1) Toute personne qui présente à l'agent d'aménagement un plan provisoire de lotissement doit :

- a) le soumettre en 8 copies conformes, sauf si autrement requis par l'agent d'aménagement, et comprenant les exigences prescrites à l'article 49 de la Loi sur l'urbanisme sous réserves de 44(1)c) de ladite Loi,
- b) soumettre une demande écrite d'approbation, et
- c) remettre au moment de l'application, un chèque ou de l'argent comptant payable à l'attention de la CAB afin de couvrir les frais administratifs tels que prescrits par le paragraphe (2) et de payer 25 \$ par lot ou parcelle proposée avant que l'agent d'aménagement puisse approuver le plan conformément au présent arrêté.

11.(2) Les frais administratifs sont de 250 \$ pour un lotissement de type 1 et de 500 \$ pour un lotissement de type 2.

11.(3) Les frais à acquitter en vertu du présent arrêté doivent être acquittés directement à la CAB.

Entrée en vigueur

12.(1) Est abrogé l'arrêté no 2008-1 « Arrêté de lotissement du Village de Cap-Pelé » établi en vertu de la *Loi sur l'urbanisme*.

12.2 Le présent arrêté entre en vigueur le jour de son dépôt au bureau d'enregistrement du comté de Westmorland.

PREMIÈRE LECTURE (par son titre) : 6 juillet 2009

DEUXIÈME LECTURE (par son titre) : 6 juillet 2009

PROCÉDURES CONFORMES À LA SECTION 12(1) DE LA LOI SUR LES
MUNICIPALITÉS

TROISIÈME LECTURE (par son titre) ET ADOPTION : 14 septembre 2009

Mme Debbie Dodier, Mairesse

M. Stéphane Dallaire, secrétaire municipal