

## ARRÊTÉ 09-3

### Arrêté de lotissement de la Communauté rurale Beaubassin-est

En vertu du paragraphe 42(2.1) de la *Loi sur l'urbanisme*, le conseil de la Communauté rurale Beaubassin-est adopte l'arrêté suivant :

1 Le présent arrêté peut être cité sous le titre : Arrêté de lotissement de la Communauté rurale Beaubassin-est.

2 Dans le présent arrêté:

« **accès privé aménageable** » désigne un accès appartenant et étant entretenu normalement par un individu, une entreprise ou une association, dont :

- a) l'emprise est d'un minimum de 12 mètres de largeur,
- b) les voies sont construites d'un minimum de 3 mètres de largeur par voie,
- c) l'accès privé aménageable est entièrement contenu à l'intérieur de l'emprise,
- d) l'accès privé débouche sur une rue publique ou un accès privé aménageable et se termine par une aire circulaire dont le rayon minimal de la chaussée et le rayon minimal de l'emprise mesurent onze mètres (36 pi.) et 14 mètres (46 pi) respectivement, et dont la pente ne doit pas dépasser trois pour cent (3%), et
- e) un rapport d'un arpenteur certifié et/ou d'un ingénieur civil membre en règle de l'Association professionnelle des ingénieurs et géo scientifiques du Nouveau-Brunswick démontrant que l'accès privé aménageable répond aux normes susmentionnées et que le drainage du lotissement pourra être effectué sans nuire aux propriétés adjacentes, est soumis à la Commission et au Conseil pour leur approbation;

« **accès privé non aménageable** » désigne un accès appartenant et étant entretenu normalement par un individu, une entreprise ou une association, qui ne rencontre pas les normes établies pour un accès privé aménageable, dont :

- a) Les bâtiments principaux et existants pourront être entretenus et rénovés, et les lots vacants existants pourront être entretenus et rénovés, sous réserve que le propriétaire signe une entente de non responsabilité («disclaimer») et fasse enregistrer cette entente de non responsabilité au bureau d'enregistrement avec son titre de propriété;
- b) Le requérant est responsable de tout frais légaux associés à cette entente de non responsabilité.

« **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;

« **aménagement** » désigne :

- a) l'édification, la mise en place, le remplacement, l'enlèvement, la démolition, la modification, la réparation ou le remplacement d'un bâtiment ou d'une construction, autre que les poteaux des services publics et leurs fils, les dispositifs de réglementation de la circulation, les gazoducs au sens de la Loi de 1999 sur la distribution du gaz, à l'exception des bâtiments et des constructions situés à distance du gazoduc servant à la gestion et à l'administration, au stockage, à l'entreposage d'équipements mobiles ou les écriteaux prévus par la loi;
- b) lorsque les usages auxquels peuvent être affectés des terrains, bâtiments et constructions sont énumérés dans un plan régional, un plan municipal, un plan rural, une déclaration des perspectives d'urbanisme, un projet d'aménagement, un projet de rénovation urbaine, un arrêté de zonage ou un règlement, toute modification de l'usage auquel est affecté tout terrain, bâtiment ou construction touché;
- c) toute extraction de sable, de gravier, d'argile, de schiste, de pierre à chaux ou de tout autre matériau à des fins d'aménagement mentionnées à l'alinéa a) ou en vue de la vente ou de tout autre usage commercial du matériau extrait; ou
- d) la mise en état d'un terrain par creusage ou remplissage sur une profondeur ou hauteur supérieure à un mètre sauf dans le cas de l'installation de gazoducs au sens de la Loi de 1999 sur la distribution du gaz.

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

« **Communauté rurale** » désigne la Communauté rurale Beaubassin-est telle que définie par la *Loi sur les municipalités*;

« **Conseil** » désigne le conseil de la Communauté rurale Beaubassin-est;

« **Entente de non-responsabilité** » désigne le document joint à l'annexe A de l'Arrêté 09-2;

« **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.

« **lot tandem** » désigne un lot qui n'a pas de façade requise sur une rue publique et qui est situé en arrière d'un lot ou d'une portion d'un lot qui a une façade sur une rue publique.

« **prolongement** » désigne un accès privé aménageable qui sera construit à partir d'un accès privé aménageable existant après 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, entretenu par celui-ci 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 route, un chemin ou une autoroute tel que désignée sur les cartes routières du Ministère des Transports et appartenant au Ministère des Transports et qui est/ ou n'est pas entretenu par celui-ci 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.

« **terrain d'utilité publique** » désigne un terrain, autre qu'une rue, affecté à des fins récréatives ou à d'autres usages ou pour l'agrément du public en général, notamment :

- a. un accès à un lac, à un cours d'eau, à la mer ou à toute autre étendue d'eau;
- b. une plage ou tout autre site pittoresque le long d'un lac, cours d'eau, de la mer ou de toute autre étendue d'eau;
- c. une zone à préserver;

- d. un terrain attenant à une école et affecté à des activités de loisirs communes;
- e. un terrain servant à un centre communautaire, à une bibliothèque publique, à des activités de loisirs ou à d'autres installations similaires affectées à un usage collectif;
- f. un espace libre assurant un dégagement bien aéré et éclairé, offrant une vue sur un aménagement, ou à partir de celui-ci ou sur un lac, un cours d'eau, la mer ou toute autre étendue d'eau ou servant à toute autre fin;
- g. un parc, une ceinture de verdure ou une zone-tampon séparant des aménagements, les parties d'une route ou un aménagement et une route;
- h. un passage pour piétons menant à une école, à un centre commercial, à une zone récréative ou à tout autre établissement ou lieu;
- i. le périmètre de protection d'un cours d'eau, d'un marais, d'un lac servant à l'approvisionnement en eau ou de toute autre étendue d'eau;
- j. un parc public, un terrain de jeu ou autre lieu affecté à des activités de loisirs;
- k. un paysage; ou
- l. une zone boisée ou en pente ou tout autre emplacement donnant sur un panorama varié.

### **Application**

3(1) Le présent arrêté s'applique à tous les projets de lotissement sur le territoire de la Communauté rurale Beaubassin-est tel que défini par la *Loi sur les municipalités*.

### **Champ d'application**

4(1) Le présent arrêté a pour objet de régler le lotissement des terrains dans la Communauté rurale Beaubassin-est.

### **Rues/accès, Rue publique (non-maintenu) et Prolongement**

5(1) Sauf approbation du ministre des Transports et/ou de la Commission d'aménagement Beaubassin, dans tout projet de lotissement :

## Rues/Accès

- a) chaque nouvelle rue doit rencontrer les exigences du Guide des normes minimales pour la construction de chemin et de rues de lotissement de la province du Nouveau-Brunswick;

## Prolongement

- b) 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:
- c) un cul-de-sac ne peut mesurer plus de deux cent quarante mètres de longueur et doit se terminer par une aire circulaire d'un rayon de dix-huit mètres, et
- d) aucune rue ne peut avoir une pente supérieure à huit pour cent.

## Rue publique (non-maintenu)

- e) aucun nouveau lot ne peut être créé sur ces rues à moins que le Ministère des Transports certifie que ces routes sont sécuritaires à longueur d'année;
- f) chaque nouvelle portion de la rue publique non-maintenue doit être aménagée aux normes prescrites dans le Guide de Ministère des transports.

5(2) Lorsque l'accès au lotissement proposé se fait par une rue ou une autre voie d'accès existante, quel qu'en soit le propriétaire, la personne sollicitant l'approbation du plan de ce lotissement doit veiller à appliquer à l'accès existant les mêmes normes que celles prescrites pour les accès privés aménageables ou des normes supérieures à celles-ci.

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 à la Communauté rurale.

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 :

- a) une rue publique appartenant à la Couronne, ou
- b) une autre voie d'accès que la commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.

6(2) Les dimensions des lots sont fixées par le plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est.

6(3) Sous réserve du paragraphe (4), un îlot ne peut avoir une longueur de plus de deux cent quarante mètres ou de moins de cent vingt mètres et doit avoir une profondeur minimale de deux lots.

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 deux cent quarante 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, bibliothèques, terrains de jeux ou autres installations semblables.

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 du plan rural.

### **Lot tandem**

7(1) Lorsque les exigences de largeur du lot *Règlement provincial sur le lotissement*, ou d'un plan rural ne peuvent pas être satisfaits ou lorsque la création d'un lot proposé est autrement jugée acceptable, la Commission peut accorder la préférence aux lots

configurés avec une largeur réduite (lots tandems) sur un chemin public plutôt qu'aux lots avec accès à partir d'un chemin privé, pourvu que ces directives concernant les lots tandems soient respectées et rencontre les exigences suivantes :

- a) que le Ministère de la Santé accepte ce lotissement;
- b) qu'ils obtiennent l'approbation du Ministère des Transports en ce qui concerne la distance de visibilité pour une entrée privée; et
- c) qu'une note typique pour des lots tandems soit placé sur le plan final indiquant qu'aucun bâtiment ou structure ne peut être placé, érigé, modifié, localisé sur la proportion du lot ayant une largeur de 20 mètres puisque cette portion du lot sert comme entrée au lot à l'arrière.

### **Terrain d'utilité publique**

8(1) Sous réserve du présent article et à titre de condition d'approbation d'un plan de lotissement, jusqu' à dix pour cent (10%) de la superficie du lotissement, à l'exclusion des terrains devant être dévolus a titre de rue publique, au moment du dépôt du plan au bureau d'enregistrement, aux emplacements approuvés par le Conseil sur recommandation de la Commission, peuvent être mis de côté à titre de terrain d'utilité publique et indiqué de cette façon dans le plan de lotissement.

8(2) Le conseil peut, exiger que la mise de côté de terrain conformément au paragraphe (1) soit remplacé par le versement à la Communauté rurale Beaubassin-est d'une somme égale à deux pour cent (2%) de la valeur marchande des terrains du lotissement, à l'exclusion des terrains devant être dévolus a titre de rue publique, et à la date de la présentation du plan de lotissement pour approbation.

8(3) Lorsque, à titre de condition pour l'approbation d'un plan de lotissement, un terrain a été réservé et retenu en vertu du paragraphe (1) ou qu'un versement en vertu du paragraphe (2) a été effectué, aucune autre réserve et retenue de terrain d'utilité publique ni paiement de somme additionnelle ne sera exigé à titre de condition pour l'approbation de n'importe quel autre ou ultérieur lotissement de terrain.

8(4) Le présent article ne s'applique pas à :

- a) une parcelle de terrain créée pour être ajoutée à une parcelle attenante et en faire partie,
- b) un plan de lotissement impliquant le regroupement de terrains pour des lotissements futurs,
- c) un lot créé pour héberger un bâtiment principal utilisable, à condition que ledit bâtiment existe avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, ou

- d) un plan de lotissement impliquant le lotissement de terrains appartenant à la Communauté rurale Beaubassin-est ou l'un de ses agents au moment du lotissement.

### **Approbation du plan de lotissement**

9(1) L'agent d'aménagement peut, sous réserve du paragraphe (2), approuver un plan de lotissement.

9(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.

9(3) 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.

9(4) Après la construction des rues et/ou accès privés aménageables, l'acquittement des modalités et des frais, après l'assentiment et l'approbation de l'agent d'aménagement, du Conseil ainsi que de tous Ministères ou agences pertinentes ainsi qu'après que le requérant ait été informé des terrains potentiellement inondables dans le secteur où l'aménagement est prévu et qu'il aille signer une formule d'attestation, le plan peut être déposé auprès du bureau d'enregistrement et les lots peuvent être vendus.

### **Modalité et frais**

10(1) Toute personne qui présente à l'agent d'aménagement un plan provisoire de lotissement doit :

- a) le soumettre en 10 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) doit joindre à cette demande un chèque payable à la CAB pour frais d'administration pour un lotissement de type 1 (qui ne propose pas de

nouvelle rue) de 250\$ + 25\$ supplémentaires pour chaque lot ou parcelle que le plan propose de créer ou pour un lotissement de type 2 (qui propose l'ajout d'une nouvelle rue) de 500\$ + 25\$ supplémentaires pour chaque lot ou parcelle que le plan propose de créer.

### **Entrée en vigueur**

11(1) Est abrogé l'arrêté 07-2, 07-2A et 07-2B « Arrêté de lotissement de la Communauté rurale Beaubassin-est » et l'ensemble de ses modifications établi en vertu de la *Loi sur l'urbanisme*.

11(2) Le présent arrêté entre en vigueur le jour de son dépôt au bureau d'enregistrement du comté de Westmorland.

PREMIÈRE LECTURE PAR TITRE: Le 19 mai 2009  
Date

DEUXIÈME LECTURE EN INTÉGRALITÉ: Le 20 juillet 2009  
Date

TROISIÈME LECTURE ET ADOPTION: Le 20 juillet 2009  
Date

\_\_\_\_\_  
M. Ola DRISDELLE, maire

\_\_\_\_\_  
Mme Christine LeBLANC, greffière trésorière