

ARRÊTÉ NO 43

Arrêté de lotissement du Village de Memramcook

En vertu du paragraphe 74(1) de la *Loi sur l'urbanisme*, le conseil du Village de Memramcook adopte l'arrêté suivant :

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

2. DÉFINITIONS

2.1 Dans le 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;

« **Commission** » désigne la Commission de services régionaux du Sud-Est;

« **Conseil** » désigne le Conseil du Village de Memramcook;

« **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 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;

« **parcelle** » désigne une parcelle créée pour être ajoutée à une parcelle attenante dans le but de former qu'un seul lot pour fin d'aménagement;

« **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;

« **rue future** » désigne la surface de terrain dévolue au Village pour la réalisation des rues futures et étant identifiée par les mots « rue future » sur le plan de lotissement et appartient au Village dès le dépôt du plan au bureau d'enregistrement;

« **rue publique** » désigne une rue, une route ou un chemin appartenant au ministère des Transports ou au Village, entretenu par celui-ci et dont les normes de construction rencontrent les exigences du présent arrêté;

« **rue publique non entretenue** » désigne une rue, une route ou un chemin appartenant au ministère des Transports ou au Village et qui n'est pas entretenu par celui-ci et dont les normes de construction ne rencontrent pas les exigences du présent arrêté;

« **service municipal** » désigne les services offerts par le Village;

« **Village** » désigne le Village de Memramcook tel que défini par la *Loi sur la gouvernance locale*.

3. APPLICATION

3.1 Le présent arrêté s'applique à tous les projets de lotissement sur le territoire du Village de Memramcook tel que défini par la *Loi sur la gouvernance locale*.

4. CHAMP D'APPLICATION

4.1 Le présent arrêté a pour objet de régler le lotissement des terrains dans le Village de Memramcook.

5. RUES

5.1 Sauf sur avis contraire de la part de la Commission, dans tout projet de lotissement :

- a) chaque nouvelle rue doit rencontrer les exigences du devis municipal en vigueur au temps de l'application pour un lotissement.
- b) une rue peut avoir une emprise de quinze mètres (50 pi.) de largeur si un accord est fait entre le Conseil et le promoteur du lotissement concernant les modalités d'exécution des travaux pour les équipements et les infrastructures et ce, par résolution du Conseil;
- c) chaque prolongement doit rencontrer les exigences de l'alinéa (a);

d) un cul-de-sac :

- (i) ne peut mesurer plus de trois cent soixante-cinq mètres (1 200 pi.) de longueur et doit se terminer par une aire circulaire d'un rayon de dix-huit mètres (60 pi.) et vingt-trois mètres (75 pi.), et dont la pente ne doit pas dépasser trois pour cent (3 %); et
- (ii) peut de façon temporaire se terminer par une intersection en «T» dont l'emprise et la chaussée mesurent respectivement vingt mètres (66 pi.) et 10 mètres (33 pi.) de largeur, sauf lorsqu'un accord est conclu sous l'alinéa 5.1 b);

e) aucune rue ne peut avoir une pente supérieure à huit pour cent (8 %).

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 :

- a) doit veiller à appliquer les mêmes normes que celles prescrites pour les rues du projet de lotissement; et
- b) doit supporter la totalité du coût des travaux visés à l'alinéa a).

5.3 Il ne peut pas être réservée une bande de terrain attenante à une rue à l'intérieur d'un lotissement proposé sauf si elle est dévolue au Village.

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.
- f) Les noms de rues dans les lotissements sont soumis au Conseil pour approbation.

6. 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 sur 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 du Village de Memramcook.

6.3 Sous réserve du paragraphe (4), un îlot ne peut pas avoir une longueur de plus de 240 mètres ou de moins de 120 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 240 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 les terrains rencontrent les exigences du plan rural.

7. TERRAIN D'UTILITÉ PUBLIQUE

7.1 Sous réserve du présent article et à titre de condition d'approbation d'un plan de lotissement, un terrain équivalent à huit pour cent (8 %) de la superficie du lotissement, à l'exclusion des terrains devant être dévolus à 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, doit être mis de côté à titre de terrain d'utilité publique et indiqué de cette façon dans le plan de lotissement.

7.2 Le Conseil peut exiger que la mise de côté de terrain conformément au paragraphe (1) soit remplacée par le versement au Village d'une somme égale à six pour cent (6 %) de la valeur marchande des terrains du lotissement, à l'exclusion des terrains devant être dévolus à titre de rue publique, et à la date de la présentation du plan de lotissement pour approbation.

7.3 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 et que les frais prescrits par le présent arrêté ont été acquittés, 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.

7.4 Les dispositions du présent article n'affectent aucunement la possibilité que le promoteur et le Village de Memramcook concluent un accord concernant la mise de côté de terrains et d'une somme d'argent, à condition que la valeur totale pour le Village ne soit pas inférieure au montant stipulé dans les sections 7.1 et 7.2

7.5 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;
- d) un lot situé dans un projet d'aménagement en vertu du plan rural du Village de Memramcook; ou
- e) un plan de lotissement impliquant le lotissement de terrains appartenant au Village ou l'un de ses agents au moment du lotissement.

8. APPROBATION DU PLAN DE LOTISSEMENT

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

8.2 L'agent d'aménagement ne peut pas 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.

8.3 Sous réserve du paragraphe (6), lorsqu'est projeté le lotissement d'un terrain touché par les normes de lotissement, si le terrain bénéficie des équipements mentionnés par l'article (10) 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.

8.4 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).

8.5 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.

8.6 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.

8.7 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.

8.8 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.

9. SERVICES MUNICIPAUX

9.1 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 ou d'égout sanitaire, où 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 satisfaisants pour :
 - (i) conclure avec le Conseil un accord obligeant également ses héritiers, ses successeurs et ayants droit à se conformer aux normes de lotissement;
 - (ii) remettre au Village une somme suffisante pour couvrir le coût des équipements et des travaux que l'arrêté lui prescrit de payer; ou
 - (iii) remettre au Village une lettre de crédit ou une garantie d'exécution acceptable par le Conseil, d'un montant suffisant pour couvrir le coût visé au sous alinéa (ii).

10. NORMES DE LOTISSEMENT

10.1 Toute personne se proposant de lotir un terrain doit installer et assumer les coûts dans ce lotissement sous réserve de l'approbation du Conseil accompagné d'un accord :

- a) les rues recouvertes d'asphalte ou de pierres concassées bitumées (chip seal);
- b) les ponceaux transversaux et les fossés de drainage;
- c) les fils d'approvisionnement en électricité, de télécommunication et de câblodistribution;
- d) le mobilier incluant, mais n'étant pas limité aux bancs, aux poubelles et aux affiches;
- e) les canalisations d'eau, d'égout sanitaire et d'égouts pluviaux avec bordures, dans les secteurs où ces services sont disponibles; et
- f) tout autre service jugé nécessaire par le Village de Memramcook.

10.2 Les travaux devront être effectués conformément à

- a) la plus récente version du devis municipal;
- b) « Guide des normes canadiennes de conception géométrique des routes » publié par l'Association des transports du Canada;
- c) guide intitulé « Recommended Standards for Water & Sewer Projects » publié par l'Association des ingénieurs du Nouveau-Brunswick; et
- d) tout autre standard ou norme technique accepté par le Conseil.

11. ENTENTE DE LOTISSEMENT

11.1 Dans le cas d'un lotissement qui nécessite des services, la personne qui propose de lotir un terrain installe dans ce lotissement les services que la municipalité juge nécessaires et l'agent d'aménagement n'approuve le plan que si elle conclut avec la municipalité un accord obligeant également ses héritiers, successeur et ayants droit à construire et à payer le coût de ces services ainsi qu'à remettre à la municipalité une lettre de crédit irrévocable ou une somme d'argent suffisante pour garantir l'exécution de l'accord.

12. DRAINAGE

12.1 Le drainage général d'un lotissement propose y compris l'emplacement des servitudes de services municipaux aux fins de drainage doivent figurer sur le plan de lotissement. Une étude et un plan de drainage des eaux pluviales acceptables peut être exigé par le directeur des opérations et infrastructures pour approbation.

13. MODALITÉS ET FRAIS

13.1 Toute personne qui présente à l'agent d'aménagement un plan provisoire de lotissement pour fin d'approbation 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 81(2) de la *Loi sur l'urbanisme*;
- 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 commission 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.

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

13.3 Lorsqu'un lotissement est subordonné à une entente de lotissement, un frais de 750 \$ s'applique.

14. ENTRÉE EN VIGUEUR

14.1 Est abrogé l'arrêté no 39 « Arrêté de lotissement du Village de Memramcook » établi en vertu de la *Loi sur l'urbanisme*.

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

PREMIÈRE LECTURE (par son titre) : _____ le 4 septembre 2018

DEUXIÈME LECTURE (par son titre) : _____ le 4 septembre 2018

PROCÉDURES CONFORMES À LA SECTION 15(3) DE LA LOI SUR LA GOUVERNANCE LOCALE

TROISIÈME LECTURE (par son titre) et ADOPTION : _____ le 17 septembre 2018



Michel Gaudet
Maire



Monique Bourque,
Directrice générale/secrétaire municipale