

ARRÊTÉ NO 2023-03

I certify that this instrument
is registered or filed in the
Gloucester
County Registry Office,
New Brunswick

J'atteste que cet instrument est
enregistré ou déposé au bureau
de l'enregistrement du comté de
Gloucester
Nouveau-Brunswick

2023-07-13 09:34:39 44045798
date/date time/heure number/numéro
K. Platt
Registrar-Conservateur

ARRÊTÉ SUR LE LOTISSEMENT DANS LA MUNICIPALITÉ DES HAUTES-TERRES



Table des matières

Terminologie.....	3
Champ d'application.....	4
Approbation du plan de lotissement.....	4
Format du plan provisoire	4
Contenu du plan provisoire	4
Contenu du plan final	4
Approbation et enregistrement du plan final.....	5
Conception des rues	5
Largeur des rues	5
Cul-de-sac	5
Espace entre intersections	5
Angle des intersections	5
Mise à niveau des routes existantes	5
Terrain attenant	6
Emplacement des rues.....	6
Appellation des rues.....	6
Exception à la conception des rues	6
Lots, ilots et autres parcelles	6
Accès au lotissement.....	6
Dimension des lots	7
Dimension des îlots.....	7
Exceptions aux longueurs d'îlots.....	7
Tête de pipe.....	7
Terrains d'utilité publique	7
Mise en réserve	7
Contrepartie financière.....	7
Lotissement ultérieur.....	7
Localisation des mises en réserve	8
Exceptions aux mises en réserve.....	8
Construction de rues et services.....	8
Normes de construction.....	8
Accord de lotissement.....	8

Exception à la construction des rues et services	8
Dispositions générales.....	9
Frais d'approbation.....	9
Dissociation.....	9
Modification.....	9
Conformité	10
Abrogation d'arrêté.....	10
Entrée en vigueur	10

Terminologie

1. À moins que le contexte n'indique un sens différent, les définitions qui suivent s'appliquent au présent arrêté. Si un mot, un terme ou une expression n'y sont pas spécifiquement définis, ils s'entendent au sens de la *Loi*, puis à leur sens communément attribué s'ils ne sont pas définis dans la *Loi*.

Les mots définis sont identifiés en italique dans le texte.

agent d'aménagement Personne désignée au sens de la *Loi* sur l'urbanisme;

bande de terrain Terrain résiduel le long d'une *route* qui n'a pas une profondeur minimale de 38 m;

Commission La *Commission* de Services régionaux de la Péninsule acadienne (CSRPA);

Conseil Le *Conseil* municipal de la *Municipalité* des Hautes-Terres;

cul-de-sac *Route* sans issue;

dispositions de zonage Dispositions incluses dans un arrêté applicable dans la *municipalité* des Hautes-Terres;

îlot Ensemble de *lots* bâtis ou non entourés par des *routes*. On le désigne également sous l'appellation de pâté de maisons ou de block en anglais;

Loi *Loi* sur l'urbanisme du Nouveau-Brunswick;

lot Parcelle de terre ou deux ou plusieurs parcelles contiguës décrites dans un acte de transfert, appartenant à un même propriétaire et occupées, utilisées ou destinées à être utilisées comme emplacement pour un bâtiment ou à une construction ou à une dépendance de ceux-ci;

lotir Action de diviser une parcelle de terrain en deux ou plusieurs parcelles;

lotissement Plan divisant une parcelle de terrain en deux ou plusieurs parcelles;

lotissement de type 1 *Lotissement* d'un terrain autre qu'un *lotissement de type 2*;

lotissement de type 2 *Lotissement* d'un terrain qui exige l'aménagement d'au moins une *rue*;

municipalité La *municipalité* des Hautes-Terres.

normes minimales Normes prescrites par documents rédigés ou approuvés par la *Municipalité* pour la construction de *rues* et des services.

promoteur Personne entreprenant un aménagement. S'entend aussi d'un propriétaire foncier ou d'un représentant autorisé soumettant un plan de *lotissement*;

route Chemin, *rue* ou accès privés;

route collectrice *Route collectrice* telle que définie par la *Loi* sur la voirie du Nouveau-Brunswick. Généralement, cette *route* est numérotée et son numéro est compris entre 100 et 199;

route de grande communication Route de grande communication telle que définie par la *Loi* sur la voirie. Généralement, cette route est numérotée et son numéro est compris entre 1 et 99.

rue Parcelle de terrain, qui peut être délimitée sur un plan de *lotissement* comme « rue publique », sur laquelle une rue destinée à des fins publics a été aménagée. Le titre du terrain appartient à la Couronne ou à la *municipalité*;

rue future Parcelle de terrain, délimitée sur un plan de *lotissement* comme « rue future », qui sera aménagée et utilisée comme une rue publique à une date ultérieure. Le titre du terrain appartient à la *municipalité* au moment de l'enregistrement du plan;

terrain d'utilité publique Terrain, autre qu'une rue, affecté à des fins récréatives ou à d'autres usages et pour l'agrément du public ou pour le fonctionnement en général des services et des propriétés publics. Pour plus de détails, se référer à la définition de la *Loi*;

tête de pipe Rue relativement courte ayant la forme d'un « P ». Refermée sur elle-même en forme de boucle, elle ne fournit qu'un seul point d'accès à une autre rue. L'entrée de la tête de la pipe est l'espace compris entre la rue qui constitue l'accès à la tête de pipe et la boucle de cette dernière.

Champ d'application

2. Le présent arrêté prévoit la réglementation du *lotissement* des terrains sur l'ensemble du territoire de la *Municipalité* des Hautes-Terres.

Approbation du plan de lotissement

Format du plan provisoire

3. À moins d'en être exempté en application de l'article 77(1)b) de la *Loi*, toute personne qui sollicite l'approbation d'un plan de *lotissement* doit présenter, à l'*agent d'aménagement*, une demande écrite et signée par le propriétaire ou son agent, ainsi qu'une copie électronique d'un plan de *lotissement* provisoire dressé à l'échelle du millième et qui rencontre l'agrément de l'*agent d'aménagement*.

Contenu du plan provisoire

4. À moins d'en être exempté en entier ou en partie par l'*agent d'aménagement*, le contenu du plan provisoire doit être conforme à l'article 81(2) de la *Loi*.

Contenu du plan final

5. Le contenu du plan final de *lotissement* doit être conforme à l'article 84 de la *Loi* et être à la satisfaction de l'*agent d'aménagement*.

Approbation et enregistrement du plan final

6. Le plan final de *lotissement* doit être soumis à l'*agent d'aménagement* pour approbation après que le plan provisoire eut été approuvé ou exempté. Par la suite, le plan final doit être transmis à Service Nouveau-Brunswick pour fins d'enregistrement.

Conception des rues

Largeur des rues

7. Les *rues* publiques et *rues futures* dont le tracé figure sur un plan provisoire doivent avoir une largeur minimale de 15 m. Une largeur supplémentaire doit être prévue pour l'emprise lorsque la topographie du terrain ou la nature du sol l'exige.

Cul-de-sac

8. Un *cul-de-sac* doit avoir une longueur maximale de 365 m à partir de l'alignement de la *rue* sur laquelle il donne et se terminer par une aire de virage conformément aux *normes minimales* prescrites par la *Municipalité* de Hautes-Terres.

Espace entre intersections

9. Deux intersections à une même *route* ne peuvent être situées à moins de 36 m l'une de l'autre. Cette distance est mesurée entre les deux centres des intersections.

Angle des intersections

10. Les *routes* qui se croisent doivent se rencontrer à un angle variant entre 70 degrés et 110 degrés. Cet angle doit être maintenu sur une distance minimale de :
 - a) 75 m dans le cas d'une *route* donnant sur une *route collectrice* ou une *route de grande communication* ou;
 - b) 50 m dans le cas d'une autre *route*.

Cet alignement est mesuré à partir du centre de la *route* existante.

Mise à niveau des routes existantes

11. Lorsque l'accès à un *lotissement* proposé comporte l'utilisation d'une *route* existante, il incombe à la personne qui sollicite l'approbation du plan de :
 - a) veiller à appliquer à la *route* existante les mêmes normes que celles prescrites pour les *rues* du *lotissement* proposé ou,
 - b) supporter le coût des travaux visés au paragraphe précédent, étant entendu que la participation par mètre linéaire pour cette *route* ne dépasse pas le coût par mètre linéaire pour les *rues* du *lotissement* proposé.

Si le *lotissement* proposé ne prévoit pas de *rues*, le coût utilisé est le coût moyen par mètre linéaire des *rues* de *lotissements* situés dans la *municipalité* et construites au cours des 12 mois précédents.

Terrain attenant

12. Il ne peut être réservé aucune *bande de terrain* attenant à une *rue* à l'intérieur d'un *lotissement* proposé, sauf si elle est dévolue à la *municipalité* ou à une propriété attenant pour y être annexée.

Emplacement des rues

13. Avant de faire une recommandation au *Conseil* relativement à l'emplacement des *rues* dans un *lotissement* proposé, la *Commission* doit :
- a) tenir compte de la topographie du terrain à *lotir*;
 - 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
 - i. pour assurer un accès aisé au *lotissement* proposé et aux *lots* qu'il comporte ;
 - ii. pour rendre aisé le *lotissement* ultérieur du terrain visé par le *lotissement* proposé ou des terrains attenants.

Appellation des rues

14. Le nom des *rues* figurant sur un plan provisoire ou sur un plan de *lotissement* est soumis à l'approbation du *Conseil*.

Exception à la conception des rues

15. Conformément à l'article 87(1.1) de la Loi, lorsque le plan de *lotissement* d'un terrain prévoit le tracé de *rues* publiques ou futures dans un secteur de la *municipalité* où les chemins, les routes et les *rues* relèvent du ministre des Transports et de l'Infrastructure, sa conception doit rencontrer les normes du ministère des Transports et de l'Infrastructure. L'approbation de l'agent d'aménagement ne pourra être donné sans que le plan n'ait reçu au préalable l'assentiment du ministre des Transports et de l'Infrastructure.

Lots, îlots et autres parcelles

Accès au lotissement

16. Tous les *lots*, *îlots* et autres parcelles de terrain dans un *lotissement* proposé doivent avoir un accès direct à une *rue*.

Dimension des lots

17. Sous réserve des dérogations que peut accorder la *Commission* ou l'*agent d'aménagement*, les dimensions des *lots* doivent être conformes à celles prescrites par les *dispositions de zonage* relatives aux arrêtés de zonage en vigueur, ou à l'annexe 1 pour les secteurs qui étaient définis comme des Districts de services locaux avant le 1^{er} janvier 2023

Dimension des îlots

18. Les *îlots* doivent avoir une profondeur d'au moins deux *lots* et mesurer entre 120 m et 365 m de longueur.

Exceptions aux longueurs d'îlots

19. Nonobstant l'article 18, la longueur d'un *îlot* peut excéder 365 m dans le cas d'un projet de *lotissement* comportant une série de *rues* en arcs de cercle et de *cul-de-sac*. L'*îlot* pourra alors mesurer plus de 365 m de longueur, si des passages pour piétons y sont aménagés et si la *Commission* estime que, leur emplacement et leur largeur permettent d'y circuler aisément et assurent l'accès aux écoles, bibliothèques, terrain de jeux ou autres installations semblables.

Tête de pipe

20. Dans le cas d'un *lotissement* proposé comportant une *rue* en *tête de pipe*, la longueur de l'entrée de la *tête de pipe* doit permettre au minimum un *îlot* d'une largeur de deux *lots*. La boucle de la *tête de pipe* doit contenir au moins quatre *lots*.

Terrains d'utilité publique

Mise en réserve

21. Des terrains équivalant à 10 % de la superficie du *lotissement* proposé (excluant les *rues* dévolues) peuvent être mis de côté comme *terrains d'utilité publique* et constituer une condition à l'approbation du plan. Les emplacements doivent être recommandés par la *Commission* et approuvés par le *Conseil*. Le plan de *lotissement* doit indiquer les *terrains d'utilité publique*.

Contrepartie financière

22. Le *Conseil* peut accepter que la mise de côté de terrains prévus à l'article 21 soit remplacée par le versement à la *municipalité* d'une somme égale à 8 % de la valeur marchande des terrains du *lotissement* proposé (excluant les *rues* dévolues). La valeur marchande doit être déterminée par un évaluateur agréé membre de l'Association des évaluateurs immobiliers du Nouveau-Brunswick, à la date de présentation du plan de *lotissement* pour approbation du *Conseil*.

Lotissement ultérieur

23. Lorsqu'en application des articles 21 et 22, des terrains ont été mis de côté ou des sommes ont été versées comme condition d'approbation d'un plan de *lotissement*, il ne peut être exigé que d'autres terrains soient mis de côté ou que d'autres sommes soient versées comme condition d'approbation du

plan de *lotissement* dans le cas où les terrains primitivement visés par le plan de *lotissement* font l'objet de *lotissements* ultérieurs.

Localisation des mises en réserve

24. Le ou les terrains que le *promoteur* s'engage à céder comme *terrains d'utilité publique* doivent faire partie du site du *lotissement* proposé. Toutefois, la *municipalité* et le *promoteur* peuvent conclure un accord pour que les terrains ne soient pas sur le site, à condition qu'il y ait suffisamment de terrains pour utilisation publique dans la périphérie immédiate du *lotissement* proposé.

Exceptions aux mises en réserve

25. L'article 21 ne s'applique pas aux *lotissements* proposés suivants:
- a) une parcelle de terrain devant être annexée à une parcelle attenante et en faire partie;
 - b) un plan de *lotissement* impliquant la création d'au plus 5 *lots*;
 - c) un plan de *lotissement* impliquant le regroupement de plusieurs parcelles existantes pour former un ou plusieurs nouveaux *lots*;
 - d) un plan de *lotissement* impliquant la création de *lots* occupés par des bâtiments principaux;
 - e) un plan de *lotissement* impliquant la création de *lots* appartenant à la Couronne ou à la *municipalité*.

Construction de rues et services

Normes de construction

26. Les *rues* et les services de tout *lotissement* proposé devront être aménagés et construits conformément aux *normes minimales* prescrites par la *Municipalité* des Hautes-Terres.

Accord de lotissement

27. En vertu de l'article 75 de la *Loi*, lorsqu'un projet de *lotissement* est doté de services déjà construits, par la *municipalité* ou par une autre personne, l'*agent d'aménagement* doit, avant d'approuver le plan vérifier auprès du *Conseil* si le *promoteur* qui propose de *lotir* le terrain, payer ou accepter de payer à la *municipalité* une somme égale au coût initial des services ou une part proportionnelle, calculée sous forme de pourcentage, du secteur qui bénéficie de ces services.

Exception à la construction des rues et services

28. Conformément à l'article 87(1.1) de la *Loi*, lorsque que le plan de *lotissement* d'un terrain prévoit le tracé de *rues* publiques ou futures dans un secteur de la *municipalité* où les chemins, les *routes* et les *rues* relèvent du ministre des Transports et de l'Infrastructure, l'aménagement et la construction des *rues* doit rencontrer les normes du ministère des Transports et de l'Infrastructure. L'approbation de

l'agent d'aménagement ne pourra être donné sans que le plan n'ait reçu au préalable l'assentiment du ministre des Transports et de l'Infrastructure.

Dispositions générales

29. L'*agent d'aménagement* ne peut approuver un plan de *lotissement* si lui-même ou la *Commission* estime que :
- a) le terrain visé ne convient pas à l'affectation prévue et qu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'il ne reçoive pas cette affectation dans un délai raisonnable après l'adoption du plan de *lotissement* ;
 - b) le mode de *lotissement* proposé compromettra la possibilité d'un *lotissement* ultérieur du terrain ou le *lotissement* d'un terrain attenant ;
 - c) le *lotissement* proposé ne cadre pas avec l'objectif de la *Loi* ni d'un arrêté pris en vertu de celle-ci.

Frais d'approbation

30. L'*agent d'aménagement* ne peut approuver un plan de *lotissement* ou document quelconque transférant un droit sur un terrain, avant que n'aient été acquittés des droits payables à la *Commission* pour un montant de :
- a) 200 \$ pour toute approbation de *lotissement de type 1*, plus 25 \$ pour chaque lot et parcelle devant être annexée à un lot adjacent du *lotissement* proposé;
 - b) 500 \$ pour toute approbation de *lotissement de type 2*, plus 50 \$ pour chaque lot et parcelle devant être annexée à un lot adjacent du *lotissement* proposé;
 - c) 100 \$ pour tout document transférant un droit sur un terrain;
 - d) 250 \$ pour toute demande présentée en vertu de l'article 78 de la *Loi*.

Dissociation

31. Les dispositions du présent arrêté sont dissociables et, si un article, une phrase, une disposition ou un groupe de mots est déclaré invalide, cette décision n'entachera pas la validité du reste, qui demeurera en vigueur malgré ladite invalidité.

Modification

32. Le présent arrêté ne peut être modifié que par un autre arrêté adopté par le *Conseil*.

Conformité

33. Le fait de se conformer au présent arrêté ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à tout autre arrêté, *Loi* ou règlement applicable en l'espèce.

Abrogation d'arrêté

34. Les arrêtés municipaux numéro 30 et 41-1 des *municipalités* de St-Isidore et de Paquetville intitulés respectivement « Arrêté de *lotissement* de St-Isidore » et « Arrêté de *lotissement* de Paquetville » ainsi que tous leurs amendements sont, par la présente, abrogés.

Entrée en vigueur

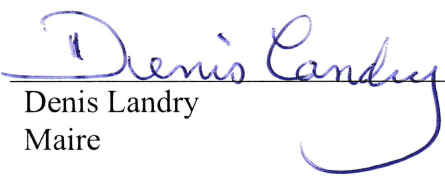
35. Le présent arrêté entrera en vigueur le jour de son enregistrement au bureau de l'enregistrement conformément aux prescriptions de l'alinéa 112(1)b) de la *Loi*.

Première lecture par son titre Le 25 avril 2023

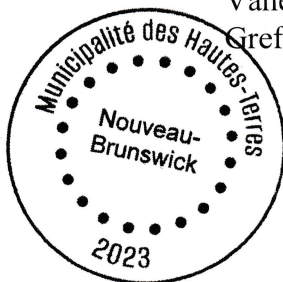
Deuxième lecture par son titre Le 25 avril 2023

Lecture dans son intégralité Le 27 juin 2023

Troisième lecture par son titre
et adoption Le 27 juin 2023


Denis Landry
Maire


Vanessa Haché Breau
Greffière



ANNEXE 1

		LOT NON DESSERVI ou DESSERVI (1 service – eau public)	LOT DESSERVI (1 service – égout public)	LOT DESSERVI (2 services – égout et eau publics)
Habitation unifamiliale	Largeur min Profondeur min Superficie min	54 m 38 m 4 000 m ²	23 m 30 m 672 m ²	18 m 30 m 545 m ²
Habitation bifamiliale	Largeur min Profondeur min Superficie min	59 m 38 m 5 350 m ²	27 m 30 m 1 022 m ²	23 m 30 m 818 m ²
Habitation multifamiliale (3 logements)	Largeur min Profondeur min Superficie min	63 m 38 m 6 700 m ²	32 m 30 m 1 363 m ²	27 m 30 m 1 090 m ²
Habitation multifamiliale (4 logements et plus)	Largeur min Profondeur min Superficie min	68 m 38 m 8 050 m ²	36 m (+1,5m/log après 4) 30 m 1 545 m ² (+102m ² /log après 4)	36 m 30 m 1 272 m ² (+68m ² /log après 4)
Ajout d'un usage secondaire (Logement accessoire, Pavillon-jardin, Gîte touristique, Activité professionnelle à domicile...)	Largeur min Profondeur min Superficie min	Déterminé en fonction de la superficie requise pour le système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées. Autorisé par le ministère responsable.	Déterminé en fonction de la capacité du système municipal. Autorisé par la municipalité.	
Usage Commercial, Institutionnel/Communautaire et Récréatif/Loisirs	Largeur min Profondeur min Superficie min	54 m 38 m 4 000 m ²	23 m 38 m 870 m ²	
Usage Industriel			38 m 38 m 1 444 m ²	
Usage Agricole, Ressources et Naturel			54 m 38 m 4 000 m ²	



Déclaration d'un urbaniste professionnel certifié

Je soussigné, **Benjamin Kocyla**, résidant à Pokemouche dans la province du Nouveau-Brunswick, certifie par les présentes :

1. Que je suis un urbaniste professionnel certifié en règle, au sens de la *Loi sur les urbanistes professionnels certifiés* du Nouveau-Brunswick.
 - Que ce document s'intitule « Arrêté n. 2023-03 - Arrêté sur le lotissement dans la municipalité des Hautes-Terres » et qu'il s'agit d'un **Arrêté de lotissement** au sens de la *Loi sur l'urbanisme* du Nouveau-Brunswick.
2. Que ce document a été préparé sous ma direction.
3. Que ce document est conforme aux dispositions de la *Loi sur l'urbanisme* du Nouveau-Brunswick et aux règlements d'application de cette loi.
4. Que ce document est l'arrêté sur le lotissement n. 2023-03 adopté par le conseil du gouvernement local des Hautes-Terres le 27 juin 2023.

Fait à Caraquet le 4 juillet 2023.

Benjamin Kocyla

Nom en caractères d'imprimerie



Sceau de l'urbaniste professionnel désigné

DÉCLARATION SOLENNELLE

Je, Vanessa Haché Breau, de la Municipalité des Hautes-Terres dans le comté de Gloucester et la province du Nouveau-Brunswick, atteste par les présentes ce qui suit :

Je suis Vanessa Haché Breau de la Municipalité des Hautes-Terres et, à ce titre, j'ai la garde des procès-verbaux et des registres du conseil de la Municipalité des Hautes-Terres, ainsi que du sceau de ladite ou dudit municipalité.

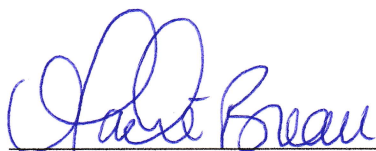
Les exigences des articles 110 et 111 de la *Loi sur l'urbanisme* ont été respectées en ce qui concerne l'arrêté no 2023-03.

La pièce ci-jointe est une copie conforme d'un arrêté intitulé Arrêté no 2023-03 Arrêté sur le lotissement dans la Municipalité des Hautes-Terres, adopté par le conseil de la Municipalité des Hautes-Terres le 27 juin 2023.

J'ai comparé avec soin ledit arrêté avec l'original et il est conforme à l'original.

Daté à Paquetville le 11 juillet 2023.

J'atteste que le document ci-joint a été comparé à la version originale et qu'il en est une copie conforme.



Vanessa Haché Breau
Directrice générale/Greffière



Irene McLaughlin

Commissaire à la prestation des
serments pour le N.-B. /
Commissioner of oaths in and for NB



Sceau de la municipalité ici.

Expire : 2027 - 12 - 31

Municipalité des Hautes-Terres

1040, rue du Parc, Unité 6, Paquetville NB E8R 1J7
(506) 718-1196 | info@municipalitedeshautesterres.ca