

Arrêté sur le lotissement n°50-2023

Municipalité de Shippagan

TABLE DES MATIÈRES

TERMINOLOGIE	4
CHAMP D'APPLICATION	5
APPROBATION DU PLAN DE LOTISSEMENT	5
Format du plan provisoire	5
Contenu du plan provisoire	6
Contenu du plan final	6
Approbation et enregistrement du plan final	6
CONCEPTION DES ROUTES	6
Largeur des rues	6
Largeur des accès privés	6
Cul-de-sac	6
Espace entre intersections	6
Angle des intersections	7
Mise à niveau des routes existantes	7
Terrain attenant	7
Emplacement des rues	7
Appellation des rues	8
Exception à la conception des rues	8
LOTS, ILOTS ET AUTRES PARCELLES	8
Accès au lotissement	8
Dimension des lots	8
Dimension des îlots	8
Exceptions aux longueurs d'îlots	9
Tête de pipe	9
TERRAINS D'UTILITÉ PUBLIQUE	9
Mise en réserve	9
Contrepartie financière	9
Lotissement ultérieur	9
Localisation des mises en réserve	10
Exceptions aux mises en réserve	10
CONSTRUCTION DE ROUTES ET SERVICES	10
Normes de construction	10
Accord de lotissement	10
Exception à la construction des rues et services	11

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	11
FRAIS D'APPROBATION	11
DISSOCIATION	12
MODIFICATION.....	12
CONFORMITÉ	12
ABROGATION D'ARRÊTÉ	12
ENTRÉE EN VIGUEUR	12
ANNEXE 1.....	13

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.

accès privé Chemin ou autre voie d'accès qui n'est pas désigné comme étant public, mais qui est délimité sur un plan d'arpentage ou de *lotissement*. Le titre du terrain, la construction et l'entretien sont de responsabilité privée. Les services de ramassage des ordures ménagères, de déblayage ou autres services ne sont pas dispensés par la *municipalité* ni aucun ministère sur ces accès privés.

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 de Shippagan;

cul-de-sac *Route* sans issue;

dispositions de zonage Dispositions incluses dans un arrêté applicable dans la *municipalité* de Shippagan;

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* de Shippagan.

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* de Shippagan.

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 ROUTES

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.

Largeur des accès privés

8. Les *accès privés* dont le tracé figure sur un plan provisoire doivent avoir une largeur minimale de 24m, reçu l'approbation de la *Commission* et doivent être situées dans un secteur de la *municipalité* où les chemins, les *routes* et les *rues* relèvent du ministère des Transports et de l'Infrastructure.

Cul-de-sac

9. 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 Shippagan. Il n'y a pas de longueur maximale de *cul-de-sac* pour un *accès privé*.

Espace entre intersections

10. 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

11. 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

12. 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 *routes* 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 *routes* 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

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

Emplacement des rues

14. 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

15. 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

16. 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, ILOTS ET AUTRES PARCELLES

Accès au lotissement

17. Tous les *lots*, *îlots* et autres parcelles de terrain dans un *lotissement* proposé doivent avoir un accès direct à une *rue* ou à un *accès privé* qui rencontre l'agrément de la *municipalité* par voie de résolution et que la *Commission* considère utile pour l'aménagement du terrain.

Dimension des lots

18. 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

19. 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

20. Nonobstant l'article 19, 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

21. 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

22. 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

23. Le *Conseil* peut accepter que la mise de côté de terrains prévus à l'article 22 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

24. Lorsqu'en application des articles 22 et 23, 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

25. 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

26. L'article 22 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 ROUTES ET SERVICES

Normes de construction

27. Les *rues* et les services de tout *lotissement* proposé devront être aménagés et construits conformément aux *normes minimales* prescrites par la *municipalité* de Shippagan.
28. Les *accès privés* de tout *lotissement* proposé devront être aménagés et construits conformément aux conditions imposées par la *Commission*.

Accord de lotissement

29. 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 doit 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

30. 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

31. 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

32. 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

33. 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

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

CONFORMITÉ

35. 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

36. Les arrêtés municipaux numéro 100-2018 de la Ville de Shippagan et numéro 1 du Village de Le Goulet intitulés respectivement « Arrêté de *lotissement* 100-2018 de Shippagan » et « Arrêté de *lotissement de Le Goulet* » ainsi que tous leurs amendements sont, par la présente, abrogés.

ENTRÉE EN VIGUEUR

37. 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) : 5 juin 2023

DEUXIÈME LECTURE (Par son titre) : 5 juin 2023

LECTURE DANS SON INTÉGRALITÉ: _____

TROISIÈME LECTURE (Par son titre) : _____
et adoption

Kassim Doumbia, Maire

Elise Roussel, 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 m²	23 m 30 m 672 m²	18 m 30 m 545 m²
Habitation bifamiliale	Largeur min Profondeur min Superficie min	59 m 38 m 5 350 m²	27 m 30 m 1 022 m²	23 m 30 m 818 m²
Habitation multifamiliale (3 logements)	Largeur min Profondeur min Superficie min	63 m 38 m 6 700 m²	32 m 30 m 1 363 m²	27 m 30 m 1 090 m²
Habitation multifamiliale (4 logements et plus)	Largeur min Profondeur min Superficie min	68 m 38 m 8 050 m²	36 m (+1,5m/log après 4) 30 m 1 545 m²(+102m²/log après 4)	36 m 30 m 1 272 m²(+68m²/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 m²	23 m 38 m 870 m²	
Usage Industriel			38 m 38 m 1 444 m²	
Usage Agricole, Ressources et Naturel			54 m 38 m 4 000 m²	