

Directives sur le lotissement en bordure des chemins privés

pour étude des demandes de lotissement en vertu de la *Loi sur l'urbanisme*

juillet 2008

Directives sur le lotissement en bordure des chemins privés

pour étude des demandes de lotissement en vertu de *la Loi sur l'urbanisme*

1. Introduction

En janvier 2000, la Commission du district d'aménagement rural (CDAR) a établi les Directives sur le lotissement en bordure des chemins privés. En janvier 2005, elle a demandé à son personnel de revoir ces directives et de formuler des recommandations en vue de leur mise à jour. Les présentes directives rendent compte de cette révision.

L'accès aux terres et leur utilisation doivent être pris en compte dans les décisions concernant la planification de l'utilisation des terres. Les terres et les ressources qui s'y trouvent ont peu de valeur si l'utilisateur ne peut y pénétrer et s'y déplacer ou recevoir et transmettre de l'information ou des biens.¹ L'accès doit toutefois convenir à l'utilisation. Les chemins privés représentent un type d'accès à un bien-fonds. Le présent document fournit des directives à la Commission du district d'aménagement rural (CDAR) sur l'évaluation des demandes de lotissement dans les secteurs accessibles uniquement par des chemins privés et sur la prise de décisions à cet égard.

2. Contexte

Les chemins privés ne reçoivent aucun service du ministère des Transports mais ils possèdent des qualités pittoresques et le potentiel de réduire l'impact sur l'environnement. Les coûts des services sont aussi réduits car la responsabilité de l'entretien et de la réfection revient aux usagers qui déterminent le niveau de service (par exemple, déneigement) requis.

Toutefois, les propriétaires fonciers en bordure d'un chemin privé peuvent exercer des pressions auprès du gouvernement pour que celui-ci accepte la propriété du chemin et l'entretienne, surtout si le chemin est beaucoup utilisé. Les raisons sont :

- Le taux d'impôt pour les lots le long d'un chemin privé n'est habituellement pas inférieur à celui des lots en bordure des chemins publics même si les services que les résidents en bordure d'un chemin privé reçoivent peuvent être limités en raison des contraintes

¹ Lynch, K. & Hack G. (1984). *Site Planning* (Third Edition). Cambridge, Massachusetts: The MIT Press, p. 193.

d'accès (il importe de noter que l'évaluation reflétera le coût du lot qui ne comprend pas le coût de construction du chemin pour qu'il réponde à la norme d'un chemin public);

- Les propriétaires fonciers peuvent avoir eu des problèmes administratifs et financiers pour l'entretien adéquat d'un chemin privé;
- Certains résidents peuvent désirer un accès à longueur d'année à leurs chalets ou à leurs résidences;
- Les résidents peuvent percevoir le gouvernement comme un fournisseur de services d'entretien de chemins.

Le gouvernement du Nouveau-Brunswick encourage habituellement cette forme de pression du fait que le ministère des Transports entretient les chemins privés qui comprennent trois habitations permanentes ou plus et sur lesquels le matériel du ministère peut se déplacer de façon sécuritaire. Chaque nouveau chemin privé qui doit être entretenu augmente les dépenses publiques continues. De plus, les normes de construction de la plupart des chemins privés sont inférieures à celles des chemins publics et la densité des aménagements est habituellement plus faible, ce qui entraîne des frais de réparation et d'entretien élevés par rapport aux impôts perçus. Cette pratique soulève des préoccupations au sujet de la responsabilité qu'encourrait le gouvernement si des dommages étaient causés par un manque d'entretien, même si ce dernier ne possède pas le titre du terrain.

L'Association des arpenteurs-géomètres du Nouveau-Brunswick (AAGNB) a publié un document intitulé *Position Paper on Private Accesses in New Brunswick*, le 24 mars 1999, dans lequel elle demande une solution à l'absence évidente d'une directive provinciale uniforme, bien gérée et mise en œuvre concernant l'utilisation, le besoin et les méthodes d'approbation des accès privés. L'Association a aussi souligné le besoin d'une plus grande uniformité dans la révision technique de l'admissibilité des accès privés.

Les directives concernant l'aménagement en bordure des chemins privés doivent tenir compte du contexte de l'aménagement dans les régions rurales du Nouveau-Brunswick. Le pourcentage de la population demeurant dans les régions rurales est plus élevé au Nouveau-Brunswick que dans toute autre province, alors que seulement un faible taux de la population rurale travaille dans les secteurs des ressources et de l'agriculture. La Commission sur l'utilisation des terres et l'environnement rural (CUTER) a déterminé que l'étalement urbain et l'aménagement linéaire étaient des préoccupations importantes. Ces types d'aménagement qui fournissent habituellement un mode de logement aux personnes travaillant dans les centres urbains avoisinants entraînent des coûts élevés pour les services, utilisent une grande part des terres de ressources et perturbent généralement davantage le milieu naturel.² Toutefois, peu de régions non constituées de la province possèdent des plans ruraux qui pourraient tenir compte de la pertinence des types d'aménagement dans une région géographique particulière. Il importe de comprendre que le morcellement des terrains dans plusieurs régions peut être justifiable pour des usages récréatifs ou de mise en valeur des ressources.

² Commission sur l'utilisation des terres et l'environnement rural : Rapport final, avril 1993.

La construction de la nouvelle route transcanadienne a facilité les trajets journaliers et réduit leur durée dans les deux secteurs. La tendance vers l'aménagement de résidences permanentes sur des biens-fonds riverains augmente. Des résidences permanentes sont aménagées dans des secteurs qui servaient autrefois surtout à des fins récréatives (aménagements saisonniers)

L'aménagement en bordure des chemins privés est un enjeu auquel fait face le gouvernement provincial depuis de nombreuses années. Des efforts ont été faits pour aborder diverses questions comme les normes minimales, mais très peu de mesures ont été prises pour régler les questions de façon générale. À titre d'exemple, le Comité provincial d'urbanisme a élaboré des normes pour les chemins récréatifs qui n'ont jamais été officiellement reconnues.

3. Commission sur l'utilisation des terres et l'environnement rural

Dans sa *Réponse au Rapport final de la Commission sur l'utilisation des terres et l'environnement rural*, le gouvernement précise :

La Commission a énoncé plusieurs recommandations dans l'optique de limiter et de contrôler l'étalement urbain et l'aménagement linéaire. Celles-ci incluent une nouvelle structure et un processus en matière d'urbanisme ... un meilleur suivi du développement résidentiel, (et) des normes plus élevées de services hors des municipalités ...

Le gouvernement est d'accord avec les recommandations et les projets de la CUTER visant à contrôler l'étalement urbain et l'aménagement linéaire. Il a pris des mesures sur plusieurs plans. L'étalement urbain et l'aménagement linéaire seront abordés lors de l'élaboration des nouvelles politiques provinciales sur l'utilisation des terres. Ces politiques ont été entreprises et tiendront compte de plusieurs objectifs suggérés par la CUTER, y compris :

- encourager la croissance dans les espaces présentement bâtis – villes, villages et communautés rurales;
- minimiser les charges publiques associées à l'étalement urbain en transférant les coûts aux promoteurs et bénéficiaires de tels aménagements;
- faire en sorte que l'aménagement dans les secteurs non constitués ne profite pas de subventions provinciales involontaires;
- limiter le développement dans les zones basées sur les ressources, bassins hydrographiques, aires récréatives, littoraux et autres zones naturelles fragiles.

Le gouvernement a aussi fait ressortir les problèmes actuels qui contribuent à l'étalement.

Comme le signalait la CUTER, certaines directives et pratiques du ministère des Transports servent involontairement d'incitatifs financiers pour certaines formes d'aménagement comme l'étalement et l'aménagement linéaire, et elles devraient être supprimées.

1. La pratique de fournir l'entretien en été et en hiver de certaines routes privées et de classe D sera supprimée.³

Cette recommandation a été mise en œuvre dans une certaine mesure. Le ministère des Transports maintient le service de déneigement des chemins privés qu'il entretenait avant 2002. Toutefois, il n'assumera pas la responsabilité de nouveaux chemins privés sauf dans des circonstances atténuantes.

4. Cadre législatif

En décembre 2001, le pouvoir d'approuver les accès privés a été conféré aux commissions de district d'aménagement. La CDAR collabore avec le ministère des Transports afin d'évaluer la pertinence des accès privés. L'intersection d'un accès privé ou d'un chemin avec une rue publique doit être acceptable au ministère des Transports.

Le pouvoir législatif concernant les directives sur le lotissement en bordure des chemins privés est prévu dans la *Loi sur l'urbanisme* et le *Règlement provincial sur le lotissement* (Règlement du Nouveau-Brunswick 80-159).

L'alinéa 49(2) c) de la *Loi sur l'urbanisme* précise ce qui suit :

- 49(2)** *Sous réserve de l'alinéa 44(1) c), ce plan doit être revêtu de la mention « plan provisoire » et indiquer*
- c) *l'emplacement, la largeur et le nom des rues existantes sur lesquelles donne le lotissement projeté ainsi que l'emplacement, la largeur et le nom des rues projetées de ce lotissement.*

Le sous-alinéa 42(3)c)(ii) de la *Loi sur l'urbanisme* précise ce qui suit :

- 42(3)** *Pour plus de certitude et sans limiter le caractère général du pouvoir conféré par le paragraphe (1), un arrêté de lotissement peut :*
- c) *prévoir que chaque lot, îlot et autre parcelle de terrain dans un lotissement doit donner*

³ Réponse du gouvernement au Rapport final de la Commission sur l'utilisation des terres et l'environnement rural, novembre 1993, p. 30

- (i) *sur une rue appartenant à la Couronne ou à la municipalité;
ou*
- (ii) *sur une voie d'accès autre qu'une rue visée au sous-alinéa (i), que le comité consultatif ou la commission peut reconnaître comme étant utile pour l'aménagement du terrain.*

Les rues proposées sont visées par l'article 5 du *Règlement provincial sur le lotissement*.

- 5(2)** *Lorsque l'accès au lotissement proposé se fait par une rue ou 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 rues du projet de lotissement.*
- 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.*

L'article 6 précise les dispositions concernant la création de lots, d'ilôts et d'autres parcelles de terrain.

- 6(1)** *Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner*
- a) sur une rue appartenant à la Couronne,*
 - b) sur une autre voie d'accès que la commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain ...*

L'article 7 du *Règlement provincial sur le lotissement*, qui porte sur l'approbation du plan de lotissement, énumère les points à prendre en compte dans la révision d'un plan de lotissement.

- 7(2)** *L'agent d'aménagement ne peut approuver un plan de lotissement si lui-même et la commission estiment*
- a) que 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.

Le *Règlement provincial sur la construction* (Règlement du Nouveau-Brunswick 81-126) ne s'applique pas au morcellement d'un terrain mais il régit certains usages selon le type de chemin sur lequel donne le bien-fonds. Par exemple, le paragraphe 9(4.1) prévoit qu'une habitation bifamiliale, trifamiliale et quadrifamiliale ainsi qu'un foyer de personnes âgées peuvent être situés sur une propriété qui donne sur une rue publique.

5. Principes

Un principe est une idée ou une opinion qui oriente la prise de décisions et qui sert de base à l'élaboration d'une directive.

1. Un chemin public entretenu à longueur d'année est le meilleur moyen de fournir aux biens-fonds individuels l'accès public, des services publics (p. ex. collecte des déchets et transport scolaire), des services privés (p. ex. entretien des fosses septiques) et des services d'urgence (par exemple ambulance et camions d'incendie).
2. Les plans de lotissement dans les secteurs les plus susceptibles de compter surtout des aménagements résidentiels à longueur d'année devraient comprendre un réseau de routes publiques adéquat.
3. Les chemins privés sont un moyen acceptable d'accéder aux ressources.
4. Les chemins privés peuvent présenter l'avantage de maintenir leur qualité pittoresque et peuvent limiter la perturbation de l'environnement.
5. Les résidents des chemins privés ne devraient pas s'attendre aux services publics, comme le transport scolaire, la collecte des déchets, l'entretien et le déneigement. La protection personnelle et matérielle, assurée par l'accès aux véhicules d'intervention d'urgence, devrait être de première importance.

6. Les chemins privés devraient demeurer en général une propriété privée. Si on souhaite que le gouvernement soit le propriétaire du chemin et l'entretienne, le chemin doit d'abord être amélioré par les propriétaires des lots y adjoignant pour répondre aux normes minimales du ministère des Transports pour une route publique.
7. Les nouveaux chemins privés et les usages subséquents du terrain devraient être aménagés en tenant compte de l'entretien d'un réseau routier efficace et sécuritaire, de la protection des ressources naturelles et du patrimoine culturel, et du caractère communautaire.
8. La norme de construction d'un chemin privé doit tenir compte de l'activité qui utilise ce chemin comme accès principal.
9. Il incombe à la commission de déterminer la pertinence de l'accès proposé et au promoteur de fournir de l'information complète et détaillée sur l'emplacement, le propriétaire, la construction proposée et la méthode d'entretien de l'accès.

L'accès au bien-fonds doit convenir aux propriétaires fonciers actuels et subséquents.

6. Buts et objectifs

Le présent document a pour buts :

1. d'orienter la Commission du district d'aménagement rural relativement à l'approbation d'un lotissement proposé qui vise à créer un lot, un îlot ou une parcelle de terrain qui ne donne pas sur une rue appartenant à la Couronne;
2. d'assurer l'uniformité dans l'étude des demandes de lotissement qui auront pour effet de créer de nouveaux lots en bordure de chemins privés;
3. d'assurer que les propositions d'aménagement sont accompagnées de l'information technique et juridique pertinentes.

Les directives ont pour objectifs :

1. d'assurer que l'accès à l'aménagement convient à l'usage proposé et à la prestation des services d'urgence;
2. de réduire la perturbation pour l'environnement (p. ex. des cours d'eau, terres humides, flancs de coteau ou zones ayant une importance écologique spéciale) tout en fournissant un accès sécuritaire et pertinent;
3. de contrôler l'étalement et l'aménagement linéaire en bordure des routes de grande communication en autorisant des types d'aménagement appropriés et à des endroits pertinents le long des chemins privés;
4. de réduire, sur les accès privés, l'aménagement résidentiel à longueur d'année qui conviendrait mieux le long des routes publiques;
5. de légaliser les accès privés aux lots avec usages et aux endroits appropriés.

7. Directives générales

7.(1) Possibilités d'accès souhaitées

- a) En général, les nouveaux lots, îlots et autres parcelles de terrain devraient donner sur un chemin appartenant à la Couronne.
- b) Les propriétaires fonciers qui proposent de créer de nouveaux lots en bordure d'un chemin privé qui pourraient être situés sur un chemin public proposé ou existant doivent démontrer pourquoi l'aménagement sur une route publique ne convient pas ou n'est pas réaliste.
- c) La création de lots sur des accès privés peut convenir à certains types d'aménagement (se reporter à la partie 8) ou, dans des cas exceptionnels, aux aménagements qui, selon la Commission du district d'aménagement rural, répondent au but visé.
- d) Lorsque les exigences de largeur du lot du *Règlement provincial sur le lotissement*, d'un règlement de zonage ou d'un plan rural ne peuvent pas être satisfaites ou lorsque la création d'un lot proposé est autrement jugée acceptable, la Commission du district d'aménagement rural peut accorder la préférence aux lots configurés avec largeur réduite (lots à façade étroite) sur un chemin public plutôt qu'aux lots avec accès à partir d'un chemin privé.
- e) Les tendances relatives à l'aménagement dans un rayon de 500 mètres d'un aménagement proposé seront prises en compte dans l'évaluation de la pertinence de créer un lot sur un accès privé.

7.(2) Description officielle et propriété de l'accès

La description officielle d'un accès peut porter sur le nombre de lots utilisant l'accès et la circulation prévue.

- a) Lorsqu'un plan de lotissement propose la création de nouveaux lots sur un chemin privé qui est le seul accès aux propriétés n'appartenant pas au promoteur, ledit accès peut :
 - (i) être défini, au moins, par le levé d'une ligne médiane ou d'une ligne latérale, ou une description officielle écrite d'un droit de passage traversant la parcelle de terrain privée,
 - (ii) traverser le moins de propriétés privées possible,
 - (iii) appartenir à une association routière dont les propriétaires des lots doivent devenir membres si celle-ci est constituée à l'avenir, en vertu des dispositions des covenants du lot, et être entretenu par une telle association.

- b) Lorsqu'un plan de lotissement propose la création de nouveaux lots sur un chemin privé qui est le seul accès aux lots proposés, ledit accès peut :
 - (i) être décrit par un levé complet, et
 - (ii) appartenir à une association routière constituée ou être pris en charge par celle-ci, ou les deux.
- c) Associations routières constituées comme un type de propriété.
 - (i) But

Un chemin privé peut devenir un point central de la communauté, surtout dans les secteurs des chalets où les propriétaires de terrains partagent les mêmes préoccupations concernant l'entretien et la sécurité du chemin. Si l'association des propriétaires de terrains est faible, il peut y avoir des intérêts conflictuels et des inégalités dans le partage des coûts. Une association dûment constituée des propriétaires de terrains qui utilisent un chemin privé est un moyen de régler, de manière démocratique, de nombreuses questions qui peuvent être soulevées.

- (ii) Règlements administratifs

Les règlements administratifs d'une association routière devraient décrire clairement ce à quoi les nouveaux propriétaires de terrains peuvent s'attendre et réduire la pression exercée en vue de la propriété et de l'entretien publics (se reporter à l'exemple à l'annexe 1). Ils devraient décrire les éléments requis quant aux intérêts de la majorité et à la réfection du chemin, avant qu'une demande soit présentée au gouvernement provincial pour que celui-ci devienne propriétaire du chemin et le prenne en charge. Les points particuliers à inclure dans les règlements administratifs d'une association routière comprennent :

- A) adhésion,
- B) but,
- C) composition et fonctions d'un comité exécutif,
- D) financement pour les travaux complétés par l'association,
- E) assurance-responsabilité,
- F) lieu de dépôt et mode d'utilisation des fonds,
- G) division du chemin en « zones » (selon les distances à parcourir sur le chemin privé pour accéder à la propriété, la façade donnant sur le chemin ou la valeur imposable) à des fins de perception auprès des propriétaires,
- H) responsabilité des frais de déneigement et d'épandage de sable,

- I) dispositions concernant la réfection du chemin et remise subséquente au ministère des Transports;

7.(3) Chemins situés près des zones naturelles sensibles

Les nouveaux chemins privés devraient être éloignés des zones naturelles sensibles (p. ex. les rives des lacs et des rivières, l'habitat de la faune, les zones écologiquement sensibles), et peuvent réduire la perturbation d'autres caractéristiques naturelles (p. ex. terres humides, pentes) afin d'éviter des effets néfastes dus à l'érosion, au calcium, au sel, aux produits pétroliers, au bruit, à la circulation et à la lumière. La conception routière devrait tenir compte de la topographie naturelle du terrain pour rehausser le caractère esthétique et réduire l'impact sur l'environnement. Ces efforts devraient respecter toute autre législation réglementant les zones écologiquement sensibles et toutes autres zones naturelles sensibles.

7.(4) Plans ruraux

- a) Préséance du plan rural
S'il y a divergence entre la présente directive et les dispositions de zonage d'un règlement d'un plan rural, le plan rural a préséance.
- b) Plan rural proposé
Lorsqu'un plan rural est proposé, les lots actuels et futurs accessibles par un chemin privé peuvent être inclus dans une zone avec usages permis pour une zone sans façade sur un chemin public.

8. Directives particulières à l'aménagement

Les directives de la présente partie visent à répondre aux buts et aux objectifs énoncés à la partie 6.

8.(1) Types d'aménagement

- a) Nulle directive unique ne conviendra à tous les scénarios d'aménagement. Aux fins de la présente directive, les usages et les activités acceptables auxquels on peut avoir accès par un chemin privé tombent dans l'une des six catégories générales suivantes :
 - (i) Aménagements résidentiels donnant sur l'eau,
 - (ii) Aménagements donnant accès à un cours d'eau,
 - (iii) Aménagements industriels et de mise en valeur des ressources,
 - (iv) Camp de chasse, de pêche ou de loisirs,

- (v) Aménagements commerciaux récréatifs,
 - (vi) Aménagements à des fins de conservation ou de service public;
- b) Les plans de lotissement proposant un type d'aménagement qui ne répond pas à une des catégories énumérées au paragraphe a) peuvent :
- (i) exiger que les lots donnent sur une route publique convenable et y aient accès, ou
 - (ii) être suffisamment semblables à un type d'aménagement permis au paragraphe a), pour être assujettis aux directives applicables au type d'aménagement permis.

8.(2) Aménagements résidentiels donnant sur l'eau

Les lots qui répondent à la description, à l'emplacement, à l'accès, à la description officielle et à la propriété de l'accès, à l'avis sur le plan de lotissement, aux normes routières minimales et à la conception d'un aménagement résidentiel donnant sur l'eau peuvent convenir à l'aménagement en bordure des chemins privés.

a) Description

Les aménagements résidentiels donnant sur l'eau possèdent les caractéristiques générales suivantes :

- (i) Les lots donnent sur un cours d'eau ou sont à proximité d'un cours d'eau, ou les deux et partagent un accès commun à celui-ci, et
- (ii) Les résidences sont surtout secondaires, actuellement (selon les dossiers de Services Nouveau-Brunswick) et dans un avenir prévisible.

b) Emplacement

- (i) Les nouveaux lots en bordure des chemins privés proposés dans un plan de lotissement ne devraient pas être situés à proximité d'un centre urbain ou d'une municipalité constituée;
- (ii) Les nouveaux lots à proximité d'un centre urbain ou d'une municipalité constituée devraient être considérés comme des lots à bâtir pour résidences permanentes, quelles que soient les propositions d'aménagement actuelles ou futures, et ils devraient donner accès à une route publique convenable.

c) Accès

Conformément au paragraphe 7.(2).

d) Description officielle et propriété de l'accès

Conformément au paragraphe 7.(3).

e) Avis sur le plan de lotissement

Le plan de lotissement peut contenir l'avis suivant concernant les lots destinés à des aménagements résidentiels saisonniers donnant sur l'eau :

Les lots et les parcelles de terrain du présent plan de lotissement ont été approuvés à des fins d'aménagements résidentiels en bordure de l'eau surtout saisonniers et récréatifs. Les lots enregistrés et par la suite aménagés peuvent ne pas avoir accès aux services publics comme le transport scolaire, la collecte des déchets et le déneigement, tant et aussi longtemps que le chemin d'accès ne répond pas à des normes acceptables au ministère des Transports et aux autres autorités publiques applicables.

f) Normes routières minimales

Conformément au paragraphe 7.(5).

g) Conception

(i) Les plans de lotissement concernant les aménagements en bordure de l'eau peuvent comprendre en général un mode d'aménagement linéaire ou en rangée simple, les lots étant situés entre le chemin d'accès et le cours d'eau;

(ii) L'aménagement de lots arrière ou d'une deuxième rangée peut, en général, être envisagé pour l'avenir et l'accès aux cours d'eau devrait être prévu en conséquence. Si plus d'un lot avec façade sur une rangée est créé, un accès au cours d'eau devrait être fourni. Si plus de dix lots avec façade sur une rangée sont créés, plus d'un accès devrait être fourni.

(iii) Facteurs à prendre en compte :

A) Les lots arrière sont situés à moins de 500 mètres du littoral;

B) Un accès suffisant aux terrains riverains doit être maintenu car l'espace libre le long du littoral public ou privé est utilisé par les lots arrière et les autres lots à l'intérieur du lotissement;

C) Les terrains servant d'espaces ouverts du littoral public ou privé ont une profondeur minimale de 20 mètres mesurée à partir de la ligne des hautes eaux ordinaires du cours d'eau;

D) Les configurations du lot et les modes de circulation sont indiqués d'une manière générale;

E) Les littoraux sensibles sont bien protégés lorsqu'il y a lieu par des dispositions concernant les espaces libres privés ou publics suffisants.

8.(3) Aménagements donnant accès à un cours d'eau

Les lots qui répondent à la description, à l'emplacement, à l'accès, à la description officielle et à la propriété de l'accès, à l'avis sur le plan de lotissement et aux normes routières minimales d'un aménagement donnant accès à un cours d'eau peuvent convenir à l'aménagement en bordure des chemins privés.

a) Description

Les aménagements donnant accès à un cours d'eau possèdent les caractéristiques générales suivantes :

- (i) Les lots ne sont pas accessibles par d'autres moyens que le cours d'eau;
- (ii) Les lots servent à des fins saisonnières ou récréatives.

b) Emplacement

- (i) Les lots avec accès à un cours d'eau ne sont pas assujettis aux exigences relatives à l'emplacement;
- (ii) Si un débarcadère riverain privé lié à un aménagement donnant accès au cours d'eau est situé à proximité d'un centre urbain ou d'une municipalité constituée, ledit débarcadère doit donner sur une route publique acceptable.

c) Stationnement et appontement

Des installations adéquates de stationnement et d'appontement de longue durée doivent être fournies à la satisfaction de la Commission du district d'aménagement rural, que ce soit à partir d'une rampe de lancement de bateaux et d'un terrain de stationnement publics ou d'une zone de débarquement riveraine privée.

d) Zones de débarquement privées

Une zone de débarquement privée peut :

- (i) fournir un espace de stationnement pour un véhicule et une remorque de bateau, et au moins un autre espace de stationnement pour chaque propriété ayant accès au cours d'eau;
- (ii) fournir des installations d'appontage adéquates, approuvées conformément aux autres lois applicables, pour servir chaque propriété ayant accès au cours d'eau;
- (iii) fournir une zone tampon naturelle adéquate des lots riverains adjacents aménagés.

- e) Accès
Conformément au paragraphe 7.(2).
- f) Description officielle et propriété de l'accès
Conformément au paragraphe 7.(3).
- g) Avis sur le plan de lotissement
Le plan de lotissement peut contenir l'avis suivant concernant les lots donnant accès à un cours d'eau :

Les lots et les parcelles de terrain du présent plan de lotissement ont été approuvés à des fins d'aménagements résidentiels et saisonniers donnant accès à un cours d'eau. Les lots enregistrés et par la suite aménagés peuvent ne pas avoir accès aux services publics comme le transport scolaire et la collecte des déchets.
- h) Normes routières minimales
Conformément au paragraphe 7.(5).

8.(4) Aménagements industriels et de mise en valeur des ressources

Les lots qui répondent à la description, à l'emplacement, à l'accès, à la description officielle et à la propriété de l'accès, à l'avis sur le plan de lotissement et aux normes routières minimales pour les aménagements industriels et de mise en valeur des ressources peuvent convenir à l'aménagement en bordure des chemins privés.

- a) Description
Les aménagements industriels et de mise en valeur des ressources possèdent les caractéristiques générales suivantes :
 - (i) Ils servent uniquement comme une carrière, une sablière ou une mine ayant une superficie minimale de deux hectares;
 - (ii) Ils servent uniquement à des opérations industrielles où l'accès limité est souhaitable;
 - (iii) Ils servent uniquement à un usage forestier ou agricole maintenant et dans un avenir prévisible.
- b) Emplacement
Les lots destinés à la mise en valeur des ressources ne sont pas assujettis aux exigences relatives à l'emplacement.
- c) Accès
Conformément au paragraphe 7.(2).
- d) Description officielle et propriété de l'accès

Conformément au paragraphe 7.(3).

e) Avis sur le plan de lotissement

Le plan de lotissement peut contenir l'avis suivant concernant les lots destinés à la mise en valeur des ressources :

Les lots et les parcelles de terrain du présent plan de lotissement ont été approuvés à des fins agricoles et de mise en valeur des ressources. Les lots enregistrés et par la suite aménagés peuvent ne pas avoir accès aux services publics, comme le transport scolaire, la collecte des déchets et le déneigement, tant et aussi longtemps que le chemin d'accès ne répond pas à des normes acceptables au ministère des Transports et aux autres autorités publiques applicables.

f) Normes routières minimales

Nonobstant les dispositions du paragraphe 7.(5), les normes routières minimales applicables relèvent du propriétaire ou des responsables de l'accès, ou des deux, à moins qu'une partie de l'accès donne sur une propriété qui contient un usage sensible, auquel les dispositions suivantes peuvent s'appliquer :

- A) Les entrées et les chemins d'accès proposés doivent être situés à une distance minimale des propriétés attenantes avec un usage sensible pour éviter les risques ou les nuisances dus à la circulation, au bruit et à la poussière des camions;
- B) Une zone tampon doit être établie entre les entrées proposées et les propriétés attenantes avec un usage sensible;
- C) En cas d'un débit élevé de circulation de camions, l'entrée doit respecter les mêmes normes minimales et critères de limite établis pour les nouvelles routes publiques sur une distance déterminée à partir de la route publique existante.

8.(5) Camp de chasse ou de pêche, ou usage récréatif non résidentiel

Les lots qui répondent à la description, à l'emplacement, à l'accès, à la description officielle et à la propriété de l'accès, à l'avis sur le plan de lotissement et aux normes routières minimales de l'aménagement d'un camp de chasse ou de pêche peuvent convenir à l'aménagement en bordure des chemins privés.

a) Description

Les aménagements de camp de chasse ou de pêche, ou à des fins récréatives non résidentielles possèdent les caractéristiques générales suivantes :

- (i) Les lots sont utilisés pour un camp de chasse ou de pêche, un club de motoneige ou d'autres fins récréatives semblables, mais pas pour une résidence principale;

- (ii) Le service d'électricité peut être offert ou non par une entreprise publique;
 - (iii) L'aménagement n'est pas lié à un cours d'eau;
 - (iv) Il y a un lot ou au plus cinq lots.
- b) Emplacement
 - (i) Les nouveaux lots en bordure d'un chemin public proposés dans un plan de lotissement peuvent ne pas être situés à proximité d'un centre urbain ou d'une municipalité constituée;
 - (ii) Les nouveaux lots à proximité d'un centre urbain ou d'une municipalité constituée peuvent être considérés comme des lots à bâtir pour résidences permanentes, quelles que soient les propositions d'aménagement actuelles ou futures et ils peuvent devoir donner accès à une route publique convenable.
- c) Accès

Conformément au paragraphe 7.(2).
- d) Description officielle et propriété de l'accès

Conformément au paragraphe 7.(3).
- e) Avis sur le plan de lotissement

Le plan de lotissement peut contenir l'avis suivant concernant les lots destinés à un camp de chasse ou de loisirs :

Les lots et les parcelles de terrain du présent plan de lotissement ont été approuvés pour un camp de chasse, de pêche ou de loisirs. Les lots enregistrés et par la suite aménagés peuvent ne pas avoir accès aux services publics, comme le transport scolaire, la collecte des déchets et le déneigement, tant et aussi longtemps que le chemin d'accès ne répond pas à des normes acceptables au ministère des Transports et aux autres autorités publiques applicables.
- f) Normes routières minimales

Nonobstant les dispositions du paragraphe 7(5), les normes routières minimales relèvent du propriétaire ou du responsable de l'accès par emprise privée.

8.(6) Aménagements commerciaux récréatifs

Les lots qui répondent à la description, à l'emplacement, à l'accès, à la description officielle et à la propriété de l'accès, à l'avis sur le plan de lotissement et aux normes routières minimales d'un aménagement commercial récréatif peuvent convenir à un aménagement en bordure des chemins privés.

- a) Description

Les aménagements commerciaux récréatifs possèdent les caractéristiques générales suivantes :

 - (i) Il y a un lot ou au plus cinq lots dont la superficie convient au but visé;
 - (ii) L'aménagement sert de terrain de camping, de groupe de chalets, de centre de villégiature ou de loisirs de plein air (p. ex. paintball, écuries).
- b) Emplacement
 - (i) Les nouveaux lots en bordure d'un chemin privé proposés dans un plan de lotissement peuvent ne pas être situés à proximité d'un centre urbain ou d'une municipalité constituée;
 - (ii) Les nouveaux lots à proximité d'un centre urbain ou d'une municipalité constituée peuvent être considérés comme des lots à bâtir pour résidences permanentes, quelles que soient les propositions d'aménagement actuelles ou futures et ils peuvent devoir donner accès à une route publique convenable.
- c) Accès

Conformément au paragraphe 7.(2).
- d) Description officielle et propriété de l'accès

Conformément au paragraphe 7.(3).
- e) Avis sur le plan de lotissement

Le plan de lotissement peut contenir l'avis suivant concernant les lots destinés à des fins commerciales récréatives :

Les lots et les parcelles de terrain du présent plan de lotissement ont été approuvés à des fins commerciales récréatives. Les lots enregistrés et par la suite aménagés peuvent ne pas avoir accès aux services publics, comme le transport scolaire, la collecte des déchets et le déneigement, tant et aussi longtemps que le chemin d'accès ne répond pas à des normes acceptables au ministère des Transports et aux autres autorités publiques applicables.
- f) Normes routières minimales

Conformément au paragraphe 7.(5).

8.(7) Aménagements à des fins de conservation ou de service public

Les lots qui répondent à la description, à l'emplacement, à l'accès, à la description officielle et à la propriété de l'accès, à l'avis sur le plan de lotissement et aux normes routières minimales d'aménagement à des fins de

conservation ou de service public peuvent convenir à l'aménagement en bordure des chemins privés.

a) Description

Les aménagements à des fins de conservation ou de service public possèdent les caractéristiques générales suivantes :

- (i) Ils servent à un usage de conservation, par exemple un refuge de gibier ou un projet de rétablissement de l'habitat;
- (ii) Ils servent à des fins de service public, par exemple une tour de transmission ou un transformateur.

b) Emplacement

Les lots destinés à des fins de conservation ou de service public ne sont pas assujettis aux exigences relatives à l'emplacement.

c) Accès

Conformément au paragraphe 7.(2).

d) Description officielle et propriété de l'accès

Conformément au paragraphe 7.(3).

e) Avis sur le plan de lotissement

Le plan de lotissement peut contenir l'avis suivant concernant les lots destinés à des fins de conservation ou de service public :

Les lots et les parcelles de terrain du présent plan de lotissement ont été approuvés à des fins de conservation de la faune ou de la nature, ou pour des installations liées à un service public ou privé. Les lots enregistrés et par la suite aménagés peuvent ne pas avoir accès aux services publics comme le transport scolaire, la collecte des déchets et le déneigement, tant et aussi longtemps que le chemin d'accès ne répond pas à des normes acceptables au ministère des Transports et aux autres autorités publiques applicables.

f) Normes routières minimales

Nonobstant les dispositions du paragraphe 7(5), les normes routières minimales relèvent du propriétaire ou des responsables de l'accès par emprise privée.

9. Administration et mise en œuvre

a) Inventaire interne des nouveaux lots sur les accès privés

Le personnel établira et mettra à jour un inventaire des plans de lotissement avec lots créés en bordure des chemins privés.

b) Surveillance de l'application des directives

Le personnel contrôlera et évaluera la pertinence des directives concernant le lotissement en bordure des chemins privés et présentera, d'ici un an, un rapport d'évaluation des directives.

10. Glossaire

- a) « Cours d'eau » désigne, aux fins de la présente directive, un lac, une rivière ou un cours d'eau navigable.
- b) « Cours d'eau navigable » désigne tout cours d'eau pouvant assurer un passage raisonnable des navires quels qu'ils soient à des fins de transport, de loisirs ou de commerce.
- c) « Création d'une zone tampon » désigne la séparation ou la protection partielle des usages des terrains ou des biens-fonds les uns des autres afin d'atténuer la visibilité, le bruit, la lumière ou d'autres nuisances.
- d) « Emprise » désigne une superficie de terrain qui est officiellement décrite dans un acte enregistré pour fournir un accès privé sur lequel se trouve habituellement une allée.
- e) « Entrée » désigne un secteur d'un lot, en plus des espaces de stationnement et de manœuvre, et des allées, qui est conçu ou utilisé pour assurer le passage des véhicules à moteur en provenance et en direction de la rue ou de la route.
- f) « Loisirs passifs » désigne des activités récréatives qui ne nécessitent habituellement pas un site aménagé, dont la marche, l'équitation et les pique-niques.
- g) « Lot arrière » désigne un lot à l'intérieur d'un aménagement en bordure de l'eau qui est séparé du secteur riverain par d'autres lots ou par un espace ouvert commun donnant sur le cours d'eau.
- h) « Proximité d'un centre urbain ou d'une municipalité constituée » désigne un secteur où la plupart des résidents habitent probablement de façon permanente et travaillent dans la localité immédiate ou dans un centre urbain ou une municipalité constituée à proximité, ce secteur étant défini géographiquement de façon générale, comme situé à une distance de route de 20 à 30 minutes d'un grand centre d'emploi (c.-à-d. une ville) ou à moins de 10 minutes d'un centre plus petit (c.-à-d. un village constitué).
- i) « Servitude » désigne un intérêt négocié dans le terrain d'un autre qui accorde au détenteur de la servitude des usages ou des droits particuliers sans qu'il soit le propriétaire du bien-fonds.

- j) « Usage sensible » désigne un usage qui peut être sensible aux effets du bruit, de l'odeur, de la poussière, de la lumière ou de polluants et peut comprendre les résidences, les écoles, les églises et les installations de soins spéciaux.

Annexe A – Règlements administratifs types d'une association routière

Une association routière devrait être une société constituée avec l'aide d'un avocat autorisé à exercer sa profession au Nouveau-Brunswick en vertu de la *Loi sur les compagnies* du Nouveau-Brunswick.

Voici des règlements administratifs types qui pourraient s'appliquer à la société.

NOTES LIMINAIRES AUX RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS

- I. Acquisition de biens-fonds par les propriétaires créant un lotissement par l'entremise d'une association routière.
- II. Le bien-fonds en question est divisé en nombre de lots. Le date, la Commission du district d'aménagement rural a approuvé le lotissement et le projet de construction selon lequel les propriétaires d'un lot sont les propriétaires absolus du lot et sont les propriétaires des chemins, rues et zones communes avec les autres propriétaires de lots. En mois, année, nom de la corporation a été constituée conformément à l'article 18 de la *Loi sur les compagnies*, L.R.N.-B., comme une société sans but lucratif, sans capital-actions ni actionnaires.
- III. Une composante du projet est la prestation de services de gestion (« services de gestion ») par nom de la société relatifs à l'aménagement. L'acte-titre de chaque propriétaire de lot établit, par voie de covenants et de conditions restrictives, les responsabilités et les obligations des propriétaires individuels et entre eux, promoteurs et société, conformément aux dispositions du titre documentaire.

RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS RÈGLEMENT N° 1

Règlement ayant généralement trait à la gestion des affaires de nom de la société.

QUE SOIT ADOPTÉ le règlement administratif suivant de nom de la société (ci-après appelé la « société ») :

1. SIÈGE SOCIAL

Le siège social de la société est situé à nom de la municipalité, dans la province du Nouveau-Brunswick, au Canada.

2. SCEAU

Le sceau apposé dans la marge du présent document est le sceau de la société.

3. MEMBRES

- a) Les premiers membres de la société sont les personnes qui ont présenté une demande de constitution de la société. Ils demeurent membres en règle jusqu'à leur démission.
- b) Chaque propriétaire d'un lot à bâtir dans le lotissement doit, au moment de l'enregistrement du titre documentaire du lot à bâtir, être membre en règle de la société, sous réserve seulement du paiement des droits d'entretien établis selon le projet de construction et les présents règlements administratifs.
- c) Si plusieurs propriétaires sont inscrits pour un lot à bâtir, seulement un d'entre eux a le droit de voter à l'assemblée annuelle et aux réunions ordinaires ou extraordinaires de la société selon les dispositions des présents règlements administratifs.
- d) Si un propriétaire inscrit d'un lot à bâtir est une société constituée, ladite société constituée doit désigner, par instrument déposé auprès de la société, une personne pour la représenter sur toutes les questions ayant trait à la société, et cette personne ainsi désignée a le droit d'assister aux réunions de la société et de voter au nom de la société constituée. Cette désignation prend fin lorsque la société constituée cesse d'être membre.
- e) L'intérêt d'un membre de la société n'est pas transférable (sauf dans le cas de propriétés conjointes ou de propriétaires conjoints) et prend fin immédiatement lorsque le membre cesse d'être le propriétaire inscrit du lot à bâtir.
- f) S'il est le propriétaire inscrit de plus d'un lot à bâtir, le membre est réputé avoir un nombre égal de voix au nombre de lots à bâtir et, dans l'étude de toutes questions, il a droit à un vote pour chaque voix qui doit être compté séparément.

4. BUDGET ET COTISATIONS

La société établit un budget annuel (le « budget ») des services de gestion qu'elle doit offrir à titre de gestionnaire du lotissement. Le budget doit contenir une disposition sur un fonds de réserve d'entretien majeur qui sera utilisé avec le temps à des fins comme les réparations, un fonds de roulement et un fonds de remplacement des chaussées de rue. Le budget doit contenir une disposition pour un fonds d'urgence devant servir aux dépenses imprévues et non prévues au budget.

Selon le budget établi pour chaque exercice financier annuel de la société, chaque membre doit verser à la société une part proportionnelle du budget (« droits »). Ces droits sont exigibles chaque mois à l'avance.

Les administrateurs doivent préparer le budget et déterminer les droits, et les présenter aux membres à une réunion extraordinaire convoquée à cette fin en vue de leur étude, modification et approbation. Une fois approuvés, ledit budget et lesdits droits lient tous les membres et ont force exécutoire.

5. RÉUNIONS DES MEMBRES

L'assemblée annuelle des membres a lieu à nom de la municipalité susmentionnée, le ou au plus tard le _____ chaque année ou le jour et à l'heure fixés chaque année par les administrateurs, par voie de résolution, lorsque doivent être présentés un rapport sur ses activités de l'année précédente, ses états financiers, le

rapport du comptable et toute autre information ou document ayant trait aux affaires de la société qui pourrait avoir un intérêt ou une importance particulière.

D'autres réunions peuvent être convoquées par le président ou le vice-président, ou par tout groupe de trois membres et être tenues à n'importe quelles date et heure à nom de la municipalité susmentionnée.

Une majorité des membres présents à une réunion des membres peut ajourner une telle réunion, de temps à autre.

6. AVIS AUX MEMBRES

Aucune annonce ni aucun avis public d'une assemblée annuelle ou d'une réunion des membres n'est requis. Toutefois, un avis des lieu et date de chacune de ces réunions doit être communiqué à chaque membre à son adresse domiciliaire comme elle apparaît dans le registre des membres de la société ou, si cette adresse n'existe pas, à la dernière adresse connue du membre par le secrétaire-trésorier, et envoyé par la poste au moins trois jours avant la tenue d'une telle réunion. Une réunion des membres peut se tenir en tout temps et à tout endroit sans aucun préavis, à condition que tous les membres de la société soient présents ou représentés par procuration, ou que les membres absents aient, avant ou après la réunion, signifié leur consentement par écrit. Les affaires concernant la société peuvent être discutées comme à une assemblée générale ou à une réunion extraordinaire. Le fait qu'un ou des membres ne reçoivent pas un avis de convocation n'invalide pas les résolutions adoptées ou les procès-verbaux de la réunion. L'avis aux membres doit énoncer, de manière générale, la nature des affaires devant être discutées à la réunion.

7. VOTE AUX RÉUNIONS DES MEMBRES ET ORDRE DU JOUR

Seuls les membres en règle, sans arriéré dû à la société, ont le droit de voter. Chaque question soumise à une réunion des membres doit être décidée à une majorité des voix et, en cas de partage des voix, le président ne dispose pas d'une autre voix ou d'une voix prépondérante, et doit déclarer que la motion est rejetée.

Lors de toute réunion, à moins qu'un scrutin secret ne soit demandé, la déclaration du président indiquant qu'une résolution a été adoptée, ou adoptée à l'unanimité ou à une majorité donnée ou bien encore a été rejetée ou n'a pas été adoptée à une majorité donnée constitue une preuve péremptoire de ce fait.

En l'absence du président ou du vice-président, les membres présents choisiront l'un d'entre eux comme président de la réunion.

Si, lors d'une réunion, un vote ou scrutin secret est demandé concernant l'élection d'un président ou l'ajournement de la réunion, il doit être tenu immédiatement sans ajournement. Si un vote ou un scrutin secret est demandé concernant toute autre question, il doit être tenu selon les modalités qu'arrête le président ou après l'ajournement selon ce qu'il décidera. Le résultat du vote au scrutin sera réputé être la résolution de la réunion à laquelle il a été demandé. La demande d'un vote au scrutin secret peut être retirée.

Le président peut, avec le consentement de l'assemblée, ajourner la réunion de temps à autre, et aucun avis d'un tel ajournement n'est requis. Toute affaire qui peut avoir déjà été soumise ou résolue à la première réunion selon l'avis de convocation peut être soumise ou être traitée au cours d'une réunion ajournée.

Voici l'ordre du jour à suivre.

1. Appel nominal
2. Élection d'un président et d'un secrétaire (au besoin)
3. Adoption du procès-verbal de la dernière réunion
4. Rapport des administrateurs
5. Affaires courantes et affaires découlant du rapport
6. Élection des administrateurs et dirigeants, et nomination d'un comptable (à l'assemblée annuelle)
7. Affaires nouvelles
8. Levée de la séance

8. QUORUM

_____ personnes présentes à l'assemblée ou représentées par procuration constituent le quorum à toute réunion des membres. Aucune affaire ne peut être négociée à une réunion à moins que le quorum soit atteint au début de la réunion.

9. PROCURATIONS

Chaque membre, y compris un corps constitué, habile à voter à une réunion des membres peut, par procuration, nommer un fondé de pouvoir qui n'est pas tenu d'être membre, qui pourra assister à la réunion et y agir de la même manière et dans la mesure permise par la procuration, et sera investi de pouvoirs que lui confère la procuration. Le document nommant un fondé de pouvoir doit être établi par écrit par le membre ou, si le membre est une société, par un dirigeant ou un procureur de celui-ci dûment autorisé. Le document nommant un fondé de pouvoir peut revêtir la forme acceptée par les membres, de temps à autre, ou toute autre forme acceptée par le président de la réunion et doit être déposé auprès du secrétaire de la réunion avant la tenue de tout vote.

10. ADMINISTRATEURS

- a) Les affaires de la société sont gérées par un conseil de _____ administrateurs qui peut exercer tous les pouvoirs, toutes les actions et choses qu'il peut exercer ou faire et qui ne sont pas les règlements administratifs de la société ou par la loi, demandé ou requis par la compagnie à une assemblée générale des membres.
- b) Chaque administrateur doit avoir 19 ans révolus et être membre de la société ou la personne désignée par la société constituée à l'alinéa 3d).
- c) Nonobstant toute autre disposition, les premiers administrateurs sont les trois personnes qui ont présenté la demande de constitution de la société. Elles demeurent en poste jusqu'à leur démission ou leur remplacement.
- d) Les administrateurs sont élus chaque année parmi les membres (ou la personne désignée prévue au paragraphe 3d)) par les membres à l'assemblée générale annuelle de la société et demeurent en fonction jusqu'à l'élection de leurs remplaçants ou la vacance du poste.
- e) Le poste d'administrateur de la société est jugé vacant si la personne cesse d'être membre. Un poste vacant au conseil d'administration et un poste de dirigeant vacant peuvent être pourvus au moyen d'une nomination par les autres

administrateurs et l'administrateur ou le dirigeant ainsi nommé demeure en fonction jusqu'à l'assemblée annuelle suivante. Nonobstant toute autre disposition, les membres, à une réunion dûment convoquée à cette fin, peuvent pourvoir tout poste d'administrateur ou de dirigeant vacant, ou peuvent relever tout administrateur ou dirigeant de ses fonctions avant l'expiration de son mandat ou peuvent, à la majorité des voix exprimées à une réunion, lui élire un remplaçant pour le reste de son mandat.

- f) Deux administrateurs présents à la réunion constituent le quorum aux réunions des administrateurs.

11. RÉUNIONS DES ADMINISTRATEURS

- a) Les réunions du conseil d'administration se tiennent au siège social ou à tout autre endroit à nom de la municipalité susmentionnée. Une réunion des administrateurs peut être convoquée par le président, le vice-président ou deux administrateurs.
- b) Le secrétaire-trésorier convoque une réunion des administrateurs, lorsqu'il en reçoit l'ordre du président, du vice-président ou de deux administrateurs. Chaque administrateur doit recevoir un avis de convocation au moins deux jours avant la tenue de la réunion. Un tel avis n'est cependant pas nécessaire si tous les administrateurs sont présents ou si ceux qui sont absents ont renoncé à l'avis de convocation ou autrement consenti par écrit à la réunion. Un administrateur peut renoncer à un avis de convocation à une réunion.
- c) La première réunion du conseil d'administration a lieu immédiatement après l'assemblée annuelle des membres au cours de laquelle les administrateurs ont été élus pour discuter des affaires que ces derniers jugent nécessaires. Un avis de convocation n'est pas requis.
- d) Les questions découlant de toute réunion des administrateurs doivent être résolues à une majorité des voix. En cas d'un partage des voix, le président de la réunion ne dispose pas d'une autre voix ou d'une voix prépondérante et doit déclarer que la motion est rejetée.

12. DÉCLARATIONS D'INTÉRÊT

Un administrateur de la société, partie à un contrat ou à un projet de contrat avec la société, ou également administrateur ou dirigeant d'une personne partie à un tel contrat ou projet, ou qui possède un intérêt important dans celle-ci, doit divulguer par écrit à la société ou demander que soient consignées au procès-verbal des réunions des administrateurs, la nature et l'étendue de son intérêt. La divulgation requise sera faite dès que l'administrateur est mis au courant d'un tel intérêt.

13. PROTECTION DES ADMINISTRATEURS ET DES DIRIGEANTS

Aucun administrateur ou dirigeant de la société ne peut être tenu responsable des actes, encaissements, négligences ou manquements d'un autre administrateur ou dirigeant, d'avoir participé à tout encaissement ou à tout autre acte pour se conformer, d'une perte ou dépense encourue par la société en raison de l'insuffisance ou de l'imperfection d'un type de propriété portant sur un bien acquis par le conseil d'administration ou en son nom, ou en raison de l'insuffisance ou de l'imperfection des

valeurs dans laquelle les capitaux de la société sont placés ou qui garantissent de tels placements, des pertes ou dommages résultant de la faillite, l'insolvabilité ou l'acte préjudiciable de quiconque a reçues en dépôt des capitaux, valeurs ou effets de la société, des pertes dues à son erreur de jugement ou à sa négligence, ni des pertes, dommages ou mauvaises fortunes qui se produisent dans l'exercice des fonctions de sa charge ou dans le cadre de celle-ci, à moins qu'il ne soit adjugé, lors d'une action, poursuite ou procédure, qu'il y ait eu bris d'un devoir ou d'une responsabilité que lui impose la loi.

14. INDEMNISATION DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

La société doit indemniser ses administrateurs ou dirigeants et leurs prédécesseurs ainsi que leurs héritiers et représentants personnels, de tous leurs frais et dépenses raisonnables, y compris les sommes versées pour régler une action ou exécuter un jugement, occasionnées lors de poursuites ou procédures civiles, criminelles ou administratives auxquelles ils étaient partis en cette qualité :

- a) s'ils ont agi avec intégrité et de bonne foi dans le meilleur intérêt de la société; et
- b) dans les cas de poursuites ou procédures criminelles ou administratives aboutissant au paiement d'une amende, s'ils avaient de bonnes raisons de croire que leur conduite était conforme à la loi.

La société doit aussi indemniser les administrateurs ou dirigeants qui ont eu gain de cause dans une action ou poursuite civile, criminelle ou administrative dans l'exercice des fonctions de leur charge, de tous leurs frais et dépenses raisonnables occasionnés lors d'une telle action ou poursuite, si cet administrateur ou dirigeant a justement et raisonnablement droit à une telle indemnisation.

15. DIRIGEANTS

- a) Les dirigeants de la société sont le président, le vice-président et le secrétaire-trésorier qui sont élus chaque année par les membres parmi le conseil d'administration afin que les trois dirigeants désignés constituent le conseil d'administration. Les membres peuvent nommer d'autres dirigeants et mandataires qu'ils jugent nécessaires qui ont le pouvoir et qui exercent les tâches qui peuvent être prescrites par les membres de temps à autre.

Les membres peuvent établir des honoraires (s'il en est) devant être versés aux dirigeants de la société.

En cas d'absence ou d'empêchement d'agir du président, du vice-président ou de tout autre dirigeant de la société, ou pour toute autre raison jugée suffisante par les administrateurs, ceux-ci peuvent déléguer tout ou partie des pouvoirs de ce dirigeant à un autre dirigeant ou à un autre administrateur pour la durée voulue, sur l'approbation de la majorité des membres du conseil d'administration présents à une réunion dûment constituée.

- b) Le président préside, s'il est présent, toutes les réunions des administrateurs et des membres. Il signe tous les documents qui requièrent sa signature, assume la charge, l'orientation et la supervision des affaires de la société, et exécute toutes les tâches inhérentes à son poste. Il exerce les autres pouvoirs et fonctions qui peuvent, de temps à autre, lui être confiés par les administrateurs.

Le président soumet aux membres de l'assemblée annuelle un rapport annuel des affaires de la société à la fin de chaque exercice financier. De temps à autre, il doit faire rapport aux membres sur les questions qu'il juge devoir être portées à l'attention de la société.

- c) Le vice-président est investi, en cas d'absence, d'invalidité ou de refus d'agir de ce dernier, de tous les pouvoirs et doit exécuter toutes les tâches du président. Si le vice-président agit dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés par le présent paragraphe, l'absence, l'incapacité ou le refus d'agir du président est présumé de ce fait.
- d) Le secrétaire-trésorier assiste à toutes les réunions des membres et du conseil d'administration, et tient les procès-verbaux et les inscrit aux registres tenus à cette fin. Il exerce en général les fonctions qui lui sont confiées par les administrateurs. Dans l'exercice de ses fonctions, il se conforme aux directives et aux ordres que lui donnent de temps à autre les administrateurs et les membres.

Le secrétaire-trésorier tient ou fait tenir un ou des registres dans lesquels sont inclus ce qui suit :

- (i) Copie des lettres patentes de constitution de la société, lettres patentes supplémentaires, protocole d'entente préliminaire et règlements administratifs de la société;
- (ii) Noms, par ordre alphabétique, de toutes les personnes qui sont ou ont été membres;
- (iii) Adresse de chaque personne si elle est membre dans la mesure où cela peut être déterminé;
- (iv) Noms et adresses de tous les administrateurs actuels ou anciens de la société, et dates auxquelles ils sont devenus administrateurs ou ont cessé de l'être.

Le secrétaire-trésorier donne ou fait donner avis des réunions des membres et du conseil d'administration.

En cas d'absence ou d'incapacité d'agir du secrétaire-trésorier pour une raison quelconque, un autre administrateur est investi par le conseil des pouvoirs de ce dernier et exécute toutes ses tâches.

- e) Le secrétaire-trésorier a la garde et la charge des fonds et valeurs de la société, et doit les déposer au nom de la société auprès de la ou des banques ou autres établissements de dépôts que les administrateurs peuvent désigner. Il exerce toutes autres fonctions que peuvent déterminer les administrateurs. Il peut être tenu de constituer, en garantie de l'exécution légale de ses fonctions, le cautionnement que les administrateurs peuvent déterminer, à leur entière discrétion, mais la responsabilité des administrateurs ne sera pas engagée du fait de l'omission d'exiger un cautionnement ou de l'insuffisance du cautionnement ou de toute perte découlant du fait que la société n'a pas reçu une indemnisation du titre.
- f) Les administrateurs peuvent pourvoir à toute vacance, pour cause de décès, de démission, d'incapacité ou pour toute autre cause, au poste de président, de vice-président ou de secrétaire-trésorier, par voie de résolution dûment adoptée à

une réunion dûment convoquée dont l'objet est d'élire ou de nommer un dirigeant pour pourvoir le poste vacant jusqu'à la prochaine assemblée annuelle.

16. CHÈQUES, EFFETS ET BILLETS

Tous les chèques, effets ou ordres de paiement d'argent ainsi que tous les billets, acceptations et titres de change doivent être signés par le ou les dirigeants, de la manière que les membres peuvent, de temps à autre, désigner. Les administrateurs et les dirigeants doivent maintenir des comptes bancaires distincts pour le fonds de réserve et le fonds d'urgence comme il est indiqué dans le budget.

17. SIGNATURE DES DOCUMENTS

Les contrats, documents ou instruments écrits requérant la signature de la société peuvent être signés, sur l'autorisation des membres, par deux des membres suivants : président, vice-président et secrétaire-trésorier. Tous les contrats, documents et instruments écrits ainsi signés lient la société sans plus de formalité ou d'autorisation. Le conseil d'administration peut, par résolution, donner à un ou plusieurs dirigeants, au nom de la société, le pouvoir de signer des contrats, documents ou actes instrumentaires.

Le secrétaire-trésorier est le dépositaire du sceau de la société qui peut, lorsqu'il y a lieu, être apposé aux contrats, documents ou instruments écrits signés ainsi qu'il est dit ci-dessus ou par le ou les dirigeants ou par la ou les personnes nommées ainsi qu'il est dit ci-dessus par résolution du conseil d'administration.

18. EXERCICE FINANCIER

L'exercice financier de la société prend fin chaque année le _____.

19. COMPTE BANCAIRE

Les comptes bancaires peuvent être tenus au nom de la société auprès d'une société de fiducie ou une banque constituée à nom de la municipalité. Tous les billets de change, chèques, billets à ordre et affectations en garantie sont établis, tirés, signés, acceptés, endossés ou exécutés par les dirigeants qui peuvent être désignés par résolution du conseil d'administration.

20. COMPTABLE

Un comptable peut être nommé par les membres et, s'il est nommé, il examine les livres et les comptes de la société, et les pièces justificatives connexes chaque année, et à tout autre moment que peuvent exiger les administrateurs, et établit et signe un certificat de cet examen qui doit être inscrit dans le registre.

21. COMITÉS

Le conseil d'administration peut constituer en son sein des comités permanents ou spéciaux au besoin, afin d'appuyer l'administration ordonnée de la société, selon les dispositions et le but du plan de construction et selon le plan de construction.

22. RÈGLEMENTS

Le conseil d'administration peut, lorsqu'il le juge nécessaire, adopter des règlements aux présents règlements administratifs pour le bon fonctionnement de la société, y compris, mais non exclusivement, pour le stationnement, l'entretien des pelouses, la collecte des déchets et le déneigement.

Tout règlement adopté par le conseil d'administration entre en vigueur à la date de la réunion du conseil d'administration au cours de laquelle il est adopté et demeure en vigueur, à moins d'être modifié et abrogé à la prochaine assemblée annuelle ou à une réunion extraordinaire convoquée à cette fin.

23. ABROGATION ET MODIFICATION

Le conseil d'administration peut, de temps à autre, abroger, modifier ou adopter de nouveau les présents règlements administratifs, mais de tels changements n'entrent pas en vigueur avant d'être ratifiés et confirmés à une assemblée générale des membres dûment convoquée à cette fin.

Table des matières

1. Introduction	1
2. Contexte	1
3. Commission sur l'utilisation des terres et l'environnement rural.....	3
4. Cadre législatif.....	4
5. Principes	6
6. Buts et objectifs	7
7. Directives générales	8
7.(1) Possibilités d'accès souhaitées	8
7.(2) Description officielle et propriété de l'accès	8
7.(3) Chemins situés près des zones naturelles sensibles.....	10
7.(4) Plans ruraux.....	10
8. Directives particulières à l'aménagement	10
8.(1) Types d'aménagement	10
8.(2) Aménagements résidentiels donnant sur l'eau.....	11
8.(3) Aménagements donnant accès à un cours d'eau	13
8.(4) Aménagements industriels et de mise en valeur des ressources	14
8.(5) Camp de chasse ou de pêche, ou usage récréatif non résidentiel	15
8.(6) Aménagements commerciaux récréatifs	16
8.(7) Aménagements à des fins de conservation ou de service public.....	19
9. Administration et mise en œuvre	18
10. Glossaire	19