



# VILLE DE BELLE-BAIE

## POLITIQUE

<b>TITRE :</b>	Politique de développement et de lotissement de la Municipalité de Belle-Baie
<b>Politique no :</b>	P2026-01
<b>AUTORISATION :</b>	Conseil municipal
<b>DATE ENTRÉE EN VIGUEUR :</b>	2026-03-17
<b>Modifiée :</b>	
<b>Remplace :</b>	
<b>APPROBATION :</b>	Conseil municipal

## TABLE DES MATIÈRES

1. OBJECTIF .....	2
2. PORTÉE .....	2
3. PRINCIPES DIRECTEURS .....	2
4. EXIGENCES GÉNÉRALES .....	2
5. PROCESSUS D'APPROBATION.....	3
6. PROCESSUS DE CONSTRUCTION ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ .....	5
6.1 Construction d'une nouvelle rue ou extension de rue existante .....	5
6.2 Construction d'un développement sans nouvelle rue ou extension de rue .....	7
7. DOCUMENTS REQUIS NON FOURNIS .....	8
8. ENTRÉE EN VIGUEUR ET RÉVISION .....	8
Annexe A — Vérifications techniques et environnementales .....	9
Annexe B — Exigences du développeur (Plan conceptuel et documents de construction).....	10
Annexe C — Exigences pendant et post-construction .....	11
Annexe D — Processus d'approbation (diagramme).....	12
Annexe E — Processus de construction d'un développement ou lotissement avec une rue (diagramme).....	13
Annexe F — Processus de construction d'un développement ou lotissement (diagramme)	14

## DÉFINITIONS

**CSR** : Commission de services régionaux, l'organisme régional responsable de la coordination des services d'urbanisme et de l'évaluation des projets de développement.

**Développement** : Processus par lequel un terrain ou une propriété est aménagé, amélioré ou transformé. Le développement inclut notamment la préparation du site, la construction d'infrastructures (voirie, eau potable, égout, drainage, services publics), l'implantation de bâtiments, ainsi que toute intervention nécessaire pour rendre le terrain utilisable, sécuritaire et conforme aux exigences légales et réglementaires.

**Développeur** : Personne ou entreprise responsable de la planification, de la construction et de la gestion des projets de lotissement.

**Entente de développement** : Se définit par une entente légale ente le promoteur et la Municipalité pour l'établissement de services publics tels qu'eau, égout, pluvial, les rues, les bordures, trottoirs, etc.

**Entente de drainage** : Se définit par une entente légale entre un promoteur et la Municipalité, concernant l'écoulement et la gestion des eaux de surface (pluie) dans un lotissement.

**Garantie financière** : Assurance fournie par le développeur (lettre de crédit, cautionnement, etc.) couvrant les travaux d'infrastructure, les inspections et les corrections post-construction. Applicable uniquement aux projets comportant la construction d'une nouvelle rue destinée à être transférée à la Municipalité.

**Inspection d'achèvement substantiel** : Inspection menée lorsque la construction est suffisamment avancée pour permettre l'utilisation prévue du projet. Elle vise à identifier les éléments incomplets ou non conformes.

**Lotissement** : Produit de l'action de diviser une parcelle de terrain en deux ou plusieurs parcelles.

**Municipalité** : Administration locale responsable de la gestion et de la réglementation des projets de développement sur son territoire.

**Plan conceptuel** : Plan préliminaire détaillant la localisation du site, les lignes de contour, les lots proposés, les noms de rue, les terrains utilisés, les accessoires existants, le zonage adjacent, et les bâtiments proposés.

**Transfert de propriété** : Processus par lequel la propriété et les infrastructures développées dans l'emprise routière est transférée du développeur à la Municipalité. Applicable uniquement aux projets comportant la construction d'une nouvelle rue.

## 1. OBJECTIF

Établir un cadre clair et cohérent pour l'évaluation, l'approbation et la gestion des projets de développement et de lotissement sur le territoire de la municipalité, en conformité avec la Loi sur l'urbanisme du Nouveau-Brunswick et l'arrêté de lotissement de Belle-Baie.

## 2. PORTÉE

Cette politique s'applique à tout projet de développement et de lotissement. Toutefois, sont exclus de son application les lots résidentiels unifamiliaux non développés situés dans un lotissement déjà entièrement desservi et dont l'infrastructure municipale est jugée adéquate par la Municipalité.

## 3. PRINCIPES DIRECTEURS

- Assurer un développement durable et ordonné du territoire.
- Protéger l'environnement naturel et les ressources hydriques.
- Favoriser une utilisation efficace des infrastructures existantes.
- Garantir la sécurité publique et l'accessibilité.

## 4. EXIGENCES GÉNÉRALES

Conformité avec le plan d'aménagement du territoire et les règlements de zonage.

Conformité avec le code national du bâtiment – Canada 2020 avec une attention particulière aux sections :

- 3.2.5.5. Emplacement des voies d'accès
- 3.2.5.6. Conception des voies d'accès
- 3.2.5.7. Alimentation en eau
- 3.2.5.8. Réseaux de canalisations d'incendie
- 3.2.5.9. Conception des réseaux de canalisations d'incendie

Conformité avec le manuel de conception des services municipaux de la Ville de Belle-Baie.

Conformité avec le Plan d'adaptation aux changements climatiques de la Ville de Belle-Baie.

Le guide *Water Supply for Public Fire Protection: A Guide to Recommended Practices in Canada (2020)* peut être consulté à titre de ressource technique. Les exigences de conception en matière de protection incendie sont établies par la municipalité en fonction de son contexte opérationnel, de la capacité de son réseau et d'une approche basée sur le risque.

Présentation d'un plan de développement et de lotissement détaillé incluant : voirie, drainage, accès, services publics.

Consultation avec la CSR et les services municipaux concernés.

Garantie financière : Le développeur devra fournir une garantie financière (lettre de crédit, cautionnement, etc.) couvrant les travaux d'infrastructure, les inspections et les corrections post-construction. Applicable uniquement aux projets comportant la construction d'une nouvelle rue destinée à être transférée à la Municipalité, cette garantie doit être déposée avant le début de la construction.

Entente de développement et de drainage à signer par le promoteur et la Ville avant le début de la construction.

Inspection des travaux : Le développeur doit s'assurer que l'ensemble des travaux respecte les exigences du Code du bâtiment, du manuel de conception des services municipaux, ainsi que les recommandations des professionnels qualifiés, incluant les recommandations géotechniques, lorsque nécessaires.

## **5. PROCESSUS D'APPROBATION**

### **Réunion de démarrage – Urbanisme et Municipalité**

Cette rencontre vise à établir la communication et la transparence entre la Municipalité et le développeur.

Les points à discuter incluent :

- Développement proposé du site
- Particularités techniques
- Particularités environnementales
- Incitatifs
- Exigences du processus d'approbation

### **Objectif**

Permettre au développeur ou à son représentant de poser des questions pour préparer les plans conceptuels du développement complet.

Le plan conceptuel doit inclure :

- Localisation du site
- Lignes de contour
- Lots proposés et noms de rue
- Terrains à utiliser
- Accessoires existants (réservoirs, servitudes)

- Zonage adjacent et utilisation des terrains
- Bâtiments proposés (lorsqu'applicable)

Cette rencontre informe la Municipalité de l'intention du développeur et lui donne un délai raisonnable pour vérifier les éléments à adresser avant la construction.

### **Échéance**

La réunion doit avoir lieu au plus tard le 30 septembre pour les projets de l'année suivante.

### **Dépôt de la demande à la Municipalité**

Documents requis :

- Rapport de conception (selon le manuel de conception des services municipaux)
- Plans et devis de construction (selon le manuel de conception des services municipaux)
- Échéancier des travaux
- Liste de rappel/vérification (voir annexes)

### **Recommandation**

La Municipalité encourage des réunions avec le développeur et le département des travaux publics et de l'ingénierie pour revoir la conception au besoin afin de clarifier et répondre aux questions.

### **Approbation**

La Municipalité valide les documents avant la suite du processus.

### **Dépôt de la demande auprès de l'agent d'aménagement**

Le dépôt inclut :

- Formulaire d'application
- Frais de droits
- Plans conceptuels (deux copies papier à l'échelle et une copie PDF)

### **Permis**

L'agent d'aménagement délivre le permis de construction après validation.

## **6. PROCESSUS DE CONSTRUCTION ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

### **6.1 Construction d'une nouvelle rue ou extension de rue existante**

#### **Réunion de démarrage des travaux**

À la suite de l'approbation des documents de construction, le développeur doit organiser une réunion de démarrage avant le début des travaux.

Sujets à aborder :

- Logistique du chantier
- Santé et sécurité
- Assurance qualité (AQ) et contrôle qualité (CQ)
- Méthodes et exigences d'inspection

#### **Pouvoir municipal**

Si nécessaire pour assurer la sécurité ou la qualité des infrastructures municipales, le département d'Ingénierie et Travaux publics peut suspendre les travaux sans préavis et sans frais, jusqu'à ce que les exigences soient respectées.

#### **Réunions de suivi (au besoin)**

Pendant toute la durée du projet, le développeur, son représentant ou la Municipalité peut demander des réunions de suivi afin de :

- Discuter du statut du projet.
- Réviser le calendrier.
- Adresser des modifications à la construction ou à la conception.

#### **Documents à remettre durant les travaux**

Le développeur doit remettre à la Municipalité, au fur et à mesure de la construction, les documents de contrôle qualité suivants, lesquels sont nécessaires avant l'achèvement substantiel.

- Tests de compaction
- Inspection vidéo
- Tests de pression d'eau
- Tests de désinfection d'eau
- Tests d'asphalte et de béton

#### **Achèvement substantiel**

Lorsque la construction est suffisamment avancée pour que l'infrastructure puisse être utilisée à son intention, la Municipalité réalise une inspection d'achèvement substantiel.

**Objectifs :**

- Inspection officielle
- Conformité aux plans et devis
- Préparation d'une liste de déficiences

Un rapport est remis au développeur.

**Effets :**

- Date de cette inspection devient la date officielle d'achèvement substantiel
- Début de la période de garantie d'un an

**Période de garantie**

Pendant la période de garantie, laquelle est d'une durée d'un (1) an, le développeur demeure responsable :

- Du déneigement
- De la collecte des ordures et du recyclage
- Des services municipaux du développement
- Des réparations nécessaires liées au gel/dégel

**Documents à remettre après l'achèvement substantiel**

Dans un délai de moins de deux (2) mois suivant l'achèvement substantiel, le développeur doit fournir :

- Dessins "tels que construits" : selon les normes du Manuel des critères de conception des services municipaux de Belle-Baie
- Base de données de coordonnées numériques : conformément au même manuel

**Inspection finale**

À la fin de la période de garantie, la Municipalité et le développeur réalisent une inspection finale.

**Objectifs :**

- Vérifier la correction des déficiences identifiées à l'achèvement substantiel
- Confirmer qu'aucun nouveau problème n'est apparu
- Confirmer la conformité globale du projet

Un rapport final est remis au développeur.

**Transfert de propriété**

Lorsque l'inspection finale est jugée conforme, la Municipalité peut procéder au transfert officiel de la propriété.

## 6.2 Construction d'un développement sans nouvelle rue ou extension de rue

Les projets de construction qui n'incluent pas une nouvelle rue ou extension d'une rue existante suivent un processus simplifié par rapport aux projets impliquant l'aménagement d'une nouvelle rue.

Le processus comprend les étapes suivantes :

### Réunion de démarrage

Avant le début des travaux, le développeur doit organiser une réunion de démarrage avec la Municipalité.

Les sujets à traiter incluent :

- Logistique du chantier
- Procédures d'inspection prévues durant les travaux

Cette rencontre permet d'assurer une compréhension commune des responsabilités, de la séquence des travaux et des attentes municipales.

### Construction

À la suite de la réunion de démarrage, les travaux de construction peuvent débuter. La Municipalité peut effectuer des inspections ponctuelles afin de vérifier la conformité des installations aux normes, aux plans approuvés et aux exigences municipales applicables.

### Documents à remettre

À la fin des travaux, le développeur doit remettre à la Municipalité les documents suivants :

- Tests de pression d'eau
- Tests de désinfection d'eau
- Lettre signée et scellée par un(e) ingénieur(e) confirmant :
  - Les infrastructures pluviales ont été construites conformément aux plans et devis approuvés, incluant tout détail technique associé au drainage pluvial;
  - Le projet respecte l'approche zéro-net en matière de gestion des eaux pluviales, telle que définie dans le Manuel des critères de conception des services municipaux de la Ville de Belle-Baie.

Cette attestation est obligatoire pour assurer que les installations liées au drainage pluvial n'augmentent pas le débit ou le volume de ruissellement vers les réseaux municipaux ou les propriétés avoisinantes et vise à protéger les réseaux municipaux et les propriétés adjacentes contre les risques d'inondation et de surcharge hydraulique.

La réception des documents exigés, incluant l'attestation d'ingénieur(e), ne constitue pas une acceptation municipale des infrastructures ni un transfert de responsabilité. Le développeur demeure à tout moment responsable de la conception, de la construction, de la performance, de l'entretien et des risques associés aux infrastructures.

## **7. DOCUMENTS REQUIS NON FOURNIS**

Advenant que le développeur ne fournisse pas l'un ou l'autre des documents exigés dans la section « Documents à remettre », incluant la lettre d'attestation signée et scellée par un(e) ingénieur(e), la Municipalité appliquera les mesures suivantes :

- Tout incitatif financier municipal associé au projet pourra être suspendu, retenu ou annulé jusqu'à la réception complète des documents exigés.
- Le projet pourra être considéré non conforme, et le développeur demeurera entièrement responsable du fonctionnement, de l'entretien et des risques associés aux infrastructures, incluant ceux liés au drainage pluvial.
- La Municipalité se réserve le droit d'exiger, aux frais du développeur, une inspection indépendante réalisée par un professionnel qualifié afin d'établir la conformité du projet, si elle juge que les documents remis sont incomplets, manquants ou non conclusifs.

De plus, les projets de développement et de lotissement seront publiés dans la Gazette foncière provinciale. Toute non-conformité relevée sera consignée sur cette plateforme jusqu'à ce qu'elle soit corrigée.

## **8. ENTRÉE EN VIGUEUR ET RÉVISION**

Cette politique entre en vigueur à la date de son adoption par résolution du conseil municipal. La présente politique peut être révisée en tout temps, notamment en cas de modification des directives provinciales ou fédérales en matière de protocole, ou lorsque l'administration municipale ou le conseil municipal juge nécessaire d'en assurer la pertinence, la clarté ou l'harmonisation avec les pratiques en vigueur. De plus, une révision minimale doit être effectuée au moins une fois tous les quatre (4) ans afin de garantir que la politique demeure conforme aux normes protocolaires applicables ainsi qu'aux pratiques administratives actuelles.

## Annexe A — Vérifications techniques et environnementales

***À compléter par le développeur lors de la préparation du plan conceptuel.***

Considérations :

- Présence d'un cours d'eau ou d'une terre humide
- Zone inondable
- Présence d'espèces en danger
- Présence de sol contaminé
- Investigation géotechnique
- Source d'alimentation en eau
- Source de collection des eaux usées
- Capacité des services municipaux actuels

**Annexe B — Exigences du développeur (Plan conceptuel et documents de construction)*****Plan conceptuel — doit inclure :***

- Localisation du site
- Lignes de contours
- Tous les lots proposés et noms de rues
- Terrains proposés à être utilisés
- Accessoires existants tels que réservoirs et servitudes
- Zonage adjacent
- Utilisation de terrain
- Bâtiments proposés (lorsqu'applicable)
- Liste de vérification — Vérifications techniques et environnementales (Annexe A)

***Documents de construction provisoires — doivent inclure :***

- Rapport de conception
- Plans et devis de construction
- Échéancier des travaux de construction

***Le plan conceptuel et le rapport de conception doivent démontrer la conformité aux normes suivantes :***

- Code national du bâtiment – Canada 2020 :
  - Section 3.2.5.5 — Emplacement des voies d'accès
  - Section 3.2.5.6 — Conception des voies d'accès
  - Section 3.2.5.7 — Alimentation en eau
  - Section 3.2.5.8 — Réseaux de canalisations d'incendie
  - Section 3.2.5.9 — Conception des réseaux de canalisations d'incendie
- Manuel de conception des services municipaux de la Ville de Belle-Baie
- Recommandations du rapport géotechnique

## Annexe C — Exigences pendant et post-construction

### **Avant la construction :**

Applicable à tous les projets

- Entente de drainage

Applicable uniquement aux projets de route

- Entente de développement
- Garantie financière

### **Les réunions de coordination :**

- Réunion de démarrage
- Réunions de suivi (au besoin)
- Réunion de démarrage des travaux de construction
- Réunions supplémentaires pendant les travaux (si nécessaire)

### **Inspection d'achèvement substantiel — doit inclure (applicable aux projets de route) :**

- Identification des éléments incomplets ou non conformes
- Rapport d'inspection remis au développeur
- Début de la période de garantie d'un an

### **Documentation finale du projet — doit inclure :**

Applicable à tous les projets

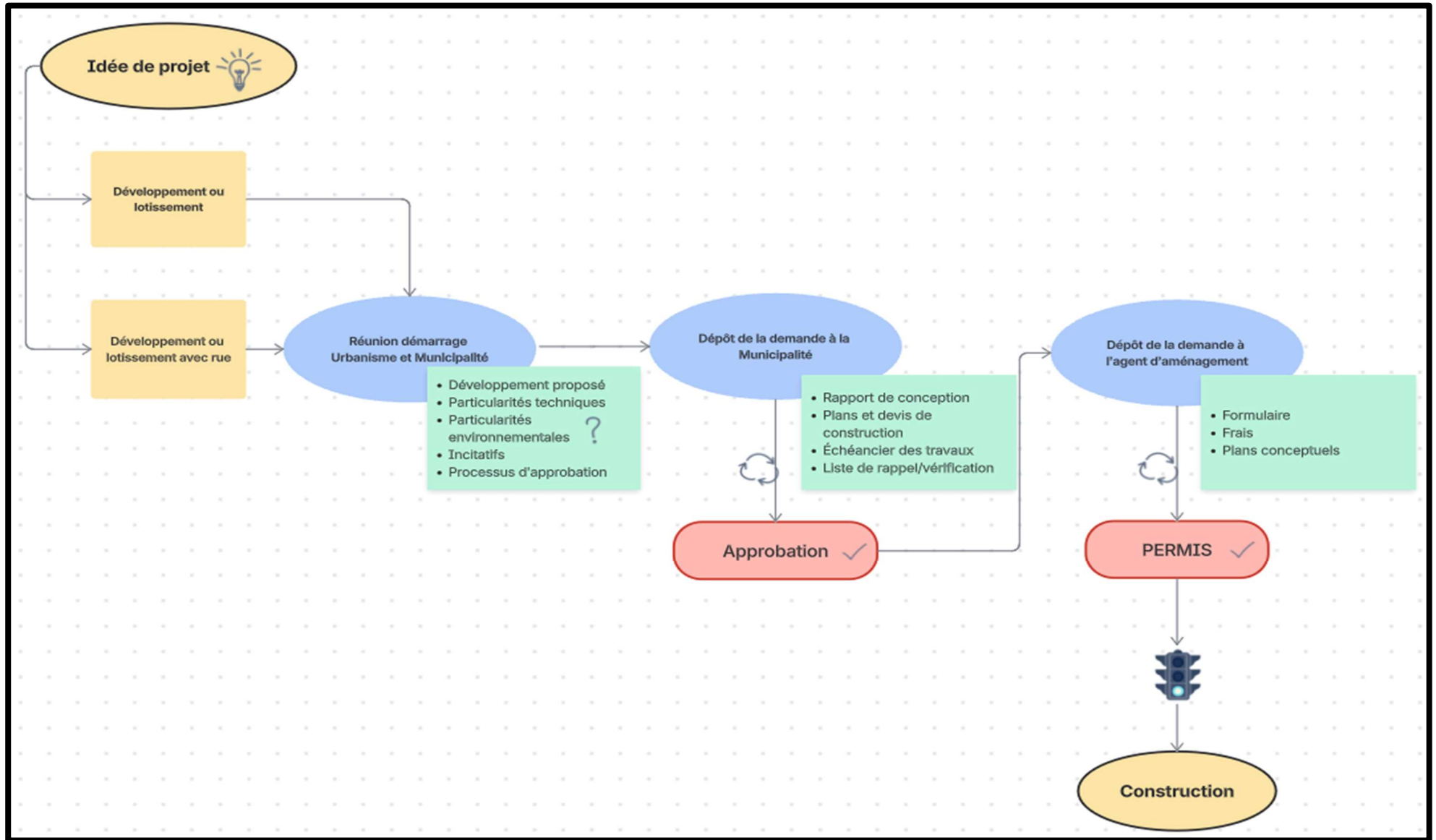
- Rapport des tests de pression d'eau
- Rapport des tests de désinfection

Applicable uniquement aux projets de route

- Résultats des tests de compaction
- Rapports d'inspection vidéo
- Rapports des tests d'asphalte et de béton
- Dessins « tels que construits » (conformes aux critères municipaux)
- Base de données de coordonnées numériques (conformes au manuel municipal)

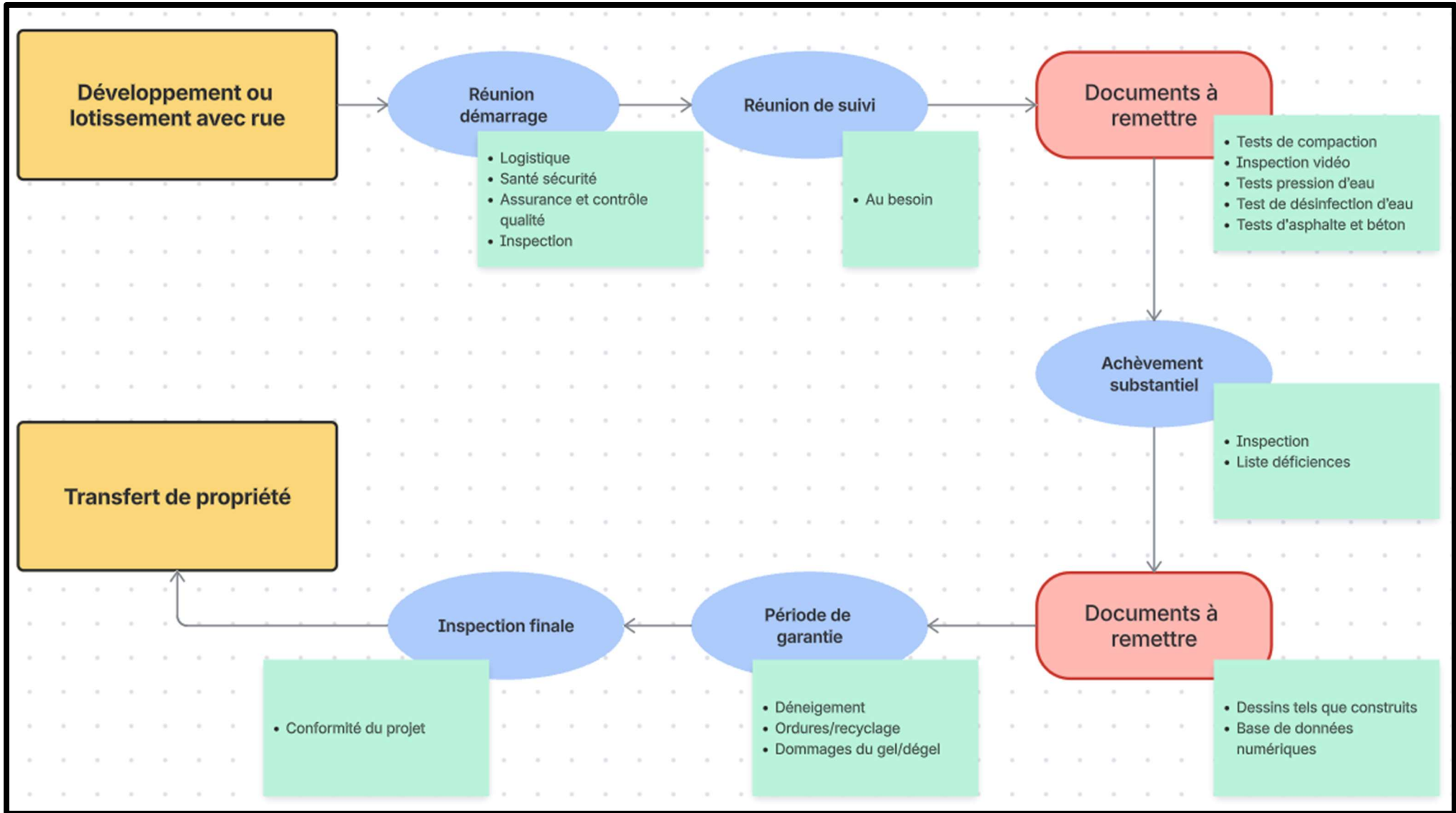
## Annexe D — Processus d'approbation (diagramme)

Schéma simplifié du processus d'approbation des projets de développement ou lotissement à Belle-Baie



Annexe E — Processus de construction d’un développement ou lotissement avec une rue (diagramme)

Schéma des étapes de construction d’un développement ou lotissement avec une nouvelle rue en vue du transfert à la Municipalité



Annexe F — Processus de construction d'un développement ou lotissement (diagramme)

Schéma des étapes de construction pour les projets de développement ou lotissement

