

# GUIDE DU LOTISSEMENT



Municipalité régionale  
de Tracadie

# Municipalité régionale de Tracadie

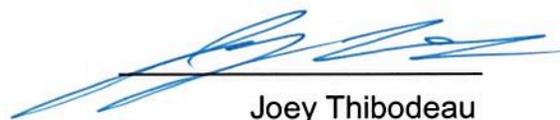
## GUIDE DU LOTISSEMENT

Adoptée par le conseil municipal de Tracadie  
lors de la réunion ordinaire du 24 juin 2019



---

Denis Losier  
Maire



---

Joey Thibodeau  
Greffier municipal



<b>1.0</b>	<b>LISTE DES DESSINS</b> .....	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>FORMULAIRES</b> .....	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>PROCESSUS D’APPROBATION</b> .....	<b>4</b>
3.1	INTRODUCTION .....	4
3.2	DÉFINITIONS.....	4
3.3	PROCÉDÉ D’ACCEPTATION .....	5
<b>4.0</b>	<b>CONCEPTION</b> .....	<b>7</b>
4.1	SPÉCIFICATIONS ET LIGNES DE CONCEPTION .....	7
4.2	INFRASTRUCTURES ET SERVICES .....	7
<b>5.0</b>	<b>CONSTRUCTION</b> .....	<b>9</b>
5.1	PENDANT LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION .....	9
5.2	L’ACCEPTATION ET L’ACHÈVEMENT DU PROJET .....	9
5.3	DESSINS POUR ARCHIVES.....	10
5.4	DOCUMENTATION DU PROJET.....	11

## **1.0 LISTE DES DESSINS**

- L1 Section typique de rue locale, rurale primaire
- L2 Section typique de rue locale, rurale secondaire
- L3 Dimension minimum pour un cul-de-sac
- L4 Plan de drainage et de nivellement d'un lotissement
- L5 Plan de drainage et de nivellement d'un terrain

## **2.0 FORMULAIRES**

- F1 Liste de vérification

## **3.0 PROCESSUS D'APPROBATION**

### **3.1 INTRODUCTION**

- .1 L'intention de ce document est d'établir les standards requis pour le développement dans la Municipalité régionale de Tracadie, Nouveau-Brunswick. Ces standards doivent être utilisés pour la conception et la construction de systèmes d'égouts sanitaires et d'aqueducs, de routes, de gestion d'eau de surface et de nivelage de lots, de concert avec les documents suivants, sois : le devis type normalisé de la Municipalité régionale de Tracadie, les critères de conceptions et les politiques de la voirie en suivant les lignes directrices des pratiques de construction. Il est possible de dévier de ces standards mais seulement si ceci est fait par écrit et approuvé par le département d'ingénierie de la municipalité.
- .2 Le promoteur est responsable de l'ingénierie et doit retenir les services d'ingénieur conseil, immatriculé au Nouveau-Brunswick, pour toute l'ingénierie incluant la conception et les dessins préliminaires, intermédiaires et finaux, ainsi que l'inspection à temps plein des travaux. Le promoteur est responsable de retenir et de payer les services d'un arpenteur de terrain enregistré.
- .3 Le promoteur est responsable de s'assurer que toutes les étapes du guide de lotissement et des critères de conception sont suivies. Le formulaire F1 contient une liste de vérification pour guider le promoteur.

### **3.2 DÉFINITIONS**

- .1 « Promoteur » représente le lotisseur et/ou le propriétaire qui soumet des applications pour soit un lotissement ou un développement de terrain.
- .2 « Municipalité régionale » représente la Municipalité régionale de Tracadie, Nouveau-Brunswick.
- .3 « Ingénierie et Travaux publics » représente le département d'Ingénierie et Travaux publics de la municipalité régionale de Tracadie ou une personne désignée et approuvée.
- .4 « Ingénieur conseil » représente un ingénieur professionnel immatriculé pratiquant dans la province du Nouveau-Brunswick et représentant les intérêts du promoteur.
- .5 « Travaux » représente tous les aspects du développement des infrastructures requises qui doivent répondre aux standards de développement de la municipalité, d'arpentage et

toute autre exigence qui peut être jugée nécessaire par le département d'Ingénierie et Travaux publics de la municipalité suite à l'examen de ce document.

- .6 « Standards du promoteur » représente les lignes directrices requises pour le développement indiquant le minimum des travaux requis pour lequel le promoteur est responsable.
- .7 « Devis type normalisé » représente les spécifications minimales requises pour la construction des travaux pour tout développement à l'intérieur des limites de la municipalité régionale de Tracadie.
- .8 « Rue avec service » représente une rue qui satisfait ou dépasse les critères de ce document.

### 3.3 PROCÉDÉ D'ACCEPTATION

#### 3.3.1 La conception et le procédé d'acceptation

La conception et le procédé d'acceptation d'un lotissement requièrent la contribution et l'acceptation de la Municipalité régionale de Tracadie et de la Commission des services régionaux de la Péninsule acadienne. La municipalité fournit des données à l'égard des infrastructures requises au développement, tandis que la Commission des services régionaux de la Péninsule acadienne est responsable de s'assurer que les exigences de la loi sur l'urbanisme du Nouveau-Brunswick ainsi que les règlements de zonage et de lotissement de la municipalité et tout autre règlement pertinent soient respectés.

#### 3.3.2 Examens et procédé d'acceptation

Le procédé de développement dans la municipalité inclut sept (7) étapes d'examens qui impliquent la municipalité, la Commission des services régionaux de la Péninsule acadienne, le promoteur et l'ingénieur conseil du promoteur.

**Rencontre numéro 1 : Rencontre avec le promoteur et/ou représentant.** Cette rencontre inclut la recherche, le développement du site et les discussions pour la préparation des plans conceptuels pour le développement complet. Un agrément de développement (disponible auprès de la municipalité) doit être conclu entre la municipalité et le promoteur. Le 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 tel que réservoirs et servitudes, zonage adjacent, utilisation de terrain et, lorsqu'applicable, les bâtiments proposés. (Voir les

manuels du Devis type normalisé et du Critères de conception de la municipalité pour les spécifications et détails du design).

**Rencontre numéro 2 : Présentation du plan conceptuel (démontrant possiblement un développement en plusieurs phases).** Soumission d'un plan provisoire du lotissement à la commission d'urbanisme pour examen et recommandations.

**Rencontre de conception numéro 1 :** Discussion des exigences d'ingénierie pour le projet, revue des phases, calendrier et exigences de détails des dessins d'ingénierie.

**Rencontre de conception numéro 2 :** Revue des dessins, rapport de conception et calendrier du développement. La soumission finale de tous les dessins à la municipalité et au promoteur sera effectuée approximativement deux semaines après cette rencontre.

**Rencontre de construction numéro 1 :** Suite à la réception de l'avis à l'entrepreneur attitré, une rencontre est organisée afin de discuter de la procédure de construction, du calendrier de construction et des responsabilités de tous les partis.

**Rencontres de construction :** Celles-ci sont tenues mensuellement entre le promoteur, l'entrepreneur et la municipalité pour discuter du statut du projet et de tout changement au calendrier et/ou à la conception.

**Fermeture du projet :** Cette procédure implique l'inspection de tous les travaux, basée sur l'achèvement substantiel et l'inspection finale effectuée à la fin de la période de maintenance d'un an. Une inspection sera effectuée à l'achèvement substantiel ainsi que douze mois suivant la date de l'achèvement substantiel.

## **4.0 CONCEPTION**

### **4.1 SPÉCIFICATIONS ET LIGNES DE CONCEPTION**

- .1 Tout travail entrepris dans les limites de la municipalité doit être conforme aux :
  - .1 Critères de conception;
  - .2 Devis type normalisé de la municipalité;
  - .3 Guide de lotissement ci-joint;
  - .4 Arrêté de lotissement de la Municipalité régionale de Tracadie.
- .2 Le promoteur doit s'assurer d'utiliser la version la plus récente de chacun des documents mentionnés ci-haut.
- .3 Se référer aux dessins L1 à L5 pour plus de spécifications.
- .4 Exceptions : Prendre note que l'arrêté de lotissement précise que certaines exceptions peuvent être appliquées pour des chemins privés existant avant le 1<sup>er</sup> juillet 2014.

### **4.2 INFRASTRUCTURES ET SERVICES**

- .1 Le promoteur doit évaluer l'impact du développement sur les infrastructures existantes. Ceci peut inclure : l'analyse de la circulation, le contrôle de l'écoulement et des tests de pression ou toute autre étude. La municipalité sera l'unique juge sur les impacts possibles que le développement pourrait avoir. Surcharger, endommager ou détruire des infrastructures existantes n'est pas permis. Le promoteur peut être requis d'améliorer les infrastructures existantes si des effets défavorables peuvent se produire en raison du développement. Des ajouts au système d'infrastructures existantes ne doivent pas causer d'effets défavorables ou surcharger les systèmes existants. Les exigences minimales pour les lotissements devront être déterminées par la municipalité, pour chacun des lotissements. Une charte type démontrant les exigences minimales pour différentes zones à l'intérieur de la municipalité est présentée à la **figure 1**.

SERVICES MINIMAUX NÉCESSAIRES POUR LE DÉVELOPPEMENT								
SERVICES DISPONIBLES	SURFACE ROUTIÈRE		AQUEDUC		ÉGOUT SANITAIRE		PROVISION DE DRAINAGE	
	Béton bitumineux	Pierres concassées bitumées	Conduites principales d'aqueduc	Puits privés	Conduites principales d'égout sanitaire	Fosses septiques	Égout Pluvial	Fossés ouverts
Services complets (égouts pluvial, sanitaire et service d'aqueduc)	x		x		x		x	x
Égout sanitaire municipal seulement	x			x	x		x	x
Système d'aqueduc municipal seulement	x		x			x	x	x
*Aucun service municipal existant adjacent à la propriété		x		x		x		x

Figure 1 : Municipalité régionale de Tracadie, standards du promoteur

**\* L'extension des services municipaux pour un développement/lotissement est requise si les services municipaux existants se situent à moins de 500 mètres du développement/lotissement proposé. Le coût d'une extension de services municipaux est la responsabilité du promoteur et/ou le propriétaire du lot.**

- .2 Lorsqu'un développement en phases est proposé, le promoteur doit fournir un plan maître et concevoir ainsi que construire toutes les infrastructures afin d'accommoder les développements futurs sur les lots adjacents. De plus, les infrastructures doivent être surdimensionnées aux endroits requis pour accommoder les développements futurs sur les lots adjacents.
- .2 Le lotisseur est responsable d'entreprendre les démarches nécessaires et de défrayer les coûts auprès des organismes d'utilité publique pour doter le lotissement de service d'électricité, de téléphone, de câblodistribution et autres. L'installation et les frais de ces équipements seront déterminés par ces organismes.

## **5.0 CONSTRUCTON**

### **5.1 PENDANT LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION**

Pendant la période de construction, le promoteur est responsable de payer et de fournir tous les services indiqués ci-dessous et accepte l'agrément de développement :

- Effectuer les tests de tous les matériaux et fournir tous les résultats des tests au département d'Ingénierie et Travaux publics de la municipalité.
- Inspections vidéo et tous les tests liés aux services municipaux.
- Obtention de permis, licences et tout autre document d'approbation.
- Supervision à temps plein des travaux par un technologue sous la supervision de l'ingénieur conseil.
- Inspection par un ingénieur conseil.
- Organiser et effectuer les deux inspections principales du projet et remettre les comptes rendus à tous les partis.
- Protection du site pendant la période de construction.
- Préparer le projet pour la saison hivernale au niveau du déneigement si nécessaire et contrôle d'érosion et de sédiments.
- Donner accès au site au personnel municipal ou leurs agents en tout temps.
- Si jugé nécessaire pour la sécurité ou pour assurer la qualité des travaux sur les infrastructures municipales, le département d'Ingénierie et Travaux publics de la municipalité peut, sans préavis et sans frais, suspendre les travaux de l'Entrepreneur jusqu'à ce qu'il se conforme à ces exigences.

### **5.2 L'ACCEPTATION ET L'ACHÈVEMENT DU PROJET**

Suite à l'achèvement des travaux, les points suivants doivent être complétés :

- Toutes les inspections vidéo doivent être remises au département d'Ingénierie et Travaux publics de la municipalité pour examen.

- Une inspection du site par le promoteur, un représentant du département d'Ingénierie et Travaux publics de la municipalité et les représentants des deux partis.
- Un certificat d'approbation provisoire ainsi qu'une déclaration statuaire doivent être émis par le promoteur.
- Une liste de déficiences accompagnant les items; après l'examen des inspections vidéo et des révisions faites à la liste de déficiences, la période de maintenance de douze mois débute.
- Onze mois après l'approbation provisoire, le promoteur doit aviser le département d'Ingénierie et Travaux publics que toutes les déficiences ont été corrigées et que l'inspection finale peut débiter.
- Si une inspection finale, faite par tous les groupes, révèle d'autres déficiences, les travaux de correction doivent être effectués immédiatement.
- Lorsque tous les travaux sont complétés et inspectés, une seconde déclaration statuaire et un certificat d'approbation provisoire final seront soumis.

### 5.3 DESSINS POUR ARCHIVES

Des dessins « conformes à l'exécution » doivent être soumis après l'achèvement d'un projet; les dessins originaux doivent être modifiés pour démontrer les services tels qu'ils ont été construits, incluant tous les travaux complétés. Le sous-traitant lotisseur doit fournir à la municipalité :

- Un ensemble de dessins sur papier de format A1 de tous les dessins utilisés dans le cadre du projet (dessins de construction).
- Tous les fichiers AutoCAD doivent être au minimum de format AutoCAD 2004 et fournis pour tous les dessins. Les dessins de vues en plan et profils doivent être basés sur « *Paper Space* ».

Les détails suivants doivent être montrés sur de nouveaux dessins :

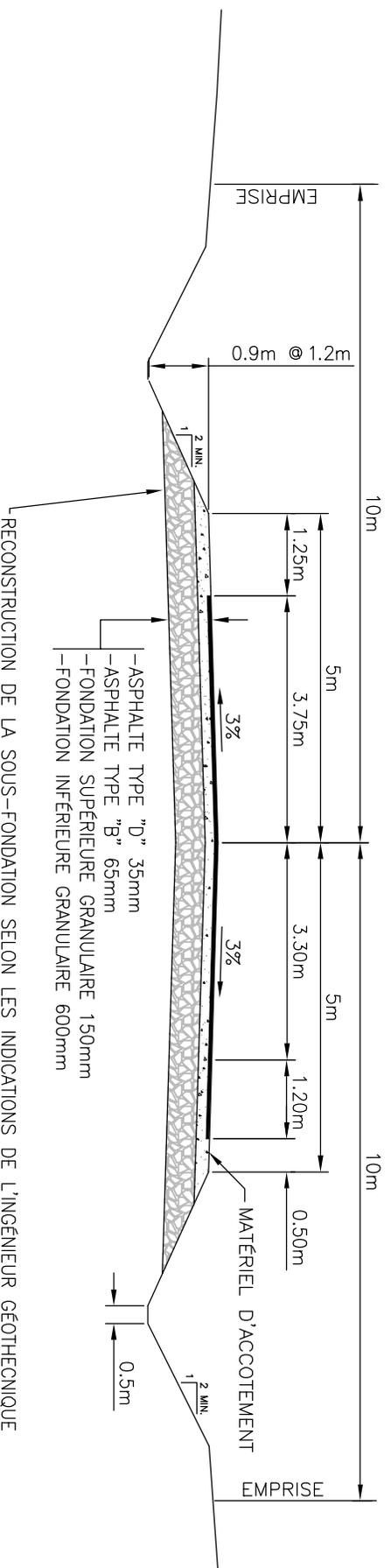
- Localisation « conforme à l'exécution » de tous les services, etc.
- Les noms de rues.
- Numéros de plans enregistrés, numéros de lots, lignes de lots et de rues, lignes de façade et des bornes de repère sur les lignes de rues et servitudes.
- Mesures « *tie-in* » pour tous les services.
- Mesures « *tie-in* » des connexions de drains privés.

- Profil de la ligne médiane des routes.
- Détails complets pour tous les services (ex. : dimensions, pentes, matériaux, fondation, matériel d'assise, etc.), nom de l'ingénieur conseil, entrepreneur, contremaître, inspecteur, les dates du début et de la fin des travaux, les dates d'inspection et les personnes présentes.
- Les dessins d'atelier et les manuels d'opération de tous les équipements installés.

### 5.4 DOCUMENTATION DU PROJET

- Dessins « conformes à l'exécution » reproductibles des services primaires et secondaires tels que décrits dans le devis type normalisé de la Municipalité régionale de Tracadie.
- L'approbation du système d'aqueduc et de ses accessoires par la Municipalité régionale de Tracadie.
- Copie de tous les rapports d'inspection vidéo des systèmes d'égouts sanitaire et pluvial.
- Informations des services latéraux incluant : élévation des radiers aux lignes de propriétés, longueurs des services, distance des connexions latérales à partir du regard d'inspection le plus près, information de relevé suffisante afin de localiser la fin des systèmes d'égout pluvial, sanitaire et d'aqueduc aux lignes de propriétés.
- Copie de tous les rapports de tests effectués sur les systèmes sanitaire et pluvial, de même que les rapports de tests confirmant que les standards spécifiés des matériaux ont été rencontrés.
- Copie des tests bactériologiques effectués sur le système d'aqueduc.
- Certificat d'arpentage déclarant que tous les services primaires et secondaires se situent à l'intérieur du droit de passage proposé, servitude(s) et trottoir(s).
- Rapport par l'ingénieur conseil ou personne assignée indiquant que celui-ci a effectué une inspection visuelle des services primaires et secondaires et que toutes déficiences ont été corrigées.
- Un certificat original et une copie étampé et signé par l'ingénieur conseil immatriculé au Nouveau-Brunswick indiquant que tous les services ont été construits selon le devis type normalisé de la Municipalité régionale de Tracadie.



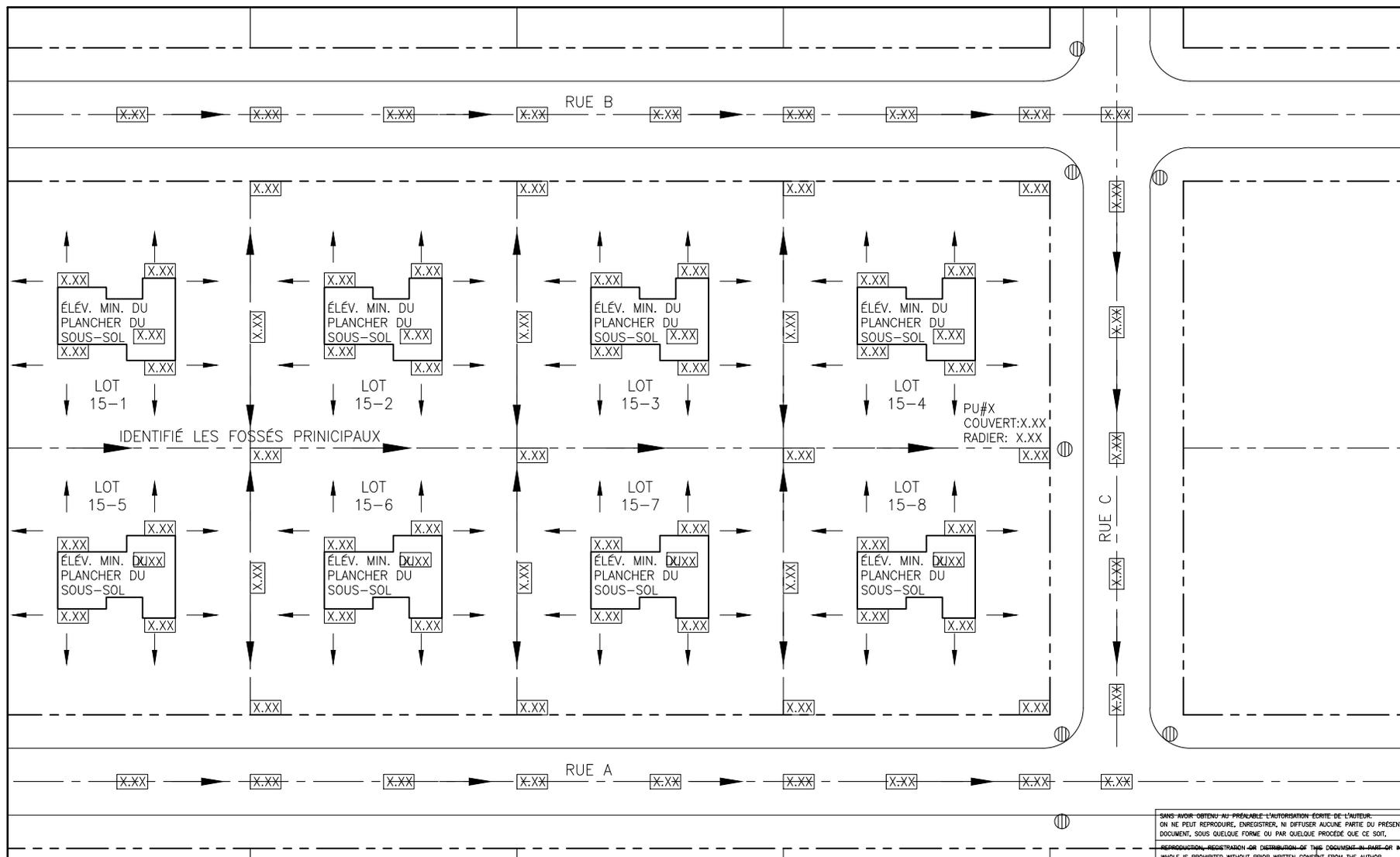


SANS AVOIR ATEU AU RESULTE L'ADOPTEUR CONTRE DE L'AVANT  
 ON NE PEUT REPRODUIRE, EMERGER, NI AVOIR AUCUNE PARTIE DU PRESENT  
 DOCUMENT, SANS OBTENIR PERMIS DE LA PART D'UN PROCEDURE QUE CE SOIT,  
 REPRODUCTION, REGISTRATION OR DISTRIBUTION OF THIS DOCUMENT IN ANY OR IN  
 WHOLE IS PROHIBITED WITHOUT AVOIR ECRITTE CONSENTEMENT FROM THE AUTHOR.

B	19-04-06	PROFONDEUR DE FOSSE	B.C.		project/projet	GUIDE DE LOTISSEMENT	SECTION TYPIQUE DE RUE LOCALE RURALE PRIMAIRE	rev.
A	16-03-24	GUIDE DE LOTISSEMENT	M.B.		title/titre			
No.	date	revisions	by/par		No.:	L 1		
scale/echelle	date	drawn by/dessine par	design by/design par	check by/verifie par				
P.À.É.	FÉVRIER 2011	R. THIBODEAU, CET.	M. BASQUE, CET.	M. BASQUE, CET.				B

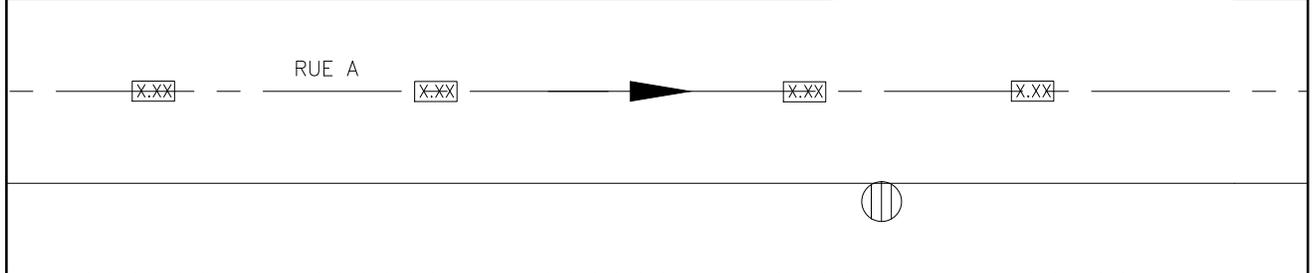
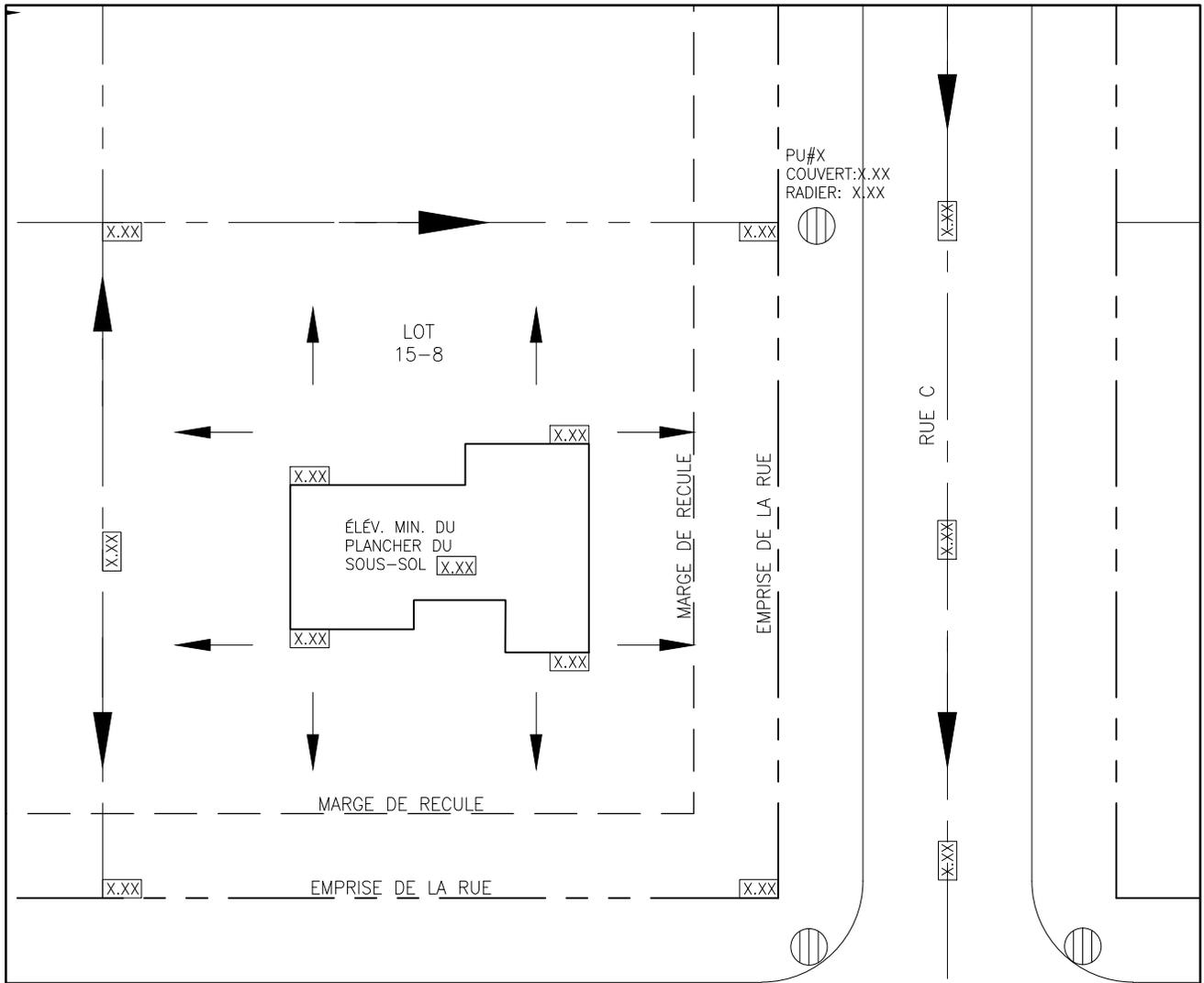






SANS AVOIR OBTENU AU PRÉALABLE L'AUTORISATION ÉCRITE DE L'AUTEUR, ON NE PEUT REPRODUIRE, ENREGISTRER, NI DIFFUSER AUCUNE PARTIE DU PRÉSENT DOCUMENT, SOUS QUELQUE FORME OU PAR QUELQUE PROCÉDÉ QUE CE SOIT.  
 REPRODUCTION, REGISTRATION OR DISTRIBUTION OF THIS DOCUMENT IN PART OR IN WHOLE IS PROHIBITED WITHOUT PRIOR WRITTEN CONSENT FROM THE AUTHOR.

						project/projet GUIDE DE LOTISSEMENT	
						title/titre PLAN DE DRAINAGE ET DE NIVELLEMENT D'UN LOTISSEMENT	
No.	date	revisions	by/par	drawn by/dessine par P. THERIAULT, PTECH	check by/verifie par M. BASQUE	No.: L4	rev. 0
date MAI 2017		scale/echelle PAS À L'ÉCHELLE					



SANS AVOIR OBTENU AU PRÉALABLE L'AUTORISATION ÉCRITE DE L'AUTEUR.  
 ON NE PEUT REPRODUIRE, ENREGISTRER, NI DIFFUSER AUCUNE PARTIE DU PRÉSENT DOCUMENT, SOUS QUELQUE FORME OU PAR QUELQUE PROCÉDÉ QUE CE SOIT.  
 REPRODUCTION, REGISTRATION OR DISTRIBUTION OF THIS DOCUMENT IN PART OR IN WHOLE IS PROHIBITED WITHOUT PRIOR WRITTEN CONSENT FROM THE AUTHOR.



				project/projet GUIDE DE LOTISSEMENT	
No.	date	revisions	by/par	title/titre PLAN DE DRAINAGE ET DE NIVELLEMENT D'UN TERRAIN	
	drawn by/dessine par P. THERIAULT, PTECH	check by/verifie par M. BASQUE		No.: L5	
	date MAI 2017	scale/echelle PAS À L'ÉCHELLE			

## FORMULAIRES – LISTE DE VÉRIFICATION

	N/A	COMPLÉTÉ
<b>GUIDE DE LOTISSEMENT</b>		
Rencontre de planification	1	
	2	
Rencontre de conception	1	
	2	
Rencontre de construction	1	
	2	
Inspection d'approbation provisoire		
Inspection finale		
Dessin pour archives		
<b>CONCEPTION</b>		
Rapport de conception		
<b>DESSIN</b>		
Plan et profil		
Plan de drainage		
<b>AQUEDUC</b>		
Conduite principale		
Service		
Vanne		
Borne-fontaine		
Couverture minimum		
Pression d'exploitation		
Débit de feu		
<b>SANITAIRE</b>		
Conduite principale		
Services		
Regard		
Couverture minimum		
Vitesse minimum et maximum		
Capacité		

## FORMULAIRES – LISTE DE VÉRIFICATION

---

### ÉGOUT PLUVIAL ET FOSSÉ

Conduite principale

Conduite latérale

Service

Regard

Ponceau

Perré

Couverture minimum

Vitesse minimum

Capacité

### SYSTÈME ROUTIER

Classification

Largeur

Intersection

Profil et alignement

Fondation inférieure

Fondation supérieure

### DRAINAGE DE TERRAIN

Vente de terrain

Fossé majeur

Fossé mineur