

ARRÊTÉ N° 2024-01
ARRÊTÉ DE CONSTRUCTION DES HAUTES-TERRES

En vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'administration du Code du bâtiment, le conseil municipal des Hautes-Terres édicte ce qui suit :

INTERPRÉTATION

1. Pour l'interprétation du présent arrêté, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués à l'article 4.

Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini à l'arrêté de construction, il s'emploie au sens attribué dans l'arrêté de zonage et ensuite au sens commun défini au dictionnaire.

2. Dans le présent arrêté, en cas de contradictions entre le texte et un titre, le texte prévaut.

3. Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent arrêté ou l'une quelconque de ses dispositions s'avère incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent arrêté, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires.

4. Les définitions qui suivent s'appliquent au présent arrêté. Les mots définis sont identifiés en italique dans le texte.

« agent d'aménagement » Personne désignée au sens de la Loi sur l'urbanisme.

« agrandissement » Travaux ayant pour but d'augmenter la superficie du plancher ou le volume d'un *bâtiment* ou d'une *construction*.

« bâtiment » Ouvrage utilisé ou destiné à être utilisé pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses. Un *bâtiment* est recouvert d'un toit reposant sur des murs extérieurs.

« Code » Édition en vigueur du Code national du bâtiment du Canada adoptée par la province incluant les modifications, révisions et errata publiés subséquentment.

« Commission » La Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne (CSRPA).

« Conseil » Le conseil municipal des Hautes-Terres.

« construction » Ouvrage utilisé ou destiné à être utilisé pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses. Une *construction* peut être recouverte d'un toit et avoir des colonnes mais n'est pas munie de murs extérieurs.

« habitation » S'entend au sens du Code national du bâtiment du Canada, ou toute partie d'un *bâtiment* comprenant un ou plusieurs *logements*.

« hauteur géodésique » Élévation ou hauteur d'un point donné sur terre au-dessus du référentiel géodésique.

« inspecteur en bâtiment » Personne désignée au sens de la Loi sur l'administration du Code du bâtiment.

« logement » S'entend au sens du Code national du bâtiment du Canada.

« permis d'aménagement » Document signé par l'*agent d'aménagement* et émis par la *Commission* si un projet est conforme aux dispositions contenues dans l'arrêté de zonage et la Loi sur l'urbanisme. Un *permis d'aménagement* peut être émis conjointement avec un *permis de construction*.

« permis de construction » Document signé par l'*inspecteur en bâtiment* et émis par la *Commission* si un projet est conforme aux dispositions contenues dans l'arrêté de construction. Un *permis de construction* peut être émis conjointement avec un *permis d'aménagement*.

« structure » Combinaison de matériaux visant à former une *construction* destinée à l'occupant, à l'utilisation ou à l'ornementation, que celle-ci soit installée sur la surface d'une parcelle de terrain, en dessous ou au-dessus de celle-ci.

« surface non habitable » Partie extérieure du *bâtiment* qui est une *construction* attenante ou en saillie du *bâtiment* et qui est une surface où l'on ne peut pas, à la fois, manger, vivre et dormir : balcon, escalier extérieur, galerie, gazebo, marquise, passage extérieur recouvert, patio, pergola, perron, porche, portique, tambour, terrasse, etc.

« travaux » Action d'édifier, de construire, d'implanter ou réimplanter, démolir, modifier, modifier structurellement, réparer ou remplacer un *bâtiment*, une *construction*, une *structure* ou toute combinaison de ces activités.

CHAMP D'APPLICATION

5. Le présent arrêté s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité des Hautes-Terres, tel que décrit par le Règlement sur la constitution des gouvernements locaux - Loi sur gouvernance locale (Règlement du Nouveau-Brunswick 2022-50).

PORTÉE

6. Le présent arrêté a pour objet :

- (1) De fixer des normes quant à l'édification, l'implantation ou la réimplantation, la démolition, le remplacement ou tout type de modification d'un *bâtiment*, d'une *construction*, d'une *structure* ou toute combinaison de ces *travaux*;
- (2) D'interdire, d'entreprendre ou de continuer tous *travaux* visés au paragraphe 6(1) en violation des normes prescrites par le présent arrêté;
- (3) D'instaurer un système de permis pour tous *travaux* visés au paragraphe 6(1) et d'arrêter leurs modalités, leurs conditions d'émission, de suspension, de rétablissement, de révocation et de renouvellement ainsi que leur forme;
- (4) De prescrire les droits afférents à tout *permis de construction*.

ADOPTION DU CODE

7. La dernière édition du *Code* adoptée par la province du Nouveau-Brunswick, à l'exception de la partie 8 intitulée « Mesure de sécurité aux abords des chantiers », est adoptée comme norme à laquelle tous les *travaux* entrepris aux *bâtiments* et aux *constructions* dans la municipalité doivent se conformer.

EXEMPTION AU CODE

8. Les exemptions prévues au règlement 2021-2 intitulé Règlement général – Loi sur l'administration du Code du bâtiment, s'appliquent à l'ensemble du territoire municipal.

NOMINATION D'UN INSPECTEUR EN BÂTIMENT

9. La *Commission* nomme un ou plusieurs *inspecteurs en bâtiment* qui exerceront les pouvoirs et les fonctions prévus par le présent arrêté.

PERMIS DE CONSTRUCTION

10. Nul ne peut entreprendre ou poursuivre des *travaux* sauf si les conditions suivantes sont remplies :

- (1) Les *travaux* sont conformes au *Code*;
- (2) Les *travaux* sont conformes au présent arrêté ainsi qu'aux autres lois, règlements, décrets et arrêtés applicables;
- (3) Un *permis d'aménagement* a été délivré si requis;
- (4) Un *permis de construction* a été délivré si requis.

11. Une demande de *permis de construction* doit être déposée à la *Commission* par le propriétaire ou son représentant avec les informations suivantes :

- (1) Nom et coordonnées du demandeur;
- (2) Nom et coordonnées de la personne qui doit exécuter les *travaux*;
- (3) Localisation des *travaux*;
- (4) Type de *travaux*;
- (5) Usage projeté;
- (6) Description du projet;
- (7) Signature du demandeur et date de la demande;
- (8) Copie de l'acte de transfert ou la facture de taxe foncière ou l'autorisation du propriétaire;
- (9) Estimation du coût des *travaux* y compris la main-d'œuvre et les matériaux;

12. Les documents additionnels suivants doivent accompagner une demande de permis selon le type de permis et dans la forme prescrite par le directeur de la planification afin de s'assurer de la conformité du projet, à moins d'en être exempté par l'*inspecteur en bâtiment* :

- (1) Devis et plans de construction à l'échelle et lisible réalisés par une personne compétente ou un technologue, plan de fondation, plan de plancher, incluant au besoin les informations suivantes :
 - a) Les 4 élévations du *bâtiment* ou de la *construction* indiquant la taille, les dimensions et la liste des matériaux devant être utilisés;
 - b) Une coupe transversale intégrale avec dessin des détails des escaliers, ainsi que les détails pertinents sur les murs, les dimensions des fenêtres – y compris des baies de fenêtres non-obstruées pour les chambres – et les terrasses;
 - c) Le plan d'implantation et les dessins d'atelier des fermes, revêtus du sceau et de la signature d'un ingénieur;
 - d) Le plan d'implantation et les dessins d'atelier des poutres de plancher triangulées industrialisées, revêtus du sceau et de la signature d'un ingénieur;
 - e) Les dessins des linteaux ou poutres industrialisés, revêtus du sceau et de la signature d'un ingénieur;

- f) Lorsque la *construction* doit avoir lieu sur des terrains connus pour avoir été remblayés ou dont le sol est instable, les résultats d'une reconnaissance des sols et les recommandations qui en découlent, revêtus du sceau et de la signature d'un ingénieur en géotechnique habilité à exercer dans la province du Nouveau-Brunswick;
 - g) L'usage projeté de chaque pièce ou de l'aire de plancher;
 - h) La *hauteur géodésique* des fondations;
 - i) Tout autre plan ou renseignement demandé par l'*inspecteur en bâtiment*;
- (2) Plan d'implantation, plan de site, plan d'ensemble, plan de lotissement, plan d'arpentage ou plan de localisation incluant au besoin les informations suivantes :
- a) Dimensions, superficie et limites du terrain;
 - b) Dimensions des *constructions* existantes et proposées : *bâtiment* principal (*habitation*, commerce, industrie ou autre), *bâtiments* et *constructions* secondaires et accessoires (garage, remise, perrons...), enseignes;
 - c) Distances des *constructions* aux limites du terrain, aux rues, au cours d'eau et au milieu humide;
 - d) Les limites de la zone;
 - e) Servitudes et droits de passages;
 - f) Aire de stationnement, cases de stationnement, allées d'accès et de circulation incluant les dimensions proposées;
 - g) Aire de chargement/déchargement, espace de chargement/déchargement, allées d'accès et de circulation incluant les dimensions proposées;
 - h) Zone tampon et détails des aménagements paysagers, si requis par l'arrêté de zonage;
 - i) Aire d'entreposage des ordures (conteneur à déchets);
 - j) Clôture;
- (3) Plan d'enseignes;
- (4) Description et renseignements sur l'usage;
- (5) Tout autre plan, renseignement, permis, approbation, détail ou attestation professionnelle additionnels nécessaires à la compréhension du projet et pour s'assurer du respect au présent arrêté ainsi qu'aux autres lois, règlements, décrets et arrêtés applicables.

13. Tous plans référés au paragraphe 12(1) qui accompagnent une demande de permis doit être certifiés par le sceau et la signature d'un architecte ou d'un ingénieur qualifié du Nouveau-Brunswick si les *travaux* référés à la demande de permis consistent en un *bâtiment* ou *structure* qui :

- (1) A une superficie de plancher supérieure à 600 m² ou une hauteur supérieure à 3 étages;
- (2) A un usage qui entre dans le Groupe A (établissements de réunion), le Groupe B (établissements de soins ou de détention) ou la Division 1 du Groupe F (Établissements industriels à risques très élevés) de la classification du *Code*;
- (3) Est classée comme un *bâtiment* de protection civile; ou
- (4) Contient des détails de *construction* pour lesquels l'*inspecteur en bâtiment* demande une conception certifiée.

EXEMPTION DE PERMIS

14. Nonobstant les paragraphes 10(3) et 10(4), un *permis de construction* n'est pas requis pour les *travaux* qui doivent tout de même être conformes au *Code* :

- (1) De peinture;

- (2) D'isolation;
- (3) De changement des portes ou fenêtres sans modifier les dimensions et l'emplacement;
- (4) De réparation ou réinstallation de la finition intérieure résidentielle;
- (5) De remplacement du revêtement extérieur de toiture et de murs d'Habitation unifamiliale et bifamiliale excepté la nouvelle maçonnerie;
- (6) D'une clôture;
- (7) D'un poulailler s'il est un usage secondaire tel que défini à l'arrêté de zonage;
- (8) D'une installation temporaire tel que définie à l'arrêté de zonage;
- (9) Les usages et équipements autorisés sur l'ensemble du territoire tel que prescrit par l'arrêté de zonage s'ils sont sous la responsabilité de la Municipalité, d'une commission à laquelle la Municipalité a adhéré, du gouvernement du Nouveau-Brunswick ou du gouvernement du Canada et leurs mandataires;
- (10) Les surfaces non habitables d'un usage habitation, à l'exception de celles supportant un toit ou d'une hauteur supérieure à 1800mm (5'11'') et des plateformes de piscine.

DÉLIVRANCE DU PERMIS

15. L'*inspecteur en bâtiment* délivre le *permis de construction* si les conditions suivantes sont réunies :

- (1) La demande de permis est accompagnée de tous les documents et renseignements exigés par le présent arrêté;
- (2) La demande est conforme au présent arrêté ainsi qu'aux autres lois, règlements, décrets et arrêtés applicables;
- (3) L'*agent d'aménagement* a approuvé les *travaux* conformément au paragraphe 108(1) de la Loi sur l'urbanisme;
- (4) Le paiement des droits de *permis d'aménagement et de construction*.

16. Tout *bâtiment* nécessitant une fondation requiert la finition de ladite fondation dans un délai maximal de 12 mois suivant l'émission du *permis de construction*.

17. La finition extérieure de tout bâtiment doit être complétée à l'intérieur du délai le plus restrictif de ceux-ci :

- (1) Dans les 12 mois suivant l'occupation du *bâtiment*; ou
- (2) Dans les 24 mois suivant l'émission du *permis de construction*.

RÉVOCATION DU PERMIS

18. L'*inspecteur en bâtiment* peut révoquer un *permis de construction* si les *travaux* :

- (1) Contreviennent au permis émis et que le propriétaire, sommé par l'*inspecteur en bâtiment*, omet de corriger la situation dans les délais impartis;
- (2) Contreviennent au présent arrêté ainsi qu'aux autres lois, règlements, décrets et arrêtés applicables;
- (3) Ne correspondent pas au permis.

OBLIGATIONS DU TITULAIRE

19. Le titulaire d'un *permis de construction* doit donner un préavis de deux jours ouvrables et accorder l'accès au chantier à l'*inspecteur en bâtiment* afin d'inspecter aux étapes suivantes :

- (1) Fondation avant remblayage;
- (2) Structure après l'installation des services;
- (3) Inspection finale avant l'occupation du *bâtiment* ou lorsque la *construction* est complétée.

20. Durant toute la durée des *travaux*, le titulaire d'un *permis de construction* doit :

- (1) Afficher le *permis de construction* sur la propriété bien en vue et pour la durée des *travaux*;
- (2) Conserver sur les lieux des *travaux* une copie des plans et devis approuvés par l'*inspecteur en bâtiment*;
- (3) Exécuter ou faire exécuter, à ses frais, les essais et inspections nécessaires afin de garantir la conformité des *travaux* avec les exigences du présent arrêté et faire parvenir à l'*inspecteur en bâtiment* une copie de tous les rapports d'essais et d'inspection;
- (4) S'assurer que le public n'a pas accès au chantier non sécuritaire;
- (5) Informer l'*inspecteur en bâtiment* des modifications aux renseignements fournis dans la demande de permis et dépose la version modifiée des documents exigés.

21. La délivrance d'un permis, l'examen des documents joints à la demande ou les inspections effectuées par l'*inspecteur en bâtiment* pendant l'exécution des *travaux* ne déchargent en rien le titulaire du permis de l'entière responsabilité ou de son obligation d'exécuter des *travaux* conformément au présent arrêté, au *Code* et des autres textes législatifs qui s'appliquent.

22. Le titulaire d'un permis pour démolir un *bâtiment* ou une *construction* doit disposer des rebuts et autres matériaux provenant de la démolition en conformité avec toutes réglementations applicables et en un lieu approuvé par les ministères concernés.

OBLIGATIONS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT

23. L'*inspecteur en bâtiment* :

- (1) Assure l'application et l'exécution de l'arrêté de construction;
- (2) Tient un registre des demandes de permis reçues, permis émis, ordres de communiquer, rapports d'inspection, essais effectués et conserve copie des pièces et documents liés à l'exercice de ses fonctions;
- (3) Ordonne que des essais soient effectués conformément au *Code* sur les matériaux, les dispositifs, les procédés de *construction*, les éléments fonctionnels porteurs ou l'état de la fondation ou, s'il est nécessaire d'en prouver la conformité avec le présent arrêté, ordonne la production d'une preuve suffisante à cet égard aux frais du propriétaire;
- (4) Révoque, suspend ou refuse d'émettre un *permis de construction* lorsqu'il est d'avis que les résultats des essais visés au paragraphe 20(3) ne répondent pas aux prescriptions du présent arrêté;
- (5) Rétablit le *permis de construction* lorsque les matériaux, les dispositifs, les procédés de *construction*, les éléments fonctionnels porteurs ou la fondation répondent aux exigences du présent arrêté;
- (6) Refuse de délivrer un *permis de construction* si les *travaux* ne sont pas conformes au présent arrêté ainsi qu'aux autres lois, règlements, décrets et arrêtés applicables;
- (7) Entrepren les procédures prévues à la Loi sur l'urbanisme lorsque des *travaux* sont en contravention à l'arrêté de construction;
- (8) Révoque un *permis de construction* si les *travaux* ne sont pas conformes au présent arrêté ainsi qu'aux autres lois, règlements, décrets et arrêtés applicables.

24. L'*inspecteur en bâtiment* conserve un exemplaire du *Code* qu'il met à la disposition du public

pendant les heures normales d'ouverture à des fins d'usage, d'examen et de consultation.

DROITS

25. Les droits d'émission d'un :

- (1) *Permis de construction* est de 5,00 \$ pour chaque tranche de 1 000 \$ du coût estimatif total incluant les matériaux et la main-d'œuvre;
- (2) Permis de démolition est de 25,00 \$;

26. Lorsque l'*inspecteur en bâtiment* est porté à croire et croit que le coût estimatif des *travaux* (main-d'œuvre et matériaux inclus) est déraisonnable, il peut refuser de délivrer le *permis de construction*.

27. Les droits d'émission doublent lorsqu'un permis est délivré après le début des *travaux* sauf si les *travaux* concernent le remplacement d'une *construction* accessoire existante.

28. La *Commission* pourra rembourser la totalité des droits d'un *permis de construction* pour lequel les *travaux* y décrits ne sont pas débutés si :

- (1) La demande de permis est retirée à tout moment avant l'émission du permis; ou
- (2) Le permis est refusé.

BLINDAGE DES BÂTIMENTS

29. L'utilisation des matériaux de construction et leur assemblage en vue d'assurer le blindage d'un *bâtiment* contre les projectiles d'armes à feu ou d'explosifs sont prohibés pour les *bâtiments* ou *constructions* ayant les usages suivants :

- (1) Le groupe d'usage Habitation;
- (2) Restaurant comptoir et Restaurant;
- (3) Commerce de divertissements et Commerce érotique;
- (4) Motel, Auberge, Hôtel et Complexe d'hébergement;
- (5) Centre communautaire;
- (6) Usages secondaires Habitation unifamiliale, Campement d'ouvriers, Pavillon-jardin et Gîte touristique.

30. Sont prohibés les *travaux* suivants, sur les *bâtiments* et *constructions* listés à l'article 29 :

- (1) Installation, dans les fenêtres et les portes, de vitres laminées ou de toute autre vitre pare-balles;
- (2) Installation à l'intérieur ou à l'extérieur de volets de protection en acier;
- (3) Installation de portes blindées ou renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu ou d'explosifs;
- (4) Installation d'une tour d'observation;
- (5) Installation aux portes et fenêtres de grilles ou de barreaux de métal à l'exception du sous-sol et de la cave d'un immeuble.

ABROGATION

31. Est abrogé l'arrêté numéro 2021-02 intitulé « Arrêté de construction de St-Isidore » ainsi que tous ses amendements et l'arrêté numéro 40-3 intitulé « Arrêté de construction de Paquetville » ainsi que tous ses amendements.

32. L'abrogation de l'arrêté numéro 2021-02 et de l'arrêté numéro 40-3 n'a pas pour effet d'annuler une situation de contravention ou de conférer des droits acquis à quiconque contrevient, à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, à une ou plusieurs dispositions de l'arrêté ainsi abrogé. Le Conseil se garde le droit d'entreprendre des recours contre quiconque contrevient, à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

33. L'abrogation de l'arrêté numéro 2021-02 et de l'arrêté numéro 40-3 n'affecte pas les permis légalement émis sous l'autorité de l'arrêté ainsi abrogé, non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

ENTRÉE EN VIGUEUR

34. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de son dépôt au bureau provincial d'enregistrement foncier conformément à la Loi sur l'administration du Code du bâtiment.

MODE D'AMENDEMENT

35. Le présent arrêté ne peut être modifié que par un autre arrêté adopté et, le cas échéant, approuvé selon les dispositions de la Loi sur l'administration du Code du bâtiment.

CONCURRENCE AVEC D'AUTRES LOIS, RÈGLEMENTS OU SERVITUDES

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

Première lecture par son titre Le 23 janvier 2024

Deuxième lecture par son titre Le 23 janvier 2024

Lecture dans son intégralité Le 27 février 2024

Troisième lecture par son titre et adoption Le 27 février 2024



Denis Landry
Maire

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

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

2024-03-18 11:48:37 44779198
date/date time/heure number/numéro

K. Platt
Registrar-Conservateur





Vanessa Haché Breau
Directrice générale/Greffière

