

ARRÊTÉ 09-2

En vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* le conseil de la Communauté rurale Beaubassin-est dûment réuni, adopte ce qui suit :

1. Le présent arrêté peut être cité sous le titre Arrêté de construction de la Communauté rurale Beaubassin-est.

Interprétation

2. Dans le présent arrêté;

« **agent d'aménagement** » désigne la personne désignée en vertu de la Loi sur l'urbanisme qui est chargée d'administrer et d'appliquer les prescriptions du présent arrêté ;

« **aménagement** » désigne :

- a) l'édification, la mise en place, le remplacement, l'enlèvement, la démolition, la modification, la réparation ou le remplacement d'un bâtiment ou d'une construction, autre que les poteaux des services publics et leurs fils, les dispositifs de réglementation de la circulation, les gazoducs au sens de la Loi de 1999 sur la distribution du gaz, à l'exception des bâtiments et des constructions situés à distance du gazoduc servant à la gestion et à l'administration, au stockage, à l'entreposage d'équipements mobiles ou les écriteaux prévus par la loi;
- b) lorsque les usages auxquels peuvent être affectés des terrains, bâtiments et constructions sont énumérés dans un plan régional, un plan municipal, un plan rural, une déclaration des perspectives d'urbanisme, un projet d'aménagement, un projet de rénovation urbaine, un arrêté de zonage ou un règlement, toute modification de l'usage auquel est affecté tout terrain, bâtiment ou construction touché;
- c) toute extraction de sable, de gravier, d'argile, de schiste, de pierre à chaux ou de tout autre matériau à des fins d'aménagement mentionnées à l'alinéa a) ou en vue de la vente ou de tout autre usage commercial du matériau extrait; ou
- d) la mise en état d'un terrain par creusage ou remplissage sur une profondeur ou hauteur supérieure à un mètre sauf dans le cas de l'installation de gazoducs au sens de la Loi de 1999 sur la distribution du gaz.

« **accès privé non aménageable** » désigne un accès appartenant et étant entretenu normalement par un individu, une entreprise ou une association, qui ne rencontre pas les normes établies pour un accès privé aménageable, dont :

- a) Les bâtiments principaux et existants pourront être entretenus et rénovés, et les lots vacants existants pourront être entretenus et rénovés, sous réserve que le propriétaire signe une entente de non responsabilité («disclaimer») et fasse enregistrer cette entente de non responsabilité au bureau d'enregistrement avec son titre de propriété;
- b) Le requérant est responsable de tout frais légaux associés à cette entente de non responsabilité.

« **bâtiment** » désigne toute installation formée de murs extérieurs rigides, couverte d'un toit, fixée à demeure sur un terrain, et servant ou destinée à loger des personnes, des animaux ou des matériaux et équipements ainsi que toute installation dotée de murs non-rigides pour des usages autres que résidentiels ;

« **bâtiment accessoire** » désigne un bâtiment annexe indépendant ne servant pas à l'habitation, qui est situé sur le même lot que le bâtiment, la construction ou l'usage principal auquel il est accessoire et qui est affecté exclusivement à l'usage principal du terrain, du bâtiment principal ou de la construction principale ;

« **Code** » désigne le Code national du bâtiment du Canada en vigueur (2005) et l'ensemble de ses modifications ;

« **commission** » désigne la Commission d'aménagement Beaubassin telle qu'établie par la *Loi sur l'urbanisme* ;

« **communauté rurale** » désigne la Communauté rurale Beaubassin-est telle que définie par la *Loi sur les municipalités* ;

« **Conseil** » désigne le conseil de la Communauté rurale Beaubassin-est ;

« **construction** » désigne tout ouvrage construit, érigé ou formé de pièces assemblées à un endroit déterminé sur le sol ou attaché à un élément ayant un endroit déterminé dans ou sur le sol, et comprend les bâtiments, murs ou enseignes, mais non les poteaux, les lignes téléphoniques et les lignes électriques ;

« **construction accessoire** » désigne une construction située sur le même lot que le bâtiment, la construction ou l'usage dont elle est l'accessoire et dont l'usage est naturellement ou habituellement accessoire et complémentaire par rapport à l'usage principal du terrain, du bâtiment principal ou de la construction principale ;

« **Entente de non-responsabilité** » désigne le document joint à l'annexe A de l'Arrêté 09-2

« **inspecteur en construction** » désigne un inspecteur en construction nommé par la commission en vertu de la *Loi sur l'urbanisme* ;

« **Loi** » désigne la *Loi sur l'urbanisme* ;

« **modifier** » signifie apporter des modifications structurales ou autres à un bâtiment ou à une construction, à l'exclusion de celles qui ne constituent que des travaux d'entretien tels que, mais n'étant pas limité à peindre, changer un morceau de perron, changer une fenêtre sans agrandir l'ouverture ou changer le revêtement de la toiture d'un bâtiment résidentiel ;

« **usage** » désigne l'objet pour lequel un terrain, un bâtiment, une construction ou une combinaison de ces éléments, sont réservés, agencés, édifiés, prévus, occupés ou entretenus.

Champ d'application

3. Le présent arrêté s'applique à tout le territoire de la Communauté rurale Beaubassin-est tel que défini par la Loi sur les municipalités.

Portée

4. Le présent règlement est établi pour les objectifs suivants :

- a) prescrire des normes régissant l'édification, l'implantation ou la réimplantation, la démolition, la modification ou le remplacement des bâtiments ou constructions,
- b) l'interdiction d'entreprendre ou de poursuivre des travaux visés à l'alinéa a) qui contreviennent aux normes prescrites en vertu de l'alinéa a),
- c) l'établissement d'un régime de permis d'aménagement et de construction pour les travaux visés à l'alinéa a), les modalités et les conditions en vertu desquelles ils peuvent être délivrés, suspendus, rétablis, révoqués, et
- d) prescrire les droits afférents aux permis d'aménagement et de construction.

Adoption du Code

5. Le Code national du bâtiment – Canada 2005 lequel prévoit des normes pour l'édification, l'implantation, la réimplantation, la démolition, la modification ou le remplacement d'un bâtiment ou d'une construction est adopté par renvoi selon ce qui suit :

- a) Partie 1 – Objet et définitions,
- b) Partie 2 – Exigences générales,
- c) Partie 3 – Protection contre l'incendie, sécurité des occupants et accessibilité,
- d) Partie 4 – Règles de calcul,

- e) Partie 5 – Séparation des milieux différents,
- f) Partie 6 – Chauffage, ventilation et conditionnement d'air,
- g) Partie 7 – Plomberie,
- h) Partie 8 – Mesures de sécurité aux abords des chantiers,
- i) Partie 9 – Maisons et petits bâtiments.

Exemptions de l'application du Code

6(1) Aucun bâtiment principal ni aucune construction principale ne sont exemptés de l'application du Code. Toutefois, les bâtiments et les constructions accessoires pourront être exemptés du Code s'ils ne servent pas à l'hébergement. De plus, les bâtiments et les constructions accessoires pourront être exemptés de l'inspection par l'inspecteur en construction à la discrétion de celui-ci.

6(2) Nonobstant le paragraphe 1, l'application du Code dans le cas des camps sera limitée aux exigences structurelles, la fondation étant exempté ainsi que les autres dispositions du Code.

Nomination des inspecteurs en construction et agents d'aménagement

7. La commission doit nommer les inspecteurs en construction et les agents d'aménagements qui exercent les pouvoirs ainsi que les fonctions prévus par le présent arrêté.

Interdiction

8. Une personne ne peut pas entreprendre ou poursuivre l'édification, l'implantation, la réimplantation, la démolition, la modification ou le remplacement d'un bâtiment ou d'une construction sauf si les deux éléments suivants sont réunis :

- a) sous réserve de l'article 6, l'édification, l'implantation ou la réimplantation, la démolition, la modification ou le remplacement est conforme aux exigences du Code adopté en vertu de l'article 5 ;
- b) un permis d'aménagement et/ou de construction a été émis en vertu du présent arrêté.

Demande de permis d'aménagement et de construction

9. Une personne qui désire obtenir un permis d'aménagement et de construction doit en faire la demande par écrit à l'agent d'aménagement ou à l'inspecteur en construction,

selon le cas, ayant compétence dans la région où se trouve la propriété. Une telle demande doit répondre aux critères suivants :

- a) être faite au moyen de la formule fournie par la commission,
- b) être signée par le requérant,
- c) décrire l'aménagement voulu et indiquer l'usage destiné du bâtiment ou de la construction selon le cas,
- d) comprendre des copies en double exemplaire des devis et des plans dressés à l'échelle de l'aménagement ou du bâtiment ou de la construction visé par les travaux à moins d'en être dispensé par l'agent d'aménagement ou l'inspecteur en construction; ces copies en double exemplaires doivent montrer ce qui suit :
 - i) les dimensions de l'aménagement, du bâtiment ou de la construction,
 - ii) l'affectation proposée de chaque pièce ou de l'aire de plancher du bâtiment ou de la construction;
 - iii) les dimensions de la propriété sur laquelle le bâtiment ou la construction est ou sera situé,
 - iv) le niveau des rues et conduites d'égouts qui donnent sur le terrain visé au sous-alinéa (iii), et
 - v) la position, la hauteur et les dimensions horizontales des bâtiments et constructions existants ou proposés sur le terrain visé;
- e) indiquer le coût estimatif total des travaux proposés;
- f) renfermer tout autre renseignement que l'agent d'aménagement ou l'inspecteur en construction peut requérir pour s'assurer que les dispositions du présent arrêté sont respectées.

Émission du permis d'aménagement et de construction

10.1 Sous réserve du paragraphe (2), un permis d'aménagement et de construction est émis lorsque les conditions qui suivent sont remplies :

- a) une demande prévue par le paragraphe (1) a été reçue et est complète à la satisfaction de l'inspecteur en construction et de l'agent d'aménagement,
- b) les travaux projetés sont conformes au présent arrêté, à l'arrêté adoptant le Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est ainsi qu'à toutes les lois, les

arrêtés et les règlements applicables, et

- c) les droits prévus par le présent arrêté ont été acquittés.

10.2 Un permis d'aménagement pour l'amélioration du système électrique pourra être émis en autant que :

- a) il n'y a pas de modification structurale du bâtiment ou de la construction ni à l'usage exercé;
- b) le bâtiment ou la construction a un système électrique en place au moment de la demande.

Conditions

11.1 Un permis d'aménagement et de construction est assorti des modalités et des conditions suivantes :

- a) sous réserve de l'alinéa b) les travaux visés par le permis d'aménagement et/ou de construction doivent être commencés dans les 6 mois de la date de l'émission de ce permis et doivent être terminés au plus tard 1 an de la date de l'émission de ce permis ou à la date de complétion prévue par le permis;
- b) les travaux non achevés à partir d'un an de la date d'émission du permis font l'objet d'un renouvellement de permis afin de pouvoir être poursuivis;
- c) les travaux visés par le permis doivent être effectués selon les devis et les plans accompagnant la demande, sauf autorisation contraire écrite de l'inspecteur en construction ou de l'agent d'aménagement selon le cas.

11.2 Lorsque les travaux effectués ne coordonnent pas avec les travaux pour lesquels le permis a été émis et/ou les travaux visés par le permis ne sont pas effectués selon les devis accompagnant la demande et/ou sont effectués sans autorisation écrite de l'inspecteur en construction, l'inspecteur peut suspendre ou révoquer le permis. Pour ce faire, l'inspecteur doit avertir par écrit le requérant.

11.3 Tout requérant dont le permis a été suspendu ou révoqué devra remédier à la situation en contravention du présent arrêté et effectuer une nouvelle demande de permis avant que l'inspecteur puisse permettre la reprise des travaux.

Permis de câblage

12. Il est interdit de délivrer un permis de câblage sous le régime du règlement d'application de la Loi sur le montage et l'inspection des installations électriques à l'égard d'un aménagement situé dans le secteur non constitué en municipalité de la province, à moins que le requérant ne produise une copie du permis d'aménagement et de

construction pour cet aménagement.

Responsabilité du titulaire de permis

13.1 Sous réserve du paragraphe (2), lorsqu'un permis d'aménagement et/ou de construction est émis, le requérant ou un représentant de celui-ci, doit donner à l'inspecteur en construction les avis suivant afin de permettre d'inspecter certaines étapes de l'aménagement lorsque applicable. Il est à noter que les avis doivent se faire directement à un inspecteur de la commission et ce pendant les jours ouvrables, soit du lundi au vendredi, entre 8h30 et 16h30. Les avis sont les suivants :

- a) un avis indiquant son intention de commencer les travaux autorisés par le permis d'aménagement et de construction, au moins 48 heures avant les travaux de ceux-ci;
- b) un avis indiquant le coulage de la fondation au-dessous du niveau du sol, au moins 24 heures avant le remblayage de l'excavation afin de permettre à l'inspecteur de voir la semelle et le drain;
- c) un avis indiquant la terminaison de la structure, au moins 24 heures avant que la structure soit complétée (roof-tight);
- d) un avis indiquant l'installation de l'isolation, au moins 24 heures avant de recouvrir le coupe-vapeur; et
- e) un avis indiquant l'achèvement des travaux au plus tard dans les 10 jours qui suivent.

13.2 Toute personne omettant de donner un avis ou de transmettre de l'information à l'inspecteur est assujetti à ce que l'inspecteur suspende ou révoque le permis, qu'un ordre de cesser les travaux soit émis et/ou qu'une ordonnance de se conformer soit émise à l'égard du requérant en vertu de la *Loi sur l'urbanisme*. Il en est de la responsabilité du requérant de s'assurer que l'aménagement soit inspecté. De plus, si l'inspecteur n'a pas pu inspecter une étape telle que prescrite au paragraphe (1), le requérant sera avisé par écrit par l'inspecteur.

13.3 Le conseil se réserve le droit d'entreprendre des procédures légales en vertu de la *Loi sur l'urbanisme* contre toute personne morale, légale ou physique qui contrevient au présent arrêté.

13.4 Les devis et les plans doivent être disponibles pour fins d'inspections pendant la durée entière des travaux autorisés.

13.5 Nul n'est, du fait de l'approbation des plans ou devis, de l'émission d'un permis d'aménagement et/ou de construction ou d'une inspection effectuée en vertu du présent règlement, dégagé de l'obligation d'exécuter les travaux selon les prescriptions du présent

arrêté, des règlements municipaux et autres règlements et lois applicables.

Inspections

14.1 Un inspecteur en construction peut inspecter l'édification, l'implantation ou la réimplantation, la démolition, la modification ou le remplacement des bâtiments et des constructions et s'il effectue une inspection doit clairement s'identifier, pénétrer sur les sites pendant les heures raisonnables de la journée et porter l'équipement de protection adéquat.

14.2 L'inspecteur, suite aux avis reçus mentionnés à l'article (13), doit préparer son rapport d'inspection. Dans l'éventualité où une étape n'a pas été inspectée, le requérant devra être avisé par écrit par l'inspecteur.

14.3 L'inspecteur agira en fonction de la *Loi sur l'urbanisme*.

14.4 L'inspecteur en construction tient un registre pertinent des demandes reçues, des permis d'aménagement et de construction émis et des inspections effectués et garde copie de tous les documents relatifs à l'exercice de ses fonctions. Si un requérant effectue des essais et qu'il partage les résultats avec l'inspecteur, celui-ci pourra mettre une copie des résultats dans ses dossiers.

Affichage sur le chantier

15. Pendant la durée des travaux autorisés par le permis d'aménagement et de construction, la personne nommée au permis doit afficher, bien en évidence sur la propriété pour laquelle le permis d'aménagement et de construction a été émis, ce qui suit:

- a) une copie du permis d'aménagement et de construction ou une affiche ou un écriteau lui tenant lieu,
- b) une copie des plans et devis approuvés par l'agent d'aménagement ou l'inspecteur en construction selon le cas.

Essais

16.1 L'inspecteur en construction peut faire l'une ou l'ensemble des choses suivantes :

- a) ordonner que des essais soient effectués sur les matériaux, les dispositifs, les procédés de construction, les éléments fonctionnels porteurs ou l'état de la fondation ou, s'il s'avère nécessaire de déterminer que les matériaux, les dispositifs, la construction, les éléments fonctionnels porteurs ou la fondation répondent aux exigences du présent règlement, exiger la production, aux frais du propriétaire, d'une preuve suffisante,

- b) révoquer, suspendre ou refuser de délivrer un permis d'aménagement et de construction s'il estime que les résultats des essais prévus à l'alinéa a) ne répondent pas aux exigences du présent règlement.

16.2 L'inspecteur en construction doit rétablir le permis d'aménagement et de construction lorsque les matériaux, les dispositifs, les procédés de construction, les éléments fonctionnels porteurs ou la fondation répondent aux exigences du présent règlement.

16.3 L'inspecteur en construction tient un registre pertinent des demandes reçues, des permis d'aménagement et de construction émis et des inspections et essais effectués et garde copie de tous les documents relatifs à l'exercice de ses fonctions.

Exemplaire du Code

17. L'inspecteur en construction tient un exemplaire du Code à la disposition du public et pour fins d'inspection et de consultation.

Droits

18.1 Sous réserves des paragraphes (2) et 3(3) les droits à verser pour obtenir un permis d'aménagement et/ou de construction sont de :

- a) 25 \$ + 5 \$ du 1 000\$ du coût total du travail prévu incluant matériaux et main-d'œuvre pour tout bâtiment et construction ou pour un changement d'usage nécessitant un changement structurel; et
- b) Lorsqu'une demande de permis est présentée après le début des travaux, les droits du permis correspondent au double des droits prévus à l'Alinéa 18(1)a).

18.2 L'agent d'aménagement ou l'inspecteur en construction selon le cas, peut refuser de délivrer le permis d'aménagement et/ou de construction s'il est d'avis que le coût estimatif pour construire le bâtiment ou la construction fourni par un requérant est déraisonnable.

18.3 Pour qu'un renouvellement de permis soit effectué il faut soumettre toute l'information requise par le présent arrêté à l'inspecteur, sauf si dispensé par celui-ci, et acquitter un droit de 25\$.

Entrée en vigueur

19.1 Est abrogé l'arrêté 2007-02 « Arrêté de construction de la Communauté rurale Beaubassin-est » établi en vertu de la *Loi sur l'urbanisme*.

19.2 Le présent arrêté entre en vigueur le jour de son dépôt au bureau d'enregistrement du comté de Westmorland.

PREMIÈRE LECTURE PAR TITRE: Le 19 mai 2009
Date

DEUXIÈME LECTURE EN INTÉGRALITÉ: Le 20 juillet 2009
Date

TROISIÈME LECTURE ET ADOPTION: Le 20 juillet 2009
Date

M. Ola DRISDELLE, maire

Mme Christine LeBLANC, greffière trésorière

Annexe A

ENTENTE DE NON-RESPONSABILITÉ

ENTRE : _____, de _____, dans le comté de _____ et la province du Nouveau-Brunswick, et _____, de _____, dans le comté de _____ et la province du Nouveau-Brunswick, ci-après appelé le « **requérant** »;

ET **COMMUNAUTÉ RURALE BEAUBASSIN-EST**, une « communauté rurale », conformément à l'article 190.072 de la *Loi sur les municipalités*, ayant son siège social au 1709, route 133 à Grand-Barachois, dans le comté de Westmorland et la province du Nouveau-Brunswick;

Numéro d'identification de la propriété : _____

ATTENDU QUE le requérant susmentionné a présenté une demande de permis de construction auprès de la Communauté rurale Beaubassin-est pour construire une habitation le long d'un accès privé, c'est-à-dire un accès dont l'aménagement n'est pas conforme aux normes d'une rue publique conformément au *Guide des normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement* du ministère des Transports et à l'arrêté 07-02, Arrêté de lotissement de la Communauté rurale Beaubassin-est;

ATTENDU QUE le requérant a été informé des contraintes et des risques civils concernant la sécurité publique d'un aménagement le long d'un accès privé;

ATTENDU QUE la Communauté rurale Beaubassin-est accepte d'émettre un permis de construction sous les conditions décrites ci-dedans.

PAR LA PRÉSENTE ENTENTE, les parties, en contrepartie des engagements, conditions et modalités qui figurent à la présente, reconnaissent et conviennent de ce qui suit :

1. La Communauté rurale Beaubassin-est consent à émettre un permis de construction pour la propriété mentionnée en titre, malgré le fait que l'accès à la propriété n'est pas conforme aux dispositions des règlements et arrêtés municipaux reliés au plan rural, à la construction et au lotissement.

2. Le requérant accepte que le lotissement en question ne donnera aucun droit aux services d'entretien des fossés et ponceaux de drainage, d'eau, d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'approvisionnement en électricité, d'éclairage, de ramassage d'ordures ou autre par la Communauté rurale Beaubassin-est et s'engage à ne demander aucun de ces

services d'entretien et de déblayage de la route, d'entretien des fossés et des ponceaux de drainage, d'eau, d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'approvisionnement en électricité, d'éclairage, de ramassage d'ordures ou autre à la Communauté rurale Beaubassin-est, relativement au : PID _____, et ce, jusqu'à ce que la route soit aménagée conformément au *Guide des normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement* du ministère des Transports du Nouveau-Brunswick, et que cette dernière soit devenue une route publique.

3. Nonobstant ce qui précède, le requérant renonce à tout recours et libère la Communauté rurale Beaubassin-est, ses mandataires et son personnel de toute poursuite civile, advenant un incident lié à la nature et/ou à l'état de l'accès privé.

4. La présente entente s'applique à l'avantage des personnes soussignées et oblige ces dernières, ainsi que leurs héritiers, successeurs, cédants, administrateurs et exécuteurs respectifs.

5. Les parties conviennent que l'émission du permis de construction est aussi conditionnelle à ce que la présente entente soit enregistrée au bureau du conservateur des titres pour le comté de Westmorland contre le numéro d'identification de la propriété afin de donner avis aux propriétaires.

6. Aucune modification au présent document ne pourra être apportée sans le consentement des parties.

7. Aux fins d'interprétation du présent acte, tout mot écrit au singulier comprend le pluriel et vice versa; le genre masculin comprend le féminin et le genre féminin, le masculin.

8. En cas de divergence, le texte original (français) a préséance sur la version traduite (anglais).

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé le présent contrat à _____, en ce _____ e jour du mois de _____ 20____.

Signé le _____ 20____.

Témoin

Requérant

Témoin

Requérant

Témoin

Communauté rurale Beaubassin-est