

HEADER : Avis à tous les constructeurs! Changements apportés aux arrêtés municipaux!

DECK : Construisez-vous des habitations unifamiliales, bifamiliales et jumelées? Voici vos responsabilités légales...

Le présent article est la deuxième moitié d'un article de deux parties lié aux changements à l'inspection des bâtiments qui sont entrés en vigueur le 1^{er} mars 2010. Le premier article, qui a été publié en février, présentait les changements de base touchant le processus d'inspection des bâtiments. Le premier article contenait également des renseignements importants comme sur les frais de construction et d'autres renseignements essentiels devant figurer sur la liste de vérification de tout constructeur.

La deuxième partie est axée sur les changements particuliers relatifs à l'*Arrêté municipal concernant les bâtiments de Moncton (n° Z-410)*.

Quels articles de l'arrêté n° Z-410 devrais-je étudier en particulier?

Article 6 - Processus de demande de permis

L'article 6.02(7) précise que, à moins qu'il ne soit pas exigé par l'inspecteur des bâtiments, le plan de situation doit illustrer ce qui suit :

- la hauteur géodésique du plancher du sous-sol, la hauteur de la dalle du garage attenant et le faite de tous les murs de fondation;
- la cour avant, la cour arrière, la cour latérale et, le cas échéant, la cour de flanc;
- la hauteur critique des fondations;
- l'élévation de terrain ultérieure à chaque coin du bien-fonds et du mur de fondation;
- l'emplacement de la voie d'accès et sa pente à partir de la limite de propriété longeant l'emprise du chemin;
- la hauteur géodésique du niveau moyen définitif du sol du chemin à son axe médian, au point où celui-ci croise le prolongement de l'axe médian de la voie d'accès;
- les servitudes de service existantes – municipales et privées – et toute autre servitude existante pour services publics, relative notamment à la distribution souterraine de l'électricité, du téléphone, du gaz ou du câble;
- tout élément physique pouvant nuire au drainage, tels des bâtiments et constructions accessoires, et la végétation naturelle, tels des gros arbres et des jardins paysagers;
- toute élévation de terrain qui, une fois les travaux accomplis, indiquera la présence et la fonction de baissières ou d'autres éléments de drainage, y compris des puisards privés;
- tout autre renseignement nécessaire pour démontrer que le plan de situation est conforme aux arrêtés de construction, de lotissement et de zonage.

Si le plan de situation n'est pas conforme au plan de drainage enregistré ou que celui-ci n'existe pas, il faut l'application d'une solution technique, à moins qu'elle ne soit pas exigée par l'ingénieur de la Ville (paragraphe 6.02(8)).

De plus, l'arrêté précise que si les travaux envisagés obligent du matériel lourd à franchir des fossés ou à passer sur des bordures, des trottoirs, de l'asphalte, des ouvrages du service d'eau ou d'autres ouvrages des services publics de la municipalité, un dépôt de garantie de 500 \$ est requis. Le dépôt pourra être retourné, si on en fait la demande, lorsqu'une inspection confirme que l'infrastructure de la ville n'a pas été endommagée, à la condition de présenter la demande en moins de 24 mois suivant la délivrance du permis. Le dépôt sera conservé par la Ville si l'infrastructure a été endommagée ou si l'on n'a pas présenté la demande dans le délai prescrit (paragraphe 6.02(9)).

Article 7 Exigences particulières

L'article 7.02 précise que dans le cas d'une demande de permis visant la construction de nouvelles fondations pour un logement unifamilial, un logement bifamilial ou un logement jumelé, le permis est délivré sous réserve que les travaux de construction ne dépasseront pas le stade des fondations à moins que l'agent d'aménagement n'ait reçu et accepté

un état des fondations et qu'une inspection avant remblai ait été effectuée. Veuillez consulter l'article 7.03 de l'arrêté pour obtenir la liste complète des exigences de l'état des fondations.

Une fois les fondations et le terrassement terminés, mais au plus tard dans les 12 mois suivant la délivrance du permis de construction, le propriétaire remet à l'inspecteur des bâtiments un rapport d'arpentage. Veuillez consulter l'article 7.04 de l'arrêté pour obtenir la liste complète des exigences du rapport.

Lorsque l'état des fondations ou le rapport d'arpentage s'avère incompatible avec le plan de situation, sauf pour ce qui est de l'emplacement du bâtiment, ou avec le plan de drainage enregistré, le propriétaire doit fournir une solution technique (article 7.05), sauf si elle n'est pas exigée par l'ingénieur de la Ville (article 7.07).

L'article 7.06 précise que l'état des fondations et le rapport d'arpentage doivent être signés par un arpenteur-géomètre du Nouveau-Brunswick habilité à exercer au Nouveau-Brunswick avant leur remise à l'agent d'aménagement. En outre, l'arpenteur-géomètre ou un ingénieur certifié ce qui suit :

- que la hauteur du faite des murs de fondation correspond à celle figurant dans le plan de situation qui accompagne le permis de construction à 100 mm (4 pouces) près;
- dans le cas d'un rapport, que le niveau moyen du sol du lot correspond à celui figurant dans le plan de situation qui accompagne le permis de construction à 150 mm (6 pouces) près.

Article 10 – Obligations du titulaire de permis

L'article 10.01 précise que, dans le cas d'une demande de permis visant la construction de nouvelles fondations pour un logement unifamilial, un logement bifamilial ou un logement jumelé, tout titulaire de permis doit donner un préavis minimal de deux jours ouvrables de son intention de commencer les travaux sur le chantier et prendre les mesures nécessaires pour permettre à l'inspecteur des bâtiments d'effectuer au moins les quatre inspections suivantes :

- une inspection « avant remblai », soit l'inspection des fondations avant le remblayage;
- une inspection de charpente des éléments de charpente;
- une inspection « avant placoplâtre » qui précède la pose de l'isolant et suit les travaux préliminaires de plomberie, de ventilation et d'électricité;
- une inspection « finale » avant occupation.

L'approbation écrite de l'inspecteur des bâtiments est nécessaire avant d'entamer chaque nouvelle phase de construction.

Section 13 – Droits

L'article 13 porte sur les droits, comme le droit de dispense pour travaux d'électricité de 25 \$. De plus, il précise que le titulaire d'un permis de construction peut, dans les trente jours suivant la délivrance du permis, demander le remboursement de la moitié des droits payés, jusqu'à concurrence de 1 000 \$, si aucuns travaux n'ont été effectués en vertu du permis.

Pour obtenir de plus amples renseignements à ce sujet, visitez la section Logements et construction de notre site Web (moncton.ca) ou transmettez vos questions par courriel à l'adresse info@moncton.ca ou composez le 856-4375. De plus, vous pouvez consulter l'Arrêté concernant les bâtiments (n° Z-410) dans la section Résidents/Arrêtés du site Web de la Ville de Moncton à l'adresse www.moncton.ca.

Sherry Sparks est la directrice de l'Inspection des bâtiments de la Ville de Moncton. Elle détient un diplôme en technologie du génie civil et un baccalauréat ès sciences en génie civil. Sherry travaille dans le domaine depuis 25 ans et elle est présentement la vice-présidente de la Société canadienne (région atlantique) de génie civil et est devenue fellow d'Ingénieurs Canada en 2008. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les lignes directrices et les permis de construction, visitez la section " Logements et édifices " de notre site Web (moncton.ca) ou transmettez vos questions par courriel à info@moncton.ca ou composez le 856-4375.

