



Guide de mise en œuvre de l'Autorité Compétente dans les communautés autochtones pour les bâtiments

Novembre 2022

Table des matières

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Aperçu du guide | 1 |
| 1.1 | Remerciements | 1 |
| 1.2 | Clause de non responsabilité | 1 |
| 2. | Introduction | 2 |
| 3. | Qu'est-ce que l'Autorité compétente (AC) hors des réserves ? | 3 |
| 3.1 | La construction de bâtiments et l'AC hors des réserves | 3 |
| 3.1.1 | Aperçu de la procédure relative aux permis de construction pour les ensembles résidentiels..... | 4 |
| 3.1.2 | Inspections | 6 |
| 3.2 | Cadre de conformité | 9 |
| 3.3 | Les différents types de permis de construction | 9 |
| 4. | Cadre législatif de l'AC | 10 |
| 5. | Les responsabilités de l'AC et des propriétaires | 10 |
| 5.1 | Les responsabilités de l'AC | 10 |
| 5.2 | Les responsabilités du propriétaire..... | 11 |
| 6. | Les communautés des Premières nations et l'AC..... | 12 |
| 6.1 | Le pouvoir à titre d'AC est rarement exercé..... | 13 |
| 6.2 | Les enjeux liés au non-exercice du pouvoir à titre d'AC..... | 15 |
| 7. | Exemple d'une communauté où le permis de construction n'est pas obligatoire..... | 16 |
| 8. | L'AC et les responsabilités juridiques éventuelles des communautés autochtones | 18 |
| 9. | Comparaison de l'AC dans les réserves et hors des réserves | 19 |
| 10. | Les communautés autochtones qui exercent leur pouvoir à titre d'AC..... | 21 |
| 11. | Aménagement du territoire et construction | 21 |
| 12. | Comment mettre en œuvre l'AC ?..... | 22 |
| 12.1 | Permis ou autorisation de construction au sein des Premières nations..... | 22 |
| 13. | Élaborer un système de permis ou d'autorisation de construction | 27 |
| 13.1 | Élaborer un barème de droits pour les permis de construction | 28 |

| | | |
|--------|--|----|
| 13.2 | Élaborer une politique et un manuel de procédures pour les permis de construction | 29 |
| 14. | Mise en œuvre d'un système de permis ou d'autorisation de construction | 29 |
| 14.1 | Étape 1 : Déterminer le service responsable des permis | 29 |
| 14.2 | Étape 2 : Phase préalable à la demande | 30 |
| 14.3 | Étape 3 : Demande de permis de construction | 30 |
| 14.4 | Étape 4 : Les exigences en matière de plans et de dessins | 32 |
| 14.4.1 | Plans d'emplacement..... | 32 |
| 14.4.2 | Plans architecturaux/structurels | 33 |
| 14.4.3 | Dessins d'atelier | 34 |
| 14.4.4 | Plans du système de chauffage, de ventilation et de climatisation | 34 |
| 14.5 | Étape 5 : Délivrance du permis de construction | 35 |
| 14.6 | Étape 6 : Inspections requises des bâtiments | 35 |
| 14.6.1 | Inspection de suivi de l'avancement des travaux (à tout moment pendant la période de travaux)..... | 36 |
| 14.6.2 | Phase préalable au remblayage..... | 37 |
| 14.6.3 | Phase préalable à la pose de cloisons..... | 37 |
| 14.6.4 | Phase préalable à la prise de possession..... | 37 |
| 14.7 | Procéder à une inspection..... | 38 |
| 14.8 | Certificat d'occupation ou permis d'occupation | 39 |
| 14.9 | Étape 8 : Procédure d'appel | 41 |
| 14.10 | Résumé | 41 |
| 15. | Conservation des dossiers | 41 |
| 16. | Annexe A : Modèle d'un ordre de cessation des travaux | 42 |
| 17. | Annexe B : Modèle – Ordre de se conformer à la loi | 43 |
| 18. | Annexe C : Demande de permis de construction de la ville de Sarnia | 46 |
| 19. | Annexe D : Exemple de barème des droits - Tk'emlúps te Secwepemc :..... | 56 |
| 20. | Annexe E : Exemple d'un plan d'emplacement pour une construction résidentielle | 61 |
| 21. | Annexe F : Plan d'un système CVC..... | 63 |
| 22. | Annexe G : Exemple d'un plan d'emplacement..... | 64 |
| 23. | Annexe H : Exemple de plans d'emplacement pour une construction résidentielle | 65 |

1. Aperçu du guide

Le présent guide a pour but d'offrir aux conseils, aux services chargés de la construction résidentielle ou du logement, ainsi qu'aux autres parties prenantes intéressées par la construction résidentielle, des conseils sur l'autorité compétente (AC) des communautés et sur les responsabilités en matière de construction au titre de ces autorités.

Le guide explique le fonctionnement de l'AC hors des réserves et les responsabilités associées à ces autorités. Il aborde également le fonctionnement de l'AC à l'intérieur des réserves et les exigences que le Conseil doit adopter pour exercer son pouvoir en matière de construction de bâtiments.

En outre, le guide se focalise sur le développement d'un système de permis ou d'autorisation de construction. Les informations fournies sont mises à jour à partir du manuel élaboré par l'ANABPN en 2008 qui s'intitule « La procédure relative au permis de construction : Permis de construction pour les Premières nations ».

Les modèles de permis de construction présentés dans le guide sont destinés à la construction de logements résidentiels neufs. Ils peuvent également servir pour les habitations en cours de rénovation. Le guide est conçu pour aider toutes les communautés à mettre en place des permis de construction. Il explique ce que sont les permis de construction, comment ils sont utilisés hors des réserves, les différentes étapes relatives à un permis de construction et comment un système de permis de construction peut être intégré à la fonction administrative d'un conseil en matière de logement.

Le manuel sera régulièrement mis à jour. Tout commentaire sera grandement apprécié. Veuillez nous adresser vos commentaires à l'adresse suivante : info@fnnboa.ca.

1.1 Remerciements

L'ANABPN tient à remercier Services aux Autochtones Canada pour le financement de ce projet. L'ANABPN souhaite remercier tous ceux qui ont contribué à l'élaboration du présent document. Les images de couverture ont été fournies par David Cooper du Grand conseil de Prince Albert.

1.2 Clause de non responsabilité

Le présent guide est publié pour informer les parties intéressées sur l'AC. Les informations fournies sont à jour au moment de la publication. L'ANABPN et les auteurs du rapport déclinent toute responsabilité légale quant à l'exactitude, l'exhaustivité ou l'utilité des informations. L'ANABPN ne fait aucune déclaration concernant l'exactitude ou la fiabilité de l'utilisation du contenu du site Web ou de tout autre site lié au présent document. Le Conseil est invité à demander un avis juridique et des conseils professionnels concernant la mise en œuvre des politiques et des règlements administratifs relatifs à l'AC. Il est permis de télécharger temporairement le contenu pour une consultation personnelle, non commerciale et

momentanée. Pour utiliser le contenu à des fins commerciales ou pédagogiques, il est nécessaire d'obtenir l'autorisation de l'ANABPN. Contactez l'ANABPN à l'adresse suivante : info@fnnboa.ca.

2. Introduction

Les Conseils constituent l'Autorité Compétente (AC) et, en tant qu'organes de gouvernance de leurs communautés, ils doivent veiller à la mise en œuvre de codes et de normes de construction pour leurs communautés. Les agents du bâtiment des Premières nations sont responsables de l'inspection des habitations neuves ou rénovées, et des projets de construction. L'enjeu des agents du bâtiment réside dans le fait qu'ils appliquent les réglementations et les normes du code du bâtiment sans que le Conseil ait exercé son pouvoir à titre d'autorité compétente (AC). Les objectifs du présent document sont les suivants :

- donner un aperçu de l'AC en matière de construction et de rénovation d'habitations;
- montrer la manière dont le pouvoir à titre d'AC est exercé hors des réserves pour la construction de bâtiments;
- donner un aperçu du rôle des Conseils et de l'AC en matière de construction;
- instaurer un cadre pour la mise en œuvre de l'AC par le biais de règlements administratifs et d'un système de permis ou d'autorisations.

Le présent document a été élaboré en partant du principe que les actions suivantes ont été réalisées :

- Un plan d'aménagement urbain/plan d'utilisation des terres a été mis en place;
- Le Conseil est en mesure d'adopter des règlements administratifs.

Ces actions doivent précéder l'établissement de tout cadre pour la construction de bâtiments ainsi que la mise en place d'un système de permis de construction.

Pour plus d'informations concernant l'aménagement du territoire, veuillez consulter le site de l'Association nationale des gestionnaires des terres autochtones (ANGTA) à l'adresse suivante : www.angta.ca. L'ANGTA dispose de nombreuses ressources pour vous aider à aménager le territoire de votre communauté. Il existe également des planificateurs professionnels de l'utilisation des terres ayant de l'expérience de travail avec les Premières nations pour élaborer des plans d'aménagement ou des plans d'utilisation des terres.

Le Conseil consultatif des terres (www.labrc.com/fr) est également une excellente source d'informations. Il dispose d'un Centre de ressources sur la gestion des terres des Premières nations qui regroupe des informations sur l'arpentage et la gestion des terres.

3. Qu'est-ce que l'Autorité compétente¹ (AC) hors des réserves ?

Conformément au Code national du bâtiment,

Autorité compétente désigne l'organisme gouvernemental responsable de l'application du CNB ou de toute partie du CNB, ou le mandataire ou agence désigné par cet organisme pour exercer cette fonction.²

Par ailleurs, l'Institut royal d'architecture du Canada définit l'AC comme suit :

Un organisme ayant compétence dans certaines matières de nature publique; un organisme ayant le pouvoir, en vertu d'une loi, d'adopter des règlements pour diriger, spécifier et régir des éléments ou des activités liés à des projets de construction tels que la sécurité, la santé ou les normes de fabrication ou d'installation; un organisme gouvernemental responsable de l'application du CNB ou de toute partie du CNB, ou le mandataire ou agence désigné par cet organisme pour exercer cette fonction (définition du Code national du bâtiment de 2015).³

Ces deux définitions de l'AC démontrent que les organismes gouvernementaux sont compétents en matière de construction de bâtiments.

3.1 La construction de bâtiments et l'AC hors des réserves

Le gouvernement fédéral établit les normes de construction en vertu du Code national du bâtiment et d'autres normes de construction. Le code et les normes sont modifiés au niveau provincial et appliqués au niveau municipal.

En général, l'AC est la municipalité ou la ville qui réglemente la conformité au code provincial du bâtiment sur son territoire. Certaines municipalités ont le pouvoir d'imposer leurs propres normes dans leurs règlements administratifs en matière de construction. Ces territoires peuvent établir leurs propres conditions de construction qui dépassent les exigences minimales prévues par les codes du bâtiment.

L'AC adopte des règlements administratifs pour prendre acte des codes provinciaux du bâtiment ou de toute révision de ces codes afin de rendre ces dispositions obligatoires sur son territoire.

¹ L'AC concerne principalement la construction de bâtiments résidentiels.

² Code national du bâtiment 2015.

https://publications.gc.ca/collections/collection_2019/cnrc-nrc/NR24-28-2018-fra.pdf

³ Institut royal d'architecture du Canada. Chapitre 2.4 : Règlementations en matière de construction et autorités compétentes. <https://chop.raic.ca/fr/chapter-2.4>

Lorsque l'AC adopte des parties de codes et de normes de construction, celles-ci sont intégrées aux règlements administratifs.

3.1.1 Aperçu de la procédure relative aux permis de construction pour les ensembles résidentiels

L'AC gère le code du bâtiment par le biais d'un système de permis de construction. Sans permis, le projet de construction ne peut être mis en œuvre d'un point de vue légal. Le propriétaire peut alors se voir refuser des demandes d'assurances ou d'hypothèques, ou encore des prêts.

L'AC est responsable du processus de conformité au code du bâtiment. Afin qu'une construction puisse être bâtie en toute légalité, le projet de construction doit être examiné par l'AC concernée. Ce processus requiert généralement un système de permis de construction, un examen des plans et plusieurs inspections du chantier.

Un permis de construction est l'autorisation accordée par l'AC pour démarrer la phase de travaux d'un projet de construction. L'AC est chargée de la mise en œuvre d'un système de permis de construction. Ce système implique que toutes les exigences de planification soient respectées pour les constructions neuves et vise à garantir un développement durable et maîtrisé des communautés. Les permis de construction sont également essentiels pour garantir une conception et une construction des habitations conformes au code et aux normes de construction, notamment aux normes et exigences d'accessibilité. L'illustration 1 montre un exemple de permis de construction.

|  BUILDING PERMIT PERMIS DE CONSTRUCTION | | | |
|--|--------------------|--|-------------------------------------|
| Date of Issuance: Date de délivrance: | 2007-JUL-06 | Application No / Demande n°: Permit No / Permis n°: | A07-005184 0704632 |
| Permission is Hereby Given To / Le présent permis est délivré à | | | |
| Property Owner(s) / Propriétaire(s) | | | |
| Location / Lieu | | | |
| Lot Number / Numéro du lot: | | | |
| Permit Type / Type de permis: | | | |
| Project Description / Description du projet: Repairs to foundation to an existing 2 storey single family dwelling | | | |
| Please contact the Inspector noted below prior to commencing construction / Veuillez communiquer avec l'inspecteur mentionné ci-dessous avant de commencer les travaux | | | |
| Building Inspector/ Inspecteur en bâtiment: LOPER, ROBERT 613-580-2424 Ext./Poste 41398 | | | |
|  <small>issued under the authority of / Délivrance autorisée par</small> | | Arlene Grégoire Chief Building Official / <small>Archevêque</small> Chef du service du bâtiment | |
| <small>The owner hereby covenants and agrees with the Corporation of the City of Ottawa, that the owner will abide by and conform to the conditions and stipulations, in consideration of the above Permit. The owner hereby agrees to indemnify and save harmless the said Corporation of the City of Ottawa, and all the Officers, Servants and Agents thereof, from all claims, demands and damages, arising out of or incurred by reason of the execution of the work above referred to, or by reason of Permit above granted.</small> | | <small>Le propriétaire soussigné, antérieurement et convenu avec la Ville d'Ottawa de se conformer aux conditions et aux clauses du permis ci-dessus, en contrepartie de sa délivrance. Le propriétaire convient également d'indemniser la Ville d'Ottawa et ses délégués, employés et mandataires des réclamations, exigences et poursuites en dommages-intérêts liés à l'exécution des travaux mentionnés ci-dessus ou à la délivrance dudit permis.</small> | |
| Witness my hand this date: Ce dont atteste ma signature en date du: | | July 06, 2007 06 juillet, 2007 | |
| Issued To: Délivré à: | | <small>Signature of owner or authorized agent</small> Signature du propriétaire ou de l'agent autorisé | |
| POST THIS PERMIT IN A CONSPICUOUS PLACE PRIÈRE D'AFFICHER EN UN ENDROIT BIEN EN VUE | | | |

Illustration 1 : Copie d'un permis de construction de la ville d'Ottawa

Avant la délivrance d'un permis de construction, le demandeur doit disposer d'un plan d'emplacement. Les plans d'emplacement sont des dessins qui présentent une vue aérienne du site, également appelée « vue en plan ». L'objectif d'un plan d'emplacement est de présenter l'implantation et les caractéristiques du site. Les plans d'emplacement doivent être de qualité professionnelle. Le plan d'emplacement doit notamment indiquer les informations suivantes : l'adresse de la propriété, la description officielle, l'échelle du plan, les limites de la propriété, les bâtiments existants et proposés, les marges de recul par rapport aux limites de la propriété, l'emplacement des servitudes ou des droits de passage, et l'accès depuis la route.

Les projets de construction ou de rénovation doivent répondre aux exigences locales en matière de zonage. Les autorités locales utilisent des règlements administratifs sur le zonage pour réglementer l'utilisation d'une propriété. Les règlements administratifs prévoient également des normes d'aménagement, notamment concernant la taille du lot (zones urbaines et rurales). Ces normes d'aménagement concernent la superficie du lot, la façade du lot, les marges de recul (avant, arrière et latérales) et la hauteur du bâtiment.

La planification et les recherches nécessaires à l'élaboration des plans de construction constituent des coûts accessoires. Ces coûts englobent la rémunération des ingénieurs et des architectes pour l'élaboration des plans, la réalisation d'études (p. ex., l'analyse des sols), les assurances, les frais juridiques et les recherches sur d'autres sujets (aménagement paysager) avant le début d'un projet. En revanche, les coûts principaux sont liés à la construction physique d'un bâtiment (également appelés « coûts traditionnels »).

Étape 1 : Demande de permis de construction

Étape 2 : Délivrance du permis de construction par le chef du service du bâtiment

Étape 3 : Contrôles et inspections

Étape 4 : Délivrance du permis d'occuper par le chef du service du bâtiment

Illustration 2 : Procédure générale relative aux permis de construction

L'entrepreneur, le constructeur (ingénieur ou architecte) ou le propriétaire se prépare à répondre aux exigences de l'AC en remplissant les formulaires de demande de permis, en exécutant les listes de contrôle, en produisant les bleus et certains plans, et en s'acquittant des droits de permis correspondants. Le service local du bâtiment de l'AC procède à une « vérification des plans » et si le contrôle indique que les demandes de permis sont conformes aux exigences, les travaux de construction peuvent commencer.

3.1.2 Inspections

L'AC assure une surveillance réglementaire par le biais de plusieurs inspections sur le terrain (c'est-à-dire que les inspections sur le terrain supposent l'inspection distincte ou intégrée des bâtiments, des installations électriques et des systèmes de prévention des incendies), dont la réalisation est nécessaire à la validation finale d'un projet et à la délivrance d'un permis d'occuper. Consultez l'illustration 2. Le présent processus concerne l'Ontario; les autres provinces auront un processus de validation différent.

L'AC dispose d'un personnel qualifié dans les domaines du bâtiment, de l'électricité et de la plomberie, qui a pour mission d'interpréter et de faire respecter les articles applicables du code du bâtiment⁴. Les planificateurs et les inspecteurs en bâtiment examinent les plans et les demandes, procèdent à des inspections sur le chantier et délivrent ou refusent des permis.

Avant qu'une demande de permis de construction ne soit jugée complète, l'inspecteur devra confirmer auprès de l'urbaniste municipal que le type de construction proposé est autorisé et qu'il répond à toutes les exigences de la zone. L'inspecteur examinera les plans de construction pour vérifier leur conformité au code du bâtiment. Le chef du service du bâtiment, qui peut aussi bien être un employé de la municipalité ou de la ville, ou être engagé sous contrat, est responsable de l'exécution et du respect du code du bâtiment et des normes de construction.

⁴ Les communautés qui ne disposent pas du personnel qualifié engagent des experts sous contrat.

Si la demande proposée répond à toutes les exigences du code du bâtiment, celle-ci est alors considérée comme complète et les travaux de construction peuvent commencer. Les inspections relatives à la construction proposée sont organisées du moment où l'excavation est creusée jusqu'à la fin des travaux de construction, afin de confirmer que toutes les exigences du code ont été satisfaites.

Si une inspection révèle une infraction au code, le constructeur collaborera avec l'inspecteur pour y remédier. Une fois les travaux de construction achevés selon les exigences des inspecteurs, un permis d'occuper est délivré. Le permis d'occuper confirme que le bâtiment est construit conformément aux exigences du code du bâtiment et de toutes autres réglementations en vigueur.

L'illustration 3 est un exemple d'une demande de permis de construction pour la ville de High Level, en Alberta.

1. Deux ensembles complets de dessins
2. Pour les bâtiments avec des fondations en bois traité, il convient de joindre des dessins techniques
3. Dessins du concepteur de fermes pour les fermes préfabriquées
4. Demande de permis de construction dûment remplie avec :
 1. Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire
 2. Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur
 3. Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'ingénieur/architecte
 4. L'adresse de la construction
 5. La valeur de la construction
 6. Les frais de dossier

Illustration 3 : Exemple des informations requises pour une demande de permis de construction

L'illustration 4 donne un aperçu du processus d'inspection de la ville de Grande Prairie. Elle indique que l'inspection des bâtiments s'effectue en 7 étapes. L'inspection des installations électriques et de plomberie s'effectue en 3 étapes, et l'inspection des installations de gaz s'effectue en 2 étapes. Le nombre d'inspections varie selon les municipalités et les villes.

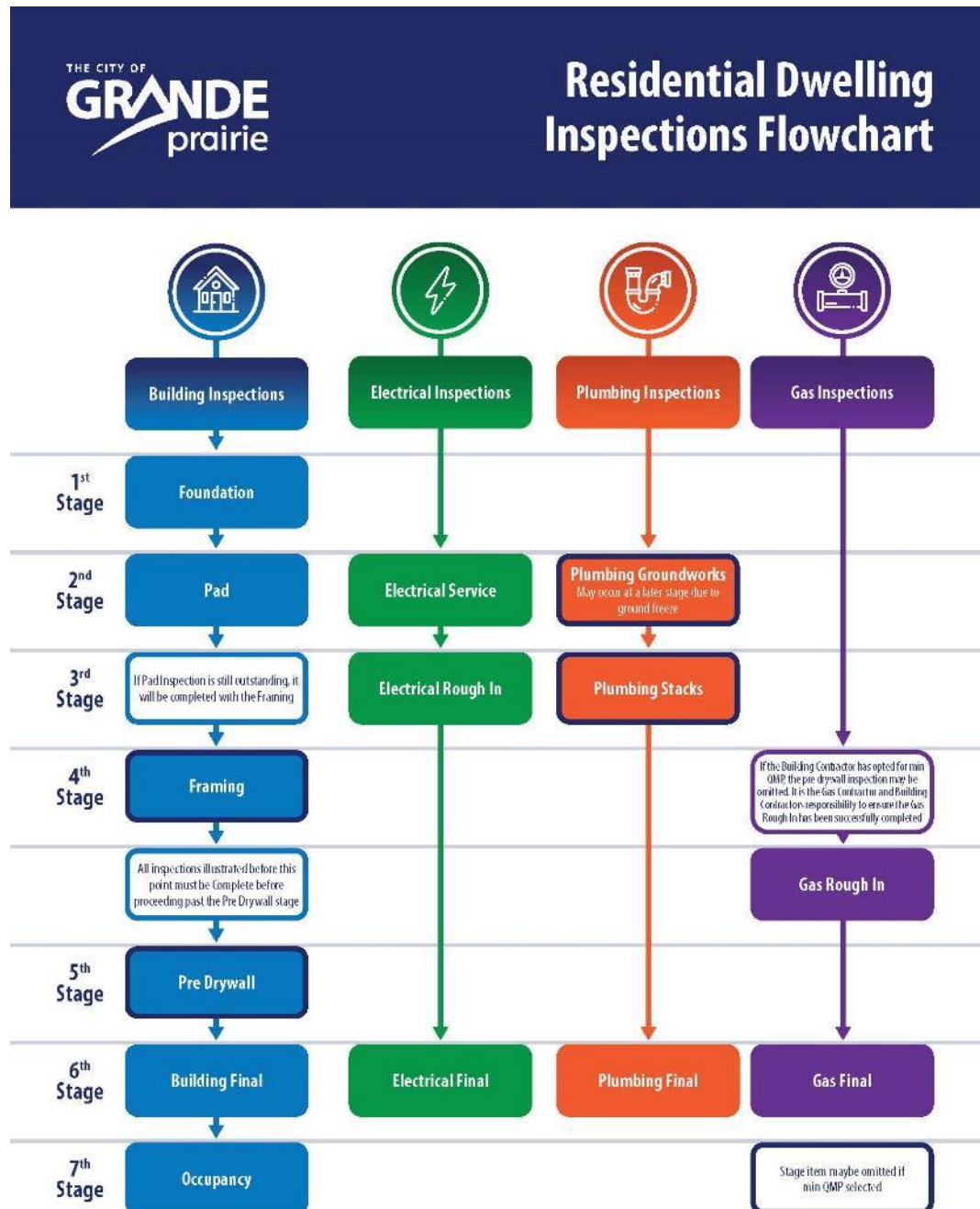


Illustration 4 : Inspection des bâtiments pour la ville de Grande Prairie

3.2 Cadre de conformité

Lorsqu'une inspection révèle une non-conformité au code du bâtiment ou à d'autres normes, l'agent du bâtiment avise le demandeur et le propriétaire par écrit des infractions à corriger. Si, après l'avis écrit, l'infraction n'est pas corrigée dans un délai précis, un ordre de cessation des travaux peut être émis et une copie de cet ordre (un modèle est disponible en Annexe A) devra être affichée sur le chantier de construction. L'ordre de cessation des travaux ne peut être levé que par un avis écrit de l'agent du bâtiment, après la présentation de preuves satisfaisantes que les infractions ont été corrigées.

3.3 Les différents types de permis de construction

Les codes provinciaux du bâtiment exigent un permis pour des activités de construction spécifiques. Par exemple, le Code du bâtiment de l'Ontario exige un permis de construction pour les projets suivants :

- Construire une nouvelle habitation;
- Rénover, réparer ou agrandir une habitation;
- Démolir ou retirer tout ou partie d'un bâtiment;
- Finir un sous-sol ou transformer une pièce en chambre à coucher;
- Construire une deuxième unité d'habitation;
- Construire un bâtiment agricole;
- Changer l'utilisation d'un bâtiment;
- Installer, remplacer ou retirer des murs intérieurs, extérieurs ou porteurs;
- Créer de nouvelles ouvertures pour des portes et des fenêtres, ou modifier les dimensions de celles-ci;
- Construire un garage, un balcon ou une terrasse, ou annexer une terrasse existante;
- Construire une remise de plus de 166 pi (15 m²);
- Construire une piscine;
- Creuser un sous-sol ou construire une fondation;
- Installer ou modifier des systèmes de sécurité des personnes ou d'extinction des incendies tels que des alarmes incendie, des gicleurs, des canalisations d'incendie ou des systèmes d'extinction fixes, y compris les hottes de cuisine commerciale et l'installation de dispositifs de verrouillage électromagnétiques;
- Installer ou modifier des systèmes de chauffage, de plomberie et de climatisation, des foyers, des poêles encastrables et des poêles à bois;
- Installer des armoires de cuisine ou de salle de bains avec plomberie (selon la valeur);
- Construire une cheminée.

Chacun de ces permis de construction a sa propre procédure de demande et ses propres exigences.

4. Cadre législatif de l'AC

En général, le code du bâtiment, les lois et les réglementations d'une province indiquent clairement la façon dont l'AC sera administrée.

L'AC gère les permis de construction pour les raisons suivantes :

1. déterminer si un permis est nécessaire pour effectuer des travaux réglementés par le Code;
2. estimer la valeur de la délivrance du permis et exiger des droits;
3. refuser de délivrer un permis d'occuper pour des motifs tels que la délivrance d'un permis pour l'électricité non valide par l'AC en matière d'électricité;
4. refuser de délivrer un permis de construction tant que les problèmes avec les terrains environnants ne sont pas résolus;
5. élaborer une procédure de demande.

5. Les responsabilités de l'AC et des propriétaires

5.1 Les responsabilités de l'AC

Les lois relatives au code provincial du bâtiment renferment des réglementations qui énoncent spécifiquement les obligations des municipalités ou des villes à l'égard de l'AC. Il s'agit notamment des obligations suivantes :

1. Définir les qualifications des agents du bâtiment (p. ex., formation, membre en règle de son association provinciale);
2. Appliquer et faire respecter la *Loi sur le code du bâtiment* et son règlement;
3. L'AC doit conserver un exemplaire de toutes les demandes reçues, des permis et des ordres délivrés, des tests effectués et de tous les documents papier relatifs à leur administration;
4. Émettre des avis par écrit lorsque le propriétaire contrevient au règlement du code du bâtiment - il indique comment et à qui les avis et les ordres doivent être remis;
5. Répondre aux questions pertinentes sur le code du bâtiment mais ne pas formuler de conseils susceptibles de laisser penser que l'AC agit en qualité de concepteur;
6. Inspecter les chantiers relativement à la santé et à la sécurité au travail;
7. Obligation d'informer le propriétaire des exigences en matière d'examen des plans (p. ex., les catégories d'occupation);
8. Droit d'entrer dans la propriété à tout moment raisonnable dans le but d'appliquer ou de faire respecter la *Loi sur le code du bâtiment* et son règlement;
9. Pouvoir d'ordonner à une personne de se conformer en émettant un ordre de cessation des travaux, en supprimant des empiètements non autorisés, en supprimant des zones construites, en émettant un ordre de cessation d'occupation jusqu'à ce que les conditions d'occupation soient sécuritaires;

10. Ordonner le contrôle des matériaux, des équipements, des dispositifs, des méthodes de construction, des assemblages structuraux ou des fondations, etc., aux frais du propriétaire, afin de prouver que la construction est conforme au règlement du code du bâtiment;
11. Délivrer un permis conditionnel de construction ou d'occuper;
12. Refuser de délivrer un permis;
13. Révoquer un permis;
14. Motiver un refus.

5.2 Les responsabilités du propriétaire

La législation énonce clairement les obligations des propriétaires et leurs responsabilités pour l'obtention d'un permis de construction :

1. Demander des permis ou une autorisation avant d'entamer les travaux ;
2. Soumettre les plans de construction ou de transformation au chef du service des incendies pour examen avant le début des travaux;
3. Indiquer la date de début des travaux;
4. Fournir des renseignements sur le ou les entrepreneurs, le concepteur, l'architecte, les ingénieurs et le nom de la personne chargée de l'examen sur place de la ou des constructions;
5. Nom de la personne effectuant des analyses (p. ex., de l'eau, du sol);
6. Fournir le plan d'emplacement;
7. Conception et examen professionnels des éléments structuraux;
8. Conditions, taille ou complexité du chantier nécessitant une conception et une inspection professionnelles;
9. Conception d'un système d'extincteurs automatiques;
10. Évaluation du terrain ou modification des limites de la propriété;
11. Adresser un avis d'inspection pour les étapes suivantes :
 - a. les semelles en place;
 - b. la plomberie sous le plancher;
 - c. l'isolation sous le plancher et dans les fondations;
 - d. le pré-remblayage;
 - e. à l'exception des habitations préfabriquées et modulaires,
 - i. la charpente, le toit et les systèmes de plomberie et mécaniques;
 - ii. la pose de l'isolant et du pare-vapeur avant le recouvrement de la charpente murale;
 - f. pour les habitations préfabriquées et modulaires,
 - i. l'installation de la superstructure et les systèmes de fixation;
 - ii. l'isolation des fondations et la pose du pare-vapeur avant le recouvrement de la charpente murale, et les raccordements de plomberie avant le premier étage et avant l'occupation des lieux;
12. Réaliser, aux frais du propriétaire, les tests ou les inspections nécessaires pour prouver la conformité.

En outre, la *Loi sur le code du bâtiment* et son règlement précisent les rôles et les responsabilités de l'architecte, des ingénieurs, du concepteur d'intérieur et des entrepreneurs.

6. Les communautés des Premières nations et l'AC

Au sein des Premières nations, les terres sont réglementées en vertu de la *Loi sur les Indiens*, qui constitue la principale source d'autorité régissant l'utilisation des terres au sein des Premières nations. L'article 81 de la Loi sur les Indiens confère aux Premières nations le pouvoir d'adopter des règlements administratifs en vue de réglementer des questions relatives aux réserves, telles que la circulation, la résidence, la santé publique, la violation de propriété et le bruit, pour ne citer que ces exemples.⁵ En matière de bâtiment et de construction, la Loi dispose de ce qui suit :

81 (1) Le conseil d'une bande peut prendre des règlements administratifs, non incompatibles avec la présente loi ou avec un règlement pris par le gouverneur en conseil ou par le ministre, pour l'une ou l'ensemble des fins suivantes :

(g) la division de la réserve ou d'une de ses parties en zones, et l'interdiction de construire ou d'entretenir une catégorie de bâtiments, ou d'exercer une catégorie d'entreprises, de métiers ou de professions dans une telle zone;

(h) la réglementation de la construction, de la réparation et de l'usage des bâtiments, qu'ils appartiennent à la bande ou à des membres de la bande pris individuellement;

(i) l'arpentage des terres de la réserve et leur répartition entre les membres de la bande, et l'établissement d'un registre de certificats de possession et de certificats d'occupation concernant les attributions, et la mise à part de terres de la réserve pour usage commun, si l'autorisation à cet égard a été accordée aux termes de l'article 60;⁶

Les présents règlements administratifs doivent faire référence à un code du bâtiment. Au niveau national, le Code national du bâtiment (Canada) fait office de modèle. Il est utilisé pour constituer la base des codes du bâtiment au niveau provincial. En vertu de dispositions contractuelles prises par le gouvernement fédéral (ententes globales de financement) et dans le cadre du protocole, la politique du gouvernement fédéral veut que la construction des bâtiments soit conforme au Code national du bâtiment⁷, à moins que le Conseil n'adopte le code du bâtiment en vigueur sur son territoire.

⁵ <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/i-5/section-81.html>

⁶ Consultez : <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/i-5/section-81.html>

⁷ Cela comprend également le Code canadien de l'électricité, le Code national de plomberie (Canada), le Code national de construction des bâtiments agricoles du Canada, la norme CAN/CSA-B149.1-05 du Code d'installation du gaz naturel et du propane, le Code de recommandations techniques pour les systèmes de stockage de produits pétroliers et de produits apparentés : partie 3, la norme CAN/CSA B651-12 Conception accessible pour

Les terres des réserves ne sont pas toutes administrées en vertu de la *Loi sur les Indiens*. De nombreuses Premières nations ont adhéré à la *Loi sur la gestion des terres des Premières nations* (LGTPN), ce qui leur permet de promulguer et de faire appliquer leurs propres codes fonciers. Une fois qu'un code foncier est établi, l'article 20(2) de la LGTPN confère au Conseil un pouvoir législatif sur les questions suivantes : prévoir le zonage ou le lotissement des terres de la Première nation ou autrement en régir ou en interdire l'exploitation ou l'utilisation.⁸ En 2019, 153 Premières nations avaient déjà adhéré à la Gestion des terres des Premières nations et étaient en train d'élaborer leur code foncier ou de le mettre en œuvre⁹.

Au sein des communautés des Premières nations, le Conseil de bande constitue l'AC¹⁰ en matière de construction d'habitations dans leurs communautés. Le Conseil de bande exerce cette autorité en adoptant des règlements administratifs. Les règlements administratifs de la bande sont adoptés par le Conseil de bande pour contribuer à la maîtrise de certaines activités au sein de la communauté, notamment la mise en œuvre des procédures relatives aux permis de construction, ainsi que le pouvoir d'appliquer et de faire respecter les codes, les normes et les pratiques de construction. Le gouvernement fédéral soutient que les Premières nations sont les autorités compétentes en matière de logement, ce qui signifie qu'elles constituent le palier de gouvernement ayant le pouvoir d'adopter des règlements administratifs relatifs aux codes du bâtiment dans les réserves. Cependant, cette approche n'est pas largement partagée au sein des Premières nations.

6.1 Le pouvoir à titre d'AC est rarement exercé

Dans de nombreuses communautés, les Conseils n'ont pas correctement exercé leur pouvoir à titre d'AC. Ils n'ont pas adopté de règlements administratifs de bande pour garantir une

l'environnement bâti, les Principales différences entre les normes techniques – la norme Accessibilité des bâtiments et autres installations : Règles de conception (CAN/CSA-B651-M95) et la norme Conception accessible pour l'environnement bâti (CAN/CSA-B651-04), la norme CAN/CSA Z614-07 Aires de jeu et équipements pour enfants, les normes LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) du Conseil du bâtiment durable du Canada – Argent (Équivalent de la norme LEED « Argent » sans la certification. La certification LEED est accordée de manière volontaire et ne sera pas financée par AANC), la Formule canadienne normalisée de contrat de services en architecture, Document Six, Edition 2006 de l'Institut royal d'architecture du Canada, le Devis directeur national (DDN). Source : (AANC 2016) Protocole pour les infrastructures financées par AANC (version 2).

⁸ <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/f-11.8/page-2.html>

⁹ Consultez : <https://www.sac-isc.gc.ca/fra/1327090675492/1611953585165>

¹⁰ L'ANABPN insiste sur l'importance de l'AC et son impact sur les communautés des Premières nations. Dans le cadre de ses Normes sur les niveaux de service - Protection contre l'incendie - Programme d'immobilisations et d'entretien, SAC a défini l'AC comme suit : « L'administration locale ayant le pouvoir d'établir des normes lorsque celles-ci ne sont pas définies par des codes adoptés ou prescrits par la loi (p. ex. l'organisme gouvernemental responsable de l'application de toute disposition du code, ou l'agent ou l'organisation désigné par cet organisme pour exercer une telle fonction) » Consultez : <https://www.sac-isc.gc.ca/fra/1100100010632/1534353148780>

construction d'habitations conforme à un code du bâtiment¹¹. Certains ont adopté des règlements administratifs qui sont obsolètes. Dans certains cas, les Premières nations disposent d'une procédure relative aux permis de construction mais pas de règlements administratifs à l'appui de cette procédure. Dans d'autres cas, il existe des règlements administratifs, mais ils ne sont pas réellement appliqués (p. ex. le règlement administratif stipule que vous devez présenter une demande de permis de construction, mais cela n'a pas été mis en œuvre). Dans d'autres cas encore, les règlements administratifs sont appliqués de la même manière à toutes les activités de construction dans la communauté. En pareils cas, les règlements administratifs peuvent s'appliquer aux non-membres (p. ex., les propriétaires de chalets) et pas aux membres de la communauté.

La majorité des Conseils n'ont pas exercé leur pouvoir à titre d'AC en mettant en œuvre un ensemble clair de politiques. Cet ensemble comprend des politiques relatives aux exigences entourant le déroulement des nouvelles constructions et des rénovations. Dans certains cas, les conseils tribaux offrent un soutien dans le cadre de la construction qui passe par des révisions de plans et des inspections.

En outre, de nombreux conseils n'ont pas mis en place de système de permis de construction. Alors même que l'aménagement de terrain devient un des principaux indicateurs de croissance économique, il n'existe aucun cadre pour soutenir cette croissance en matière de logement et d'infrastructure. Même si les cadres relatifs aux permis de construction sont bien ancrés dans les municipalités et les villes, ils n'ont en général pas été adoptés par les conseils.

Les nouvelles constructions doivent être inspectées pendant et après l'achèvement des travaux pour assurer la conformité aux codes du bâtiment et aux exigences spécifiques des communautés. En général, les seules exigences en matière d'inspection sont celles imposées par les projets financés par le gouvernement fédéral. Les personnes qui construisent leurs propres habitations sont responsables de leurs propres inspections, mais celles-ci sont rarement réalisées par le Conseil.

En l'absence de règlements administratifs, il n'existe aucun processus pour approuver le site où une habitation doit être construite ou les plans. En l'absence de règlements administratifs, les habitations ne peuvent être inspectées pour s'assurer qu'elles sont construites conformément à un code du bâtiment. En l'absence de règlements administratifs, les inspections ne sont pas fondées sur la conformité au code, mais plutôt sur une politique en matière de logement. En l'absence de règlements administratifs, il se peut que les inspecteurs n'aient pas la compétence ou le pouvoir de suspendre les activités de construction si ces dernières ne se font pas en conformité avec un code du bâtiment ou de forcer l'entrepreneur à résoudre le problème.

¹¹ Une révision des règlements administratifs relatifs au code du bâtiment a révélé que moins de 10 % des communautés ont mis en œuvre de tels règlements.

6.2 Les enjeux liés au non-exercice du pouvoir à titre d'AC

En l'absence de règlements administratifs, il peut être dangereux d'occuper une habitation sans inspection finale, sans qu'un permis d'occuper ne soit délivré ou sans lettre indiquant que l'emménagement peut se faire sans danger. En l'absence de règlements administratifs, les réparations de l'habitation incomberont, en définitive, au Conseil de bande. Le Conseil de bande peut également être légalement tenu de réparer les habitations privées n'ayant pas été construites conformément à ses règlements administratifs. Enfin, si les Conseils de bande n'ont pas adopté les codes de construction nationaux ou provinciaux à l'aide d'un règlement administratif, ces codes n'auront aucune valeur juridique.

Les Conseils qui ne disposent pas de système de permis de construction sont confrontés à un problème plus vaste. Les entrepreneurs qui travaillent hors des réserves sont réticents à répondre aux appels d'offres de construction dans les réserves. Cette situation constitue un véritable défi pour certaines communautés, car les entrepreneurs travaillant hors des réserves sont en mesure de fournir la main-d'œuvre et les ressources nécessaires à la construction des habitations ou à la réparation des habitations existantes. En outre, les personnes possédant des terres où construire leurs propres habitations ne sont pas au fait du processus de construction d'une habitation.

Les histoires ne manquent pas concernant des familles qui reviennent dans leur communauté et construisent une nouvelle maison. Des années plus tard, des problèmes apparaissent au niveau du toit ou de graves anomalies sont constatées au niveau des fondations. Lorsque les propriétaires contactent leur compagnie d'assurance pour soumettre une demande d'indemnisation, il leur est demandé de fournir des documents justificatifs tels que des permis de construction, des rapports d'inspection ou des exemplaires des règlements administratifs de la bande. Hélas, ces informations peuvent être inexistantes.

Ensuite, le propriétaire engage un avocat pour tenter une action en justice contre le Conseil de bande, car il détient le pouvoir à titre d'AC pour s'assurer que toutes les habitations sont construites convenablement¹². Il existe également des cas où les habitations construites par la Bande ne sont pas sécuritaires (par exemple, des rampes d'escalier mal posées ou pas du tout posées) et où les occupants se retrouvent blessés. Conscients de leur responsabilité envers la communauté, les conseils de bande acceptent finalement de verser une indemnisation en prélevant des fonds de leur capital ou d'autres secteurs de programme pour couvrir les réparations ou la nouvelle habitation.

¹² L'AC devient plus primordiale lorsqu'il s'agit d'infrastructures car elle est responsable des exigences dans le cadre de tout projet d'infrastructure (Alberta, 2018).

7. Exemple d'une communauté où le permis de construction n'est pas obligatoire

Une communauté des Premières nations du Canada se situe près d'un centre urbain. Cette communauté est dotée d'effectifs suffisants au niveau du service du logement et en termes d'inspecteurs et d'ingénieurs. Toutefois, les membres de la communauté n'ont pas besoin de permis de construction pour construire une nouvelle habitation ou en rénover une. L'inspecteur a procédé à une inspection de l'habitation et a constaté de nombreuses infractions au code du bâtiment. Ci-dessous, quelques exemples de ces infractions :



Cloisons intérieures non soutenues. Des tasseaux doivent être ajoutés avant la fixation des cloisons intérieures.



Absence de solive de bordure et charpente inadéquate.



Le seuil de la fenêtre est très bas, entraînant un risque que quelqu'un tombe du deuxième étage.

L'inspecteur de la communauté a rédigé la note suivante :

« ... cette personne a décidé de construire sa propre maison sans passer par l'un de nos programmes et en faisant appel à un entrepreneur non qualifié qui lui a par la suite demandé une importante somme d'argent en espèces. Ensuite, une fois les travaux entamés et les erreurs commises, l'entrepreneur a quitté le chantier. Un autre entrepreneur a été engagé pour terminer les travaux et corriger les erreurs (dont la propriétaire n'avait pas encore connaissance). L'entrepreneur n'a pas résolu les problèmes mais les a aggravés. L'inspecteur de la sécurité a pris l'initiative d'inspecter la structure et a constaté les nombreux problèmes. C'est alors qu'il m'a été demandé d'appuyer ses conclusions. Les propriétaires ne savaient pas que des problèmes existaient depuis le début des travaux. L'entrepreneur sur place était très agressif/sur la défensive et agacé par notre présence sur le chantier. Par la suite, la propriétaire a contacté notre bureau pour demander de l'aide. »

Dans le cas évoqué, la propriétaire n'a pas fait appel à un entrepreneur qualifié pour construire sa maison.

8. L'AC et les responsabilités juridiques éventuelles des communautés autochtones

Les Conseils qui fonctionnent de la même manière que les municipalités s'engagent dans un large éventail d'activités. Parmi ces activités, plusieurs pourraient être à l'origine d'une responsabilité éventuelle pour les Conseils, notamment :

- l'installation et l'entretien d'installations matérielles pour les services municipaux tels que l'eau, les égouts sanitaires et les égouts pluviaux;
- la délivrance de permis de construction et d'aménagement;
- l'inspection de la construction de bâtiments;
- l'entretien et l'inspection des chaussées et des panneaux de signalisation.

Cette liste n'est pas exhaustive et chacune de ces activités implique des responsabilités éventuelles. Bien qu'il ne semble pas exister d'affaires judiciaires spécifiques concernant le Conseil et ses responsabilités en vertu de l'AC, il en existe qui concernent les municipalités et leur AC dans le cadre de projets de construction.

Par exemple, dans l'affaire *Ville de Kamloops c. Nielsen*, [1984] 2 R.C.S. 2, la Cour suprême du Canada s'est penchée sur la question de savoir « si une municipalité peut être tenue responsable de négligence pour ne pas avoir empêché la construction d'une maison sur des fondations inadéquates. »¹³

Dans cette affaire, une maison à Kamloops (Colombie-Britannique) reposait sur des fondations insuffisamment solides, ce que la ville a découvert lors de son inspection. Des ordres de cessation des travaux ont été émis mais n'ont pas été appliqués. La maison a été vendue à la famille Nielsen. Après avoir découvert les défauts de construction, la famille Nielsen a poursuivi la ville en justice pour négligence dans la réalisation de l'inspection. La Cour a estimé que la ville était responsable à 25 % car elle n'avait pas correctement accompli sa mission d'inspection. Il existe d'autres cas où la responsabilité a été imputée aux municipalités, ce qui peut ou non s'étendre aux conseils de bande.

Dans l'affaire *Littler c. Mission (District)* [1991] B.C.J. No. 2600, la Cour suprême de la Colombie-Britannique a également imputé la responsabilité à la municipalité. Dans cette affaire, la corporation du district de Mission a été jugée responsable pour son manquement, avant de délivrer un permis, à s'assurer qu'une activité commerciale était exercée dans une zone qui le permettait. Lorsqu'il a été découvert que le zonage ne permettait pas ce type d'activité, de nouveaux permis ont été refusés. Le plaignant a obtenu gain de cause pour les frais de

¹³ Kamloops, précité, note 50, p. 5.

réimplantation et le manque à gagner de plus de 66 000 dollars. Les pertes étaient de nature purement économique.

Dans cette autre affaire, *Hartnett et al. c. Wailea Construction Ltd. (1989) (C.S.C.B.)*, la municipalité a été jugée responsable d'avoir délivré des permis de construction alors que des analyses du sol avaient permis de constater que le terrain n'était pas propice à la construction et que les exigences du code du bâtiment ne pouvaient être respectées.

Dans l'affaire *Rothfield c. Manolakas [1990] 1 W.W.R. 408 (Cour suprême du Canada)*, la municipalité a été tenue responsable du fait de la négligence de l'inspecteur en bâtiment de la ville qui n'a pas décelé les défauts de conception lors de l'examen des plans avant les travaux de construction.

Ce sujet semble être source de litiges et la responsabilité semble être imputée aux municipalités. Au fur et à mesure que les communautés des Premières nations se dirigent vers l'accession à la propriété et que les locataires résidant dans des habitations appartenant à la bande prennent conscience de leurs droits, les responsabilités du Conseil seront inévitablement remises en question. Des recherches plus approfondies sont nécessaires sur ce sujet qui n'entre pas dans le cadre du présent projet.

9. Comparaison de l'AC dans les réserves et hors des réserves

Le tableau ci-dessous compare la mise en œuvre de l'AC au sein des municipalités/villes et des communautés autochtones.

| Activités | Dans les réserves | Hors des réserves |
|------------------------|---|---|
| Autorités | <i>Loi sur les Indiens</i> , traités modernes, ententes globales de financement. Les Conseils doivent adopter des règlements administratifs pour exercer leur autorité. | Les pouvoirs législatifs provinciaux (<i>Loi sur les municipalités</i> [Ontario]) et, surtout, la <i>Loi sur le code du bâtiment</i> [Ontario]. Le conseil municipal (et d'autres) nomme du personnel et attribue des tâches et des responsabilités pour appliquer les règlements. |
| Rôle des autorités | Généralement indéterminé | Le Chef du service du bâtiment est nommé par la municipalité aux fins de l'application de la Loi. Les rôles et les responsabilités sont clairement définis dans les politiques et les procédures. |
| Permis de construction | Il n'existe pas de système de permis de construction en tant que tel. | Le client ou son représentant (parfois l'architecte) doit soumettre une « demande de construction » aux agents locaux du bâtiment. Il doit généralement |

| Activités | Dans les réserves | Hors des réserves |
|---|--|---|
| | Les propriétaires/entrepreneurs sont libres de faire comme bon leur semble. | attester de l'exactitude de la demande par le biais d'une déclaration solennelle. La demande est accompagnée d'un nombre déterminé de documents relatifs à l'architecture, à la structure, à la mécanique et à l'électricité du bâtiment proposé. L'entrepreneur est principalement chargé d'obtenir un permis. |
| Examen officiel du chantier/des plans | Certaines communautés disposent d'un processus structuré par des règlements administratifs, des politiques ou des procédures. La majorité des communautés n'ont pas de processus formel en place pour définir leur AC. | Les agents examinent la demande pour vérifier sa conformité aux règlements municipaux, aux réglementations et au code du bâtiment. D'autres organes municipaux - tels que les services des incendies, de l'urbanisme, de la santé, des forêts et des travaux publics - peuvent également examiner la demande. Lorsque les documents sont approuvés, un permis de construction est délivré. Le demandeur est informé de tout élément non conforme. |
| Inspections conformes au Code du bâtiment | Requises à différentes étapes de la construction pour s'assurer que tous les travaux sont réalisés conformément aux plans approuvés. Principalement réalisées pour les nouvelles constructions. Les inspections sont rarement effectuées pour les rénovations. | Requises à différentes étapes de la construction pour s'assurer que tous les travaux sont réalisés conformément aux plans approuvés. Ces inspections concernent les nouvelles constructions et les rénovations. |
| Mise en application | La persuasion (p.ex., réglez le problème ou vous ne serez pas payé) et la pédagogie sont essentielles. La plupart des règlements administratifs ne permettent pas d'émettre des ordres de cessation des travaux. | Émettre des ordres de se conformer à la loi; cesser les travaux jusqu'à ce que des corrections soient apportées; intenter des poursuites en cas d'infractions graves. La persuasion et la pédagogie constituent une part importante de la mise en application. |
| Affaires judiciaires | Aucune affaire directe. Cependant, il est possible de tirer des conclusions d'après les décisions prises à l'encontre des municipalités. | Plusieurs affaires judiciaires ont porté sur le rôle des inspections relatives au code du bâtiment et sur le processus. Dans de nombreux cas, les municipalités ont été condamnées. |

10. Les communautés autochtones qui exercent leur pouvoir à titre d'AC

Certaines communautés autochtones ont adopté des règlements administratifs pour exercer leur pouvoir à titre d'AC :

- la nation Squamish (en vertu de l'article 81 de la *Loi sur les Indiens*)¹⁴;
- la Bande indienne de Campbell River (en vertu de l'article 81 de la *Loi sur les Indiens*)¹⁵;
- la Première nation des Chippewas de Mnjikanning (en vertu de l'article 81 de la *Loi sur les Indiens*)¹⁶;
- la Nation crie d'Opaskwayak (en vertu de la *Loi sur la gestion des terres des Premières nations*)¹⁷;
- la Nation Kinistin Sauleaux (en vertu de la *Loi sur la gestion des terres des Premières nations*);
- la Première nation de West Bank (en vertu de la *Loi sur la gestion des terres des Premières nations*);
- la Première nation de Tsawwassen (en vertu de la *Loi sur la gestion des terres des Premières nations*);
- la Nation crie d'Enoch (en vertu de l'article 81 de la *Loi sur les Indiens*) (a adopté un plan d'utilisation des terres et un règlement administratif relatif à l'utilisation des terres).

11. Aménagement du territoire et construction

L'aménagement du territoire est fondamental pour la qualité de vie et la réussite globale d'une communauté. Si l'aménagement peut parfois être mal vu, étant donné qu'il modifie le paysage et peut entraîner des répercussions sur les écosystèmes et la faune, il reste néanmoins essentiel pour la prospérité d'une communauté. La clé des projets d'aménagement du territoire et du développement ordonné réside dans la recherche d'un équilibre entre la croissance et la préservation du caractère souhaité de toute communauté.

En matière d'aménagement du territoire, il existe deux documents de planification importants : le Plan officiel (Plan directeur) et le règlement administratif sur le zonage.

Le Plan officiel est un document de politique qui établit une vision de la croissance d'une municipalité. Le plan définit également des politiques visant à offrir la meilleure qualité de vie

¹⁴ The bylaw has been proposed and waiting to come into force <https://partii-partiii.fng.ca/fng-gpn-ii-iii/pii/fr/item/521083/index.do?q=building+code>

¹⁵ <https://partii-partiii.fng.ca/fng-gpn-ii-iii/pii/fr/item/475120/index.do?q=building+code>

¹⁶ <https://partii-partiii.fng.ca/fng-gpn-ii-iii/pii/fr/item/474244/index.do?q=building+code&alternateloale=fr>

¹⁷ Ces règlements administratifs ont été adoptés par Résolution du Conseil de bande et non par la motion d'un règlement administratif.

possible au sein de la municipalité. Un règlement administratif sur le zonage a pour but de mettre en œuvre les idées du Plan officiel.

Le document divise la municipalité en zones dont la fonction est similaire ou compatible. Les terres sont le plus souvent utilisées à des fins résidentielles, commerciales et industrielles. Le règlement administratif prévoit également des normes d'aménagement pour assurer l'uniformité de chaque zone.

Les normes d'aménagement concernent la superficie minimale d'un lot, la façade, les marges de recul et la hauteur des bâtiments. La conformité au Plan officiel et au règlement administratif sur le zonage vise à assurer un développement ordonné et à protéger l'environnement au sein d'une municipalité. Le règlement administratif sur le zonage est abordé plus en détail dans le présent document.

Le pouvoir d'une municipalité d'élaborer des documents de planification est inscrit dans la Constitution. Le gouvernement fédéral confère à la province le pouvoir de traiter les questions d'aménagement du territoire et transmet cette responsabilité à la municipalité. Les trois paliers de gouvernement agissent dans l'intérêt public. De la même manière, la *Loi sur les Indiens* et la LGTPN donnent aux conseils le pouvoir d'élaborer des plans officiels et d'adopter des règlements administratifs sur le zonage.

Comme cela a été mentionné précédemment, nous supposons que les conseils ont élaboré un plan officiel ou un plan global pour la communauté, car il s'agit d'un élément essentiel permettant de soutenir le processus de construction.

12. Comment mettre en œuvre l'AC ?

Le Conseil de bande est responsable de la mise en application des règlements administratifs relatifs au code du bâtiment et de la délivrance des permis de construction et des certificats ou permis d'occuper.

12.1 Permis ou autorisation de construction au sein des Premières nations

Un permis de construction est une autorisation écrite officielle du conseil de bande pour construire, agrandir, rénover, transformer ou démolir des bâtiments existants. Les permis de construction sont nécessaires car ils permettent au conseil de bande de s'assurer que tous les bâtiments respectent les conditions établies par les règlements administratifs de la bande et les règlements administratifs sur le zonage, notamment le code du bâtiment provincial ou national et toute réglementation en matière de santé et de sécurité qui pourrait s'appliquer. Ils permettent de garantir que les bâtiments sont sûrs pour les occupants.

Dans de nombreux cas, il est nécessaire d'obtenir un permis de construction. Il s'agit notamment, mais pas exclusivement, des cas suivants :

- la construction d'une nouvelle habitation;
- la rénovation ou la transformation d'une habitation existante;
- la construction d'une annexe à une habitation existante;
- la construction d'un bâtiment connexe à un bien résidentiel, tel qu'un garage;
- la démolition d'une structure.

Autres types de permis

D'autres types de permis peuvent être exigés, selon l'autorité compétente et les règlements administratifs. Il peut s'agir notamment des permis suivants :

- un permis de plomberie permettant d'installer des conduits de plomberie, de gaz ou de drainage, ou des appareils de plomberie ou pour le chauffage de l'eau, ou d'installer tout équipement de traitement ou d'effectuer des modifications, des réparations ou des remplacements, sauf exemption expressément prévue par les codes de plomberie;
- un permis pour les travaux d'électricité permettant d'installer un système électrique ou d'effectuer des modifications, des réparations, des remplacements ou des transformations, sauf exemption expressément prévue par les codes de l'électricité;
- un permis permettant d'installer un système privé d'évacuation des eaux usées ou d'une fosse septique.

Dans certains cas, le permis de construction inclut les permis de plomberie et de travaux d'électricité, mais peut aussi exiger que des plombiers ou des électriciens agréés effectuent l'inspection et fournissent un certificat d'approbation. Le système d'évacuation des eaux usées ou la fosse septique devra possiblement être approuvé par des organismes de santé ou de protection de l'environnement, tandis que les fournisseurs d'énergie hydroélectrique pourraient être autorisés à effectuer des inspections. Ces questions doivent être abordées et intégrées aux règlements administratifs de la bande.

Une fois délivré, le permis de construction doit être affiché dans un endroit bien en vue sur le chantier pendant toute la durée du projet.

L'importance des permis

Certaines communautés des Premières nations, grandes et petites, commencent à imposer les permis de construction. Les Conseils de bande ont une autorité sur leurs terres et exercent ce contrôle dans la construction de leurs habitations.

Ces communautés veulent s'assurer que toutes les habitations (financées par la bande ou à titre privé) sont construites conformément aux exigences du code du bâtiment, afin de répondre aux enjeux suivants :

- L'accessibilité en toute sécurité pour les personnes handicapées et les personnes âgées fragiles;

- L'humidité excessive et la formation de moisissures qui en résulte;
- La construction de mauvaise qualité;
- Les matériaux de construction inadéquats;
- La mauvaise conception et la mauvaise qualité des fondations;
- La plomberie et le câblage défectueux;
- Les poêles à bois dangereux;
- Les inspections limitées ou absence d'inspections;
- Les habitations construites dans des plaines inondables ou dans d'autres zones où le sol/le terrain est inadéquat;
- La protection de leur investissement en capital;
- La diminution des responsabilités lorsque les conseils de bande ou les conseils tribaux ont la charge de la construction des habitations dans leurs communautés;
- Les normes en matière de logement et les pratiques de construction adaptées à la situation géographique des communautés des Premières nations;
- Le soutien au financement par des tiers;
- L'élaboration de politiques de logement solides pour les communautés;
- La sécurité et la santé des membres de leur communauté.

Il est important que le plan communautaire soit élaboré et approuvé.

Les règlements administratifs à adopter pour mettre en œuvre l'AC

Il est nécessaire d'adopter trois règlements administratifs pour conférer au Conseil le pouvoir d'AC :

1. Les règlements administratifs sur le bâtiment;
2. Les règlements administratifs sur le zonage;
3. Les règlements administratifs en matière d'arpentage.

Règlements administratifs sur le bâtiment

Les règlements administratifs sont nécessaires pour que les conseils puissent exercer leur pouvoir à titre d'AC en matière de construction de bâtiments. La *Loi sur les Indiens* ou la *Loi sur la gestion des terres des Premières nations* confère au Conseil le pouvoir d'adopter les règlements administratifs. Il n'est pas recommandé de recourir à une résolution du Conseil de bande, car il s'agit d'une déclaration administrative du Conseil relativement à une affaire particulière de nature plutôt temporaire. La résolution ne prescrit pas de directive durable du Conseil.

En vertu des règlements administratifs sur le bâtiment, le conseil peut régir les questions suivantes :

- Normes d'entretien des biens immobiliers et obligation de maintenir les habitations en bon état;
- Normes d'occupation;
- Prévention des insectes nuisibles (p. ex. coquerelles, fourmis, termites);

- Sécurité en matière d'incendie et protection contre les incendies, y compris les indices de résistance au feu, qui doivent être conformes au Code national du bâtiment et au Code national de prévention des incendies;
- Isolation thermique – celle-ci doit être conforme au Code national du bâtiment et au Code national de l'énergie;
- Normes de construction – elles doivent être conformes au Code national du bâtiment et au Code national de prévention des incendies;
- Normes de construction pour les chalets;
- Exigences relatives aux détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone (CO).

Les règlements administratifs peuvent stipuler que les habitations doivent être construites conformément au Code national du bâtiment ou conformément aux codes provinciaux du bâtiment. Ils peuvent également imposer des normes ou des pratiques de construction plus strictes, au besoin. Un règlement administratif régissant la construction doit être élaboré conjointement avec un règlement administratif de zonage existant, afin que le permis puisse préciser où l'habitation peut être construite (p. ex. emplacement précis, lot, etc.).

Règlements administratifs sur le zonage

En vertu des règlements administratifs sur le zonage, le conseil de bande peut régir les questions suivantes :

- Utilisation des terres;
- Emplacement et limites des zones commerciales, résidentielles, industrielles, institutionnelles et de conservation;
- Emplacements des chalets;
- Protection des forêts et des autres ressources naturelles;
- Terrains de camping, y compris l'établissement de la tarification;
- Exigence de permis de construction dans certaines zones spécifiques;
- Plan communautaire.

Les règlements administratifs sur le zonage sont importants car ils régissent l'utilisation des terres et établissent des normes en fonction desquelles les terres peuvent être aménagées. Toutes les terres d'une communauté des Premières nations peuvent être établies dans une zone spécifique présentée sur une carte de zonage.

Le zonage est particulièrement important avant que des habitations ne soient construites. Le Conseil de bande doit d'abord diviser les communautés en différentes zones avant la construction de tout bâtiment ou avant l'exploitation de tout type d'activité ou d'entreprise. Les règlements administratifs sur le zonage sont essentiels, car les conseils de bande peuvent exiger des permis de construction.

Règlements administratifs en matière d'arpentage

En vertu des règlements administratifs en matière d'arpentage, le conseil de bande peut régir les questions suivantes :

- Répartition de terres pour un centre communautaire, des églises, des écoles, des magasins (paragraphe 18(2) de la *Loi*);
- Répartition des terres parmi les membres de la bande;
- Registre foncier pour les certificats de possession et les certificats d'occupation.

Ces règlements administratifs sont des éléments importants d'un système de permis de construction, car ils permettent d'identifier clairement le propriétaire de l'habitation et le propriétaire du terrain. Il peut être nécessaire de solliciter un agent « des terres » et de l'impliquer dans ce processus.

Exemples de règlements administratifs

Il existe d'excellents exemples de conseils ayant adopté des règlements administratifs en matière de bâtiments et de construction. Nous pouvons notamment citer :

1. La Première nation de Tsawwassen - <https://tsawwassenfirstnation.com/governance-overview/laws/>
2. La Première nation de Westbank - https://www.wfn.ca/docs/2005-14_wfn_building_law637351729051116852.pdf?LanguageID=EN-US

Les règlements administratifs de la Première nation de Tsawwassen et de la Première nation de Westbank sont considérés comme de très bons exemples pour les raisons suivantes :

1. Les définitions des termes utilisés dans les règlements sont indiquées. Il s'agit d'un point très important car les définitions figurant dans les règlements sont bien comprises par le public visé.
2. Les règlements font référence aux permis de construction. Ces communautés ont mis en place un système de permis de construction. (Dans de nombreux cas, la communauté fait référence aux permis de construction, sans toutefois avoir mis en œuvre le processus administratif).
3. Les dispositions sont clairement énoncées, notamment les obligations des parties.
4. Divers articles et paragraphes sont utilisés.
5. Des mécanismes de mise en application et de conformité sont prévus.
6. Les exigences en matière d'arpentage.

En révisant ces règlements administratifs, il convient de noter qu'il est préférable de fournir des informations plus détaillées. Que la communauté compte seulement 300 membres ou bien 3 000, il est préférable que les informations soient davantage détaillées pour aider chacun à comprendre la réglementation au sein de sa communauté.

Aide à l'élaboration des règlements administratifs

Pour plus d'informations concernant l'aménagement du territoire, veuillez consulter le site de l'Association nationale des gestionnaires des terres autochtones (ANGTA) à l'adresse suivante : www.angta.ca. L'ANGTA dispose de nombreuses ressources pour vous aider à aménager le territoire de votre communauté. Il existe également des planificateurs professionnels de l'utilisation des terres ayant de l'expérience de travail avec les Premières nations pour élaborer des plans d'aménagement ou des plans d'utilisation des terres.

Le Conseil consultatif des terres (www.labrc.com/fr) est également une excellente source d'informations. Il dispose d'un Centre de ressources sur la gestion des terres des Premières nations qui regroupe des informations sur l'arpentage et la gestion des terres.

Avant de soumettre une demande de permis de construction, celle-ci doit être conforme au plan communautaire et au règlement administratif sur le zonage.

La solution n'est pas identique pour toutes les communautés

L'un des enjeux auxquels sont confrontées de nombreuses communautés réside dans le fait qu'elles ne construisent qu'une ou deux habitations à plusieurs années d'intervalle, ou qu'elles ne disposent pas des effectifs ou de la capacité nécessaires pour mettre en œuvre l'AC.

Cependant, TOUS les conseils doivent adopter les lois nécessaires pour veiller à ce qu'ils s'acquittent de leurs responsabilités légales en matière de construction d'habitations au sein de leur communauté. S'il n'en a pas la capacité, le Conseil peut désigner une autre partie en tant qu'AC par le biais d'un contrat. Par exemple, si la communauté est membre d'un conseil tribal, elle peut confier au conseil tribal la responsabilité du processus de construction (permis de construction, gestion du contrat).

Deuxièmement, les conseils peuvent engager une société d'ingénierie professionnelle pour agir en tant qu'AC pour leur compte. Ces deux options sont importantes et doivent être envisagées par les conseils qui ne construisent pas beaucoup d'habitations ou qui n'ont pas la capacité de le faire.

13. Élaborer un système de permis ou d'autorisation de construction

Les objectifs d'un permis de construction sont de maintenir la responsabilité quant à la qualité d'un bâtiment et de s'assurer qu'il est construit conformément aux codes du bâtiment, aux normes minimales de construction et au cahier des charges.

De nombreuses municipalités et villes ont élaboré un système de demande de permis de construction. Il est conseillé de se référer à la municipalité la plus proche de votre communauté comme modèle pour une demande de permis de construction.

L'annexe C présente un exemple d'une demande de permis de construction de la ville de Sarnia pour une nouvelle construction. Il est important de se concentrer sur les informations précises exigées par la ville pour approuver le permis de construction - des informations similaires devraient être incluses dans la demande de permis de construction de la Première Nation.

Les étapes suivantes sont suggérées pour élaborer un système de permis ou d'autorisation de construction pour les Premières nations.

13.1 Élaborer un barème de droits pour les permis de construction

Le Conseil doit envisager la collecte de droits de permis de construction pour recouvrer le coût total des services lorsqu'il est établi qu'un service, un produit ou l'utilisation de ressources offre un avantage direct au particulier ou à l'entreprise, au-delà des avantages qui reviennent au grand public. Il est important que le service du logement du Conseil recouvre le coût de ses services et n'engendre pas de déficit.

La direction des normes de construction et des permis de la Saskatchewan a identifié plusieurs méthodes visant à établir les droits de permis disponibles pour les autorités locales. Il est possible de recourir à une ou plusieurs méthodes de calcul des droits de permis dans un règlement administratif. Il faut toutefois veiller à ce que tous les types de bâtiments soient inclus. Voici quelques exemples de ces méthodes :

- tarif au mètre carré de construction pour une ou plusieurs catégories de bâtiments, c'est-à-dire « ...XX,00 \$ par mètre carré de surface de plancher pour les bâtiments résidentiels... »;
- tarif par tranche de mille dollars de la valeur des travaux de construction pour une ou plusieurs catégories de bâtiments, c'est-à-dire : « ...XX,00 \$ par tranche ou partie de tranche de 1 000,00 \$ de la valeur des travaux de construction pour les établissements de réunion... »;
- tarif fixe (droit forfaitaire) pour une ou plusieurs catégories de bâtiments, c'est-à-dire « ...XX,00 \$ pour les garages résidentiels isolés... »;
- coût de l'examen des plans plus un tarif fixe pour chaque visite d'inspection, c'est-à-dire « ... équivalent au coût de l'examen des plans pour l'autorité locale plus XX,00 \$ pour chaque visite d'inspection... »;

- coût de l'examen des plans et des services d'inspection, c'est-à-dire « équivalent au coût de l'examen des plans pour l'autorité locale plus les inspections... »; et,
- toutes les variations qui s'imposent.¹⁸

Il est primordial que le coût total du traitement des demandes de permis, de la délivrance des permis de construction et de l'inspection de la construction autorisée par ces permis soit intégralement financé par les produits générés par les droits de permis de construction. Un exemple de barème des droits est présenté à l'annexe D.

13.2 Élaborer une politique et un manuel de procédures pour les permis de construction

Il existe de nombreux exemples de politiques et de procédures relatives aux permis de construction. Par exemple, consultez le site web de la ville d'Ottawa : <https://ottawa.ca/fr/urbanisme-amenagement-et-construction/construction-et-renovation/processus-de-demande-de-permis-de-construire>

14. Mise en œuvre d'un système de permis ou d'autorisation de construction

Le système de permis ou d'autorisation de construction doit se composer de huit étapes.

14.1 Étape 1 : Déterminer le service responsable des permis

Le processus relatif aux permis de construction est géré par un service de construction, éventuellement avec la collaboration d'autres services, tels que ceux responsables des égouts et des routes, ou de la sécurité incendie. Les permis sont délivrés si les éléments déposés, notamment les plans de construction et le cahier des charges, sont conformes au code provincial du bâtiment et tiennent compte des autres lois applicables régissant la construction et l'utilisation des terres.

Dans de nombreux cas, les services de construction utilisent un système de permis unique. Un permis couvre tous les travaux d'architecture/de structure, de plomberie, d'eau, de chauffage, de ventilation et de climatisation. Le système de permis unique permet une plus grande efficacité administrative.

¹⁸ Saskatchewan (2019). Guide des normes de construction visant à promouvoir la construction de bâtiments sûrs, sains et habitables (*Building Standards Guide Promoting construction of safe, healthy, habitable buildings*).

Cependant, dans certains territoires, les permis de travaux d'électricité doivent être délivrés par le fournisseur d'électricité. Ces informations doivent être incluses dans la trousse d'information fournie au demandeur.

La communauté peut également décider de délivrer un permis pour d'autres activités, notamment :

1. un permis de plomberie permettant d'installer des conduits de plomberie, de gaz ou de drainage, ou des appareils de plomberie ou pour le chauffage de l'eau, ou d'installer tout équipement de traitement ou d'effectuer des modifications, des réparations ou des remplacements, sauf exemption expressément prévue par les codes de plomberie;
2. un permis pour les travaux d'électricité permettant d'installer un système électrique ou d'effectuer des modifications, des réparations, des remplacements ou des transformations, sauf exemption expressément prévue par les codes de l'électricité;
3. un permis permettant d'installer une fosse septique pour une seule habitation;
4. un permis de démolition permettant de démolir un bâtiment.

Les règlements administratifs de la bande devront indiquer le type de permis à délivrer.

14.2 Étape 2 : Phase préalable à la demande

Les propriétaires ou constructeurs prévoyant de construire des structures autres que des habitations mono- ou bifamiliales doivent tenir des discussions préliminaires avec le service chargé de délivrer les permis de construction. Une réunion préalable au processus de demande permettra de clarifier toute préoccupation concernant la conception du bâtiment, son emplacement ou d'autres questions en rapport avec les règlements administratifs et les politiques en vigueur au sein de la communauté. Il est impératif que les propriétaires ou constructeurs se rapprochent du personnel afin d'obtenir une estimation des droits de permis de construction et autres taxes qui devront être payés avant la délivrance d'un permis de construction.

14.3 Étape 3 : Demande de permis de construction

Le processus commence par une demande de permis de construction. La trousse de demande sera disponible auprès du service chargé des permis de construction. La demande doit être soumise par le propriétaire ou l'entrepreneur potentiel. Certaines des informations suivantes peuvent être demandées dans le cadre de la demande :

- Adresse et description officielle de la propriété;
- Nom complet et adresse du propriétaire, du concepteur et de l'entrepreneur;
- Données relatives à l'emplacement, comme indiqué sur le formulaire de demande;
- Déclaration et signature avec numéro de téléphone;
- Numéro relatif au programme de garantie des logements neufs, le cas échéant;
- Si le bâtiment proposé s'appuie sur un modèle existant.

Le demandeur peut soumettre une demande pour un permis de construction « existant ». Dans ce cas, le modèle d'habitation à construire est le même que celui de la demande et des plans initiaux. Avec des plans dits « existants », le service peut prendre des décisions plus rapidement, à condition que les corrections et notes antérieures apportées par le service du bâtiment soient bien prises en compte dans les plans.

Dans le cadre de la demande, plusieurs documents doivent être fournis, notamment :

- le plan d'emplacement, y compris le nivellement du terrain (important lorsqu'un système d'égouts pour eaux usées est en place);
- les dessins architecturaux et structurels, et le cahier des charges;
- les dessins et les calculs relatifs au système CVC;
- les droits de permis de construction, conformément au barème des droits du règlement administratif.

Le demandeur est tenu de payer la totalité des droits de permis tels que définis dans le règlement administratif relatif aux permis de construction et dans le barème des droits. Un exemple de barème des droits est présenté à l'annexe D à la fin du document. Le barème des droits peut être basé sur la valeur des travaux de construction vérifiée par un examinateur de plans qui confirme le caractère raisonnable de la valeur. Tout ajustement peut entraîner des droits de permis supplémentaires à payer avant la délivrance du permis ou avant qu'un permis d'occuper ne soit émis.

Certains conseils de bande ou conseils tribaux peuvent mettre en place un processus d'approbation accéléré ou express. Lorsque le demandeur n'a pas besoin de faire approuver le plan d'emplacement, les services du bâtiment peuvent appliquer des frais supplémentaires (p. ex., une augmentation de 50 % des droits de permis) afin d'accélérer le processus et d'approuver une demande dans les trois jours ouvrables suivant le dépôt de la demande. Toutefois, cette option dépend des ressources en personnel. Lorsque des travaux de construction sont entrepris sans permis de construction, le service du bâtiment peut appliquer une pénalité (p. ex., doubler les droits de permis).

Une fois la demande déposée, elle est d'abord examinée pour s'assurer que la conception est conforme au règlement administratif concernant des questions telles que la superficie du lot, les marges de recul, la hauteur du bâtiment, etc.

Dans le cadre de la révision du zonage, les éléments suivants sont pris en compte :

- délimiter le zonage complet de la propriété;
- revoir le zonage spécifique au chantier, le cas échéant;
- revoir les dispositions générales de la zone résidentielle;
- revoir les dispositions générales qui s'appliquent à toutes les zones.

La demande est ensuite examinée par une personne qualifiée/habilitée à examiner les plans. Cet examen peut être accompli en interne ou par un tiers.

Dans le cadre de l'examen de la demande de permis de construction, des conditions supplémentaires peuvent affecter la construction de la nouvelle habitation. Ces conditions concernent notamment :

- les restrictions en matière d'occupation pour les entreprises à domicile;
- les informations relatives au nivellement du terrain;
- l'approbation des services de lotissement;
- l'accès pour les véhicules des services d'incendie;
- le rapport sur la préservation des arbres.

L'approbation d'autres organismes, tels que les offices de protection de la nature, peut également être requise.

Un exemple de demande de permis de construction est présenté à l'annexe C.

14.4 Étape 4 : Les exigences en matière de plans et de dessins

Le demandeur est tenu de soumettre des plans, des dessins et un cahier des charges qui seront examinés et approuvés dans le cadre du processus de demande de permis de construction. Dans le cas de logements à une ou deux unités, le concepteur des plans n'a pas toujours besoin d'être un ingénieur ou un architecte professionnel, mais il doit être jugé par le service des permis de construction comme étant un concepteur capable de réaliser le projet proposé. Pour les projets plus complexes, comme ceux qui ne relèvent pas de la section 9 du Code national du bâtiment, un concepteur professionnel doit être impliqué dans le processus d'obtention du permis de construction.

Les dessins sont examinés par une personne qualifiée/habilitée à vérifier la conformité aux dispositions en matière de santé et de sécurité des personnes des codes de construction en vigueur et des autres normes citées en référence. Le demandeur peut être amené à soumettre plusieurs plans et dessins différents.

En règle générale, il s'agit des éléments suivants :

- les plans d'emplacement, parfois appelés dessins de nivellement du terrain, lorsqu'un système d'égouts pour eaux usées est en place;
- les plans architecturaux et structurels;
- les dessins d'atelier;
- les plans du système de chauffage, de ventilation et de climatisation.

14.4.1 Plans d'emplacement

Le plan d'emplacement, qui est normalement utilisé pour vérifier la conformité au règlement administratif de zonage en vigueur, est un type de plan pouvant être exigé. Un plan

d'emplacement indique les bâtiments et d'autres caractéristiques par rapport aux limites de la propriété. Ce plan doit indiquer les bâtiments existants, les autres structures existantes et les caractéristiques de la propriété, ainsi que les changements apportés à la propriété dans le cadre du projet proposé. Le plan présente généralement les renseignements suivants :

- toutes les marges de recul (avant, arrière et latérales) (notez les marges de recul particulières des terrains en coin de rue ou des terrains donnant sur des routes à grande circulation);
- les élévations des bâtiments (pour calculer le nombre d'étages);
- la superficie du lot et toutes les dimensions du lot;
- la surface du lot (superficie totale du bâtiment - superficie au sol divisée par la superficie du lot);
- l'aire de stationnement (y compris la largeur et la surface de l'allée);
- les servitudes, en particulier les servitudes d'égout;
- le type ou l'agencement du logement (p. ex., maison de plain-pied, maison à demi-niveaux);
- les pentes relatives au drainage de surface.

Des exemples de plans d'emplacement sont présentés à l'annexe E.

14.4.2 Plans architecturaux/structurels

Les plans architecturaux/structurels font également partie des dessins exigés. Il s'agit généralement de dessins d'exécution architecturaux comprenant :

- les plans des fondations/du sous-sol;
- les plans d'étage;
- les vues en élévation;
- les coupes transversales et détails;
- le cahier des charges (p. ex., notes générales, travaux sur le chantier, béton, maçonnerie, mesures de protection contre la chaleur et l'humidité, etc.).

Les dessins d'exécution relatifs à la structure comprennent :

- le plan des fondations;
- les plans de la charpente du plancher;
- le plan de la charpente du toit/du plafond;
- les dimensions des poutres, des linteaux de bois et de brique (notamment les calculs lorsque les tableaux du code du bâtiment sont dépassés);
- les détails des raccordements, des fixations, de la charpente, etc.

Lorsque le type de bâtiment ne relève pas de la section 9 du Code national du bâtiment (Canada), la conception doit être confiée à un architecte ou à un ingénieur professionnel. L'annexe H présente des exemples de dessins pour une construction résidentielle.

14.4.3 Dessins d'atelier

La communauté des Premières nations peut également décider d'examiner tous les « dessins d'atelier », les détails et le cahier des charges accompagnant la demande. Il peut s'agir du cahier des charges concernant les foyers et les poêles préfabriqués, des plans des poutres, de la conception des systèmes de fermes et de poutres de plancher triangulées, et des plans d'aménagement. Les dessins d'atelier sont généralement inclus pour les maisons construites sur mesure.

14.4.4 Plans du système de chauffage, de ventilation et de climatisation

Le demandeur doit également soumettre les plans du système de chauffage, de ventilation et de climatisation (CVC) de l'habitation. Parmi ces informations figurent :

- les calculs de la perte/du gain de chaleur du bâtiment;
- les calculs relatifs aux conduits;
- les plans d'étage indiquant l'ensemble des conduits de soufflage et de reprise, ainsi que leurs dimensions;
- les plans du système de ventilation;
- l'emplacement de tous les diffuseurs et grilles de soufflage et de reprise, ainsi que leurs dimensions;
- l'emplacement et les caractéristiques de tout l'équipement de chauffage et de refroidissement, y compris la marque, le numéro de modèle et les capacités;
- la ventilation mécanique.

Dans les habitations dont le système de chauffage proposé n'est pas à air pulsé (c.-à-d., eau chaude, appareils combinés à eau chaude, plinthes électriques), les dessins doivent indiquer l'emplacement et la capacité de tous les appareils de chauffage, et de tous les conduits de raccordement. Dans le cas des appareils de chauffage combinés, un formulaire ou des renseignements supplémentaires peuvent être requis pour garantir la conformité au code provincial du bâtiment. Un exemple de ce type de dessin est présenté à l'annexe F.

Certains dessins devront faire l'objet d'une certification structurelle délivrée par un ingénieur professionnel agréé, comme :

- le plan des fermes;
- le plan des charges concentrées sur les produits de bois d'ingénierie, y compris les détails de raccordement;
- le plan relatif au béton armé, sauf pour les dalles de moins de 2 mètres (6'6") de largeur au-dessus des chambres « froides »;
- les composants, les raccords et les assemblages techniques qui dépassent les critères de conception de la section 9 du Code;

- les murs de soutènement, dont la hauteur visible est supérieure à 1 mètre (3'3"), adjacents à une propriété publique, à l'accès à un bâtiment, ou sur une propriété où le public est autorisé (par exemple, des habitations en rangée);
- une certification géotechnique pour des conditions de sol particulières.

Ces exigences doivent être exposées dans le règlement administratif de la bande ou dans les politiques de logement. Le règlement administratif de la bande doit également indiquer la nécessité de solliciter un ingénieur professionnel agréé.

14.5 Étape 5 : Délivrance du permis de construction

Après validation des plans de construction et du cahier des charges, le permis de construction peut être délivré, après paiement des droits de permis calculés et après réception de tous les permis, rapports ou clauses restrictives exigés. Certaines communautés peuvent décider de procéder à une inspection préalable avant la délivrance d'un permis de construction pour des rénovations ou des transformations d'un bâtiment existant.

14.6 Étape 6 : Inspections requises des bâtiments

À ce jour, les inspections dans les réserves sont liées à l'Initiative des services d'inspection pour les Autochtones (ISIA) de la SCHL. L'ISIA a été mise en place en 1995 pour faire davantage participer les Premières nations aux inspections des nouvelles constructions et des rénovations financées par les programmes de logement de la SCHL, comme le programme de logement sans but lucratif et le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL).

Dans le cadre de l'ISIA, les prestataires de services techniques des Premières nations effectuent des examens techniques (examen des plans et inspections) en vertu d'un contrat avec la SCHL.

Bien que ces examens techniques ne portent pas spécifiquement sur la conformité aux codes, ils visent à confirmer à la SCHL que la construction respecte de manière raisonnable les codes, les normes et le cahier des charges, et à fournir une indication du pourcentage d'achèvement des travaux aux fins de l'avancement des prêts.

L'ISIA est également considérée comme une initiative de renforcement des capacités et une étape importante vers l'amélioration de la qualité de la construction dans les communautés des Premières nations.

En général, jusqu'à six inspections sont réalisées dans le cadre de l'ISIA. Les communautés qui mettent en œuvre un processus relatif aux permis de construction peuvent décider d'adopter le processus suivant :

1. inspection du chantier;
2. préparation pour le remblayage;
3. charpente;
4. préparation pour les cloisons sèches;

5. inspection finale.

14.6.1 Inspection de suivi de l'avancement des travaux (à tout moment pendant la période de travaux)

En outre, d'autres organismes et autorités sont chargés de s'assurer que l'équipement et les systèmes sont sécuritaires et adéquats, comme les autorités compétentes en matière d'électricité ou les maîtres électriciens pour les installations électriques, et les agents en hygiène de l'environnement de Santé Canada pour les systèmes privés d'évacuation des eaux usées. Les certificats délivrés par ces autorités doivent être délivrés avant le paiement final des fonds.

Hors des réserves, les codes provinciaux du bâtiment exigent plusieurs inspections obligatoires pendant la phase de construction afin de s'assurer que tous les travaux sont effectués conformément aux dessins d'exécution approuvés pour le permis et au code provincial du bâtiment.

Voici une liste d'éléments qui doivent faire l'objet d'une inspection dans le cas d'une unité résidentielle type. Plusieurs éléments peuvent être inspectés au cours d'une même visite ou d'une même phase d'inspection. Les étapes d'inspection peuvent avoir lieu :

1. avant le remblayage des égouts pluviaux et sanitaires ou des canalisations du réseau d'aqueduc;
2. avant la coulée des semelles de béton (formes en place);
3. avant le remblayage des fondations;
4. avant de recouvrir la plomberie brute (y compris les circuits de distribution d'eau);
5. avant de recouvrir les conduits pour les systèmes de chauffage, de ventilation, de climatisation et d'élimination des polluants atmosphériques (systèmes CVC);
6. à l'achèvement de la structure portante;
7. avant de recouvrir l'isolation et les pare-vapeurs pour tous les murs et les plafonds des zones terminées;
8. à l'achèvement des finitions intérieures et de l'installation du système CVC et de tous les systèmes de protection contre les incendies;
9. après la mise en place de tous les appareils de plomberie (essai à l'air final);
10. comme inspection finale à l'achèvement du projet.

Dans certains territoires, huit inspections sont requises. Par exemple, en Ontario, les inspections suivantes doivent avoir lieu :

1. Excavation/semelles, avant la coulée des semelles de béton;
2. fondations, avant le remblayage;
3. charpente;
4. raccordement mécanique;
5. conduits et tuyauterie pour le système de chauffage et de climatisation;
6. plomberie souterraine (mise à l'essai);
7. plomberie brute (mise à l'essai);

8. isolant/pare-vapeurs/protection contre les incendies;
9. foyer/poêle à bois;
10. inspection avant l'occupation, y compris le test de fumée de la plomberie;
11. inspection extérieure finale.

Pour les systèmes d'égouts, les inspections suivantes sont effectuées :

- a. préparation à la construction du système d'égouts (coupe de base);
- b. inspection finale du système d'égouts avant le remblayage.

En Alberta, la ville de Calgary exige les inspections suivantes¹⁹:

14.6.2 Phase préalable au remblayage

Cette phase de la construction comprend les types d'inspection suivants :

- semelles et fondations du bâtiment;
- réseau électrique souterrain;
- conduits de plomberie, égouts sanitaires et pluviaux.

14.6.3 Phase préalable à la pose de cloisons

(Tous les éléments inspectés à la phase précédente doivent avoir été approuvés pour être autorisé à procéder à cette phase-ci.)

Cette phase de la construction comprend les types d'inspection suivants :

- charpente;
- aménagements au sous-sol (au besoin);
- poêle à bois ou foyer (au besoin);
- installations de base pour l'alimentation au gaz;
- foyer au gaz (au besoin);
- plomberie brute;
- installations de base pour l'électricité;
- installations de base pour le système CVC.

14.6.4 Phase préalable à la prise de possession

(Tous les éléments inspectés à la phase précédente doivent avoir été approuvés pour être autorisé à procéder à cette phase-ci.)

Cette phase de la construction comprend les types d'inspection suivants :

¹⁹ Pour plus d'informations, consultez : *The City of Calgary Development and Building Approvals, Building Regulation Division SCO Handbook, New Home Inspection Process*. BR2005-71-4.2 30 août 2007.

http://www.calgary.ca/DocGallery/BU/dba/building/new_home_inspection_process.pdf

- inspection finale du bâtiment;
- inspection finale de la plomberie;
- inspection finale de l'alimentation au gaz;
- inspection finale de l'alimentation à l'électricité;
- inspection finale du système CVC.

La ville de Calgary peut également exiger d'autres inspections, au besoin.

Bien que les processus d'inspection puissent varier, ils intègrent tous les éléments clés d'une inspection réalisée en conformité avec les codes du bâtiment. Les règlements administratifs des bandes doivent énoncer clairement les types d'inspections requis.

14.7 Procéder à une inspection

Pour effectuer une inspection, l'entrepreneur ou le propriétaire doit communiquer avec le service du bâtiment pour demander la présence d'un inspecteur au moins 24 heures avant de passer à une nouvelle phase des travaux. Pour les communautés rurales et éloignées où l'accès est difficile ou se fait uniquement par voie aérienne ou maritime, ce délai peut être d'une semaine ou plus. Lorsque le permis de construction est délivré, une liste des inspections requises doit être fournie. Si les inspections ne sont pas effectuées, l'entrepreneur peut être amené à découvrir et à exposer les travaux non inspectés.

Les règlements administratifs des bandes doivent énoncer clairement la façon dont la communauté prévoit appliquer les règlements administratifs lorsque des infractions au code sont constatées. Dans un tel cas, il est important de consulter le Groupe consultatif sur les règlements administratifs de la Direction de l'administration des bandes et des successions des Indiens d'Affaires autochtones et du Nord Canada. Dans le cadre de l'élaboration des règlements administratifs, la communauté pourrait vouloir donner à l'inspecteur le pouvoir d'émettre certains types d'ordres, comme un ordre de cessation des travaux et un ordre de se conformer.

Un inspecteur qualifié ayant été certifié pour procéder à de telles inspections devrait effectuer toutes les inspections. Par exemple, l'inspecteur peut être membre de l'ANABPN et être certifié pour effectuer des inspections particulières.

Une fois les inspections finales achevées, et lorsqu'il n'y a plus aucune question en suspens, le service du bâtiment délivre habituellement un permis ou un certificat d'occupation.

Lorsqu'il s'agit d'une habitation jumelée ou en rangée, des inspections supplémentaires sont requises en ce qui concerne les séparations coupe-feu entre les unités d'habitation. L'ANABPN peut fournir plus de renseignements au sujet des inspections obligatoires.

14.8 Certificat d'occupation ou permis d'occupation

Un certificat ou permis d'occupation sera délivré lorsque toutes les exigences liées aux plans et cahier des charges approuvés, aux permis de construction, à l'approbation des permis auxiliaires connexes et à l'approbation des autres organismes concernés auront été satisfaites.

Tous les frais dus à la bande/au conseil tribal doivent être payés avant la délivrance d'un certificat ou d'un permis d'occupation. Dans de nombreux cas, le dossier d'inspection du bâtiment ou le rapport final d'inspection doit être déposé avant la délivrance d'un certificat.

Dans certains cas, le ministère ou l'inspecteur en bâtiment peut délivrer un permis d'occupation temporaire lorsque des corrections mineures sont constatées au moment de l'inspection finale. L'occupation temporaire d'un bâtiment ou de certaines parties d'un bâtiment ne sera pas autorisée si les conditions des exigences en matière de sécurité des personnes n'ont pas été satisfaites d'une manière qui est approuvée.

De plus, l'occupation temporaire ne sera pas autorisée si les problèmes sur le site causent un danger pour l'environnement, un risque de drainage ou d'érosion et/ou un risque d'accident. L'occupant doit présenter une demande de certificat ou de permis d'occupation pour pouvoir occuper l'habitation. Voici un exemple de permis d'occupation.

Occupancy Permit Sample Form 7.1

Anytown Municipality

OCCUPANCY PERMIT FORM

This permit is issued to certify that the property described below and any building thereon complies with the requirements of the _____ Zoning Ordinance and all conditions imposed thereunder, and is to be used and occupied by the owner listed below in conformance with all provisions of the _____ Zoning Ordinance

(permit holder)

(address)

(city, state, zip code)

(telephone, home and business)

PROPERTY OWNER'S NAME AND ADDRESS (if not the applicant)

Phone (_____) _____ - _____

CONSTRUCTION SITE ADDRESS _____

PROPERTY DESCRIPTION _____

PARCEL DATA PROCESS (tax) NUMBER _____

ZONING PERMIT NUMBER: _____

Signed: _____

Date: _____

Anytown Zoning Administrator
412 Main Street
Anytown, Michigan 49638

14.9 Étape 8 : Procédure d'appel

Une procédure d'appel devrait être incluse dans tout règlement administratif de la bande. La procédure d'appel peut se traduire par la constitution d'un comité spécial du logement chargé de se saisir de tout litige dans le cadre du processus relatif au permis de construction, ou des appels concernant les commentaires sur l'examen des plans ou les défauts constatés lors des inspections.

Les propriétaires, les constructeurs et les inspecteurs peuvent entamer des audiences auprès du service du logement. Un comité du logement contribue également à limiter l'ingérence du chef et du conseil, et permet au service d'inspection de fonctionner sans lien de dépendance avec le corps politique.

Les comités du logement sont généralement composés d'un représentant du conseil et de membres de la communauté. Ils peuvent également compter un représentant de l'organisation technique du conseil tribal ou des Premières nations de la province.

14.10 Résumé

Les huit étapes d'un système de permis de construction doivent être intégrées par toutes les communautés des Premières nations, quelle que soit leur taille. Les variations se feront au niveau de la mise en œuvre du processus de permis de construction plutôt que par la restriction d'une des étapes du processus.

15. Conservation des dossiers

S'il est important de mettre en place un système de permis ou d'autorisation de construction pour la communauté, l'élaboration d'un système de gestion des dossiers est tout aussi utile. Bien que de nombreuses communautés gèrent déjà un système de gestion des dossiers, la mise en place d'un système de permis ou d'autorisation de construction aboutira à un système complémentaire de gestion des dossiers.

Il peut également s'agir d'une occasion pour les conseils de mettre en place un système de permis électronique. L'ANABPN travaille en partenariat avec One Ontario (www.oneontario.ca) à l'élaboration d'un système de permis électronique pour l'Ontario.

16. Annexe A : Modèle d'un ordre de cessation des travaux

Identification de l'autorité principale/organisme inscrit d'exécution du code
Nom, adresse, numéro de téléphone, numéro d'identification pour le Code du bâtiment

Ordre de cessation des travaux

Conformément au paragraphe 14(1) de la Loi de 1992 sur le code du bâtiment

Ordre n° : (facultatif)

Date de délivrance de l'ordre :

Adresse visée par l'ordre :

Demande/permis n° :

Ordre délivré à (nom et adresse) :

1.

3.

2.

4.

L'inspection effectuée le ou aux environs du _____ (date) à l'adresse susmentionnée a permis de constater que la ou les contraventions suivantes à la Loi de 1992 sur le code du bâtiment ou au Code du bâtiment n'ont pas été corrigées comme exigé par le ou les ordres mentionnés ci-dessous :

Ordre de se conformer à la loi n° _____, en date du _____

Ordre de ne pas couvrir un bâtiment n° _____, en date du _____

Ordre de découvrir un bâtiment n° _____, en date du _____

Par la présente, il vous est ordonné de cesser immédiatement les travaux de construction et/ou de démolition indiqués ci-dessous :

| Élément | Détails |
|---------|---------|
| | |
| | |
| | |

Ordre délivré par :

Nom

NICB

Signature

Numéro de téléphone

Nom du contact
(facultatif)Numéro de téléphone du contact
(facultatif)**B. Remarques :**

Il est interdit d'obstruer la visibilité d'un ordre affiché. Il est également interdit de retirer un ordre affiché sans l'autorisation d'un inspecteur ou d'un organisme inscrit d'exécution du code. [Loi de 1992 sur le code du bâtiment, art. 20]

Il est possible d'interjeter appel d'un ordre devant la Cour supérieure de justice. [Loi de 1992 sur le code du bâtiment, art. 25]. Il est également possible d'interjeter appel auprès de la Commission du code du bâtiment en ce qui concerne la question de savoir si les exigences techniques du Code du bâtiment sont suffisamment observées. [Loi de 1992 sur le code du bâtiment, art. 24]

L'omission de se conformer au présent ordre constitue une infraction passible d'une amende. [Loi de 1992 sur le code du bâtiment, art. 36]

Lorsqu'un ordre de cessation des travaux est émis, nul ne peut accomplir d'acte relatif aux travaux de construction ou de démolition du bâtiment qui font l'objet de l'ordre, sauf s'il s'agit de travaux qui sont nécessaires à l'exécution d'un ordre de se conformer, d'un ordre de ne pas couvrir un bâtiment ou d'un ordre de découvrir un bâtiment. [Loi de 1992 sur le code du bâtiment, art. 14]

17. Annexe B : Modèle – Ordre de se conformer à la loi

Identification de l'autorité principale/organisme inscrit d'exécution du code

Nom, adresse, numéro de téléphone, numéro d'identification pour le Code du bâtiment

Ordre de se conformer à la loi

*Conformément au paragraphe 12(2) de la
Loi de 1992 sur le code du bâtiment*

Ordre n°: (facultatif)

Date de délivrance de l'ordre :

Adresse visée par l'ordre :

Demande/permis n° :

Ordre délivré à (nom et adresse) :

1.

3.

2.

4.

L'inspection effectuée le ou aux environs du _____ (date) à l'adresse susmentionnée a permis de constater la ou les contraventions suivantes au Code du bâtiment ou à la Loi de 1992 sur le code du bâtiment.

Il vous est ordonné de corriger immédiatement les infractions énumérées ci-dessous, avant les dates indiquées ci-dessous, ou avant le _____ (date).

| Élément | Référence | Description et lieu | Action requise et date d'échéance fixée |
|---------|-----------|---------------------|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Ordre émis par :

Nom

NICB

Signature

Numéro de téléphone

Nom du contact

Numéro de téléphone du contact

(facultatif) _____

(facultatif) _____

Remarques :

Il est interdit d'obstruer la visibilité d'un ordre affiché. Il est également interdit de retirer un ordre affiché sans l'autorisation d'un inspecteur ou d'un organisme inscrit d'exécution du code. [Loi de 1992 sur le code du bâtiment, art. 20]

Il est possible d'interjeter appel d'un ordre devant la Cour supérieure de justice. [Loi de 1992 sur le code du bâtiment, art. 25]. Il est également possible d'interjeter appel auprès de la Commission du code du bâtiment en ce qui concerne la question de savoir si les exigences techniques du Code du bâtiment sont suffisamment observées. [Loi de 1992 sur le code du bâtiment, art. 24]

L'omission de se conformer au présent ordre peut se solder par un ordre de cessation des travaux. [Loi de 1992 sur le code du bâtiment, art. 14]

L'omission de se conformer au présent ordre constitue une infraction passible d'une amende. [Loi de 1992 sur le code du bâtiment, art. 36]

Les travaux de construction visés par le présent ordre ne doivent pas être couverts avant d'avoir été inspectés et approuvés/autorisés. [Loi de 1992 sur le code du bâtiment, art. 13].

18. Annexe C : Demande de permis de construction de la ville de Sarnia



City of Sarnia
Building Department
255 Christina St N, Sarnia, ON N7T 7N2
519-332-0330 x 3301
building@sarnia.ca

New Single-Family Dwelling - Application Submission Checklist:

- 1. Development Review Form: New Single-Family Dwellings**
Form regarding Applicable Law and other approvals related to Single Family Dwellings.
- 2. Permit to Construct or Demolish Application Form**
A standardized application form prescribed by the Ministry of Municipal Affairs and Housing.
- 3. Schedule 1: Designer Information Form**
This form is to be completed by the Designer. Drawings must be prepared by person(s) qualified under the Ontario Building Code (O.B.C.). In most cases this is a Designer with the appropriate B.C.I.N. ([building code identification number](#)) certification. A separate Schedule 1 is required for other designers, including HVAC designer (see below)
- 4. Schedule 2: Plumbing Form**
Indicate the number of plumbing fixtures, laterals, catch basins etc.
Sewage System Permits (Septic): [Sewage System Permit Applications](#) can be submitted with the building permit application and will be forwarded to the Lambton County Building Services Department for review. If a Septic Permit has already been issued, attach copies of Septic Permit to application. Contact Lambton County Building Services for more information: 519-845-5420
- 5. Energy Efficiency Design Summary**
Designer shall complete an Energy Efficiency Design Summary form, either Prescriptive OR Performance Method (EnerGuide, ENERGY STAR or R2000, etc.). Note: If a Performance Method is provided, a BOP (Builder's Option Package) form is required to be submitted.
- 6. Site Plan and Construction Plans**
Drawings must be legible and drawn to scale, and clearly dimensioned in either metric or imperial. Drawings **must** include: Municipal Address, **Designers Name, signature and qualification (e.g. BCIN)**, date of drawing, scale, dimensions, clear identification of new construction, total area of work. Drawings shall include, but are not limited to: Foundation Plan, Floor Plans, Roof Plan, Elevations complete with Spatial Separation Calculations (where required), Wall Sections and Details, and Engineer Designs where applicable.
- 7. Heating, Ventilation and Cooling**
Heat Loss/Heat Gain Calculations, Duct Design Calculations and Layout, Residential Mechanical Ventilation Design Summary and Schedule 1: Designer Information form are required. Ensure the Mechanical layout is consistent with the Architectural Floor Plans. (All submissions must be provided by a designer with B.C.I.N. certification and HVAC House Qualifications, or Engineer.)
- 8. Lot Grading Plan**
Lot grading plans shall be prepared by an Ontario Land Surveyor or Professional Engineer of Ontario. Any rural lot outside the urban growth boundary as described in the Official Plan with a frontage greater than 50 meters (165 feet) and area of lot greater than 0.8 hectares (2.0 acres) a lot grading plan will not be required.
- 9. Additional Approvals**
Planning Approvals such as Minor Variance or Zoning approvals, if required.
Conservation Authority Approvals, and/or other applicable law (see Development Review Form)

Electrical Safety Authority: Doing electrical work? A notification must be filed with the [Electrical Safety Authority](#). Hiring someone to do Electrical work? They must be a Licensed Electrical Contractor. For more information, go to esasafe.com or call 1-877-372-7233

Locates – Call or click before you Dig

If you are digging on your property of residence, which you rent or own, request a locate through [Ontario One Call](#) 1-800-OneCall (1-800-400-2255)



City of Sarnia
 Building Department
 255 Christina St N, Sarnia, ON N7T 7N2
 519-332-0330 x 3301
building@sarnia.ca

DEVELOPMENT REVIEW FORM: NEW SINGLE-FAMILY DWELLING

Sections outlined below deal with **Applicable Law** as outlined in section 1.1.3.3. of the OBC, and the Municipal Building By-law as per section 7 of the BCA. **Prior to the acceptance of the building permit application, all sections must be fully completed, and all approvals obtained by the appropriate authorities.** This form is only a guideline development for new Single-Family Dwellings in our area, additional approvals may be required for larger and more complex projects.

Full address of project:

| | | | |
|--|---|-------------|----------------|
| Building Number: | Street Name: | Unit Number | Lot/con. |
| A) Zoning Compliance: To obtain property zoning, contact the City of Sarnia Planning Department at 519-332-0330 or planning@sarnia.ca . | | | |
| Property Zoning | Total Floor Area (Includes Finished Floor Area, Unfinished Floor Area and Attached Garages) | | |
| Building Size Width | Length | Height | Building Area |
| Lot Size Frontage | Depth | Lot Area | Lot Coverage % |
| Required Setbacks Side Yard | Side Yard | Front Yard | Rear Yard |
| Provided Setbacks Side Yard | Side Yard | Front Yard | Rear Yard |

All setbacks must be indicated on the site plan and are required to conform to the City of Sarnia Zoning-bylaw.

Were Minor Variance Approvals required for this application?

Yes No

If yes, attach copies of approvals. File number: _____

B) Tarion Warranty Corporation, (Ontario New Home Warranty Program)

All builders and vendors of new homes must hold a valid license with the HCRA (Home Construction Regulatory Authority). The **TARION** registration number for a Builder must be provided on the Application to Construct (Section F.) A person planning to build their own home may be an owner-builder and may not need to be licensed as a builder provided that they do not sell the home once they have completed construction. Please contact the HCRA, or visit their [website](#), with any questions regarding TARION and HCRA licensing.

I am the **owner** of this property, and I intend to act as the **owner-builder**, as defined by the HCRA. I have reviewed and understand the TARION/HCRA requirements.

Owner Signature: _____ Date: _____

or

This house will be constructed by a **Builder**, as defined by the HCRA, and their Tarion information has been provided on the Application to Construct form.

C) Minimum Distance Separation (from Agricultural)

Minimum Distance Separation is used to determine **setback distances** between livestock barns, manure storages or anaerobic digesters and surrounding land uses. The objective of MDS is to minimize land use conflicts and nuisance complaints related to odour

Are there any structures capable of housing livestock within 1000m (3280 ft) of this proposed structure?

Yes No

D) Conservation Authority

Is the proposed development within a flood, erosion or dynamic beaches controlled area? Yes No

[Map your property](#), St. Clair Region Conservation Authority: 519-245-3710

If yes, the proposed construction requires Conservation Authority review.

E) Septic

Does the development require the installation of a new septic system? Yes No

If yes, attach copies of Septic Permit Application or provide **Septic Permit number**: _____

Questions regarding septic systems can be directed to County of Lambton Building Services Department: 519-845-5420. Location of septic system must be indicated on site plan.

F) Access Permit

Does the development require access to a new County Road? Yes No

Does the development require access approval for MTO? Yes No

If yes, please provide letter of approval from MTO.

Does the development require new access onto a Municipal Road? Yes No

If yes, please provide plans as outlined in section "I" for approval from City Engineer.

G) Service Connection

Does the development require connection to municipal services? Yes No

If yes, please provide plans as outlined in section "I" for approval from City Engineer.

Specify Water Meter Size:

3/4" 1" 1 1/2" 2" other: _____

H) Easements

Are there any Easements or Right-of-Ways located on the property? Yes No

If yes, please indicate on the site plan.

I) Plans and Specifications Information

Should applicant be required to submit multiple drawings all information can be supplied on one set of drawings containing all required information. Drawings are required to be to scale, legible and include:

- **Zoning Compliance.** Site plan showing lot lines and dimensions, new and existing building sizes and locations, building height, building setbacks, street names, municipal address and north arrow, reference to legal survey or note stating survey stakes located and confirmed on site.
- **Lot Grading.** Site plan showing lot lines and dimensions, new and existing building sizes and locations, building setbacks, location of paved surfaces, street names, municipal address and north arrow, location of septic field, reference to legal survey or note stating survey stakes located and confirmed on site, (geodetic elevations) and drainage arrows. Lot grading plans must bear the signature and seal of a Professional Engineer or Ontario Land Survey.
- **Access Permit.** Site Plan showing lot lines and dimensions, drive way location and width.
- **Service Permit.** Site Plan showing lot lines and dimensions, building setbacks, street names, municipal address and north arrow, location of service lines, location of driveways and sidewalks.

J) Declaration of Applicant

I, _____ certify that:
(Print name)

1. The information contained in this application, attached plans and specifications, and other attached documentation is true to the best of my knowledge.
2. As the Owner/contractor I take responsibility to ensure compliance to all federal, provincial and municipal legislation and or regulations prior to, during and after construction. I will not hold The City of Sarnia or its employees liable for any actions by myself resulting in; non issuance of a permit, revoking of a permit, civil action and or possible fine.
3. I have authority to bind the corporation or partnership (if applicable).

(Date)

(Signature of Applicant)

Personal information contained in this form and schedules is collected under the authority of section 7 subsections 8(2) of the Building Code Act, and will be used in the administration and enforcement of the Building Code Act, 1992. Questions about the collection of personal information may be addressed to: a) the Chief Building Official of the municipality to which this application is being made.

City of Sarnia Building Department: 510-332-0330 x 3301

building@sarnia.ca



CORPORATION OF THE CITY OF SARINIA
 P.O. Box 3018 Sarnia, ON N7T 7N2
 Telephone: (519)332-0330, Ext 3301
 Fax: (519)332-0776

Application for a Permit to Construct or Demolish

This form is authorized under subsection 8(1.1) of the Building Code Act

| For use by Principal Authority | | | |
|--|-------------|--|----------------------------|
| Application number: | | Permit number (if different): | |
| Date received: | | Roll number: | |
| Application submitted to: _____ (Name of municipality, upper-tier municipality, board of health or commission authority) | | | |
| A. Project information | | | |
| Building number, street name | | Unit number | Lot/con. |
| Municipality | Postal code | Plan number/other description | |
| Project value est. \$ | | Area of work (m ²) | |
| B. Purpose of application | | | |
| <input type="checkbox"/> New construction <input type="checkbox"/> Addition to an existing building <input type="checkbox"/> Alteration/repair <input type="checkbox"/> Demolition <input type="checkbox"/> Conditional Permit | | | |
| Proposed use of building | | Current use of building | |
| Description of proposed work | | | |
| C. Applicant | | | |
| Applicant is: | | <input type="checkbox"/> Owner or <input type="checkbox"/> Authorized agent of owner | |
| Last name | | First name | Corporation or partnership |
| Street address | | Unit number | Lot/con. |
| Municipality | Postal code | Province | E-mail |
| Telephone number | Fax | Cell number | |
| D. Owner (if different from applicant) | | | |
| <i>*This section MUST be filled in prior resubmission. Applications will not be processed without this information.</i> | | | |
| Last name | | First name | Corporation or partnership |
| Street address | | Unit number | Lot/con. |
| Municipality | Postal code | Province | E-mail |
| Telephone number | Fax | Cell number | |

| E. Builder (optional) | | | | |
|---|-------------|--|------------------------------|-----------------------------|
| Last name | First name | Corporation or partnership (if applicable) | | |
| Street address | | | Unit number | Lot/con. |
| Municipality | Postal code | Province | E-mail | |
| Telephone number | Fax | Cell number | | |
| F. Tarion Warranty Corporation (Ontario New Home Warranty Program) | | | | |
| i. Is proposed construction for a new home as defined in the <i>Ontario New Home Warranties Plan Act</i> ? If no, go to section G. | | | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |
| ii. Is registration required under the <i>Ontario New Home Warranties Plan Act</i> ? | | | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |
| iii. If yes to (ii) provide registration number(s): _____ | | | | |
| G. Required Schedules | | | | |
| i) Attach Schedule 1 for each individual who reviews and takes responsibility for design activities. | | | | |
| ii) Attach Schedule 2 where application is to construct on-site, install or repair a sewage system. | | | | |
| H. Completeness and compliance with applicable law | | | | |
| i) This application meets all the requirements of clauses 1.3.1.3 (5) (a) to (d) of Division C of the Building Code (the application is made in the correct form and by the owner or authorized agent, all applicable fields have been completed on the application and required schedules, and all required schedules are submitted). Payment has been made of all fees that are required, under the applicable by-law, resolution or regulation made under clause 7(1)(c) of the <i>Building Code Act, 1992</i> , to be paid when the application is made. | | | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |
| ii) This application is accompanied by the plans and specifications prescribed by the applicable by-law, resolution or regulation made under clause 7(1)(b) of the <i>Building Code Act, 1992</i> . | | | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |
| iii) This application is accompanied by the information and documents prescribed by the applicable by-law, resolution or regulation made under clause 7(1)(b) of the <i>Building Code Act, 1992</i> which enable the chief building official to determine whether the proposed building, construction or demolition will contravene any applicable law. | | | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |
| iv) The proposed building, construction or demolition will not contravene any applicable law. | | | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |
| I. Declaration of applicant | | | | |
| I _____ declare that: (print name) | | | | |
| 1. The information contained in this application, attached schedules, attached plans and specifications, and other attached documentation is true to the best of my knowledge. | | | | |
| 2. If the owner is a corporation or partnership, I have the authority to bind the corporation or partnership. | | | | |
| _____ Date | | _____ Signature of applicant | | |

Personal information contained in this form and schedules is collected under the authority of subsection 8(1.1) of the *Building Code Act, 1992*, and will be used in the administration and enforcement of the *Building Code Act, 1992*. Questions about the collection of personal information may be addressed to: a) the Chief Building Official of the municipality or upper-tier municipality to which this application is being made, or, b) the inspector having the powers and duties of a chief building official in relation to sewage systems or plumbing for an upper-tier municipality, board of health or conservation authority to whom this application is made, or, c) Director, Building and Development Branch, Ministry of Municipal Affairs and Housing 777 Bay St., 2nd Floor. Toronto, M5G 2E5 (416) 585-6666.

Schedule 1: Designer Information

Use one form for each individual who reviews and takes responsibility for design activities with respect to the project.

| A. Project Information | | | |
|--|--|---|----------|
| Building number, street name | | Unit no. | Lot/con. |
| Municipality | Postal code | Plan number/ other description | |
| B. Individual who reviews and takes responsibility for design activities | | | |
| Name Firm | | | |
| Street address | | Unit no. | Lot/con. |
| Municipality | Postal code | Province | E-mail |
| Telephone number | Fax number | Cell number | |
| C. Design activities undertaken by individual identified in Section B. [Building Code Table 3.5.2.1. of Division C] | | | |
| <input type="checkbox"/> House | <input type="checkbox"/> HVAC – House | <input type="checkbox"/> Building Structural | |
| <input type="checkbox"/> Small Buildings | <input type="checkbox"/> Building Services | <input type="checkbox"/> Plumbing – House | |
| <input type="checkbox"/> Large Buildings | <input type="checkbox"/> Detection, Lighting and Power | <input type="checkbox"/> Plumbing – All Buildings | |
| <input type="checkbox"/> Complex Buildings | <input type="checkbox"/> Fire Protection | <input type="checkbox"/> On-site Sewage Systems | |
| Description of designer's work | | | |
| D. Declaration of Designer | | | |
| I _____ declare that (choose one as appropriate): | | | |
| (print name) | | | |
| <input type="checkbox"/> I review and take responsibility for the design work on behalf of a firm registered under subsection 3.2.4. of Division C, of the Building Code. I am qualified, and the firm is registered, in the appropriate classes/categories. Individual BCIN: _____ Firm BCIN: _____ | | | |
| <input type="checkbox"/> I review and take responsibility for the design and am qualified in the appropriate category as an "other designer" under subsection 3.2.5. of Division C, of the Building Code. Individual BCIN: _____ Basis for exemption from registration: _____ | | | |
| <input type="checkbox"/> The design work is exempt from the registration and qualification requirements of the Building Code. Basis for exemption from registration and qualification: _____ | | | |
| I certify that: | | | |
| 1. The information contained in this schedule is true to the best of my knowledge. 2. I have submitted this application with the knowledge and consent of the firm. | | | |
| Date | | Signature of Designer | |

NOTE:

1. For the purposes of this form, "individual" means the "person" referred to in Clause 3.2.4.7(1) d), of Division C, Article 3.2.5.1. of Division C, and all other persons who are exempt from qualification under Subsections 3.2.4. and 3.2.5. of Division C.
2. Schedule 1 is not required to be completed by a holder of a license, temporary license, or a certificate of authorization, issued by the Ontario Association of Architects. Schedule 1 is also not required to be completed by a holder of a license to practise, a limited license to practise, or a certificate of authorization, issued by the Association of Professional Engineers of Ontario.

Questions or Concerns - Please Contact:
 County of Lambton - Plumbing Inspection Dept.
 Telephone: (519) 845-0801

SCHEDULE '2'

Plumbing Information

| | |
|-------------|---------------------------|
| Owner Name: | Address of Proposed Work: |
| Plumber: | Municipality: |

Please list the numer of fixtures per floor on the following chart.

| FLOOR | Basement | 1 | 2 | 3 | 4 | Total Number | X | Fixture Units | Total Fixture Units |
|------------------------|----------|---|---|---|---|--------------|---|---------------|---------------------------------|
| Water closet | | | | | | | X | 4 | |
| Bath tub | | | | | | | X | 1.5 | |
| Wash basin | | | | | | | X | 1.5 | |
| Kitchen sink | | | | | | | X | 1.5 | |
| Launcry tubs | | | | | | | X | 1.5 | |
| Floor drain | | | | | | | X | 2 | |
| Showers | | | | | | | X | 1.5 | |
| Urinal | | | | | | | X | 1.5 | |
| Clothes washer | | | | | | | X | 1.5 | |
| Dish washer – domestic | | | | | | | X | .5 | |
| Other sinks | | | | | | | X | 1.5 | |
| Drinking fountain | | | | | | | X | .5 | |
| Hot water heater | | | | | | | X | | |
| Sewage Pump | | | | | | | X | | |
| Grease Interceptor | | | | | | | X | | |
| Other fixtures | | | | | | | X | | |
| TOTAL | | | | | | | | | Total Fixture Unit Count |

| | | |
|-----------------------|------------------|--------------------|
| No. of Dwelling Units | R.W.L. | Water Lines |
| Soil Vent Stacks | Sanitary Lateral | Oil Interceptor |
| Catch Basin | Storm Lateral | Backflow Preventor |
| Lawn Sprinkler System | | |

Signature

Date

Energy Efficiency Design Summary: Prescriptive Method

(Building Code Part 9, Residential)

This form is used by a designer to demonstrate that the energy efficiency design of a house complies with the building code using the prescriptive method described in Subsection 3.1.1. of SB-12. This form is applicable where the ratio of gross area of windows/sidelights/skylights/glazing in doors and sliding glass doors to the gross area of peripheral walls is not more than 22%.

| For use by Principal Authority | | | |
|--------------------------------|-------------|--------------------------------------|---------|
| Application No: | | Model/Certification Number | |
| A. Project Information | | | |
| Building number, street name | | Unit number | Lot/Con |
| Municipality | Postal code | Reg. Plan number / other description | |

B. Prescriptive Compliance [indicate the building code compliance package being employed in this house design]

SB-12 Prescriptive (input design package): Package: _____ Table: _____

C. Project Design Conditions

| Climatic Zone (SB-1): | Heating Equipment Efficiency | Space Heating Fuel Source |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Zone 1 (< 5000 degree days) | <input type="checkbox"/> ≥ 92% AFUE | <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Propane <input type="checkbox"/> Solid Fuel |
| <input type="checkbox"/> Zone 2 (≥ 5000 degree days) | <input type="checkbox"/> ≥ 84% < 92% AFUE | <input type="checkbox"/> Oil <input type="checkbox"/> Electric <input type="checkbox"/> Earth Energy |
| Ratio of Windows, Skylights & Glass (W, S & G) to Wall Area | | Other Building Characteristics |
| Area of walls = _____ m ² or _____ ft ² | W, S & G % = _____ Utilize window averaging: <input type="checkbox"/> Yes <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Log/Post&Beam <input type="checkbox"/> ICF Above Grade <input type="checkbox"/> ICF Basement |
| Area of W, S & G = _____ m ² or _____ ft ² | | <input type="checkbox"/> Slab-on-ground <input type="checkbox"/> Walkout Basement <input type="checkbox"/> Air Conditioning <input type="checkbox"/> Combo Unit <input type="checkbox"/> Air Sourced Heat Pump (ASHP) <input type="checkbox"/> Ground Sourced Heat Pump (GSHP) |

D. Building Specifications [provide values and ratings of the energy efficiency components proposed]

| Energy Efficiency Substitutions | | | |
|---|--|--|--------------------|
| <input type="checkbox"/> ICF (3.1.1.2.(5) & (6) / 3.1.1.3.(5) & (6)) | | | |
| <input type="checkbox"/> Combined space heating and domestic water heating systems (3.1.1.2.(7) / 3.1.1.3.(7)) | | | |
| <input type="checkbox"/> Airtightness substitution(s) Airtightness test required (Refer to Design Guide Attached) | <input type="checkbox"/> Table 3.1.1.4.B Required: _____ Permitted Substitution: _____ | | |
| | <input type="checkbox"/> Table 3.1.1.4.C Required: _____ Permitted Substitution: _____ | | |
| | Required: _____ Permitted Substitution: _____ | | |
| Building Component | Minimum RSI / R values or Maximum U-Value ⁽¹⁾ | Building Component | Efficiency Ratings |
| Thermal Insulation | Nominal Effective | Windows & Doors Provide U-Value ⁽¹⁾ or ER rating | |
| Ceiling with Attic Space | | Windows/Sliding Glass Doors | |
| Ceiling without Attic Space | | Skylights/Glazed Roofs | |
| Exposed Floor | | Mechanicals | |
| Walls Above Grade | | Heating Equip.(AFUE) | |
| Basement Walls | | HRV Efficiency (SRE% at 0°C) | |
| Slab (all >600mm below grade) | | DHW Heater (EF) | |
| Slab (edge only ≤600mm below grade) | | DWHR (CSA B55.1 (min. 42% efficiency)) | # |
| Slab (all ≤600mm below grade, or heated) | | Combined Heating System | |

(1) U value to be provided in either W/(m²·K) or Btu/(h·ft²·F) but not both.

E. Designer(s) [name(s) & BCIN(s), if applicable, of person(s) providing information herein to substantiate that design meets the building code]

| Qualified Designer Declaration of designer to have reviewed and take responsibility for the design work. | | |
|--|------|-----------|
| Name | BCIN | Signature |
| | | |

Form authorized by OHBA, OBOA, LMCOB, Revised December 1, 2016.

Application for a Permit to Construct or Demolish – Effective January 1, 2017

Guide to the Prescriptive Energy Efficiency Design Summary Form

This form must accurately reflect the information contained on the drawings and specifications being submitted. Refer to Supplementary Standard SB-12 for details about building code compliance requirements. Further information about energy efficiency requirements for new buildings is available from the provincial building code website or the municipal building department.

The building code permits a house designer to use one of four energy efficiency compliance options:

1. Comply with the SB-12 Prescriptive design tables (this form is for this option (Option 1)),
2. Use the SB-12 Performance compliance method, and model the design against the prescriptive standards,
3. Design to Energy Star, or
4. Design to R2000 standards.

COMPLETING THE FORM

B. Compliance Options

Indicate the compliance option being used.

- SB-12 Prescriptive requires that the building conforms to a package of thermal insulation, window and mechanical system efficiency requirements set out in Subsection 3.1.1. of SB-12. Energy efficiency design modeling and testing of the building is not required under this option. Certain substitutions are permitted. In which case, the applicable airtightness targets in Table 3.1.1.4.A must be met.

C. Project Design Conditions

Climatic Zone: The number of degree days for Ontario cities is contained in Supplementary Standard SB-1
Windows, Skylights and Glass Doors: If the ratio of the total gross area of windows, sidelights, skylights, glazing in doors and sliding glass doors to the total gross area of walls is more than 17%, higher efficiency glazing is required. If the ratio is more than 22%, the SB-12 Prescriptive option may not be used. The total area is the sum of all the structural rough openings. Some exceptions apply. Refer to 3.1.1.1. of SB-12 for further details.
Fuel Source and Heating Equipment Efficiency: The fuel source and efficiency of the proposed heating equipment must be specified in order to determine which SB-12 Prescriptive compliance package table applies.
Other Building Conditions: These construction conditions affect SB-12 Prescriptive compliance requirements.

D. Building Specifications

Thermal Insulation: Indicate the RSI or R-value being proposed where they apply to the house design. Under the SB-12 Prescriptive option, alternative ICF wall insulation is permitted in certain conditions where other design elements meet higher standards. Refer to SB-12 for further details. Where effective insulation values are being used, the Authority Having Jurisdiction may require supporting documentation.

BUILDING CODE REQUIREMENTS FOR AIRTIGHTNESS IN NEW HOUSES

All houses must comply with increased air barrier requirements in the building code. Notice of air barrier completion must be provided and an inspection conducted prior to it being covered.

The air leakage rates in Table 3.1.1.4.A are not requirements. This provision is a voluntary provision for when credits for airtightness are claimed. Credit for air tightness allows the designer to substitute the requirements of compliance packages as set out in Table 3.1.1.4.B or 3.1.1.4.C. Neither the air leakage test nor compliance with airtightness targets given in Table 3.1.1.4.A are required, unless credit for airtightness is claimed. Table 3.1.1.4.A provides airtightness targets in three different metrics; ACH, NLA, NLR. Any one of them can be used. OBC Reference Default Air Leakage Rates (Table 3.1.1.4.A)

| Building Type | Airtightness Targets | | | | |
|-------------------|----------------------|--------------------------------------|--|-------------------------|----------------------------|
| | ACH @ 50 Pa | NLA @ 10 Pa | | NLR @ 50 Pa | |
| Detached dwelling | 2.5 | 1.26 cm ² /m ² | 1.81 in ² /100ft ² | 0.93 L/s/m ² | 0.18 cfm50/ft ² |
| Attached dwelling | 3.0 | 2.12 cm ² /m ² | 3.06 in ² /100ft ² | 1.32 L/s/m ² | 0.26 cfm50/ft ² |

The building code requires that a blower door test be conducted to verify the air tightness of the house during construction if the SB-12 Prescriptive option with airtightness credit being applied. Results of the airtightness test may need to be submitted to the Authority Having Jurisdiction. Airtightness of less than 2.5 ACH @ 50 Pa (or NLA or NLR equivalent) in the case of detached houses, or 3.0 ACH @ 50 Pa (or NLA or NLR equivalent) in the case of attached houses is necessary to meet the required energy efficiency standard.

E. House Designer

The building code requires designers providing information about whether a building complies with the building code to have a BCIN. Exemptions apply to architects, engineers and owners designing their own house.

Form authorized by OHBA, OBOA, LMCBO. Revised November 30, 2016.



City of Sarnia
Building Department
255 Christina St N, Sarnia, ON N7T 7N2
519-332-0330 x 3301
building@sarnia.ca

Permit Process Guide

Submitting a Complete Application

An application is considered "complete" where the proposed construction conforms with all **Applicable Laws**, includes the required Application Forms, and the required Construction Plans as outlined in the City of Sarnia Building By-law. Refer to the Submission Checklist attached.

Applications can be submitted electronically by e-mailing the documents to building@sarnia.ca. Alternatively, documents can be dropped off at the City Hall drop box, located near the South facing, Christina St. entrance.

Complete Applications, Review Timelines and Building Permit Issuance

Applicants will be notified if the application submitted is **not** considered a "complete application" and will be provided with a list of the outstanding approvals/documents. The review timeline will **not** apply to in-complete applications. Applications that are deemed a "**complete application**" will be reviewed and will be issued or refused within **10 Business Days** for a House, Accessory Building, Deck, Tent or Sign. A time frame of **15 days** applies to other Small Buildings, Residential Secondary Unit's, and Farm Buildings less than 600 Sq M. If the application is refused, the applicant will be contacted and provided with all reasons why the application has been refused. The application is circulated to multiple departments, and comments may be received separately. The applicant can then address all outstanding items, make necessary modifications, or obtain missing information, and submit them to building@sarnia.ca for review.

If the application is not acceptable due to zoning non-compliance, the applicant can either apply to the Committee of Adjustment for a Minor Variance to zoning requirements or apply for a Zoning Amendment (rezoning). These applications should be submitted to the Planning Department at planning@sarnia.ca. If the application is approved, the applicant will be contacted regarding [permit fees](#), [development charges](#), payment methods, and a permit will be issued. The Building Permit must be posted on the project site in a location visible from the street.

Inspections

After the Building Permit has been issued, and the payment has been made, the applicant will be provided with the Approved Drawings, Building Permit and Required Inspections list. Construction may only begin once a Building Permit has been issued.

All construction must conform the Ontario Building Code and the approved drawings. The approved drawings may contain key notes/changes from the Plans Examiner.

It is the Permit Holder's responsibility to call and request inspections at the various stages listed on the Required Inspections sheet PRIOR to continuing construction and Final inspection after all work is complete. The inspection request must be made, allowing 48 hours advance notice, excluding weekends and statutory holidays.

Changes/Revisions to the Approved Drawings, must be submitted for re-review through revised drawings. Revised drawings and related information must be submitted to building@sarnia.ca, noting the building permit number. Construction related to the revisions **cannot continue** until the revisions have been **approved**, and any additional fees have been paid.

When all work and required inspections have been completed, and the conditions of the Minor Variance have been completed (if applicable), the building permit will be closed. An open building permit is an order against the property and may cause a problem when selling the property or during a re-financing process.

19. Annexe D : Exemple de barème des droits - Tk'emlúps te Secwepemc :

BANDE INDIENNE DE KAMLOOPS

ANNEXE « A » - BARÈME DES DROITS

Afin de calculer les droits de permis en vertu du présent règlement, la valeur de la construction doit correspondre au montant total du contrat pour les travaux, y compris tous les contrats de sous-traitance, ou à la valeur de la construction telle que fixée par l'inspecteur en bâtiment sur la base des plans, du cahier des charges et des renseignements dont il dispose, la valeur la plus élevée étant retenue.

Les montants des droits de permis doivent être conformes au barème suivant :

1. Bâtiment

(a) Valeur de la construction 1 000 \$ ou moins : 50,00 \$ non remboursables;

(b) 50,00 \$ plus 6,00 \$ de frais supplémentaires pour chaque tranche ou partie de tranche de 1 000 \$ par laquelle la valeur dépasse la somme de 1 000 \$, sans excéder la valeur maximale de 25 000 \$;

(c) 194,00 \$ plus 5,00 \$ de frais supplémentaires pour chaque tranche ou partie de tranche de 1 000 \$ par laquelle la valeur dépasse la somme de 25 000 \$, sans excéder la valeur maximale de 100 000 \$;

(d) 569,00 \$ plus 4,50 \$ de frais supplémentaires pour chaque tranche ou partie de tranche de 1 000 \$ par laquelle la valeur dépasse la somme de 100 000 \$, sans excéder la valeur maximale de 500 000 \$;

(e) 2 369,00 \$ plus 4,00 \$ de frais supplémentaires pour chaque tranche ou partie de tranche de 1 000 \$ par laquelle la valeur dépasse la somme de 500 000 \$.

2. Démolition et réinstallation

Les droits pour un permis de démolition ou de déplacement d'un bâtiment :

(a) Pour les bâtiments dont la superficie est inférieure à 100 m² (1 080 pi²) : 50,00 \$;

(b) Pour les bâtiments dont la superficie est supérieure à 100 m², pour chaque parcelle ou partie de parcelle de 100 m²:

(i) Les 100 premiers mètres carré : 50,00 \$;

(ii) Chaque parcelle ou partie de parcelle supplémentaire de 100 m² : 20,00 \$.

Si un bâtiment doit être déplacé à un endroit situé dans les limites du territoire de la bande indienne de Kamloops, les droits exigibles correspondent aux droits requis pour le permis de déplacement, en plus des droits pour un permis de construction en fonction de la valeur de la construction exigé pour restaurer le bâtiment en question à son nouvel emplacement, tel que déterminé par l'inspecteur en bâtiment.

3. Inspection particulière

Pour l'inspection particulière de tout bâtiment afin de déterminer s'il est conforme aux dispositions du présent règlement : 50,00 \$.

4. Renouvellement de permis

Si un renouvellement de permis est nécessaire pour des travaux de construction qui n'ont pas été achevés dans le délai prévu par le présent règlement, les droits de renouvellement s'élèvent à 50,00 \$ ou à vingt (20) pour cent des droits du permis de construction initial, le montant le plus élevé étant retenu.

5. Bâtiment temporaire

Pour un permis de construction, d'installation ou d'occupation d'un bâtiment temporaire pour une période d'un (1) an ou une partie de celle-ci : 125,00 \$.

6. Permis d'implantation

Pour un permis de construction ou d'implantation d'un entrepôt dont la superficie ne dépasse pas 10 m² (108 pi²) : 20,00 \$.

7. Appareils à combustible solide

Les droits de permis pour l'installation d'un poêle à bois, d'un appareil encastrable ou de tout autre appareil à combustible solide : 50,00 \$ par appareil.

8. Plomberie

(a) Droits minimum pour un permis de plomberie ou pour le premier appareil sanitaire : 30,00 \$;

(b) Droits de permis pour chaque appareil sanitaire installé après le premier : 6,00 \$;

(c) Droits de permis pour un siphon ou un bassin collecteur : 10,00 \$ chacun;

(d) Frais pour une inspection préalable relative à la plomberie : 25,00 \$ chacune;

(e) Habitations unifamiliales et bifamiliales;

(i) Frais d'inspection du service d'eau par unité : 30,00 \$;

(ii) Frais d'inspection du service d'égout par unité : 30,00 \$;

(iii) Frais d'inspection conjointe des services d'eau et d'égout par unité : 40,00 \$;

(f) Frais d'inspection du service d'eau, hors habitations unifamiliales et bifamiliales;

(i) Les 15 premiers mètres (49,2 pi) ou une partie de ceux-ci : 20,00 \$;

(ii) Chaque tronçon ou partie de tronçon supplémentaire de 15 mètres (49,2 pi) : 16,00 \$;

(g) Frais d'inspection du service d'égout, hors habitations unifamiliales et bifamiliales,

(i) Les 15 premiers mètres (49,2 pi) ou une partie de ceux-ci : 20,00 \$;

(ii) Chaque tronçon ou partie de tronçon supplémentaire de 15

mètres (49,2 pi) : 16,00 \$;

(h) Droits de permis pour la modification d'un système de plomberie sans installation d'appareils sanitaires supplémentaires : 10,00 \$ par permis;

(i) Droits de permis pour le raccordement de tout équipement hydraulique au service d'eau de la bande : 25,00 \$ par permis;

(j) Droits de permis pour l'installation d'un casse-vide ou d'un double clapet anti-retour approuvé dans un système de plomberie : 6,00 \$ par permis;

(k) Droits de permis pour chaque système d'extincteurs automatiques, droits de base pour les 25 premières têtes d'extincteurs automatiques : 30,00 \$;
Chaque tête supplémentaire en sus des 25 premières : 0,75 \$;

(l) Droits de permis pour chaque bassin d'orage ou collecteur d'eau de pluie : 20,00 \$;

(m) Droits de permis pour chaque borne d'incendie : 25,00 \$;

(n) Droits de permis pour les conduites d'eaux pluviales :

Les 15 premiers mètres (49,2 pi) : 20,00 \$;

Chaque tronçon supplémentaire de 15 mètres (49,2 pi) : 16,00 \$.

9. Frais de réinspection

Lorsqu'une réinspection effectuée en vertu du présent règlement révèle des travaux défectueux et qu'une inspection complémentaire s'avère ainsi nécessaire, les droits pour chacune de ces inspections complémentaires s'élèvent à 25,00 \$.

10. Droits de permis doublés

Lorsque des travaux pour lesquels un permis est exigé par le présent règlement ont été commencés avant la délivrance d'un permis de construction, le demandeur devra s'acquitter auprès de la bande du

double des droits fixés à l'annexe « A », à condition toutefois que les droits supplémentaires ne dépassent pas 1 000 \$.

11. Valeur des travaux

L'inspecteur en bâtiment peut, dans le but de calculer les droits de permis, estimer la valeur des travaux à effectuer lorsqu'aucune estimation des coûts n'est disponible ou qu'il n'est pas satisfait de la valeur indiquée dans la demande de permis.

12. Remboursement des droits de permis

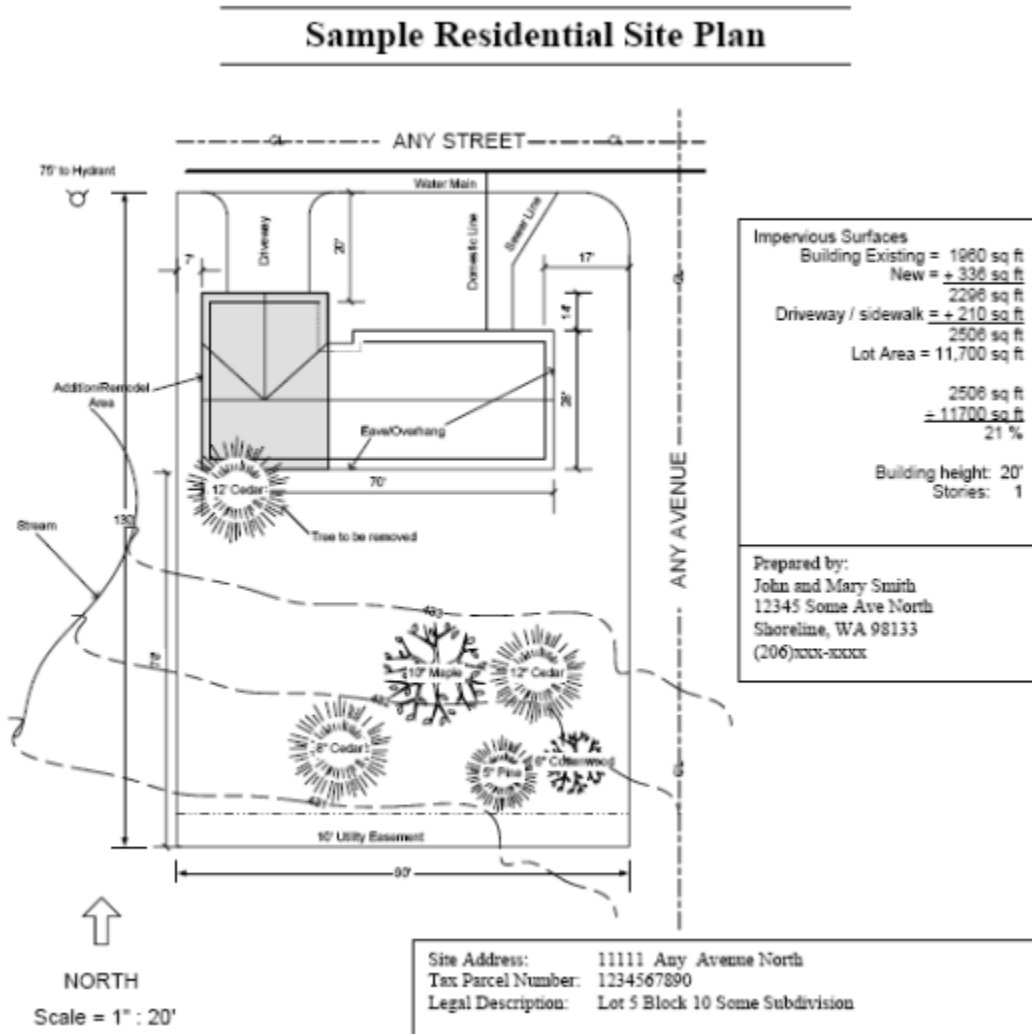
Si les travaux de construction n'ont pas débuté dans les six (6) mois suivant la délivrance du permis de construction, et que le titulaire du permis demande par écrit l'annulation du permis en présentant le reçu original, l'inspecteur en bâtiment pourra rembourser les droits de permis en déduisant le plus élevé des deux montants suivants : 50,00 \$ ou cinquante (50) pour cent des droits payés à l'égard du permis de construction.

13. Réduction des frais en cas de supervision professionnelle

Lorsque le propriétaire fait appel aux services d'un ingénieur ou d'un architecte professionnel et qu'un engagement est pris relativement à la conception et l'examen du projet sur le terrain, les frais de construction seront réduits de cinq (5) pour cent, sans toutefois dépasser 1 000 \$ par propriété, afin de refléter le coût des travaux qui auraient autrement été réalisés par le personnel d'inspection de bâtiments de la bande indienne de Kamloops.

Source : Application du règlement administratif, bande indienne de Kamloops.

20. Annexe E : Exemple d'un plan d'emplacement pour une construction résidentielle



Site Plan Checklist

4 copies (2 reduced copies (maximum legal size) and 2 full size copies) drawn to engineering scale 1"=20'

- Name, address, and phone number of the person who prepared the drawing
- Vicinity map showing sufficient detail to clearly locate the project in relation to arterial streets, natural features/landmarks and municipal boundaries
- Graphic scale and north arrow
- Location, identification and dimension of all proposed, existing, and demolished buildings and their uses, projections, roof overhangs, covered breezeways, streets, alleys, rockeries, retaining walls, and fences. Note height
- Dimensions of all property lines
- Building setbacks for front, side, and rear property lines which are on or adjacent to the property, including utility, drainage, access, open space.
- Include the King County Auditor recording number for existing easements.
- Parking layout, include all walkways
- Impervious surface calculations as a percentage of the site area and square feet for buildings and pavement.
- Frontage improvements for curb, gutter, sidewalk, access drive, and street trees (Note: Frontage improvements or a fee in-lieu of these improvements is required for projects with a value of 50% or more of the assessed value of the property.)
- Location of all proposed and existing water mains, valves and fire hydrants

Civil Plan Checklist (2 copies) drawn to engineering scale.

Grading

- Clearing limits and trees to be retained
- Existing contours at 2' intervals on site and 5' contours extending 100' from property
- Proposed contours at 2' intervals, show in darker line than existing contours
- At least two cross-sections, one in each direction, showing existing and proposed contours and horizontal and vertical scales past excavation, filled areas or cleared areas (indicate depth of cut/fill)
- Quantity of excavation and embankment in cubic yards
- Quantity of surplus or unsuitable excavation materials to be exported from the site
- Proposed disposal site with anticipated haul routes

Erosion Control

- Silt fencing, catch basin protection, construction entrance, and temporary sediment ponds
- Construction details and notes associated with each erosion control method
- Contact information of the individual responsible for the on site erosion control manual

Drainage and Paving

- Plan view of drainage system and associated paving
- Profiles of drainage system and roadway improvements
- Details of all structures and drainage facilities including, catch basins, flow control devices, water quality, and infiltration facilities

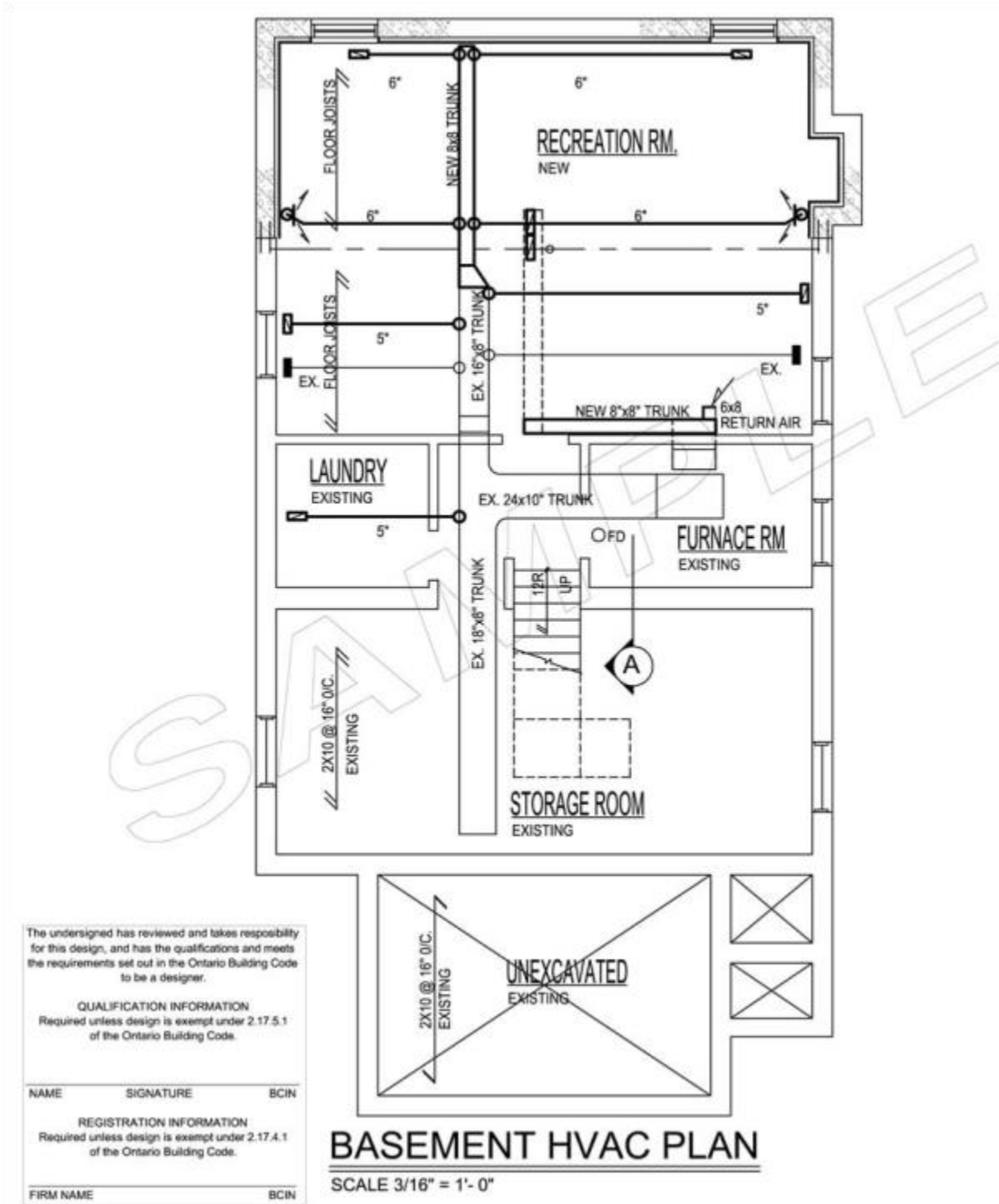
Utilities

- Locations of all existing and proposed utilities including water, sewer, gas, electric, and telecommunications

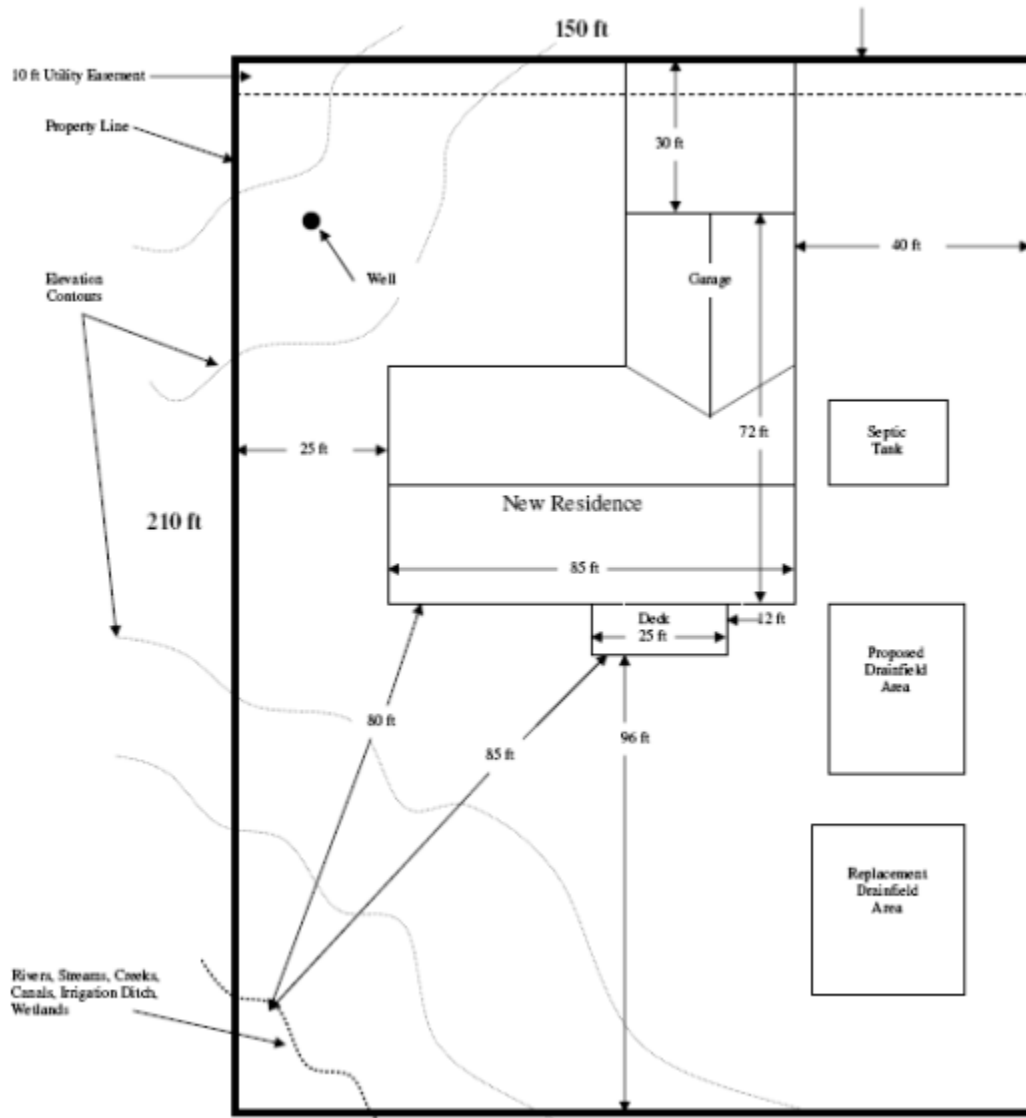
Additional information that may be required

- Downstream drainage analysis, drainage calculations, and soils information
- Geo-technical or soils report

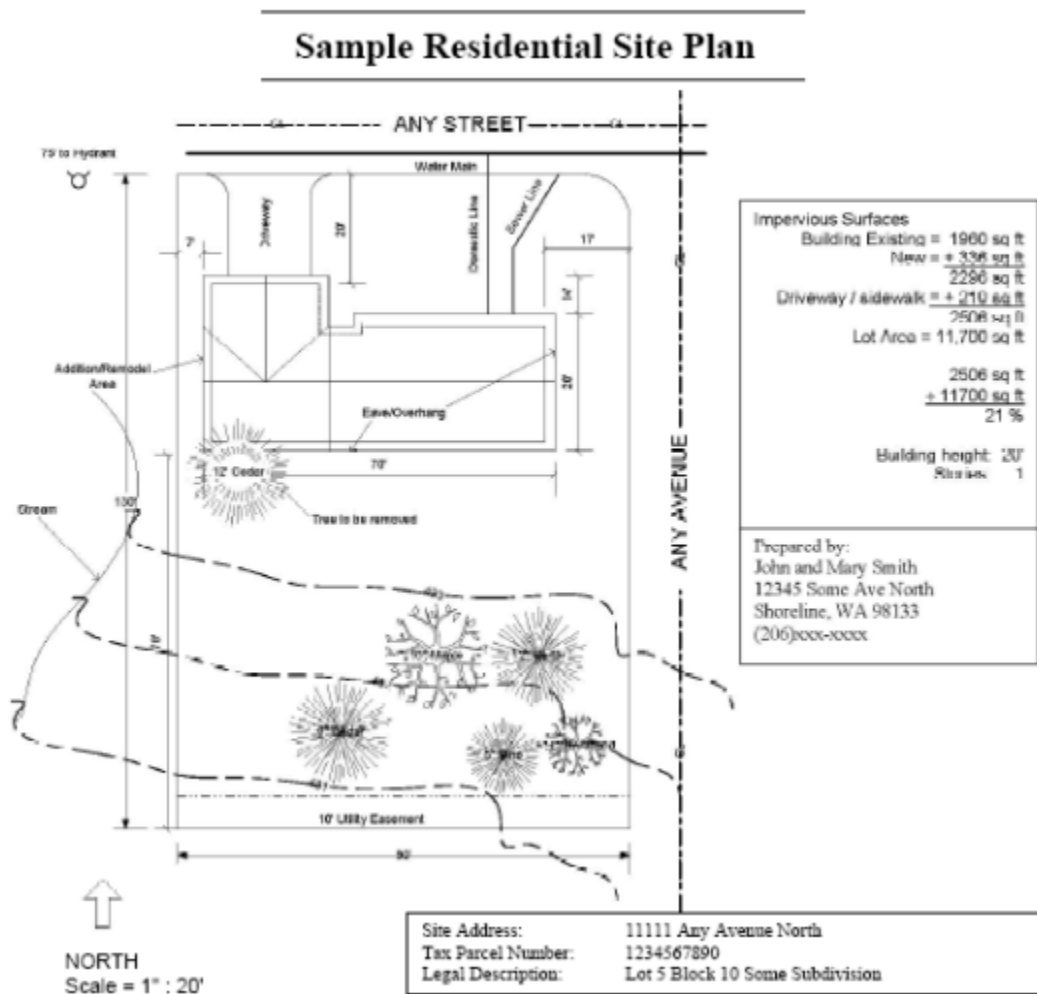
21. Annexe F : Plan d'un système CVC



22. Annexe G : Exemple d'un plan d'emplacement



23. Annexe H : Exemple de plans d'emplacement pour une construction résidentielle



EXAMPLE SITE PLAN VIEW:

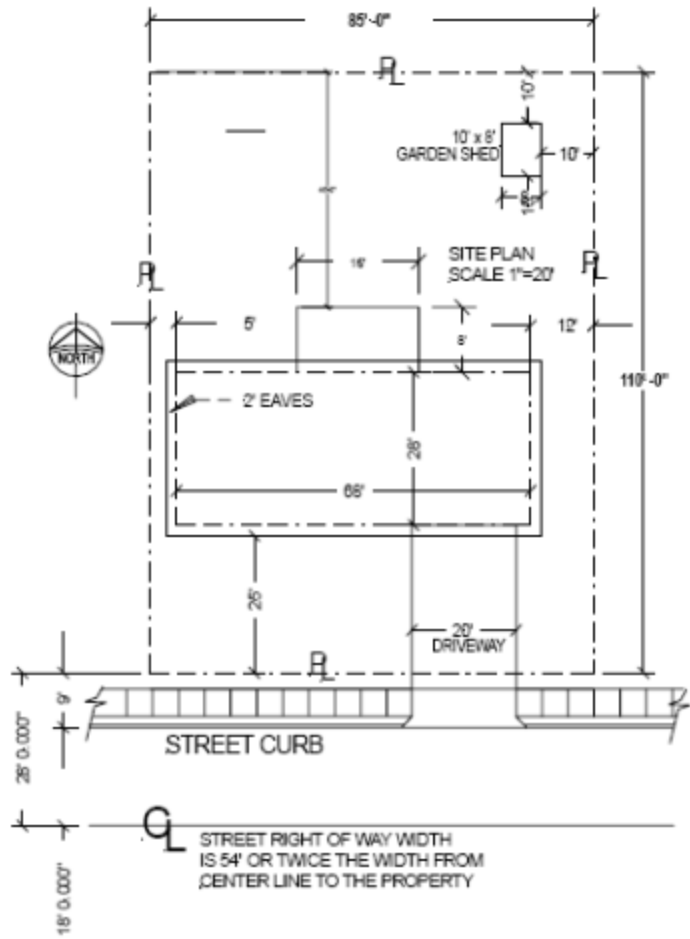


Figure 1 (Drawing A - C-1 Site Plan Sample)

