

REGLLEMENT DE LOTISSEMENT

Adopté à la séance du 4 juin 1990

TABLE DES MATIERES

1	DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET TRANSITOIRES	Art. 1.1
1	TITRE DU REGLEMENT	Art. 1.2
1	ABROGATION DES REGLEMENTS ANTERIEURS	Art. 1.3
1	TERRITOIRES ASSUJETTES	Art. 1.4
1	PERSONNES ASSUJETTES	Art. 1.5
1	OPERATIONS CADASTRALES AFFECTEES	Art. 1.6
1	PREPONDERANCE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES	II.
2	DISPOSITIONS INTERPRETATIVES	Art. 2.1
2	TERMINOLOGIE	Art. 2.2
4	INTERPRETATION DU TEXTE	Art. 2.3
5	INTERPRETATION DES TITRES, TABLEAUX, ANNEXES, CROQUIS ET SYMBOLS	Art. 2.4
5	UNITES DE MESURE	III.
5	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	Art. 3.1
5	DESIGNATION D'UN FONCTIONNAIRE RESPONSABLE	Art. 3.2
5	DEVOIRS ET OBLIGATIONS DU FONCTIONNAIRE DESIGNE	Art. 3.3
6	CIRCONSTANCES OU UNE OPERATION CADASTRALE EST OBLIGA- TOIRE	Art. 3.4
7	OPERATIONS CADASTRALES PROHIBEES	Art. 3.5
7	OBLIGATION DE FAIRE UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTIS- SEMENT	Art. 3.6
7	EXEMPTIONS D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT	Art. 3.7
8	LOTISSEMENT	Art. 3.8
8	CONDITIONS D'ACCEPTATION D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT	Art. 3.9
9	PROCEDURE A SUIVRE POUR UNE OPERATION CADASTRALE	Art. 3.9.1
10	TERRAINS OU PLUS OU QUI NECESSITE L'OUVERTURE D'UNE OPERATION CADASTRALE QUI A POUR BUT DE CREER CINQ (5) NOUVELLE RUE	Art. 3.9.2
	(4) TERRAINS OU MOINS ET QUI NE NECESSITE PAS L'OUVERTURE OPERATION CADASTRALE QUI A POUR BUT DE CREER QUATRE	

19	.....	Art. 5.9	CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS
18	.....	Art. 5.8	LOTISSEMENT D'UN TERRAIN NE REpondANT PAS AUX NORMES
18	.....	Art. 5.7	LOTS DEROGATOIRES
17	.....	Art. 5.6.2	ORIENTATION DES LOTS POUR MAISONS MOBILES
17	.....	Art. 5.6.1	NORMES GENERALES RELATIVES A L'ORIENTATION DES LOTS
17	.....	Art. 5.6	ORIENTATION DES LOTS
17	.....	Art. 5.3.2	LOTS EN BORDURE DU FLEUVE SAINT-LAURENT
17	.....	Art. 5.3.1	PROXIMITE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU
17	.....	Art. 5.3	SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS SITUES A LOTS SITUES A PROXIMITE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU
14	.....	Art. 5.2	OU PARTIELLEMENT DESSERVIS SUPERFICIE ET LARGEUR MINIMALES DES LOTS NON DESSERVIS
13	.....	Art. 5.1.2	INDUSTRIELS ET D'UTILITE PUBLIQUE DESSERVIS SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS COMMERCIAUX,
13	.....	Art. 5.1.1	DESSERVIS SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS RESIDENTIELS
13	.....	Art. 5.1	LES SERVICES D'AQUEDUCT ET D'EGOUT SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS PAR
13	.....	V.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS
13	.....	Art. 4.15.1	Autorisation des rues en forme de cul-de-sac
13	.....	Art. 4.15	RUE EN FORME DE CUL-DE-SAC
12	.....	Art. 4.1.4	INTERSECTIONS
12	.....	Art. 4.1.3	EMPRISE DES RUES
12	.....	Art. 4.1.2	CLASSIFICATION DES RUES
11	.....	Art. 4.1.1	TRACE DES RUES
11	.....	Art. 4.1	RUES
11	.....	IV.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES
11	.....	Art. 3.12	VALIDITE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT
11	.....	Art. 3.11	REPONSE DE LA MUNICIPALITE
11	.....	Art. 3.10	TARIFICATION
10	.....		D'UNE NOUVELLE RUE

Les définitions présentées dans les règlements de zonage et de construction s'appliquent au présent règlement mutatis mutandis dans la mesure où ils ne sont pas incompatibles avec le présent texte ou avec une définition spécifique donnée par le présent règlement. De plus, des expressions, termes et mots employés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont respectivement attribués dans le présent article, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente.

Conseil:

le conseil de la corporation municipale de la municipalité;

Ilot:

un groupe de terrains bornés en tout ou en partie des rues;

Inspecteur des bâtiments, inspecteur ou fonctionnaire désigné:

l'officier désigné par la corporation municipale pour administrer et

faire appliquer le présent règlement;

Intersection:

un point où deux (2) rues ou plus se croisent ou se rencontrent;

Largueur d'un emplacement:

la distance mesurée en ligne droite entre les côtés de l'emplacement, le

long d'une ligne passant à une distance égale de la marge avant;

Largueur d'une rue:

la mesure perpendiculaire entre les lignes d'emprise d'une rue;

Ligne arrière du lot:

la ligne du cadastre séparant un emplacement d'un autre sans être une

ligne avant, ni une ligne latérale;

Ligne avant de lot:

la ligne du cadastre séparant un emplacement de l'emprise de la rue;

Ligne de rue cadastrée:

la ligne de séparation entre des lots et une rue décrite et désignée sur

un plan fait et déposé conformément aux dispositions de l'article 2175

du Code civil;

Ligne de rue homologuée:

la ligne passant à travers un lot, décrite et désignée sur un plan d'homologation approuvé conformément aux dispositions de la loi;

Ligne latérale de lot:

la ligne séparant un emplacement d'un autre et perpendiculaire ou sensiblement perpendiculaire à une ligne de rue;

Limite de l'emprise:

la ligne de séparation entre des lots et un accès public;

Lot:

un fond de terre identifié ou délimité sur un plan de cadastre ou sur un plan de subdivision ou de redivision de fait et déposé conformément à l'article 2175 du Code civil;

Lotissement:

la division, la subdivision, la redivision ou la resubdivision d'un terrain en lots à bâtir ainsi que toute opération cadastrale;

Parc de maisons mobiles:

un terrain subdivisé en lots ou parcelles de terrain et aménagé de façon à ce qu'il n'y ait pas plus d'une maison mobile par lot;

Rue:

une voie publique approuvée par résolution du Conseil en accord avec les dispositions de la loi;

Rue collectrice:

une rue dans laquelle se déverse le trafic routier des rues résidentielles et qui sert à la fois à la desserte des terrains riverains et à la circulation de transit;

Ruelle:

une petite rue étroite, cadastrée ou non, donnant accès secondaire à l'arrière et/ou aux côtés d'un ou de plusieurs lots donnant sur une rue;

Rue principale:

une rue dans laquelle se déverse le trafic routier des rues collectrices et qui sert principalement à la circulation de transit;

Rue privée:

une voie n'ayant pas été cédée à la municipalité, mais permettant l'accès aux propriétés qui en dépendent;

INTERPRÉTATION DU TEXTE

- Le texte du présent règlement doit être interprété en suivant les dispositions suivantes:
- 1) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
 - 2) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins qu'il ne puisse clairement en être ainsi;
 - 3) Le genre masculin comprend le féminin et vice-versa, à moins qu'il ne puisse clairement en être ainsi;
 - 4) L'emploi du mot "doit" signifie une obligation absolue, tandis que l'emploi du mot "peut" conserve un sens facultatif;
 - 5) Le mot "municipalité" désigne la municipalité de Cap-Saint-Ignace;
 - 6) Le mot "quiconque" inclut toute personne morale ou physique.

Rue publique:
une voie appartenant à la corporation municipale ou à un gouvernement supérieur;

Rue résidentielle:
une rue servant à la desserte des terrains résidentiels et dont le tracé est tel que les véhicules de transit n'ont pas à y circuler;

Sentier de piétons:
un sentier public réservé exclusivement à l'usage de piétons;

Terrain:
un ou plusieurs lots servant ou pouvant servir à un seul usage principal;

Usage:
la fin à laquelle un immeuble, un bâtiment, une construction, un établissement, un local, un terrain ou une de leurs parties et tout immeuble en général est utilisé, occupé ou destiné à être utilisé ou occupé;

Voie publique:
une voie de communication ou un espace réservé ou cédé à la corporation municipale pour fins de circulation et comme moyen d'accès aux terrains qui la bordent.

Art. 23 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, ANNEXES, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, les tableaux, les annexes, les croquis et les symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à tous fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, annexes, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

Art. 24

UNITES DE MESURE

Les dimensions, mesures et superficies prescrites dans le présent règlement sont indiquées en unités de mesure métrique (système international).

III.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Art. 31

DESIGNATION D'UN FONCTIONNAIRE RESPONSABLE

L'application du présent règlement est confiée à un fonctionnaire désigné.

Un officier municipal que le conseil de la municipalité désigne à cette fin exerce les responsabilités du fonctionnaire désigné. Le conseil peut nommer un ou des fonctionnaires adjoints chargés d'aider le fonctionnaire désigné ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir. La vérification des plans peut être confiée à ce(s) dernier(s).

Art. 32

DEVOIRS ET OBLIGATIONS DU FONCTIONNAIRE DESIGNÉ

Le fonctionnaire désigné doit émettre les permis pour toute demande ou projet conforme aux dispositions du présent règlement.

Toute demande de permis doit être traitée par le fonctionnaire désigné à l'intérieur d'un délai de 1 mois. Dans le cas d'une demande de permis de lotissement ayant pour but de créer cinq (5) lots ou plus, le fonctionnaire doit la présenter au comité d'urbanisme ou au conseil. Dans le cas d'une demande de permis de lotissement ayant pour but de

créer moins de cinq (5) lots, le fonctionnaire désigné évalue lui-même

la demande.

Lors d'une demande de permis, le fonctionnaire désigné est tenu de motiver par écrit sa décision au requérant et de lui suggérer les modifications appropriées pour rendre le projet conforme, s'il y a lieu. Le fonctionnaire désigné doit s'assurer qu'aucune disposition au présent règlement n'a été violée et que les conditions des permis sont respectées intégralement.

Si le fonctionnaire désigné constate des irrégularités qui ont pour effet d'entraîner l'insécurité des règlements, il interdit immédiatement le lotissement et avise par écrit les principaux intéressés, en plus du propriétaire ou son mandataire en indiquant clairement les motifs de sa décision et la procédure à suivre pour se conformer, s'il y a lieu. Une copie de cet avis est transmise au secrétaire-trésorier de la municipalité pour qu'il en avise le Conseil. Enfin, le fonctionnaire désigné doit tenir à jour les rapports des visites et des plaintes portées à son attention et tout autre document afférent.

Les plans et documents accompagnant les demandes de permis doivent être conservés par le fonctionnaire désigné à l'intérieur des archives de la corporation municipale.

CIRCONSTANCES OU UNE OPERATION CADASTRALE EST OBLIGATOIRE

Tout morcellement d'un terrain sur lequel on retrouve un usage résidentiel, commercial ou industriel doit faire l'objet d'une opération cadastrale afin d'éviter que le morcellement ne rende dérogatoire le terrain duquel on soustrait une partie de la superficie.

Si une nouvelle construction est projetée sur un lot qui n'est pas enregistré au plan de cadastre, ce lot doit faire l'objet d'une opération cadastrale. L'opération n'est toutefois pas nécessaire lorsqu'il s'agit

Art. 3.3

de la construction:

- 1) d'un bâtiment accessoire sur un terrain où il existe déjà un bâtiment principal;
- 2) d'un bâtiment utilitaire servant à des fins de culture sur un terrain agricole ou sylvicole cultivé; ou
- 3) d'un camp de chasse de moins de 12 mètres carrés (12 m²) situé à plus de 150 mètres (150 m) d'un chemin public.

Art. 3.4

OPERATIONS CADASTRALES PROHIBÉES

Toute opération cadastrale ou tout morcellement ayant pour effet de rendre dérogatoire ou d'accroître le caractère dérogatoire d'une construction ou d'un terrain est prohibé.

Art. 3.5

OBLIGATION DE FAIRE UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT

Toute opération cadastrale effectuée dans la municipalité doit avoir été autorisée par un permis de lotissement délivré à cette fin.

Quiconque désire procéder à l'enregistrement à la division ou à la redivision d'un lot ou à la modification ou à l'annulation au livre de renvoi d'une subdivision et obtenir un permis de lotissement doit se conformer à la procédure présentée dans les articles suivants.

Si une construction projetée sera implantée sur plus d'un (1) lot distinct, la demande de permis de lotissement doit être faite pour l'ensemble des lots.

Art. 3.6

EXEMPTIONS D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT

Nonobstant l'article 3.5, un permis de lotissement n'est pas nécessaire lorsque l'opération cadastrale rencontre l'un des critères suivants:

- 1) est rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- 2) concerne des parties de terrains destinées à être cédées à la municipalité pour des fins de rue ou pour toute autre fin

Art. 3.8

CONDITIONS D'ACCEPTATION D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT

- pour être acceptée, une demande de permis de lotissement, remplie et
- 1) la date d'enregistrement du titre;
 - 2) la superficie et la dimension du/des lots sujet/s à l'opération cadastrale;
 - 3) le nombre de lots prévus;
 - 4) les services d'aqueduc et d'égoût ainsi que les installations septiques prévus;
 - 5) la distance et la localisation des lacs et des cours d'eau;
 - 6) le nombre et l'usage des bâtiments existants;
 - 7) le motif du lotissement;
 - 8) une esquisse de subdivision ou de redivision à l'échelle minimale de 1:1 000 localisant:
 - . les lots et lignes de lots
 - . les lacs et cours d'eau
 - . les services publics
 - . l'emprise des rues ou routes
 - . les constructions existantes
 - . les servitudes
 - . les lots voisins.

Art. 3.7

INFORMATIONS NECESSAIRES LORS D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT

- Toute demande de permis de lotissement doit être faite en trois (3) copies dûment datée avec les nom, prénom et adresse du domicile du requérant et de son mandataire le cas échéant.
- La demande de permis de lotissement doit également comprendre les informations suivantes:
- 3) a pour objet une partie de terrain que la municipalité projette d'acquérir;
 - 4) a pour objet la réforme du cadastre de la municipalité, en tout ou en partie.

1) Le terrain est pourvu d'un accès à une rue municipale ou à une rue projetée dont le cadastre a déjà été accepté par le Conseil et a été enregistré selon la loi;

2) la superficie et les dimensions du/des terrain/s respectent les normes de lotissement en fonction de l'usage prévu;

3) la dimension et la localisation des rues, des îlots et des passages piétonniers respectent les normes de lotissement du présent règlement;

4) les taxes municipales des immeubles à enregistrer au cadastre sont payées;

5) le propriétaire s'engage envers la corporation municipale, par lettre adressée au Conseil, à céder l'emprise des voies de circulation montrées sur le plan;

6) le propriétaire s'engage à déposer dans les six (6) mois qui suivent pour enregistrer, un plan conforme au plan approuvé par le fonctionnaire désigné ou le Conseil;

7) le tracé du réseau de distribution de l'électricité et celui des lignes téléphoniques ont été prévus de manière satisfaisante, et le tracé des rues n'entrave pas ou ne rend pas trop onéreux de futurs travaux de construction d'aqueduc et d'égout;

8) la configuration des lots et des rues respecte le plan d'urbanisme de la municipalité;

9) les usages prévus respectent les règlements de zonage et de construction;

10) les frais du permis de lotissement sont payés avant l'acceptation du permis par le fonctionnaire désigné.

PROCEDURE A SUIVRE POUR UNE OPERATION CADASTRALE

Art. 3.9

Quiconque veut effectuer une opération cadastrale doit demander un permis de lotissement et doit se conformer à une des procédures suivantes.

OPERATION CADASTRALE QUI A POUR BUT DE CREER CINQ (5) TERRAINS OU PLUS OU QUI NECESSITE L'OUVERTURE D'UNE NOUVELLE RUE PRIVEE OU PUBLIQUE

PUBLIQUE

Si une opération cadastrale a pour but de créer cinq (5) terrains ou plus ou si elle nécessite l'ouverture d'une nouvelle rue privée ou publique, le requérant doit soumettre sa demande de permis de lotissement accompagnée d'un croquis de son projet pour approbation auprès du fonctionnaire désigné. Ce dernier doit présenter la demande de permis et le projet au comité d'urbanisme et en dernière instance au conseil municipal pour approbation en fonction des règlements et plans d'urbanisme de la municipalité.

Si le projet n'est pas conforme à la réglementation municipale, le Conseil refuse la demande, en avise le requérant, lui envoie les motifs du refus et mandate le comité d'urbanisme à discuter avec le requérant pour adapter son projet à la réglementation en vigueur.

Le requérant pourra, après entente avec le comité d'urbanisme, présenter un nouveau projet au Conseil pour approbation.

Une fois l'approbation obtenue, le requérant doit faire réaliser un plan-projet de lotissement par un arpenteur-géomètre. Ce plan doit être, par la suite, soumis de nouveau au fonctionnaire désigné afin qu'il vérifie s'il respecte toujours le projet approuvé par le Conseil.

OPERATION CADASTRALE QUI A POUR BUT DE CREER QUATRE (4) TERRAINS OU MOINS ET QUI NE NECESSITE PAS L'OUVERTURE D'UNE NOUVELLE RUE PRIVEE OU PUBLIQUE

Si une opération cadastrale a pour but de créer quatre (4) terrains ou moins et qu'elle n'oblige pas la création d'une nouvelle rue privée ou publique, le requérant n'a pas à soumettre sa demande de permis au fonctionnaire désigné avant de consulter un arpenteur-géomètre pour la réalisation du plan-projet de lotissement.

Le requérant demeure quand même dans l'obligation de se conformer aux conditions d'obtention d'un permis de lotissement. La demande n'a toujours pas à être soumise au Conseil pour que le lotissement soit autorisé.

Art. 3.10 TARIFICATION

Le conseil municipal établit par règlement spécifique les tarifs pour l'obtention d'un permis de lotissement.

Art. 3.11 REPONSE DE LA MUNICIPALITE

La municipalité doit répondre au requérant dans le mois qui suit la demande de permis de lotissement du requérant.

Art. 3.12 VALIDITE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Une fois que le conseil a accepté la demande de permis de lotissement, l'acceptation accordée sera nulle et non avenue s'il n'y est pas donné suite dans les six (6) mois de la date d'émission.

IV. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUES

Art. 4.1 RUES

Art. 4.1.1 TRACE DES RUES

Le tracé des rues doit éviter les tourbères, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit éviter de façon générale les affleurements rocheux et tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique.

Le réseau municipal de voies destinées à la circulation des véhicules automobiles est constitué des deux (2) catégories de rues suivantes:

- 1) *rue locale*: une voie publique dont la fonction principale est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise et un tracé qui peut être discontinu ou courbé;
- 2) *rue collectrice*: une voie publique dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues locales en reliant celles-ci au réseau d'artères, tout en donnant accès aux propriétés qui la bordent; elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général par un tracé plus rectiligne et continu que celui des rues locales;

- 3) *artère*: une voie publique dont la fonction principale est de permettre un écoulement rapide et ininterrompu du flot de circulation d'un secteur à un autre du territoire municipal ou de la municipalité vers l'extérieur et vice-versa, tout en donnant un accès contrôlé aux propriétés qui la bordent; elle relie généralement les rues collectrices entre elles.

Toute nouvelle rue ou prolongement de rue existante prévue à un plan-projet de lotissement doit respecter les normes suivantes, selon la catégorie dont elle fait partie:

- 1) *rue locale*: 12 mètres (12 m);
- 2) *rue collectrice*: 20 mètres (20 m);
- 3) *artère*: 30 mètres (30 m).

Les intersections doivent se faire à angle droit sauf que dans des cas exceptionnels, elles peuvent être à un angle moindre en raison de la topographie du sol et de la disposition des lieux.

Les intersections ne doivent pas être aménagées dans ou à proximité d'une courbe de façon à compromettre la sécurité des lieux.

Aux intersections, les lignes d'emprise de rues doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal doit respecter les normes suivantes, selon la situation:

- 1) deux (2) rues locales: cinq mètres (5 m);
- 2) une (1) rue collective: sept mètres (7 m).

Art. 4.15

RUE EN FORME DE CUL-DE-SAC

Art. 4.15.1

Autorisation des rues en forme de cul-de-sac

Les rues en forme de cul-de-sac sont autorisées pour une rue locale, dans le cas de terrains qui, en raison de leur forme, relief ou localisation, ne se prêtent pas économiquement à l'ouverture d'un autre type de rue.

V.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

Art. 5.1

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS DESSERVIS PAR LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'EGOUT

Les normes minimales relatives aux dimensions ainsi qu'à la superficie des lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout sont spécifiées dans les tableaux suivants par type d'usage et de construction.

Art. 5.1.1

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS RESIDENTIELS DESSERVIS

Les superficies, largeurs et profondeurs minimales des lots résidentiels desservis par les services d'aqueduc et d'égout doivent respecter les critères du tableau I. Ces critères sont précisés selon le type d'habitation pour les lots intérieurs ainsi que les lots d'angle.

Art. 5.1.2

SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS COMMERCIAUX, INDUSTRIELS ET D'UTILITE PUBLIQUE DESSERVIS

Les superficies, largeurs et profondeurs minimales des lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout qui ont un usage principal autre

que résidentiel sont précisées dans le tableau 2, selon le groupe d'usages.

Art. 5.2 SUPERFICIE ET LARGEUR MINIMALES DES LOTS NON DESSERVIS OU

PARTIELLEMENT DESSERVIS

Les superficie et largeur minimales prescrites pour les lots non desservis par les services d'aqueduc et d'égout ou desservis par un seul réseau doivent correspondre simultanément aux normes suivantes:

Type de lot	Largueur	Superficie minimale
Non desservi	50 m	3 000 m ²
Partiellement desservi	25 m	1 500 m ²

**SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES
DES LOTS RESIDENTIELS DESSERVIS***

TABLÉAU I

Type d'habitation	lot intérieur	lot d'angle
	larg. prof. sup. (m) (m ²)	larg. prof. sup. (m) (m ²)
Unifam. isolée	15 28 420	18 28 504
Unifam. semi-détachée	14 28 392	16,5 28 462
Unifam. en rangée	6 28 168	7,5 28 210
Bitfam. isolée	20 28 560	24 28 672
Bitfam. semi-détachée	14 28 392	16,5 28 462
Bitfam. en rangée	7,5 28 210	9 28 252
Trifam. isolée	24 28 672	29 29 812
Trifam. semi-détachée	14 28 392	16,5 28 462
Trifam. en rangée	10 28 280	12 28 336
Multifam.: 4 logements	24 28 672	29 28 812
5-6 logements	24 30 720	29 30 870
7-8 logements	26 30 780	31 30 930
9 logements et plus	28 30 840	34 30 1 020
10 chambres et plus	28 28 784	34 28 952
Maison mobile	15 28 420	18 28 504

*Lots situés du côté extérieur d'une rue courbée.

La largeur des lots situés sur la ligne extérieure d'une rue courbée peut être diminuée de 10% à la ligne de rue pourvu que la largeur soit augmentée vers la ligne arrière du lot de façon à fournir la superficie minimum requise pour la zone affectée.

TABLEAU 2

SUPERFICIES ET DIMENSIONS MINIMALES

DES LOTS COMMERCIAUX, INDUSTRIELS ET D'UTILITE PUBLIQUE DESSERVIS

Type d'usage	Lot intérieur				Lot d'angle	
	Batiment	Largeur	Profondeur	Superficie	Largeur	Profondeur
	(m)	(m)	(m ²)	(m)	(m)	(m ²)

A) Commerce & service de voisinage

15 20 420 18 28 504

14 28 392 16,5 28 462

6 28 168 7,5 28 210

en rangée

Bureau & service Hébergement et restauration

Debit de boisson & salle de danse

Récréation commerciale intérieure

Industrie sans nuisance

B) Commerce relié à l'automobile

Centre commercial

Recréation commerciale extérieure

Commerce de gros

Commerce & service industriel

Industrie à nuisance limitée

Equipement d'utilité publique avec contraintes

Lieu de culte

Art. 5.3 LOTS SITUES A PROXIMITE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU
 Art. 5.3.1 SUPERFICIE ET DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS SITUES A PROXIMITE D'UN LAC OU D'UN COURS D'EAU

Tout lot situé en tout ou en partie en dedans de 100 mètres (100 m) de la rive d'un cours d'eau (Rivières Bras Saint-Nicolas, des Perdrix) ou en dedans de 300 mètres (300 m) de la rive d'un lac doit respecter simultanément les normes suivantes, selon s'il est desservi par les services d'aqueduc et d'égout, desservi par un seul réseau ou non desservi. Parmi les lots partiellement desservis, des normes différentes s'appliquent aux lots riverains.

Type de lot	Largeur minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
Desservi	—	45 m	—
Part. desservi	25 m	75 m	2 000 m ²
Non desservi	50 m	75 m	4 000 m ²

Art. 5.3.2 LOTS EN BORDURE DU FLEUVE SAINT-LAURENT

Ne s'applique pas.

Art. 5.6 ORIENTATION DES LOTS

NORMES GENERALES RELATIVES A L'ORIENTATION DES LOTS

A l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les lignes latérales des lots doivent former un angle variant de 80 degrés (80°) à 90 degrés (90°) avec la ligne d'emprise de rue. Toutefois, dans des cas exceptionnels, elles peuvent être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés (75°).

Art. 5.6.2 ORIENTATION DES LOTS POUR MAISONS MOBILES

Nonobstant les dispositions contenues à l'article 5.6.1, dans le cas des maisons mobiles, les lignes latérales des lots doivent former un angle de 90 degrés (90°) ou un angle oblique non inférieur à 65 degrés (65°) avec la ligne d'emprise de rue.

Art. 5.7

LOTS DEROGATOIRES

Toute nouvelle construction peut être érigée sur un lot ayant fait l'objet d'une opération cadastrale avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Une demande de permis de lotissement ne peut être refusée à l'égard d'un terrain qui, le 6 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants étaient décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées:

- 1) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date sur le territoire où est situé le lot;
- 2) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le lot est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originnaire résulte de l'opération cadastrale;
- 3) la réglementation sur le traitement des eaux usées est respectée.

Art. 5.8

LOTISSEMENT D'UN TERRAIN NE RAPONDANT PAS AUX NORMES

Lorsqu'un terrain, en raison de la configuration, de l'espace disponible ou de la topographie, ne satisfait pas aux normes prescrites dans le présent règlement, celui-ci est néanmoins réputé conforme s'il répond aux exigences suivantes:

- 1) la largeur du terrain, calculée à la ligne avant ou arrière, ou sa profondeur, calculée aux lignes latérales, n'est pas inférieure à 10% des normes prescrites;
- 2) la norme relative à la superficie est respectée.

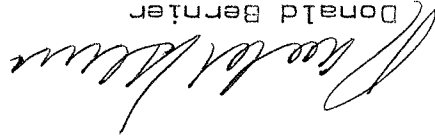
Art. 5.9

CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas à l'une ou à l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende entre 100,00\$ et 1 000,00\$ et des frais.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée.

Copie certifiée conforme par


Donald Bernier
Secrétaire-trésorier

MARGES DE REcul MINIMALES

(mètres)

Marge arrière	Somme des marges lat.	Marge latérale	Marge avant	Usage	
0	0	0	3,0	. tous	A Centre du village
8	8	2	9	. commerce ou service sans stationnement dans la cour avant	B Extérieur du périmètre d'urbanisation ou éta- blissement avec station- nement dans la cour avant
8	8	2	15	. commerce ou service avec stationnement dans la cour avant	
8	8	2	9	. résidence cour avant	
25	50	25	50	. industrie à nuisance élevée hors zone indus- trielle	
10	20	10	50	. bât. agric. bât. semi- détaché	
8	0	0	9	. bât. rangée	
8	6	0	9		
8	8	2	12	1 et 2 log. 3 à 8 log. 9 log. et + bât. jumelé bât. rangée industrie institution commerce ou service sans stationnement dans cour avant	C Intérieur du périmètre d'urbanisation

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Adopté à la séance du 4 juin 1990

TABIE DES MATIERES

1	I.	DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET TRANSITOIRES
1	Art. 1.1	TITRE DU REGLEMENT
1	Art. 1.2	ABROGATION DES REGLEMENTS ANTERIEURS
1	Art. 1.3	TERRITOIRE ASSUJETTI
1	Art. 1.4	PERSONNES ASSUJETTES
1	Art. 1.5	CONSTRUCTIONS AFFECTEES
1	Art. 1.6	RESPONSABILITE LORS DE TRAVAUX OU D'OUVRAGES
2	Art. 1.7	PREPONDERANCE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES
2	II.	DISPOSITIONS INTERPRETATIVES
2	Art. 2.1	TERMINOLOGIE
3	Art. 2.2	INTERPRETATION DU TEXTE
4	Art. 2.3	INTERPRETATION DES TITRES, TABLEAUX, ANNEXES, CROQUIS ET SYMBOLES
4	Art. 2.4	UNITES DE MESURE
4	III.	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES
4	Art. 3.1	DESIGNATION D'UN FONCTIONNAIRE RESPONSABLE
4	Art. 3.2	ROLE DU FONCTIONNAIRE DESIGNE
4	Art. 3.3	OBLIGATION DE FAIRE UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION OU DE CERTIFICAT D'AUTORISATION
6	Art. 3.4	EXEMPTIONS D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION
6	Art. 3.5	INFORMATIONS NECESSAIRES LORS D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION
7	Art. 3.6	CAUSES DE REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION
8	Art. 3.7	MODIFICATIONS AUX PLANS ET DEVIS ORIGINAUX
8	Art. 3.8	INVALIDITE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION
8	Art. 3.8.1	CAUSES D'INVALIDITE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION
8	Art. 3.8.2	OBLIGATION DE FAIRE UNE NOUVELLE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION
9	Art. 3.9	VISITE DES PROPRIETES
9	Art. 3.9.1	DROITS DU FONCTIONNAIRE DESIGNE
9	Art. 3.9.2	OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

9	Art. 3.10 DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUCTION	11
10	Art. 3.11 AFFICHAGE DE DOCUMENTS EN CHANTIER	11
10	Art. 3.12 TARIFS D'HONORAIRES POUR L'EMISSON DES PERMIS DE CONSTRUCTION ET DE CERTIFICATS D'AUTORISATION RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS	10
10	Art. 3.12.1 TARIFS D'HONORAIRES POUR L'EMISSON DE PERMIS ET DE CERTIFICATS RELATIFS AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS	10
10	Art. 3.12.2 TARIFS D'HONORAIRES POUR PERMIS ET CERTIFICATS RELATIFS A LA TRANSFORMATION, A LA RENOVATION, AU DEMENAGEMENT OU A LA DEMOLITION D'UN BATIMENT	10
11	Art. 3.13 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	11
11	IV. DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE CONSTRUCTION	11
11	Art. 4.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES GENERALES DE CONSTRUCTION	11
11	Art. 4.1.1 CODE NATIONAL DU BATIMENT	11
12	Art. 4.1.2 BATIMENTS SECTIONNELS	12
12	Art. 4.1.3 LOIS ET REGLEMENTS APPLICABLES	12
12	Art. 4.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES PARTICULIERES DE CONSTRUCTION	12
12	Art. 4.2.1 TRAITEMENT ET ENTRETIEN DES SURFACES EXTERIEURES	12
13	Art. 4.2.2 MATERIAUX DE REVETEMENT EXTERIEUR	13
13	Art. 4.2.1 Matériaux de revêtement extérieur autorisés	13
13	Art. 4.2.2 Date limite pour la pose du revêtement extérieur	13
13	Art. 4.2.3 NIVEAU DES FONDATIONS	13
14	Art. 4.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE SECURITE ET DE SALUBRITE	14
14	Art. 4.3.1 SURETE DES BATIMENTS	14
14	Art. 4.3.2 NORMES RELATIVES AUX INTERVENTIONS EN TERRITOIRE A RISQUE D'INONDATION	14
14	Art. 4.3.2.1 Normes relatives aux interventions en territoire à risque d'inondation de récurrence de 20 ans	14
14	Art. 4.3.2.2 Normes relatives aux interventions en territoire à risque d'inondation de récurrence de 100 ans	14
15	Art. 4.3.3 NORMES RELATIVES AUX INTERVENTIONS EN TERRITOIRE A RISQUE ELEVE DE MOUVEMENT DE SOL	15
15	Art. 4.3.4 NORMES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DANGEREUSES	15
16	Art. 4.3.4.1 Normes de sécurité concernant les constructions dangereuses	16
16	Art. 4.3.4.2 Normes de sécurité concernant les excavations et les reuses	16

16	.....	Art. 4.3.4.5	Normes de sécurité concernant les toits
16	.....	Art. 4.3.5	DETECTEURS DE FUMEE
17	.....	Art. 4.3.5.1	Obligation d'installer des détecteurs de fumée
17	.....	Art. 4.3.5.2	Normes relatives au nombre et à la localisation des
17	.....	Art. 4.3.5.3	Entretien des détecteurs de fumée
18	.....	Art. 4.3.6	ACCES AUX LOGEMENTS
18	.....	Art. 4.3.8	SOUPIAPES DE RETENUE
19	.....	Art. 4.3.9	NORMES DE CONSTRUCTION DES ESCALIERS EXTERIEURS
19	.....	Art. 4.3.10	TRAITEMENT DES EAUX USEES DE BATIMENTS ISOLES
19	.....	Art. 4.4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE CONSTRUCTION DES BATIMENTS ET USAGES
19	.....	ACCESSOIRES	
19	.....	Art. 4.4.1	NORMES DE CONSTRUCTION DES SERRES
20	.....	Art. 4.4.2	NORMES DE CONSTRUCTION D'ABRIS D'HIVER
20	.....	Art. 4.4.3	NORMES D'INSTALLATION DES ENSEIGNES
20	.....	Art. 4.4.4	NORMES D'INSTALLATION DES ANTENNES PARABOLIQUES
20	.....	Art. 4.4.5	NORMES D'INSTALLATION DES SYSTEMES D'ECLAIRAGE
20	.....	Art. 4.5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE RECONSTRUCTION OU DE REFECTION D'UN
21	.....	BATIMENT DEROGATOIRE	
21	.....	Art. 4.5.1	CONSTRUCTIONS DEROGATOIRES PROTEGEES PAR DES DROITS
21	.....	ACQUIS	
21	.....	Art. 4.5.2	OCCUPATION DEROGATOIRE DISCONTINUEE
21	.....	Art. 4.5.3	REMPLACEMENT D'UN USAGE OU D'UNE CONSTRUCTION DEROGA-
21	.....	TOIRE	
21	.....	Art. 4.5.4	RECONSTRUCTION OU REFECTION D'UN BATIMENT DEROGATOIRE
21	.....	ENDOMMAGE	
22	.....	Art. 4.5.5	AGRANDISSEMENT D'UN BATIMENT DEROGATOIRE OU DONT L'OCCUPATION EST
22	.....	DEROGATOIRE	

DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET TRANSITOIRES

Art. 11

TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement est intitulé "Règlement de construction" et est adopté en vertu de l'article 118 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Art. 12

ABROGATION DES REGLEMENTS ANTERIEURS

Sont abrogés par le présent règlement le règlement de construction no.

Art. 13

TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de Cap-Saint-Ignace.

Art. 14

PERSONNES ASSUJETTES

Le présent règlement est opposable à toute personne morale de droit public ou de droit privé et à tout individu.

Art. 15

CONSTRUCTIONS AFFECTEES

Toutes les constructions ou parties de constructions et tous les bâtiments ou parties de bâtiments érigés après l'entrée en vigueur du présent règlement doivent être édifiés conformément à ce règlement, à moins qu'un permis de construction ait été émis avant son entrée en vigueur et que la construction débute dans les six (6) mois de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Art. 16

RESPONSABILITE LORS DE TRAVAUX OU D'OUVRAGES

Lors de travaux ou d'ouvrages exécutés sur son immeuble, le propriétaire est responsable de tout dommage qui pourrait être causé à toute personne ou propriété publique ou privée. Le constructeur ou l'entrepreneur doit réparer, à ses frais, tous les dommages causés aux rues, trottoirs et autres propriétés municipales soit en versant à la municipalité la somme monétaire nécessaire, soit en effectuant lui-

même les travaux en se conformant aux directives fournies par la municipalité.

Art. 17

PREPONDÉRANCE DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les dispositions particulières ont prépondérance, en cas de contradiction ou de non-concordance, sur les dispositions générales. Toutes les dispositions non-contradictoires ou concordantes continuent cependant à s'appliquer.

II.

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

TERMINOLOGIE

Les définitions présentées dans les règlements de zonage et de lotissement s'appliquent au présent règlement mutatis mutandis dans la mesure où ils ne sont pas incompatibles avec le présent texte ou avec une définition spécifique donnée par le présent règlement. De plus, des expressions, termes et mots employés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont respectivement attribués dans le présent article, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente.

Conseil:

Le conseil de la corporation municipale de la municipalité;

Déménagement:

Le transport d'un bâtiment d'un endroit à un autre;

Demolition:

L'acte de débaïtir, de raser ou de détruire un bâtiment déjà existant;

Inspecteur des bâtiments, inspecteur ou fonctionnaire désigné;

L'officier désigné par la corporation municipale pour administrer et

faire appliquer le présent règlement;

Lot:

un fond de terre identifié ou délimité sur un plan de cadastre ou sur un plan de subdivision ou de redivision de fait et déposé conformément à l'article 2175 du Code civil;

Modification:
un changement qui peut modifier l'apparence et/ou les mesures d'un bâtiment sans en changer son occupation et son caractère propre;

Réparation:
la réfection, le renouvellement ou la consolidation en partie ou en entier, d'une partie des composants d'un bâtiment;

Terrain:
un ou plusieurs lots servant ou pouvant servir à un seul usage principal;

Territoire à risque d'inondation de récurrence de 20 ans:
territoire sujet à subir une inondation au 20 ans (référence: annexe cartographique du Schéma d'aménagement de la MRC de Montmagny);

Territoire à risque d'inondation de récurrence de 100 ans:
territoire sujet à subir une inondation au 100 ans (référence: annexe cartographique du Schéma d'aménagement de la MRC de Montmagny);

Territoire à risque élevé de mouvement de sol:
territoire sujet à des éboulis et/ou à des glissements de terrain (référence: annexe cartographique du Schéma d'aménagement de la MRC de Montmagny).

Art. 2.2

INTERPRÉTATION DU TEXTE

Le texte du présent règlement doit être interprété selon les dispositions suivantes:

1) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;

2) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins qu'il ne puisse clairement en être ainsi;

3) Le genre masculin comprend le féminin et vice-versa, à moins qu'il ne puisse clairement en être ainsi;

4) L'emploi du mot "doit" signifie une obligation absolue, tandis que l'emploi du mot "peut" conserve un sens facultatif;

5) Le mot "municipalité" désigne la municipalité de Cap-Saint-Ignace;

6) Le mot "quiconque" inclut toute personne morale ou physique.

Art. 2.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, ANNEXES, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, les tableaux, les annexes, les croquis et les symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, annexes, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

Art. 2.4 UNITES DE MESURE

Les dimensions, mesures et superficies prescrites dans le présent règlement sont indiquées en unités de mesure métrique (système international).

III. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Art. 3.1 DESIGNATION D'UN FONCTIONNAIRE RESPONSABLE

L'application du présent règlement est confiée à un fonctionnaire désigné.

Un officier municipal que le conseil de la municipalité désigne à cette fin exerce les responsabilités du fonctionnaire désigné. Le Conseil peut nommer un ou des fonctionnaires adjoints chargés d'aider le fonctionnaire désigné ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir. L'inspection ou la vérification d'ouvrages, constructions et travaux peut être confiée à ce(s) dernier(s).

Art. 3.2 RÔLE DU FONCTIONNAIRE DESIGNÉ

Toute formule de demande de permis, dûment remplie par le demandeur, doit être transmise au fonctionnaire désigné, qui doit s'assurer que le dossier de la demande est complet et voir à ce qu'il soit complet, s'il y a lieu. Le fonctionnaire désigné est juge de la suffisance des documents soumis et il lui est loisible d'exiger tout autre détail et renseignement qu'il juge nécessaire pour une complète compréhension de la demande et pour s'assurer de la parfaite observance des dispositions du présent règlement.

Le fonctionnaire désigné doit émettre un permis de construction pour toute demande ou projet conforme aux dispositions du présent règlement.

Le fonctionnaire désigné a le pouvoir de:

- 1) Interdire tout ouvrage n'ayant pas la stabilité voulue;
- 2) empêcher ou suspendre la construction de bâtiments érigés en contravention aux règlements;
- 3) faire évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger, faire exécuter tout ouvrage de consolidation qui lui semble opportun pour la sûreté de la construction;
- 4) prendre les mesures nécessaires pour recouvrer du propriétaire les dépenses encourues pour les fins précitées.

Si le fonctionnaire désigné constate que certaines dispositions du règlement ne sont pas observées, il doit immédiatement ordonner la suspension des travaux et aviser par écrit le constructeur et le secrétaire-trésorier de l'ordre donné. Cet avis peut être remis par le fonctionnaire désigné ou être transmis par poste recommandée. S'il n'est pas tenu compte de l'avis donné dans les 24 heures qui suivent la signification, le Conseil peut, par résolution, autoriser le fonctionnaire désigné ou un autre officier qu'il désigne, à prendre des procédures qui s'imposent.

Toute demande de permis doit être traitée par le fonctionnaire désigné à l'intérieur d'un délai d'un (1) mois sauf pour la démolition d'un immeuble pouvant constituer un bien culturel. Les plans et documents accompagnant les demandes de permis doivent être conservés par le fonctionnaire désigné à l'intérieur des archives de la corporation municipale.

Lors d'une demande de permis, le fonctionnaire désigné est tenu de motiver par écrit sa décision au requérant et de lui suggérer les modifications appropriées pour rendre le projet conforme s'il y a lieu.

Art. 3.3 OBLIGATION DE FAIRE UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION OU DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

Quiconque veut édifier une construction permanente; transformer, modifier, réparer, transporter ou démolir une construction; entreprendre des travaux d'excavation en vue de l'édification d'une construction; ou changer le mode d'utilisation d'un lot doit avoir préalablement obtenu du fonctionnaire désigné un permis de construction à cet effet, conformément à l'article 3.5 du présent règlement, ou un certificat d'autorisation, conformément à l'article 3.5 du règlement de zonage.

Toute construction ou installation de services d'utilité publique telles les lignes et conduites aériennes ou souterraines d'énergie et de communication doit également faire l'objet d'une demande de permis.

Art. 3.4

EXEMPTIONS D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

Nonobstant l'article 3.3, un permis de construction n'est pas nécessaire lors de l'entretien normal des bâtiments tel la peinture ou le nettoyage.

Art. 3.5

INFORMATIONS NECESSAIRES LORS D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

Toute demande de permis de construction doit être faite en trois (3) copies, dûment datée, avec les nom, prénom, et domicile du propriétaire et de son mandataire le cas échéant, la description cadastrale et les dimensions réelles de l'emplacement, le détail des ouvrages projetés, la durée probable des travaux, le mode d'utilisation de chaque bâtiment ou construction, la valeur des travaux, ses installations sanitaires et autres informations nécessaires pour juger si la demande est conforme au règlement. Elle doit être signée par le requérant.

Toute demande doit être accompagnée des pièces suivantes en duplicata:

- 1) un plan sur le relevé d'un arpenteur-géomètre ou sur le plan officiel de subdivision de la municipalité indiquant la forme et les dimensions réelles de l'emplacement et sa superficie, la localisation, les dimensions et la superficie du bâtiment à construire ainsi que des bâtiments existants sur cet emplacement ou à y transporter, s'il y a lieu;

- 2) un plan global d'aménagement du terrain;
- 3) les plans, les élévations, les croquis et les devis nécessaires à la compréhension claire du projet de construction à ériger, modifier ou transporter, de son usage et de celui du terrain;

- 4) dans le cas de constructions ou d'installations de services d'utilité publique, la nature et la localisation des installations;

- 5) un certificat de piquetage préparé par un arpenteur-géomètre;
- 6) autres informations nécessaires:

.le numéro civique de la propriété;

.le numéro du lot;

.les zones municipales et de la Commission de protection du

territoire agricole;

.la localisation par rapport à une rue privée ou publique;

.le(s) usage(s) projeté(s) de l'immeuble;

.une description des installations septiques disponibles ou

projetées;

.la durée et les coûts probables des travaux.

Toute demande de permis et les documents qui l'accompagnent doivent être déposés au bureau de la municipalité.

CAUSES DE REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Aucun permis de construction ne sera accordé si l'un des critères suivants s'applique:

- 1) le terrain sur lequel doit être érigée chaque bâtiment principal projeté ne forme pas un lot distinct sur le plan officiel du cadastre ou sur le plan de subdivision fait et déposé conformément;

1) la construction n'a pas été commencée dans les six (6) mois de la
s'applique:

Tout permis de construction sera nul si l'un (1) des critères suivants

CAUSES D'INVALIDITE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Art. 3.8.1

INVALIDITE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Art. 3.8

Le constructeur ne peut, au cours des travaux, modifier des plans et
devis autorisés sans un permis écrit par le fonctionnaire désigné ou
son représentant, et ce dernier ne peut émettre ledit permis que si les
modifications sont conformes aux dispositions du règlement.

MODIFICATIONS AUX PLANS ET DEVIS ORIGINAUX

Art. 3.7

Toutefois, les critères (1), (2) et (3) susmentionnés ne s'appliquent pas
pour:
1) les bâtiments autres que résidentiels qui sont utilisés à des fins
agricoles, sylvicoles ou forestières;
2) les camps de chasse de moins de 12 mètres carrés (12 m²) situés à
plus de 150 mètres (150 m) d'un chemin public;
3) les roulettes placées sur un terrain pour la durée d'une construc-
tion ou des travaux autorisés sur le même terrain.

2) les services publics d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la
rue en bordure de laquelle on prévoit ériger une construction et
les dimensions minimales des terrains non desservis ou partielle-
ment desservis ne sont pas respectées, sauf si l'article 5.7 du
règlement en lotissement s'applique;
3) le lot sur lequel doit être érigée la construction n'est pas adjacent
à une rue publique ou une rue privée donnant accès à une rue
publique;
4) la construction n'est pas conforme en tout point aux plans et
règlements de zonage, de lotissement et de construction;
5) la construction n'est pas conforme aux règlements provinciaux
connus du fonctionnaire désigné.

- date de l'émission du permis;
- 2) Les travaux ont été discontinués pendant une période de 12 mois;
- 3) Les travaux ne sont pas terminés deux (2) ans après l'obtention du permis par le requérant;
- 4) Les dispositions du règlement ou les déclarations faites dans la demande du permis de construction ne sont pas observées.

Art. 3.8.2

OBLIGATION DE FAIRE UNE NOUVELLE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

Si un permis de construction devient invalide conformément à l'un des critères de l'article 3.8.1 et le constructeur désire commencer, continuer ou reprendre la construction, il doit faire une nouvelle demande de permis.

Art. 3.9

VISITE DES PROPRIETES

Art. 3.9.1

DROITS DU FONCTIONNAIRE DESIGNE

Le fonctionnaire désigné, dans l'exercice de ses attributions, a le droit de visiter et d'examiner toute propriété immobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater si les règlements sont observés.

Art. 3.9.2

OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

Les propriétaires, locataires ou occupants des lieux visités sont obligés de recevoir le fonctionnaire désigné et de répondre aux questions qu'il peut leur poser relativement à l'observance des règlements. Ils doivent également fournir au fonctionnaire désigné un certificat de piquetage des fondations préparé par un arpenteur-géomètre avant de faire une fondation en bas du niveau du sol.

Art. 3.10

DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUCTION

Dans un délai d'au plus un (1) mois de la date du dépôt de la demande, le fonctionnaire désigné doit délivrer le permis demandé, si l'ouvrage projeté répond aux exigences du règlement et des autorités sanitaires

Art. 3.11 AFFICHAGE DE DOCUMENTS EN CHANTIER

Le fonctionnaire désigné doit retourner au requérant un exemplaire des plans et documents annexés à la demande et garder l'autre dans les archives de la municipalité.

de la rue finie et des égouts.

municipales et provinciales. En même temps, il fournira les niveaux

Pendant la période de construction, le requérant à qui le permis est émis doit garder affichées à un endroit bien en vue sur la propriété pour laquelle le permis a été émis:

1) une copie du permis de construction ou une affiche et remplacement de celui-ci;

2) une copie des dessins et des devis approuvés.

Art. 3.12 TARIFS D'HONORAIRES POUR L'EMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION ET DE CERTIFICATS D'AUTORISATION RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS

Un ou des honoraires sont exigibles des requérants pour l'étude d'une demande de permis ou de certificat reçus sous les présents règlements, et aucune demande ne sera étudiée si l'honoraire applicable n'a pas été payé au moment où la demande est produite au bureau de la municipalité. Le montant payé sera remis au requérant en cas de refus de sa demande.

Art. 3.12.1 TARIFS D'HONORAIRES POUR L'EMISSION DE PERMIS ET DE CERTIFICATS RELATIFS AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les tarifs d'honoraires pour émission de permis de construction ou de certificats d'autorisation pour les nouvelles constructions sont, selon l'usage, établis par le conseil sous forme d'un règlement spécifique.

Art. 3.12.2 TARIFS D'HONORAIRES POUR PERMIS ET CERTIFICATS RELATIFS A LA TRANSFORMATION, A LA RENOVATION, AU DEMENAGEMENT OU A LA DEMOLITION D'UN BATIMENT

Art. 3.12.2 TARIFS D'HONORAIRES POUR PERMIS ET CERTIFICATS RELATIFS A LA TRANSFORMATION, A LA RENOVATION, AU DEMENAGEMENT OU A LA DEMOLITION D'UN BATIMENT

Les tarifs d'honoraires pour l'émission de permis de construction relatifs à la transformation ou à la rénovation d'un bâtiment sont, selon l'usage, établis par le conseil sous forme d'un règlement spécifique.

Art. 3.13 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende de 100,00\$ à 1 000,00\$ plus les frais encourus, selon le cas, sans préjudice des autres recours qui peuvent être exercés contre lui. Dans le cas de contraventions irréparables qui nuisent à l'environnement naturel ou bâti, l'amende est de 1 000,00\$ minimum à 5 000,00\$ maximum plus les frais juridiques et/ou de réparation ou de remise en état que la contravention apporte à la municipalité.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour par jour, s'il n'y a pas bonne foi, une offense séparée.

IV. DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE CONSTRUCTION

Art. 4.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES GENERALES DE CONSTRUCTION

Art. 4.1.1 CODE NATIONAL DU BATIMENT

Le fonctionnaire désigné a le pouvoir, pour des raisons de salubrité ou de sécurité, de refuser l'acceptation d'un permis de construction qui ne respecte pas le Code national du bâtiment ainsi que ses amendements adoptés en date de la demande de permis.

ou non, demeure la responsabilité du propriétaire ou du constructeur, et la municipalité n'assume aucune responsabilité pour la conformité au Code national du bâtiment.

BATIMENTS SECTIONNELS

Art. 4.1.2

Les éléments de construction des bâtiments sectionnels, ou préfabriqués, doivent être certifiés par l'Association canadienne de normalisation.

LOIS ET RÈGLEMENTS APPLICABLES

Art. 4.1.3

Sur le territoire de la municipalité, les lois et règlements suivants et tous leurs amendements adoptés en date de la demande de permis de construction s'appliquent. Le requérant doit fournir au fonctionnaire désigné, sur demande, le(s) certificat(s) d'autorisation pertinent(s).

1) la Loi et les règlements relatifs à la sécurité dans les édifices publics (1979, L.R.Q., S-3);

2) la Loi et les règlements relatifs aux établissements industriels et commerciaux (1977, L.R.Q., E.15);

3) le règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées de la Loi sur la qualité de l'environnement.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION

Art. 4.2

Les surfaces extérieures de toute construction en bois doivent être protégées par de la peinture, de la teinture, du vernis ou par tout autre enduit dont l'utilisation n'est pas prohibée par ce règlement ou par le règlement de zonage. Les surfaces extérieures de toute construction en métal doivent être protégées par de la peinture ou par tout autre enduit dont l'utilisation n'est pas prohibée par ce règlement ou par le règlement de zonage.

Les surfaces extérieures de toute construction doivent être entretenues de telle sorte qu'elles demeurent d'apparence uniforme, qu'elles ne

soient pas dépourvues par endroit de leur recouvrement ou leur protection contre les intempéries et qu'elles ne soient pas endommagées.

MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Art. 4.2.2

Matériaux de revêtement extérieur autorisés

Art. 4.2.2.1

Seuls les matériaux suivants sont permis comme revêtement extérieur des édifices et des constructions:

- 1) la brique;
- 2) le bois ou un produit de bois de finition extérieure peint, teint ou huilé, à l'exception du bois pressé et du bois aggloméré;
- 3) la pierre naturelle ou artificielle;
- 4) le stuc;
- 5) l'amiante en bardeaux ou en plaques;
- 6) le verre;
- 7) l'aluminium peint;
- 8) l'acier émaillé et galvanisé;
- 9) le béton et le bloc de béton architectural;
- 10) le vinyl.

La grille des spécifications du règlement de zonage précise les revêtements autorisés pour des usages particuliers dans certaines zones.

Date limite pour la pose du revêtement extérieur

Art. 4.2.2.2

Le revêtement extérieur d'un bâtiment doit être terminé dans les 24 mois après la date de l'émission du permis de construction.

NIVEAU DES FONDATIONS

Art. 4.2.3

Toute fondation d'une nouvelle construction principale implantée sur un terrain doit respecter la hauteur des fondations voisines conformément aux normes suivantes.

a) Lorsque le niveau du sol est plus élevé que le niveau de la voie publique, les fondations de la nouvelle construction sont mesurées à partir du niveau du sol et ne peuvent différer de plus de 0,5m de la hauteur de fondation des résidences voisines mesurées à partir du niveau de la voie publique, les fondations de la nouvelle construction sont mesurées à partir du niveau de la voie publique et ne peuvent différer de plus de 0,5m de la hauteur de fondation des résidences voisines mesurées à partir du niveau de la voie publique.

Art. 4.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE SECURITE ET DE SALUBRITE

Art. 4.3.1 SURETE DES BATIMENTS

Tout bâtiment doit être construit de manière à ne pas présenter un risque pour la sécurité publique. Dans le cas des édifices publics, le fonctionnaire désigné peut exiger la preuve des approbations requises.

Art. 4.3.2 NORMES RELATIVES AUX INTERVENTIONS EN TERRITOIRE A RISQUE D'INONDATION

Normes relatives aux interventions en territoire à risque d'inondation de récurrence de 20 ans

Sont interdits en territoire à risque d'inondation de récurrence de 20 ans l'implantation d'installations septiques et de puits, la construction de bâtiments et de chemins publics et le remblayage.

Seuls sont autorisés:

1) l'immunisation de constructions existantes;

2) en zone agricole, les puits, les constructions et les chemins pour fins agricoles, en autant que le règlement de la pollution des eaux par les établissements de production animale soit respecté.

Nonobstant l'alinéa précédent, les normes prescrites pour le territoire à risque d'inondation de récurrence de 100 ans s'appliquent sur les terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout.

Normes relatives aux interventions en territoire à risque d'inondation de récurrence de 100 ans

Sont autorisées en territoire à risque d'inondation de récurrence de 100 ans les constructions qui respectent les normes suivantes:

- 1) aucune ouverture n'est autorisée sous le niveau des eaux lors de l'inondation;
- 2) le rez-de-chaussée doit être situé au-dessus du niveau des eaux en période d'inondation;
- 3) les fondations doivent être recouvertes d'une membrane hydrofuge d'asphalte caoutchouté d'une épaisseur minimale de 1,6 mm;
- 4) les fondations en blocs de béton sont interdites;
- 5) le drain principal d'évacuation doit être muni d'un dispositif de sûreté ou d'un clapet de retenue.

Sont également autorisés les ouvrages suivants, en autant qu'ils ne causent pas de préjudice écologique et n'entraînent pas l'écoulement des eaux:

- 1) les travaux et constructions agricoles en zone agricole;
- 2) les puits communautaires pour le captage d'eau souterraine;
- 3) l'agrandissement de structures industrielles et commerciales;
- 4) les stations d'épuration;
- 5) les pylônes;
- 6) certains ouvrages de captage des eaux de surface.

NORMES RELATIVES AUX INTERVENTIONS EN TERRITOIRE A RISQUE ELEVE DE MOUVEMENT DE SOL

Sont interdites en territoire à risque élevé de mouvement de sol les constructions de tout genre.

Art. 4.3.2.2

Art. 4.3.3

Une construction est considérée dangereuse lorsqu'elle est reconnue comme telle par le fonctionnaire désigné, suite à consultation avec un représentant du ministère de l'Environnement et/ou le chef des pompiers s'il y a lieu.

Normes de sécurité concernant les constructions dangereuses

Art. 4.3.4.1

Toute construction endommagée, partiellement détruite, délabrée ou dangereuse doit être réparée ou démolie et le terrain complètement nettoyé en suivant la procédure prescrite au présent règlement.

Tout bâtiment inoccupé ou dont les travaux de construction sont arrêtés ou suspendus doit être clos ou barricadé.

Les fondations non utilisées et les bâtiments non occupés suite à un incendie doivent être protégés de manière à fermer l'accès dudit bâtiment et ceci dans les 48 heures après l'incendie.

Normes de sécurité concernant les excavations et les fondations dangereuses

Art. 4.3.4.2

Toute excavation ou fondation non immédiatement utilisée d'un bâtiment en construction, d'un bâtiment démolit, détérioré, incendié ou transporté doit être entourée d'une clôture de planches non-ajourées d'un mètre vingt-cinq (1,25 m) de hauteur afin de prévenir tout accident. Aucune excavation, fondation ou puits et puisards abandonnés non utilisés ne peut demeurer à ciel ouvert plus de six (6) mois. Après ce délai, elles doivent être démolies et comblées de terre.

Normes de sécurité concernant les toits

Art. 4.3.4.5

Toute construction doit être faite de façon à ne pas accumuler la neige ou la glace qui pourrait constituer un danger pour la sécurité publique. De plus, le propriétaire est obligé d'entretenir le toit du bâtiment qu'il possède de sorte qu'il ne s'y accumule de neige ou de

glace.

DETECTEURS DE FUMÉE

Art. 4.3.5

Obligation d'installer des détecteurs de fumée

Art. 4.3.5.1

A moins qu'il n'en soit fait autrement mention dans un règlement adopté par la municipalité, lequel prévaut, tout propriétaire d'un logement ou d'un bâtiment d'habitation doit installer temporairement des détecteurs de fumée conformes aux normes de l'Association canadienne de normalisation et aux normes prescrites au présent règlement.

Art. 4.3.5.2

Normes relatives au nombre et à la localisation des détecteurs de fumée Pour toute nouvelle construction, tout propriétaire d'un logement ou d'un bâtiment d'habitation temporairement doit installer des détecteurs de fumée selon les critères suivants:

1) une habitation comprenant un (1) ou plusieurs logements ayant chacun un accès indépendant au niveau du sol doit être munie d'au moins un (1) détecteur de fumée à chacun des étages du bâtiment et à chacun des étages d'un logement, y compris le sous-sol, à moins qu'il s'agisse d'un vide sanitaire non utilisé à d'autres fins;

2) un étage comprenant plus de 130 mètres carrés (130 m²) doit être muni d'un détecteur de fumée supplémentaire pour chaque unité ou partie d'unité de 130 mètres carrés (130 m²) supplémentaire;

3) l'étage d'un bâtiment ou d'un logement comprenant des pièces destinées au sommeil doit être muni d'un détecteur de fumée installé à l'extérieur des chambres, mais dans leur voisinage immédiat;

4) un bâtiment d'habitation temporairement doit être muni d'un détecteur de fumée dans chaque unité d'habitation.

Entretien des détecteurs de fumée

Art. 4.3.5.3

Les détecteurs de fumée doivent être entretenus et maintenus en parfait état d'usage en tout temps.

Si l'occupant d'un logement n'en est pas le propriétaire, il doit entretenir et maintenir le(s) détecteur(s) de fumée installé(s) à l'intérieur du logement et doit, le cas échéant, changer les piles électriques des détecteurs lorsque celles-ci ne sont plus en état de les faire fonctionner adéquatement. L'obligation d'entretien imposée à l'occupant en vertu du présent article ne comprend pas l'obligation de réparer ou de remplacer un détecteur brisé ou défectueux, ce qui demeure la responsabilité du propriétaire du bâtiment.

Dans tous les autres cas, y compris les bâtiments d'hébergement temporaire, l'obligation d'entretenir et de maintenir continuellement les détecteurs de fumée est celle du propriétaire du logement.

Art. 4.3.6

ACCES AUX LOGEMENTS

Chaque logement doit être pourvu d'au moins une (1) porte d'accès indépendante.

Art. 4.3.8

SOUPAPES DE RETENUE

Tout propriétaire doit installer à ses frais des soupapes de retenue sur les branchements horizontaux recevant les eaux usées ou d'infiltration des appareils de plomberie, y compris les renvois de plancher, les fosses de retenue, les intercepteurs, les réservoirs, les cabinets à chasse d'eau, les baignoires, les lavabos et les siphons, conformément aux normes prescrites au Code de plomberie. C'est l'obligation du propriétaire de maintenir en bon état de telles soupapes.

La corporation municipale n'est pas responsable des dommages causés à l'immeuble ou à son contenu par suite d'inondation causée par le refoulement des eaux d'égoût si les deux (2) normes suivantes ne sont pas respectées:

1) le dessus du plancher de la cave ou du sous-sol est au moins, 5 mètres (5 m) plus haut que le haut de la couronne inférieure de l'égoût;

2) des dispositifs de sûreté ou clapets de retenue doivent être

installées sur les embranchements horizontaux qui reçoivent les eaux usées de tous les appareils de plomberie, y compris celles des renvois de planches, fosses de retenue, séparateurs d'huile, réservoirs et tous les autres siphons localisés dans les sous-sols ou caves. Les clapets de retenue devront être installés de façon à être accessibles en tout temps.

Il est strictement interdit de raccorder au réseau municipal d'égout sanitaire tout drain agricole et tout système d'égouttement des toits des bâtiments.

Art. 4.3.9

NORMES DE CONSTRUCTION DES ESCALIERS EXTERIEURS

Les escaliers extérieurs des nouvelles constructions sont interdits sur la façade d'un bâtiment à tout étage sauf le rez-de-chaussée.

Art. 4.3.10

TRAITEMENT DES EAUX USEES DE BATIMENTS ISOLEES

Toute nouvelle construction, tout agrandissement d'un bâtiment entraînant une augmentation du débit d'eaux usées doit respecter les normes du ministère de l'Environnement du Québec concernant le traitement des eaux usées des bâtiments isolés.

Le propriétaire d'un bâtiment existant ne respectant pas les normes du ministère de l'Environnement et qui provoque une pollution des eaux de surface ou souterraines, peut être dans l'obligation, à la demande de l'inspecteur municipal, de corriger le système de traitement des eaux usées du bâtiment afin de le rendre conforme aux normes du ministère de l'Environnement.

Art. 4.4

DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE CONSTRUCTION DES BATIMENTS ET USAGES ACCESSOIRES

NORMES DE CONSTRUCTION DES SERRES

Art. 4.4.1

Ne s'applique pas.

Art. 4.4.2

NORMES DE CONSTRUCTION D'ABRIS D'HIVER

Les abris d'hiver doivent être d'une construction assez robuste pour ne pas se détériorer lors des intempéries. La structure peut être faite de bois ou de métal ou d'aluminium.

Art. 4.4.3

NORMES D'INSTALLATION DES ENSEIGNES

A l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les enseignes doivent être solidement fixées au mur de la construction ou solidement ancrées au sol. Elles doivent être conçues structurellement selon les lois ordinaires de la résistance des matériaux et suivant les règles de l'art en cette matière. Les haubans ou câbles de soutien sont interdits pour le maintien de toute enseigne.

Les enseignes lumineuses doivent être installées de sorte que leur alimentation électrique ne soit pas apparente.

Art. 4.4.4

NORMES D'INSTALLATION DES ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques fixées au sol doivent être soutenues par une structure de métal rivée à une base de béton. Ladite base doit être enfouie à une profondeur suffisante afin d'assurer à l'ensemble une stabilité adéquate.

Les antennes paraboliques fixées au toit d'un bâtiment doivent être munies d'un support de type trépiéd. Ce support doit être solidement fixé aux chevrons de la toiture.

Les haubans ou câbles de soutien sont interdits pour le maintien de toute antenne parabolique.

Art. 4.4.5

NORMES D'INSTALLATION DES SYSTEMES D'ECLAIRAGE

L'éclairage des bâtiments, terrains et enseignes ne doit pas être installé de manière à aveugler ou incommoder les gens circulant sur la

voie publique.

Art. 4.5
DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE RECONSTRUCTION OU DE REFECTION
D'UN BATIMENT DEROGATOIRE

Art. 4.5.1
CONSTRUCTIONS DEROGATOIRES PROTEGEES PAR DES DROITS ACQUIS

Sont protégées par des droits acquis les constructions dérogatoires déjà implantées à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement ou encore pour laquelle un permis ou certificat avait déjà été délivré par la municipalité avant l'entrée en vigueur du présent règlement qui rend cette construction dérogatoire.

Art. 4.5.2
OCCUPATION DEROGATOIRE DISCONTINUEE

Lorsqu'une occupation dérogatoire d'un bâtiment est abandonnée, cesse ou est interrompue pour une période de 24 mois consécutifs, c'est-à-dire, lorsque cesse toute forme d'activité normalement attribuée à l'opération de l'usage, l'usage des lieux doit dorénavant se conformer aux dispositions du présent règlement.

Art. 4.5.3
REMPLACEMENT D'UN USAGE OU D'UNE CONSTRUCTION DEROGATOIRE

Le remplacement d'un usage ou d'une construction dérogatoire par un autre usage ou construction dérogatoire est interdit.

Art. 4.5.4
RECONSTRUCTION OU REFECTION D'UN BATIMENT DEROGATOIRE ENDOMMAGE

Nonobstant l'article 4.5.3, tout bâtiment dérogatoire endommagé par le feu, une explosion ou toute autre cause, y compris tout acte de la Providence, après l'entrée en vigueur du présent règlement, peut être reconstruit ou réparé, pourvu que:

1) le coût de réparation tel qu'établi par les évaluateurs municipaux ne dépasse pas 50% de la valeur marchande de remplacement du bâtiment le jour précédant les dommages subits, et que
2) les travaux de réparation soient effectués dans un délai de 12 mois après le sinistre.