

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Adopté à la séance du 4 juin 1990

TABLE DES MATIERES

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 ASSUJETTIES	1
Art. 1.5	CONSTRUCTIONS AFFECTEES	1
Art. 1.6	RESPONSABILITE LORS DE TRAVAUX OU D'OUVRAGES	1
Art. 1.7	PREPONDERANCE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES	2
II.	DISPOSITIONS INTERPRETATIVES	2
Art. 2.1	TERMINOLOGIE	2
Art. 2.2	INTERPRETATION DU TEXTE	3
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	6
Art. 3.6	CAUSES DE REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION	7
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	9
Art. 3.11	AFFICHAGE DE DOCUMENTS EN CHANTIER	10
Art. 3.12	TARIFS D'HONORAIRES POUR L'EMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION ET DE CERTIFICATS D'AUTORISATION RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS	10
Art. 3.12.1	TARIFS D'HONORAIRES POUR L'EMISSION DE PERMIS ET DE CERTIFICATS RELATIFS AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS	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
Art. 3.13	CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	11
IV.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE CONSTRUCTION	11
Art. 4.1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES GENERALES DE CONSTRUCTION	11
Art. 4.1.1	CODE NATIONAL DU BATIMENT	11
Art. 4.1.2	BATIMENTS SECTIONNELS	12
Art. 4.1.3	LOIS ET REGLEMENTS APPLICABLES	12
Art. 4.2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES PARTICULIERES DE CONSTRUCTION	12
Art. 4.2.1	TRAITEMENT ET ENTRETIEN DES SURFACES EXTERIEURES	12
Art. 4.2.2	MATERIAUX DE REVETEMENT EXTERIEUR	13
Art. 4.2.2.1	Matériaux de revêtement extérieur autorisés	13
Art. 4.2.2.2	Date limite pour la pose du revêtement extérieur	13
Art. 4.2.3	NIVEAU DES FONDATIONS	13
Art. 4.3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE SECURITE ET DE SALUBRITE	14
Art. 4.3.1	SURETE DES BATIMENTS	14
Art. 4.3.2	NORMES RELATIVES AUX INTERVENTIONS EN TERRITOIRE A RISQUE D'INONDATION	14
Art. 4.3.2.1	Normes relatives aux interventions en territoire à risque d'inondation de récurrence de 20 ans	14
Art. 4.3.2.2	Normes relatives aux interventions en territoire à risque d'inondation de récurrence de 100 ans	15
Art. 4.3.3	NORMES RELATIVES AUX INTERVENTIONS EN TERRITOIRE A RISQUE ELEVE DE MOUVEMENT DE SOL	15
Art. 4.3.4	NORMES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DANGEREUSES	16
Art. 4.3.4.1	Normes de sécurité concernant les constructions dangereuses	16
Art. 4.3.4.2	Normes de sécurité concernant les excavations et les	

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

I.

DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET TRANSITOIRES

Art. 1.1

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. 1.2

ABROGATION DES REGLEMENTS ANTERIEURS

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

Art. 1.3

TERRITOIRE ASSUJETTI

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

Art. 1.4

PERSONNES ASSUJETTIES

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

Art. 1.5

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. 1.6

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. 1.7

PREPONDERANCE DES DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 INTERPRETATIVES

Art. 2.1

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;

Démolition:

l'acte de débâter, 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**INTERPRETATION 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

INTERPRETATION 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

ROLE DU FONCTIONNAIRE DESIGNE

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 complété, 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 zonages 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.

Art. 3.6

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;

- 2) les services publics d'aqueduc et d'égoût 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 partiellement 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.

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 roulottes placées sur un terrain pour la durée d'une construction ou des travaux autorisés sur le même terrain.

Art. 3.7

MODIFICATIONS AUX PLANS ET DEVIS ORIGINAUX

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.

Art. 3.8

INVALIDITE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Art. 3.8.1

CAUSES D'INVALIDITE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

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

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

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 DESIGNÉ

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

municipales et provinciales. En même temps, il fournira les niveaux de la rue finie et des égouts.

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.

Art. 3.11

AFFICHAGE DE DOCUMENTS EN CHANTIER

Pendant la période de construction, le requérant à qui le permis est émis doit garder affichés 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 requis 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.

Art. 4.1.2

BATIMENTS SECTIONNELS

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

Art. 4.1.3

LOIS ET REGLEMENTS APPLICABLES

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.

Art. 4.2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES PARTICULIERES DE CONSTRUCTION

Art. 4.2.1

TRAITEMENT ET ENTRETIEN DES SURFACES EXTERIEURES

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.

Art. 4.2.2

MATERIAUX DE REVETEMENT EXTERIEUR

Art. 4.2.2.1

Matériaux de revêtement extérieur autorisés

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.

Art. 4.2.2.2

Date limite pour la pose du revêtement extérieur

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

Art. 4.2.3

NIVEAU DES FONDATIONS

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 mesurée à partir du niveau du sol.
- b) Lorsque le niveau du sol est moins élevé ou égal au 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 mesurée 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

Art. 4.3.2.1

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'égoût.

Art. 4.3.2.2

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'entravent 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.*

Art. 4.3.3

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. 4.3.4

NORMES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DANGEREUSES

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.

Art. 4.3.4.1

Normes de sécurité concernant les constructions dangereuses

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.

Art. 4.3.4.2

Normes de sécurité concernant les excavations et les fondations dangereuses

Toute excavation ou fondation non immédiatement utilisée d'un bâtiment en construction, d'un bâtiment démoli, 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.

Art. 4.3.4.5

Normes de sécurité concernant les toits

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.

Art. 4.3.5 DETECTEURS DE FUMÉE

Art. 4.3.5.1 Obligation d'installer des détecteurs de fumée

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'hébergement temporaire doit installer un ou 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'hébergement temporaire 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 additionnel pour chaque unité ou partie d'unité de 130 mètres carrés (130 m²) additionnel;*
- 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'hébergement temporaire doit être muni d'un détecteur de fumée dans chaque unité d'hébergement.*

Art. 4.3.5.3 Entretien des détecteurs de fumée

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 mètre (.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*

installés 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'égoût 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 ISOLES

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

Art. 4.4.1

NORMES DE CONSTRUCTION DES SERRES

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 trépied. 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

REPLACEMENT 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.

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.

Si les dommages représentent 50% ou plus de la valeur marchande de remplacement du bâtiment, le bâtiment ne peut être reconstruit ou occupé qu'en conformité avec les normes prescrites au règlement de zonage de la municipalité.

Si le bâtiment ne sera pas reconstruit, les travaux de démolition doivent débiter dans les deux (2) mois de la date à laquelle les dommages ont été causés, s'il y a lieu.

Art. 4.5.5


AGRANDISSEMENT D'UN BATIMENT DEROGATOIRE OU DONT L'OCCUPATION EST DEROGATOIRE

Les bâtiments dérogatoires dont l'occupation est conforme peuvent être agrandis sauf les établissements de production animale sur fumier liquide, les cours de rebus ou d'entreposage et les bâtiments ne respectant pas les normes d'assainissement des eaux. De tels agrandissements ne peuvent dépasser 50% de la superficie au sol du bâtiment existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tout bâtiment dont l'occupation est dérogatoire peut être agrandi sauf les établissements de production animale sur fumier liquide, les cours de rebus ou d'entreposage et les bâtiments ne respectant pas les normes d'assainissement des eaux, une seule fois, jusqu'à 5% de sa superficie au sol à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et jusqu'à 50% de sa superficie au sol à l'extérieur du périmètre, en respectant les marges de recul du présent règlement.

De tels agrandissements (soit d'un bâtiment dérogatoire ou d'un bâtiment abritant un usage dérogatoire) ne doivent pas accentuer le caractère dérogatoire du bâtiment quant au respect des normes prescrites par le présent règlement.

Copie certifiée conforme par


Donald Bernier
Secrétaire-trésorier