



RÈGLEMENT N° 332-2018

Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka

VERSION FINALE

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Adopté le 7 juin 2018

2021-12-16
Mise à jour

**LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION
ET SES AMENDEMENTS**
Codification administrative

Date de la dernière mise à jour du document :

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au règlement numéro 332-2018 par les règlements suivants :

Règlement	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur
408-2021 Art. 3.7	29 mars 2021	11 mai 2021	12 mai 2021

MISE EN GARDE : La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	3
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	11
SECTION 1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	11
SECTION 2	INFRACTIONS ET SANCTIONS	11
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS RÉGISSANT LA CONSTRUCTION.....	14
SECTION 1	GÉNÉRALITÉS.....	14
SECTION 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS.....	16
SECTION 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION	20
SECTION 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS.....	21
SECTION 5	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT.....	22
SECTION 6	DISPOSITIONS APPLICABLES AU DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT	23
SECTION 7	DISPOSITIONS APPLICABLES À L'UTILISATION DE LA VOIE PUBLIQUE	23
SECTION 8	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MAISONS MOBILES	25
SECTION 9	DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ÉCONOMIE D'EAU POTABLE	27
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES.....	28
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	28

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement de construction numéro 332-2018* » de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka.

1.2. BUT

Le présent règlement, édicté en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, vise à assurer un cadre bâti conforme en matière de sécurité et de qualité en prescrivant des normes minimales pour la conception, la construction et la modification des bâtiments de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka.

1.3. ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Sont abrogés par le présent règlement, le règlement de construction de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka numéro 147-2002 et tous ses amendements à ce jour.

1.4. CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS

Le respect du présent règlement ne dispense pas une intervention d'être faite en conformité avec les dispositions des règlements fédéraux, provinciaux ou de la Municipalité Régionale de Comté (MRC) de Beauharnois-Salaberry qui peuvent s'appliquer.

1.5. PRÉSÉANCE

Lorsqu'une disposition du présent règlement se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il n'y ait indication contraire.

1.6. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka.

1.7. PERSONNES ET INTERVENTIONS AFFECTÉES

Le présent règlement lie toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier désirant ériger, agrandir, rénover, transformer, reconstruire, démolir ou enlever un bâtiment ou une construction.

1.8. DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou toute structure dont la construction débute après l'entrée en vigueur du présent règlement ainsi qu'à toute construction ou structure faisant l'objet de modification ou réparation. Le présent règlement doit être appliqué sur tout le territoire de la Municipalité :

- a) Lors de la construction d'un bâtiment;
- b) Lorsqu'un bâtiment est démoli, en tout ou en partie; le présent règlement s'applique alors aux travaux de démolition, ainsi qu'aux travaux à exécuter sur la partie non démolie du bâtiment afin d'en corriger les faiblesses le cas échéant;
- c) Lorsqu'un bâtiment ou une partie de bâtiment est déplacé; le présent règlement s'applique alors à toutes les parties du bâtiment;
- d) Lorsque le bâtiment ou une partie de bâtiment subit des modifications; le présent règlement s'applique alors à toutes les parties du bâtiment affectées par ce changement;
- e) Lorsque la destination ou l'usage d'un bâtiment ou une partie de bâtiment est changé; le présent règlement s'applique alors à toutes les parties du bâtiment affectées par ce changement;
- f) Lorsqu'un bâtiment ou une partie de bâtiment est endommagé par le feu, par un séisme ou quelque autre cause; le présent règlement s'applique alors à tous les travaux nécessaires à la reconstruction des parties endommagées du bâtiment;
- g) Lorsqu'il existe une situation dangereuse à l'intérieur ou à proximité d'un bâtiment, les travaux nécessaires à la suppression de cette situation dangereuse sont régis par le présent règlement.

1.9. EXEMPTIONS

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux éléments suivants :

- a) Aux travaux publics effectués dans une rue ou sur l'emprise d'une voie de circulation;
- b) Aux poteaux et pylônes des services publics, aux antennes de télévision, de radio ou d'autres moyens de télécommunication, à l'exception des charges exercées par ceux qui sont situés sur un bâtiment ou y sont fixés;
- c) À tous les bâtiments accessoires dont l'aire de bâtiment ne dépasse pas 20 mètres carrés.

1.10. MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A.-19.1) et du code municipal (L.R.Q., c. C-27.1).

1.11. VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur.

1.12. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et du code municipal.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.13. INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- a) Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- b) L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- c) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- e) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique;
- f) Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- g) Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.14. DIVERGENCE ET CONTRADICTIONS

Dans l'interprétation du présent règlement, si une divergence se produit avec les textes des Règlements de lotissement et de zonage, les dispositions de chacun de ces règlements prévaudront comme suit :

- a) S'il s'agit d'une question de localisation dans la Municipalité, d'une construction ou de la catégorie à laquelle cette construction appartient ou de l'usage qu'on en fait, par rapport aux zones déterminées dans le plan de zonage, le Règlement de zonage s'appliquera;

- b) S'il s'agit d'une question d'ordonnance des lots, des rues et des parcs, le Règlement de lotissement s'appliquera.

En cas d'incompatibilité entre deux (2) dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou que l'une de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il n'y ait indication contraire.

1.15. INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

1.16. MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

1.17. TERMINOLOGIE

À moins d'une déclaration expresse, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots suivants, ont, dans le présent règlement, le sens ou l'application qui leur est ci-après attribué.

Bâtiment

Toute construction ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter ou à loger des personnes, des animaux ou des choses.

Bâtiment accessoire

Un bâtiment affecté aux utilisations complémentaires de l'utilisation principale du terrain où il est situé, détaché du bâtiment principal.

Bâtiment principal

Bâtiment qui est le plus important par l'usage, la destination et l'occupation qui en sont faits.

Bâtiment temporaire

Bâtiment à caractère passager, destiné à des fins spéciales et pour une période de temps préétablie.

Branchement à l'égout

Canalisation qui déverse à l'égout municipal les eaux d'un bâtiment ou d'un système d'évacuation.

Cave

Partie du bâtiment située sous le rez-de-chaussée et dont la moitié ou plus de la hauteur, mesurée depuis le plancher jusqu'au plafond, est en dessous du niveau moyen du sol nivelé adjacent. Une cave ne doit pas être comptée comme un (1) étage dans la détermination de la hauteur d'un bâtiment.

Ceinture de vide technique

Enceinte couvrant le pourtour d'une maison mobile ou roulotte, entre le châssis et le niveau du sol, pour cacher et protéger l'espace sanitaire situé sous la maison mobile et/ou roulotte.

Conseil

Conseil municipal de Saint-Stanislas-de-Kostka.

Construction

Assemblage ordonné de matériaux pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui. Comprends toute nouvelle construction à l'exclusion des roulottes. Une maison mobile est considérée comme une construction.

Construction dérogatoire

Une construction est dérogatoire lorsqu'elle n'est pas conforme à une ou plusieurs prescriptions de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

Demi-étage

Dans le cas d'un bâtiment unifamilial, l'étage terminal du bâtiment dont la superficie de plancher, mesuré dans ses parties où la hauteur sous le plafond est d'au moins 2,25 mètres représente entre 40 % et 60 % de la superficie de plancher du rez-de-chaussée.

Détecteur de fumée

Dispositif détectant la présence des particules visibles ou invisibles produites par la combustion et qui déclenche automatiquement un signal.

Drain de fondation

Conduit perforé installé dans une tranchée de gravier sur le pourtour des fondations d'un bâtiment et qui permet l'évacuation de l'eau.

Droits acquis

Droit reconnu à un usage, une construction ou un terrain existant avant l'entrée en vigueur d'une loi ou d'un règlement qui, dorénavant, prohibe ou régit différemment ce type d'usage, de construction ou de lotissement.

Eaux usées

Eaux usées des cabinets d'aisance combinées ou non, aux eaux ménagères.

Élément épurateur

Ouvrage destiné à répartir les eaux clarifiées sur un terrain récepteur en vue de leur épuration par infiltration dans un sol naturel ou dans un sol d'emprunt.

Empattement

Partie de la fondation qui est prévue pour distribuer les charges aux matériaux porteurs ou aux pieux et présentant une surface d'appui plus large que celle de l'ouvrage supporté.

Emprise

Superficie de terrain destinée à l'implantation d'une voie publique ou d'un service d'utilité publique.

Entrée (accès)

Accès à un terrain ayant une forme en dépression, faisant le lien entre la rue et un espace de circulation de véhicules.

Étage

Espace d'un bâtiment délimité par le plancher, le plafond et les murs extérieurs.

Un étage ou demi-étage ne peut être calculé à une hauteur de plus de 3,50 mètres ou de moins de 2,25 mètres.

Lorsque la hauteur d'un bâtiment est exprimée en étages elle signifie le nombre indiqué des étages au-dessus du rez-de-chaussée ou du premier étage et comprend celui-ci.

Le plancher d'une mezzanine ne constitue pas un étage, à la condition que la surface totale de ce plancher ne dépasse pas 40 % de la surface de la pièce ou de l'étage où il est situé et à la condition que l'espace situé sur la mezzanine ne soit pas fermé.

Fonctionnaire désigné

Personne nommée par résolution du Conseil municipal, chargée d'administrer et d'appliquer la réglementation d'urbanisme sur le territoire de la Municipalité.

Fondation

Partie d'une construction, en bas du niveau du sol, constituant l'appui de la superstructure en transmettant les charges de celle-ci au sol. L'expression comprend habituellement empattement, murs de fondation, piliers et pieux.

Fosse septique

Réservoir étanche destiné à recevoir les eaux usées et les eaux ménagères avant leur évacuation vers l'élément épurateur ou champs d'évacuation.

Habitation

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à l'utilisation et à une occupation résidentielle par une ou plusieurs personnes, mais excluant une maison de pension, une maison de chambre, un centre d'accueil, un hôtel, un motel, une auberge ou un gîte touristique.

Installation septique

Dispositif servant à l'évacuation et à l'épuration des eaux sanitaires et composé d'au moins une conduite d'amenée, d'une fosse septique et d'un élément épurateur.

Maison mobile

Habitation d'un (1) seul logement fabriquée en usine conformément aux normes de l'ACNOR et conçue comme résidence principale, qui est livrée sur ses propres roues et entièrement équipée (canalisations, chauffage, circuits électriques) pour être habitée en permanence dès qu'elle est convenablement installée sur ses fondations, ancrée au sol et raccordée aux services d'utilité publique ou aux installations en matière d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées. Les maisons mobiles sont considérées comme des constructions principales.

Marquise

Construction reliée ou non à un bâtiment, formée d'un toit appuyé soit sur des piliers soit en saillie du bâtiment et protégeant de la pluie et du soleil.

Pour les usages de type poste d'essence (dont les îlots de pompe), abri ouvert recouvrant l'aire de service, pouvant être attaché ou non au bâtiment.

Mezzanine

Étage intermédiaire entre le plancher et le plafond ou la toiture de tout étage, et dont la superficie n'excède pas 40 % de celle du plancher du rez-de-chaussée.

Modification (d'un bâtiment)

Agrandissement ou reconstruction d'une partie d'un bâtiment ou ajout d'éléments structuraux intérieurs ou extérieurs, ou construction ou reconstruction d'escaliers, balcons, perrons, galeries et porches, auvents, marquises et fenestration.

Municipalité

Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka.

Niveau moyen du sol

Conformément au Code de construction du Québec (CCQ), il s'agit du plus bas des niveaux moyens définitifs du sol, lorsque ces niveaux sont mesurés le long de chaque mur extérieur d'un bâtiment à l'intérieur d'une distance de 3 mètres du mur, selon des relevés qui tiennent compte de toutes les autres dénivellations que celles donnant accès aux portes d'entrée du bâtiment pour véhicules et pour piétons.

Afin d'évaluer le niveau moyen du sol, les différents niveaux de sol sur une distance de 3 mètres le long de chaque façade doivent être comptabilisés. Ces différentes mesures vous permettront ensuite d'établir une moyenne pour chaque façade. Le niveau moyen du sol à retenir est la plus basse des moyennes ainsi obtenues.

Occupation permanente du domaine public

Toute occupation empiétant en totalité ou en partie dans l'emprise du domaine public pour une période continue de plus d'un an.

Ouvrage

Toute construction de bâtiment principal, de bâtiment accessoire, de piscine, de mur de soutènement, de puits, de fosses ou d'installations septiques, les travaux de remblai et déblai, les voies de circulation et autres aménagements extérieurs.

Plateforme

Partie du terrain qui a été préparé pour recevoir la maison mobile.

Plomberie

Ouvrage d'installation de tuyauterie des appareils et autres pour l'approvisionnement en eau, l'évacuation des eaux usées d'un bâtiment et pour la ventilation de l'installation.

Porche

Avant corps d'un bâtiment autre qu'une habitation unifamiliale, séparé par deux portes devant l'entrée principale.

Règlementation d'urbanisme

Instrument légal de contrôle des usages, des constructions, de l'occupation du sol, du lotissement et de l'émission des permis et certificats sur le territoire de la Municipalité en conformité avec les orientations d'aménagement du territoire, les affectations du sol et les densités de son occupation établies au plan d'urbanisme.

Remblai

Masse de matériaux utilisés pour combler une excavation afin de niveler un terrain ou pour former un talus dans le cadre de la construction d'ouvrage.

Réparation

Réfection, renouvellement ou consolidation de toute partie existante d'un bâtiment ou d'une construction, à l'exception de la peinture ou des menus travaux d'entretien nécessaires au bon maintien d'un bâtiment ou d'une construction.

Rez-de-chaussée

Premier plancher d'un bâtiment situé sensiblement au niveau de la rue ou du sol fini environnant. Le rez-de-chaussée constitue un étage au sens du présent règlement.

Roulotte

Véhicule monté sur roues, utilisé de façon saisonnière ou destiné à l'être, comme lieu où des personnes peuvent demeurer, manger ou dormir et construit de façon telle qu'il puisse être tiré par un véhicule moteur, et servant uniquement à des fins récréatives.

Saillie

Toute partie d'un bâtiment qui est en relief avec la surface d'un mur.

Sous-sol

Partie d'un bâtiment partiellement souterraine, située entre deux (2) planchers et dont au moins la moitié de la hauteur, mesurée du plancher au plafond fini, est au-dessus du niveau moyen du sol à l'extérieur, après nivellement. Un sous-sol est considéré comme un demi-étage si la hauteur, entre le plafond et le niveau moyen du sol extérieur, est supérieure à 1,8 mètre.

Stationnement (aire de)

Espace d'un terrain voué au stationnement des véhicules y incluant les cases ainsi que les allées d'accès et de circulation.

Structure

Partie du bâtiment composée des fondations, de l'ossature et des murs porteurs.

Unité de logement

Pièce ou suite de deux (2) ou plusieurs pièces destinées à être occupées par une personne ou une famille, où sont pourvues pour l'usage de telle personne ou famille, des facilités sanitaires et ces commodités de cuisson, où l'installation d'appareils de cuisson est prévue et ayant une entrée particulière de l'extérieur du bâtiment ou d'un corridor commun ou d'un escalier intérieur.

Vide technique

Vide prévu dans un bâtiment pour dissimuler les installations techniques telles que les dévaloirs, les conduits, les tuyaux, les gaines ou le câblage, ou pour en faciliter la pose.

Voie de circulation

Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules routiers, au sens du Code de la sécurité routière ainsi que celle des piétons, vélos et patins, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, une piste cyclable, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

2.1. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné de la Municipalité.

2.2. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du Conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

2.3. OBLIGATION

Quiconque installe, construit, reconstruit, agrandit, modifie ou répare une construction, y compris une piscine creusée, ou procède à l'installation d'un système de traitement des eaux usées, doit obtenir au préalable un permis de construction conformément à la procédure décrite du règlement des permis et certificats en vigueur sur le territoire de la Municipalité.

Quiconque déplace ou démolit une construction, doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation conformément à la procédure décrite au règlement sur les permis et certificats de la Municipalité.

SECTION 2 INFRACTIONS ET SANCTIONS

2.4. INFRACTIONS

Est coupable d'une infraction, quiconque :

- Omet de se conformer à l'une quelconque des dispositions du présent règlement;
- Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis par le présent règlement;
- Entrave l'application du présent règlement;
- Fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis en vertu du présent règlement.

Lorsque quiconque commet une infraction au Règlement de construction, le fonctionnaire désigné doit produire une signification par écrit, avisant le propriétaire de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à la réglementation. Copie de cette signification doit être déposée au dossier du contribuable. Le fonctionnaire désigné peut ordonner la suspension des travaux ou de l'usage.

Dans un cas d'urgence ou lorsqu'une contravention constitue un danger public, si le contrevenant ne donne pas suite dans l'immédiat à l'avis, le fonctionnaire désigné doit, dans les plus brefs délais, faire cesser les travaux par l'intermédiaire du corps policier. Aussi, en cas de refus de la part du contrevenant d'obtempérer à la demande du fonctionnaire désigné, et au besoin, celui-ci peut faire exécuter les travaux correctifs requis pour assurer dans l'immédiat la sécurité publique; les coûts de ces travaux seront chargés par la suite au contrevenant.

2.5. INITIATIVE DE POURSUITE

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite à l'avis écrit du fonctionnaire désigné de se conformer au présent règlement dans le délai indiqué dans l'avis, le Conseil peut tenter des procédures contre le contrevenant ou le propriétaire ou l'occupant pour faire respecter le présent règlement en Cour municipale ou à tout autre tribunal identifié par règlement de la Municipalité.

2.6. CONSTRUCTION NON CONFORME EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ

Lorsqu'une construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation par vétusté, par incendie ou par explosion, la Cour supérieure peut, sur requête de la Municipalité, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction.

En cas d'urgence exceptionnelle, le tribunal peut autoriser la Municipalité à exécuter ces travaux ou à procéder à cette démolition sur-le-champ et la Municipalité peut en réclamer le coût au propriétaire du bâtiment. Le tribunal peut aussi, dans tous les cas, enjoindre aux personnes qui habitent le bâtiment de l'évacuer dans le délai qu'il indique.

Lorsque la requête est instruite et jugée d'urgence et conclut à l'exécution des travaux ou à la démolition, le tribunal peut, à défaut par le propriétaire ou la personne qui a la garde de l'immeuble y procéder dans le délai imparti, autoriser la Municipalité à y procéder aux frais du propriétaire du bâtiment. Ainsi, Le coût des travaux de démolition, de réparation, d'altération, de construction ou de remise en état encouru par une Municipalité constitue contre la propriété une charge assimilée à la taxe foncière et recouvrable de la même manière.

2.7. SANCTIONS

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas aux dispositions du présent règlement, commet une infraction qui est passible d'une amende qui ne peut être inférieure à 300 \$ ou supérieure à 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale, plus les frais se rattachant à l'exécution de ce jugement.

Pour une récidive, le montant minimal de cette amende est de 600 \$ et le montant maximal est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale, plus les frais se rattachant à l'exécution de ce jugement.

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

Les frais ci-dessus mentionnés comprennent dans tous les cas les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RÉGISSANT LA CONSTRUCTION

SECTION 1 GÉNÉRALITÉS

3.1. RESPONSABILITÉ

La *Loi sur le bâtiment (L.R.Q., chap. B-1.1)* ainsi que ses amendements subséquents s'appliquent.

3.2. RECUEIL DE NORMES

Toutes les dispositions du Code de construction du Québec - Chapitre I, Bâtiment, et Code national du bâtiment - Canada 2010, du Code de plomberie du Québec et du *Règlement relatif à l'évacuation et au traitement des eaux usées pour les résidences isolées (R.R.Q., Q-2, r. 22)* et le *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (R.R.Q., Q-2, r.35.2)*; ainsi que leurs amendements subséquents doivent être respectés. Un amendement entre en vigueur dans la Municipalité à la date que le Conseil détermine par résolution. Le recueil, ou la partie de celui-ci qui est applicable, est joint au règlement et en fait partie.

Dans l'application du Code de construction du Québec - Chapitre I, Bâtiment, et Code national du bâtiment du Canada 2010, les définitions de celui-ci doivent être utilisées.

Toutes les dispositions et les amendements des codes suivants relatifs à la construction s'appliquent : le Supplément du Code national du bâtiment du Canada, le Code canadien de construction des bâtiments agricoles, le Code national de prévention des incendies du Canada ainsi que le Code de construction d'habitation.

Tout amendement ou nouvelle édition des codes seront en vigueur dans la Municipalité sur simple résolution du Conseil à cet effet. L'adoption de cette résolution ne constitue pas un amendement au présent règlement.

L'avis sera donné conformément à l'article 118 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

3.3. ESSAI DE MATÉRIAU ET ÉPREUVE DES BÂTIMENTS

Lorsque le fonctionnaire désigné l'exige, tout matériau mis en œuvre pour la construction ou la réparation, quelle que soit sa nature, et tout assemblage de matériaux doit être soumis à des essais et épreuves ayant pour but d'en déterminer les propriétés et qualités. Tout appareil et dispositif ainsi que tout nouveau matériau et procédé de construction peuvent également être soumis à des essais qui détermineront leur degré d'efficacité.

Les essais et épreuves sont réalisés conformément aux dispositions des articles 3.4 et 3.5

3.4. ESSAI DE MATÉRIAU

Tout essai de matériau doit être fait par un laboratoire approuvé, sous surveillance du fonctionnaire désigné ou selon toute directive de celui-ci.

Tout rapport certifié de tout essai de matériau doit être remis au fonctionnaire désigné. Tout essai de matériau se fait aux frais du requérant ou du propriétaire.

Lorsqu'un essai de matériau montre qu'un matériau de construction ne rencontre pas les exigences de ce règlement, le fonctionnaire désigné peut interdire l'usage du matériau.

3.5. ÉPREUVE DE BÂTIMENTS

Lorsque le fonctionnaire désigné a raison, de croire qu'une partie d'un bâtiment ou d'une construction n'est pas de résistance suffisante, il peut exiger que des épreuves ou des calculs de vérification (ou les deux) soient faits pour toute partie du bâtiment ou de construction qu'il désigne.

Les épreuves et les calculs doivent être faits par un architecte ou par un ingénieur et un rapport écrit doit lui être soumis. Les dépenses encourues pour ces essais ou calculs sont aux frais du propriétaire.

Si le propriétaire néglige de faire procéder aux épreuves et calculs, le fonctionnaire désigné peut les faire effectuer aux frais du propriétaire.

Si des épreuves ou des calculs révèlent des faiblesses dans une construction, le propriétaire doit effectuer les travaux nécessaires

3.6. NORMES RELATIVES AUX CHANTIERS DE CONSTRUCTION

Un permis de construction ou un certificat d'autorisation donne droit au constructeur d'installer et de maintenir sur le site, durant l'exécution des travaux, les grues, monte-charges, bureaux, hangars, ateliers ou tous les autres outillages et appareils nécessaires à l'exécution des travaux. Ces appareils et ouvrages doivent être enlevés dans un délai de sept (7) jours après la fin des travaux de construction.

Lorsque les travaux sont exécutés à moins de 2 mètres de l'emprise d'une voie de circulation, ou lorsque le service de l'urbanisme le juge à propos pour la sécurité publique, les chantiers doivent être clos et toutes les mesures doivent être prises pour assurer la protection du public et ce, en conformité avec la partie 8 du Code national du bâtiment du Canada 2010. Ces mesures doivent être approuvées par le fonctionnaire désigné à l'application des règlements d'urbanisme avant d'entreprendre les travaux.

Le propriétaire est responsable de tout accident ou dommage à la personne ou à la propriété publique ou privée par suite des travaux.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

3.7. CONDITIONS D'IMPLANTATION (RG 408-2021)

Une construction principale autre qu'agricole doit être implantée sur un ou plusieurs lots distincts qui sont adjacents à une voie publique, **à l'exception des projets intégrés**. De plus, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, cette construction principale doit être raccordée aux services disponibles en bordure de la voie publique.

3.8. PLANCHER DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée et le terrassement du terrain sur lequel le bâtiment est érigé doivent tenir compte des raccords avec les systèmes d'aqueduc ou d'égout. Le niveau doit être également établi en relation avec celui des bâtiments principaux environnants.

3.9. PLANCHER DU SOUS-SOL OU DE LA CAVE

Dans toutes les zones, les sous-sols ou les caves sont autorisés pourvu que le niveau de plancher excède d'au moins 30 centimètres la couronne des tuyaux d'égout en place (sanitaire et pluvial), dans le cas où les raccordements d'égouts pluviaux et sanitaires se font par gravité. Dans les autres cas, un système de pompage peut être autorisé.

En aucun cas le niveau du plancher d'un sous-sol ou d'une cave ou d'un plancher de garage en sous-sol ne peut être plus bas que le niveau des hautes eaux.

3.10. EMPATTEMENT ET FONDATION

Tout bâtiment principal y compris les garages annexés doit être construit sur des fondations permanentes. Toute construction doit avoir des fondations continues de pierre, de béton monolithe coulé en place ou de blocs de ciment ou autres matériaux approuvés d'une épaisseur minimale de 20 centimètres qui doivent excéder d'au moins 60 centimètres le niveau moyen du sol avec empattement approprié, conformément aux dispositions du présent règlement. Les fondations superficielles comme les dalles sur sol et le vide technique sont considérés comme des fondations continues. Aucune construction ne doit être assise sur des piliers de pierre, de béton, de brique, de bois ou d'acier.

Les patios, vérandas, perrons et balcons attachés au bâtiment ne sont pas tenus d'avoir des fondations continues.

Toutefois, fait exception à cette règle, tout bâtiment existant à l'entrée en vigueur du présent règlement, dont les fondations sont en pierres ou en blocs de béton et qui désire une extension d'au plus 50 mètres carrés. Cette extension ne sera acceptée qu'une (1) seule fois pour chaque bâtiment.

Tout type de fondation sur laquelle repose un bâtiment principal (y compris les maisons mobiles) ne doit pas avoir plus de 1 mètre de hauteur, par rapport aux terrains adjacents.

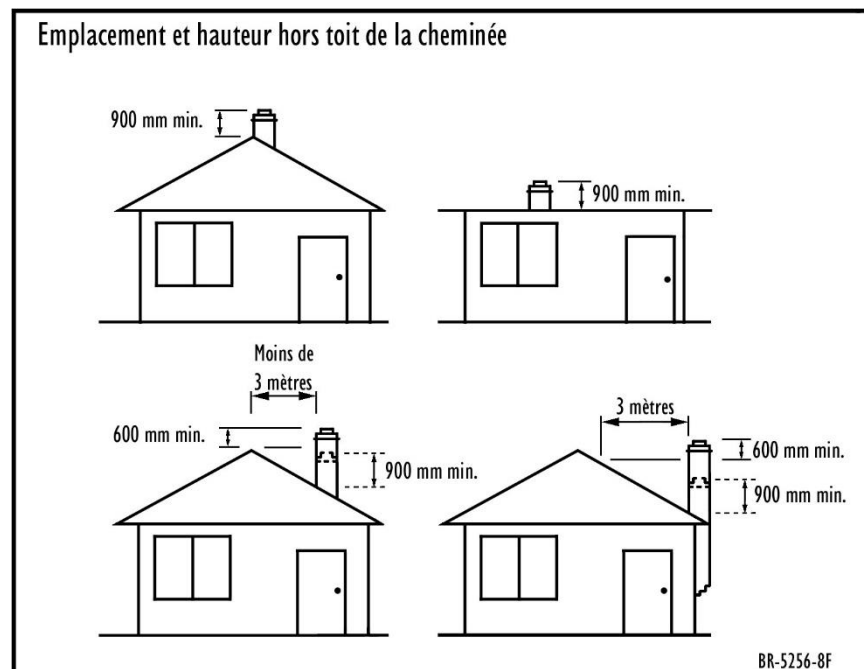
Les fondations superficielles telles les dalles sur sol et les vides techniques sont considérés comme des fondations continues.

Les bâtiments accessoires détachés tels que cabanons, bâtiments temporaires, abris d'autos, bâtiments de ferme et hangars ne sont pas tenus d'avoir des fondations continues.

3.11. CHEMINÉES

Toute cheminée ou conduite de fumée faisant saillie à un mur extérieur d'une construction doit être recouverte par un revêtement en pierres, en briques, en stuc, en planches de bois à déclin ou verticales, en planches d'aluminium ou d'acier émaillé à déclin ou verticales ou un matériau équivalent. Ces restrictions ne s'appliquent toutefois pas aux cheminées préfabriquées.

La hauteur hors toit des cheminées doit être conforme aux normes suivantes :



3.12. SOUPE DE RETENUE

Là où le réseau d'égout sanitaire existe, une soupape de retenue doit être installée sur les branchements horizontaux recevant les eaux usées de tous les appareils de plomberie, notamment les renvois de plancher, les fosses de retenue, les intercepteurs, les réservoirs et tous les autres siphons installés dans les sous-sols et les caves. Cette soupape de retenue doit être facilement accessible pour son entretien et nettoyage.

En tout temps, une soupape de retenue doit être tenue en bon état de fonctionnement par le propriétaire.

On ne doit installer aucune soupape de retenue ni aucun autre type de soupape sur un drain de bâtiment.

En cas de défaut par le propriétaire d'un bâtiment d'installer les soupapes ou de les maintenir en bon état de fonctionnement, la Municipalité ne sera pas responsable des dommages causés à l'immeuble ou à son contenu par suite d'inondation causée par le refoulement des eaux d'égout.

L'emploi d'un tampon fileté pour fermer l'ouverture d'un renvoi de plancher est permis, mais ne dispense pas de l'obligation prévue par la Municipalité d'installer une soupape de retenue.

3.13. INSTALLATION SEPTIQUE DÉSAFFECTÉE

Toute excavation ou réservoir souterrain ayant contenu des eaux usées au sens de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., chap. Q-2) et qui a été désaffectée devra avoir été vidangé puis rempli de gravier, de sable, de terre ou d'un matériau inerte. Une preuve de la vidange est requise pour le dossier.

3.14. DRAIN DE FONDATION

Tout raccordement d'un drain de fondation au système de drainage doit être fait au moyen d'un raccord approprié et d'un matériau approuvé pour les drains de bâtiment.

Lorsque les eaux peuvent s'écouler par gravité, ce raccordement au système de drainage doit être fait à l'intérieur d'un bâtiment à l'aide d'un siphon à garde d'eau profonde, d'un diamètre minimal de 102 millimètres et muni d'un regard de nettoyage localisé à l'amont.

Lorsque les eaux ne peuvent s'écouler par gravité, le raccordement au système de drainage doit être fait à l'intérieur d'un bâtiment à l'aide d'une fosse de retenue conforme au Code de plomberie du Québec

Dans ce cas, les eaux doivent être évacuées au moyen d'une pompe d'assèchement automatique et être déversées :

- a) sur le terrain, dans le fossé parallèle à la rue ou dans le fossé de ligne, selon le cas;
- b) dans une conduite de décharge, reliée au système de plomberie et installée au-dessus du niveau de la rue, sur laquelle on doit prévoir une soupape de retenue.

Toute construction doit être reliée indépendamment avec l'égout de la rue en face duquel elle est construite ou avec tout autre égout identifié par le fonctionnaire désigné. Les fosses de récupération d'huile et de graisse ne doivent en aucun cas être raccordées et se déverser dans un égout public, qu'il soit sanitaire ou pluvial.

Dans toutes les zones, les sous-sols ou les caves sont autorisés pourvu que le niveau de plancher excède d'au moins 30 centimètres la couronne des tuyaux d'égout en place (sanitaire et pluvial), dans le cas où les raccordements d'égouts pluviaux et sanitaires se font par gravité. Dans les autres cas, un système de pompage peut être autorisé.

3.15. CONSTRUCTION INOCCUPÉE OU INACHEVÉE

Toute construction inoccupée, inachevée, incendiée ou endommagée doit être convenablement close ou barricadée afin de prévenir tout accident, et ce, dans un délai de sept (7) jours à compter d'une signification du fonctionnaire désigné.

Toute construction endommagée, délabrée, partiellement détruite ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation, devra être réparée, démolie ou fermée et barricadée et le site complètement nettoyé dans un délai de trois (3) mois à la suite d'une signification du fonctionnaire désigné.

3.16. FONDATION NON UTILISÉE

Toute excavation laissée ouverte et toute fondation à ciel ouvert non utilisée d'un bâtiment incendié, démoli, transporté, non complètement terminé ou toute autre excavation dangereuse, devront être soit comblées jusqu'au niveau du sol et recouvertes d'une couche de terre végétale, soit être entourées d'une clôture de planches de bois peinturées ou teintes et non ajourées ou de panneaux de contreplaqué de bois peinturés, de 1,8 mètre de hauteur.

Un délai de sept (7) jours sera accordé pour se conformer à cette norme à compter d'une signification du fonctionnaire désigné.

Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis donné à cet effet par le fonctionnaire désigné dans les trente (30) jours de calendrier qui suivent l'avis, la Municipalité prendra les procédures requises pour faire exécuter ces travaux, aux frais du propriétaire.

3.17. CONTRÔLE DE LA NEIGE SUR LES TOITS

Tout bâtiment dont le toit peut causer des avalanches vers une rue ou un sentier piétonnier doit être pourvu d'un garde-neige solidement rattaché au bâtiment, de manière à empêcher la neige de tomber.

Toute personne occupant ou ayant la charge d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment ne doit pas laisser accumuler de la neige ou de la glace sur ce bâtiment de manière à être une source de danger pour les piétons. Elle doit de plus enlever ou faire enlever la neige ou la glace ainsi accumulée et doit prendre les mesures nécessaires pour avertir les piétons au moment d'enlever cette neige ou glace.

3.18. DÉTECTEUR DE FUMÉE

Tout propriétaire de nouveau logement doit installer un détecteur de fumée pour chaque unité de logement et pour chaque étage de toute nouvelle construction. Ce détecteur doit être approuvé par l'Association canadienne de normalisation (ACNOR). Lorsque plusieurs détecteurs de fumée doivent être installés à l'intérieur d'un bâtiment, ils doivent être reliés électriquement de façon à se déclencher tous simultanément dès que l'un d'eux se déclenche.

3.19. IMMUNISATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES OU TRAVAUX RÉALISÉS EN PLAINE INONDABLE

Les constructions, ouvrages et travaux permis devront être réalisés en respectant les règles d'immunisation suivantes, en les adaptant au contexte de l'infrastructure visée :

- a) aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès, garage, etc.) ne peut être atteinte par la crue de récurrence de cent (100) ans;

- b) aucun plancher de rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue à récurrence de cent (100) ans;
- c) les drains d'évacuation doivent être munis de soupapes de retenue;
- d) pour toute structure ou partie de structure sise sous le niveau de la crue à récurrence de cent (100) ans, une étude doit être produite démontrant la capacité des structures à résister à cette crue, en y intégrant les calculs relatifs à :
 - l'imperméabilisation;
 - la stabilité des structures;
 - l'armature nécessaire;
 - la capacité de pompage pour évacuer les eaux d'infiltration;
 - la résistance du béton à la compression et à la tension.
- e) le remblayage du terrain doit se limiter à une protection immédiate autour de la construction ou de l'ouvrage visé et non être étendu à l'ensemble du terrain sur lequel il est prévu; la pente moyenne, du sommet du remblai adjacent à la construction ou à l'ouvrage protégé, jusqu'à son pied, ne devrait pas être inférieure à trente-trois pourcent (33 %) (rapport 1 vertical : 3 horizontal).

Dans l'application des mesures d'immunisation, dans le cas où la plaine inondable montrée sur une carte aurait été déterminée sans qu'ait été établie la cote de récurrence d'une crue de cent (100) ans, cette cote de cent (100) ans sera remplacée par la cote du plus haut niveau atteint par les eaux de la crue ayant servi de référence pour la détermination des limites de la plaine inondable auxquelles, pour des fins de sécurité, il sera ajouté trente (30) centimètres.

SECTION 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION

3.20. UTILISATION DE MATÉRIAUX DE FORTIFICATION

À l'exception des bâtiments abritant des institutions financières, il est interdit de blinder ou de fortifier un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, les explosions, le choc ou la poussée de véhicules ou autres types d'assaut.

3.21. PROHIBITION D'UTILISATION D'ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION

Sans restreindre, ce qui précède, comme matériaux de construction ou assemblages de matériaux, dans un bâtiment sont notamment prohibés :

- a) d'utiliser, d'assembler ou de maintenir des matériaux en vue de blinder ou de fortifier un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, le choc ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut;
- b) d'installer ou de maintenir des volets de protection pare-balles ou autres matériaux offrant une résistance aux explosifs, aux chocs autour des ouvertures d'un bâtiment ;

- c) d'installer ou de maintenir des plaques de protection en acier, ou tout autre type de matériaux apparenté, à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment visible ou non;
- d) d'installer ou de maintenir des portes blindées ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, aux explosions ou aux chocs ou dans le but de retarder l'entrée des services de la sécurité publique ;
- e) d'installer ou de maintenir des grillages ou des barreaux de métal, que ce soit à l'entrée d'accès d'un bâtiment, aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave ;
- f) d'installer du verre de type laminé ou tout autre verre pare-balles dans les fenêtres et les portes, sauf lorsque requis en vertu du code national du bâtiment ;
- g) de réaliser des travaux de remblai et de déblai à des fins de fortification ou de protection d'une construction.
- h) Le présent article s'applique également à l'égard des constructions accessoires et complémentaires aux bâtiments visés au premier alinéa du présent article.

3.22. NÉCESSITÉ DE RECONSTRUCTION EN CAS DE NON-CONFORMITÉ

Toute construction non conforme aux articles 3.20 et 3.21 du présent règlement doit faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection dans les six (6) mois de l'entrée en vigueur du présent règlement afin de la rendre conforme à ces dispositions.

3.23. ENTREPOSAGE DE PRODUITS DANGEREUX

L'article 3.21 concernant les normes relatives aux éléments de fortification n'a pas pour effet d'empêcher l'entreposage sécuritaire de produits inflammables ou dangereux lorsque ces produits sont conservés légitimement par leurs propriétaires pour des fins d'un commerce légalement autorisé en vertu du règlement de zonage en vigueur dans la Municipalité.

SECTION 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

3.24. PROPRIÉTÉ DES TERRAINS

Lorsqu'un terrain n'est pas entretenu ou que des débris, déchets ou matériaux y sont entreposés ou que toute autre utilisation non autorisée du terrain est faite, le fonctionnaire désigné doit aviser le propriétaire du terrain de clôturer, nettoyer, égoutter, combler ou niveler celui-ci.

Aux fins du présent article, sont considérés comme débris ou déchets: les détritiques, les branches, les ferrailles, les papiers, les bouteilles vides, les résidus solides provenant d'activités commerciales, industrielles ou agricoles, les ordures ménagères, les carcasses de véhicules et les pneus hors d'usage.

Il est prohibé le fait, par le propriétaire ou l'occupant d'un terrain vacant situé dans une zone autre qu'une zone agricole, d'y laisser pousser de la broussaille et de l'herbe allant jusqu'à 60 centimètres ou plus de hauteur.

Dans le cas d'un terrain non vacant, il est prohibé le fait, par le propriétaire ou l'occupant, en zone autre qu'agricole, d'y laisser pousser de la broussaille et de l'herbe allant jusqu'à 10 centimètres ou plus de hauteur.

De même, le fait par le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un lot vacant ou en tout ou en partie construit, ou d'un terrain, d'y laisser un ou des véhicules automobiles fabriqués depuis plus de sept ans, non- immatriculés pour l'année courante et hors d'état de fonctionnement, constitue une nuisance et doivent être enlevés.

Si le propriétaire refuse ou néglige de se conformer à l'avis reçu et de procéder aux travaux ordonnés, le Conseil pourra entamer les procédures pour faire exécuter ces travaux.

3.25. DÉPÔT DE MATÉRIAUX

On ne pourra placer ou laisser des matériaux, une remise temporaire ou tout équipement sur un terrain à moins qu'un usage principal autorisé soit exercé sur le terrain.

SECTION 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT

3.26. OBLIGATION

Quiconque désire procéder à la démolition d'un bâtiment doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation à cet effet et se conformer aux exigences suivantes.

3.27. SÉCURITÉ

Toute personne responsable des travaux de démolition doit s'assurer que toutes les mesures nécessaires à la protection du public et des travailleurs ont été prises.

3.28. POUSSIÈRE

Les débris ou matériaux de démolition doivent être arrosés afin d'empêcher le soulèvement des poussières.

3.29. INTERDICTION

Il est interdit de brûler ou d'enfouir sur les lieux de démolition les débris ou décombres résultant des travaux.

3.30. MESURES À PRENDRE APRÈS LA DÉMOLITION

Au plus tard trente (30) jours après la fin des travaux de démolition, le terrain devra être nettoyé de tout débris ou matériaux et laissé en état de propreté.

Les excavations laissées ouvertes devront être comblées jusqu'au niveau du sol ou le terrain clôturé, de telle sorte que l'on ne puisse y pénétrer.

3.31. INTERRUPTION DE SERVICES

Toute personne requérant l'émission d'un certificat d'autorisation pour la démolition d'un bâtiment doit au préalable et comme condition d'émission de son certificat fournir au fonctionnaire désigné, la preuve qu'il a avisé toute entreprise fournissant des services d'électricité, de téléphone, de gaz et de câblodistribution ou autre qui pourrait être affectée par ces travaux de démolition.

SECTION 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AU DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT

3.32. OBLIGATION

Quiconque désire déplacer un bâtiment doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation à cet effet et se conformer aux exigences suivantes. Avant l'émission du certificat d'autorisation, le fonctionnaire désigné doit constater l'état de la maison et approuver le déplacement.

3.33. DÉPÔT

Si le bâtiment à déplacer doit emprunter les rues de la Municipalité pour se rendre au site proposé, un dépôt de mille-cinq-cents dollars (1500 \$) est exigé pour garantir les frais passibles d'être encourus par la Municipalité pour le déplacement du bâtiment, sans préjudice à tout dommage excédentaire à 1500 \$ causé aux biens de la Municipalité.

Dans tous les cas, tous les frais occasionnés à la Municipalité par le déplacement du bâtiment sont à la charge du propriétaire.

Le montant du dépôt moins les frais occasionnés à la Municipalité seront remis au propriétaire dans les trente jours après que le terrain aura été remis en état.

SECTION 7 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'UTILISATION DE LA VOIE PUBLIQUE

3.34. OBLIGATION

Quiconque désirant faire usage de la rue à des fins temporaires doit obtenir une autorisation du fonctionnaire désigné et du Ministère des Transports, de la Mobilité Durable et de l'Électrification des Transports (MTMDET), s'il y a lieu, et se conformer aux exigences suivantes.

3.35. PORTION UTILISABLE

La partie de la rue utilisée temporairement ne devra jamais excéder un tiers (1/3) de la largeur de la rue, à l'exclusion du trottoir.

Les matériaux placés sur la voie de circulation ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres ni excéder la largeur du terrain sur lequel se font les travaux

Il est interdit de déposer de la pierre, du sable, du gravier, du ciment, du papier, des ordures ou autres matières semblables dans l'emprise d'une voie publique.

De plus, il est interdit de déposer de la neige ou de la glace dans la partie des rues déneigée par la Municipalité ou de la déplacer de façon à ce qu'elle occasionne une surcharge pour les propriétaires avoisinants.

Nonobstant le paragraphe précédent, une autorisation temporaire pourra être donnée par la Municipalité à condition que la demande soit déposée auprès du Conseil municipal au moins 30 jours avant la tenue de l'évènement.

Les travaux à être exécutés doivent s'échelonner sur une période maximale de cinq (5) jours.

3.36. SIGNALISATION

Le requérant devra, à la satisfaction du fonctionnaire désigné, placer sur les matériaux ou autres empiètements, des lumières ou feux suffisants et les tenir allumés à compter du soleil couchant jusqu'au soleil levant.

3.37. RESPONSABILITÉ

La responsabilité du constructeur envers la Municipalité ou envers le public n'est pas dérogée du fait qu'un certificat d'autorisation pour occuper une partie de la rue lui ait été accordé.

Le constructeur et le propriétaire conjointement seront responsables de tout dommage causé à la rue ou à toute autre propriété publique ou privée au cours des travaux.

Lorsqu'il est nécessaire de pratiquer une tranchée ou une excavation dans une voie de circulation, une chaussée ou un trottoir, celui qui demande l'autorisation au fonctionnaire désigné de procéder à l'exécution de tels travaux doit payer à la Municipalité le coût de la réfection, y compris l'entretien jusqu'à la date de cette réfection.

Ainsi avant de procéder aux travaux, le demandeur doit déposer une garantie d'exécution, sous forme de garantie bancaire, de cautionnement ou de chèque visé à l'ordre de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka, correspondant à 50% du coût total des travaux estimés par l'entrepreneur du propriétaire. Ce dépôt est remis à la fin des travaux et lors de la remise du certificat de conformité par l'inspecteur.

Un permis d'intervention et voirie est nécessaire avant d'entreprendre les travaux.

3.38. REMISE EN ÉTAT

Le terrain faisant partie de la voie publique, qui aura été occupé en vertu d'un certificat d'autorisation, devra être remis en bon état au plus tard quinze (15) jours après la fin des travaux.

Advenant la négligence du demander de procéder à la remise en état, toutes les dépenses encourues par la Municipalité pour redonner aux lieux leurs caractéristiques originales sont à la charge de l'intervenant et diminué du dépôt de garantie sauf si l'intervenant apporte les correctifs convenus.

3.39. UTILISATION DU DOMAINE PUBLIC

Toute occupation permanente du domaine public ne peut se faire sans l'obtention d'un permis d'occupation du domaine public.

Une telle permission doit être accordée par voie de résolution du Conseil municipal, conformément aux modalités et conditions inscrites au règlement numéro 325-2017 relatif à l'occupation du domaine public de la Municipalité.

SECTION 8 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MAISONS MOBILES

3.40. INSTALLATION DES MAISONS MOBILES

La hauteur, la distance et l'angle des terrains de maisons mobiles, par rapport aux rues d'accès, doivent être calculés de telle sorte que l'installation et l'enlèvement des maisons mobiles aient lieu sans devoir empiéter sur une autre propriété et sans que le châssis de la maison vienne en contact avec le sol.

3.41. PLATEFORME

Une plateforme à niveau doit être aménagée sur chaque lot de maison mobile, conçue de façon à supporter également la charge maximale anticipée d'une maison mobile en toute saison, sans qu'il ne se produise d'affaissement ni toute autre forme de mouvement.

Sur cette plateforme, la maison mobile doit être appuyée et fixée à l'aide de piliers, de poteaux ou d'autres moyens acceptables installés à une profondeur suffisante pour empêcher tout mouvement causé par le gel et de façon à soutenir la charge anticipée aux points de châssis indiqués par le fabricant ou déterminés par les normes de l'Association canadienne de normalisation (ACNOR), pour la construction de maisons mobiles. Il faudrait particulièrement s'assurer, dans le cas d'une unité extensible, que toutes les parties de la maison mobile sont suffisamment établies.

3.42. ANCRAGE

Des ancrés, ayant la forme d'œillets métalliques encastrés dans un béton moulé sur place, de vis en tire-bouchon ou d'ancres à tête de flèche, doivent être prévues à tous les angles de la plateforme de la maison mobile et aux endroits où elles peuvent être nécessaires pour arrimer solidement la maison mobile et la rendre capable de résister à la poussée du vent. Ces dispositifs d'ancrage du châssis de la maison mobile doivent être assujettis par un câble ou tout autre dispositif approuvé. L'ancre elle-même et le

dispositif de raccordement doivent pouvoir résister à une tension d'au moins 2 200 kilogrammes.

3.43. NIVELLEMENT ET ÉCOULEMENT DE L'EAU

Toute l'aire située sous la maison mobile ainsi que sous les extensions doit être recouverte d'asphalte ou de gravier bien tassé.

Toute la superficie du terrain entourant la plateforme de la maison mobile doit être nivelée de façon à ce que l'eau de surface s'écoule en direction inverse de la plateforme. Lorsque la plateforme de la maison mobile est recouverte de gravier, il est recommandé de prévoir un muret à la partie inférieure de la ceinture de vide technique pour empêcher l'éparpillement du gravier.

3.44. CEINTURE DE VIDE TECHNIQUE

Tout dispositif d'accrochage et autre équipement de roulement ou de transport apparent (essieu) doit être enlevé dans les 30 jours suivant la mise en place de l'unité sur la plateforme. La ceinture de vide technique devra être fermée dans les mêmes délais.

Toutes les maisons mobiles doivent être pourvues d'une ceinture de vide technique allant de la partie inférieure de l'unité jusqu'au sol et ayant un panneau amovible d'au moins 90 centimètres de large et 60 centimètres de haut, pour permettre l'accès aux raccordements des services d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées. Pour la finition de la ceinture de vide technique, il faut employer un enduit protecteur acceptable.

3.45. SAILLIES ET BÂTIMENTS ACCESSOIRES

Tous les saillies et bâtiments accessoires doivent être préfabriqués ou d'une qualité équivalente et doivent être peints ou finis à l'avance de sorte que leur modèle et leur construction complètent la construction principale.

Les saillies ne doivent pas obstruer les ouvertures requises pour l'éclairage et la ventilation de la maison mobile, ni empêcher l'inspection de l'équipement de la maison mobile ou des raccordements aux services publics, ni empiéter sur les marges latérales requises.

3.46. MARCHES

Il faut munir toutes les maisons mobiles de marches, de paliers et de rampes conduisant à toutes les entrées. Les marches doivent avoir au minimum 90 centimètres de large et être peintes si elles ne sont pas en béton ou en aluminium.

3.47. RÉSERVOIRS ET BONBONNES

Toute maison mobile ne peut être pourvue de plus d'un réservoir d'huile de dimension, de forme et de capacités reconnues. L'usage de bidons, barils ou autres contenants de même espèce comme réservoir d'huile est prohibé.

Le réservoir d'huile et bonbonnes de gaz devraient être situés dans la cour arrière. Ils doivent être entourés, enclos ou enfermés dans une annexe de façon à ne pas nuire à l'apparence des maisons mobiles adjacentes.

3.48. RACCORDEMENT AUX SERVICES MUNICIPAUX

Aucun permis d'implantation d'une maison mobile dans un parc n'est délivré à moins que l'unité ait été raccordée aux réseaux municipaux d'aqueduc et/ou d'égouts ou, s'il y a lieu, à une source d'approvisionnement en eau potable et à une installation septique, conformément aux normes édictées en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

Tout raccordement aux services municipaux doit être exécuté sous la surveillance de la Municipalité et être protégé contre les effets du gel.

Les raccordements aux services doivent être situés conformément aux positions indiquées dans le Code de l'ACNOR pour les parcs de maisons mobiles.

Dans le cas des unités à double largeur ou lorsque le niveau de plancher a été abaissé, il est important de prévoir suffisamment d'espace d'accès pour permettre l'inspection et l'entretien des raccordements aux services.

3.49. ENTRÉE CHARRETIÈRE

Pour toute nouvelle rue, le niveau de l'entrée charretière à la limite de propriété doit se situer à un minimum de 5 centimètres au-dessus de la couronne de rue.

SECTION 9 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ÉCONOMIE D'EAU POTABLE

3.50. OBLIGATION D'INSTALLER UN COMPTEUR D'EAU

Un compteur d'eau devra être installé sur chacun des nouveaux bâtiments et constructions desservies par le réseau d'aqueduc.

3.51. TOILETTE À FAIBLE DÉBIT

Toute toilette installée ou remplacée dans tout bâtiment doit avoir un débit d'au plus six (6) litres par chasse d'eau.

3.52. POMME DE DOUCHE À FAIBLE DÉBIT

Toute pomme de douche installée ou remplacée dans tout bâtiment doit avoir un débit maximal de 9,5 litres par minute.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1. DROITS ACQUIS ET CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES

Une construction est dérogatoire lorsqu'elle ne respecte pas toutes les dispositions du Règlement de construction ainsi que celle des autres règlements touchant son implantation. Une construction dérogatoire est protégée par droits acquis si, au moment de son édification, elle a été érigée conformément à la réglementation alors en vigueur dans la Municipalité.

Il en est de même si, au moment de l'entrée en vigueur de la réglementation municipale à laquelle elle contrevient, un permis avait déjà été délivré pour son édification. Cependant, cette construction doit avoir été érigée dans les délais prévus au permis.

4.2. DÉMOLITION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Toute démolition par la volonté du propriétaire fait perdre les droits acquis relativement à cette construction. Une construction qui est démolie en totalité n'est plus protégée par droits acquis.

4.3. AGRANDISSEMENT ET MODIFICATION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Une construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être agrandie ou modifiée à condition que l'agrandissement ou la modification respecte les dispositions des règlements concernant le zonage, la construction et le lotissement en vigueur et que ces interventions ne viennent pas aggraver la dérogation.

Malgré l'alinéa précédent, le prolongement d'un mur empiétant dans une marge avant, latérale ou arrière peut être autorisé à la condition que :

- a) Le mur soit érigé dans le prolongement du mur empiétant dans la marge sans jamais aggraver l'empiètement;
- b) L'agrandissement n'ait pas pour effet de créer l'empiètement d'un mur dans une autre marge;
- c) L'agrandissement soit d'un maximum de 50 % de la superficie de plancher du bâtiment principal;
- d) Un agrandissement effectué en vertu de cet article n'est effectué qu'une seule fois.

Toute construction dérogatoire protégée par droits acquis, modifiée de manière à devenir conforme, ne peut plus à nouveau être modifiée pour devenir non conforme. De la même manière, toute modification partielle d'une construction ayant pour effet de réduire sa non-conformité a pour conséquence que cette construction ne peut être à nouveau modifiée pour faire réapparaître les éléments de non-conformité.

Nonobstant le premier alinéa du présent article, dans le cas d'un agrandissement en hauteur, les marges d'éloignement par rapport aux limites de terrain ne s'appliquent pas pourvu que l'agrandissement n'excède pas le périmètre d'implantation de la construction existante.

4.4. RÉPARATION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Un bâtiment dérogatoire au présent règlement peut être réparé à la condition de ne pas aggraver la dérogation dont fait l'objet le bâtiment et à condition que les travaux soient faits en conformité avec le présent règlement.

4.5. REMPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Une construction dérogatoire ne peut être remplacée par une autre construction dérogatoire.

4.6. RECONSTRUCTION OU RÉFECTION D'UN BÂTIMENT DÉROGATOIRE DÉTRUIT OU DEVENU DANGEREUX

Le présent règlement ne peut être interprété comme un empêchement pour un propriétaire de reconstruire ou réparer un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis, endommagé par le feu, une explosion ou toute autre cause y compris tout cas de force majeure, après l'entrée en vigueur de ce règlement, sauf dans les cas spécifiés au présent article.

Si un bâtiment dérogatoire est devenu dangereux ou est détruit par suite d'un incendie ou d'une autre cause, dans une proportion de plus de 50 % de la valeur réelle telle qu'établie par les évaluateurs désignés par la Municipalité selon l'évaluation municipale uniformisée (reportée à 100 %) le jour précédent les dommages subis, sans tenir compte des fondations, il ne pourra être reconstruit, restauré ou réutilisé que pour les usages et selon les normes autorisés par le présent règlement. Cependant, dans le cas où il serait impossible de respecter les marges prescrites, on devra respecter au minimum la moitié des marges prescrites au présent règlement.

Ce bâtiment devra être démoli, restauré ou reconstruit à l'intérieur d'une période d'un an.

Le terrain devra également être nettoyé de tous rebuts de matériaux de construction dans un délai de trois mois. À défaut par le propriétaire de se conformer aux dispositions du présent article, le Conseil municipal pourra faire nettoyer ce bâtiment aux frais et dépens du propriétaire. Un état de compte sera envoyé au contrevenant immédiatement après l'exécution des travaux et si ce compte n'est pas acquitté, il peut être facturé à même le compte de taxes du propriétaire pour l'exercice financier suivant l'année de l'infraction au taux d'intérêt déterminé audit compte de taxes.

Une construction qui est démolie en totalité n'est plus protégée par droits acquis.

4.7. DÉPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Le déplacement d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis sur un même terrain ou un même lot doit être effectué conformément au Règlement de zonage en vigueur.