Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil

REGLEMENT DE CONSTRUCTION N° 22.12

Projet n° :
SMBM-253614

Préparé par :
Les Services exp inc.
150, rue Marchand, bureau 600
Drummondville (Québec) J2C 4N1
Tél. : 819 478-8191
Téléc. : 819 478-2994
www.**exp**.com

_____
Alexandre Déragon, urbaniste

_____
Donald Bonsant, urbaniste
Directeur de projet

Équipe de réalisation
Alexandre Déragon, urbaniste
Caroline Adam, urbaniste
Donald Bonsant, urbaniste et directeur de projet

Date :
3 octobre 2022

Règlement de construction
n° 22.12

Avis de motion : _____

Adoption : _____

Entrée en vigueur : _____

Modification au règlement de construction			
Numéro de règlement	**Date d'entrée en vigueur**	**Numéro de règlement**	**Date d'entrée en vigueur**

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC LA VALLEE-DU-RICHELIEU
MUNICIPALITE DE SAINT-MATHIEU-DE-BELOEIL

RÈGLEMENT NUMÉRO 22.12

À une session spéciale du Conseil de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil, tenue à l'hôtel de ville, le _____, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents madame la conseillère, messieurs les conseillers, _____, tous formant quorum sous la présidence de monsieur Normand Teasdale, maire, et de madame Joanne Bouchard, directrice générale.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

ATTENDU QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de l'article 118 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant la construction sur son territoire;

ATTENDU QU'il est opportun, dans le cadre de l'adoption du plan d'urbanisme révisé, de remplacer le règlement régissant la construction;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

Page

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 1

Section 1 - Dispositions déclaratoires 2

1.1.1 Titre 2
1.1.2 Territoire touché par ce règlement 2
1.1.3 Abrogation des règlements antérieurs 2
1.1.4 Divergences entre les règlements de construction et de zonage 2

Section 2 - Dispositions interprétatives 3

1.2.1 Système de mesure 3
1.2.2 Définitions 3

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 4

2.1 Application du règlement 5
2.2 Infraction et pénalité 5

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION 6

Section 1 - Dispositions particulières relatives aux travaux 7

3.1.1 Installation de chantier 7
3.1.2 Conteneur 7
3.1.3 Mesure de mitigation 8
3.1.4 Utilisation de la rue 8
3.1.5 Murs de soutènement 9

Section 2 - Normes particulières relatives aux bâtiments 10

3.2.1 Fondations 10
3.2.2 Matériaux autorisés fondation 11
3.2.3 Profondeur minimale fondation 11
3.2.4 Soupape de retenue 11
3.2.5 Pompes d'évacuation 12
3.2.6 Garde-neige 12

TABLE DES MATIÈRES (suite)

Page

3.2.7 Gouttière 12
3.2.8 Délai finition extérieure 12
3.2.9 Blocs de béton 12
3.2.10 Blindage d'un bâtiment 13
3.2.11 Mesures d'immunisation en territoire inondable 14

Section 3 – Dispositions particulières relatives au déplacement, à la démolition, à la reconstruction d'un bâtiment et à la sécurité 16

3.3.1 Bâtiment inachevé 16
3.3.2 Fondation inutilisées 16
3.3.3 Nettoyage à la suite d'un sinistre 16
3.3.4 Reconstruction 16
3.3.5 Démolition d'un bâtiment 17
3.3.6 Déplacement d'un bâtiment 18
3.3.7 Reconstruction d'une habitation en zone agricole 19

Section 4 – Dispositions particulières relatives aux maisons mobiles 20

3.4.1 Plate-forme 20
3.4.2 Ceinture de vide technique 20
3.4.3 Élévation du rez-de-Chaussée 20
3.4.4 Raccordement aux services 21
3.4.5 Vide sanitaire 21
3.4.6 Nivellement 21

Section 5 – Dispositions particulières relatives à la propreté d'un immeuble 22

3.5.1 Propreté des bâtiments 22
3.5.2 Propreté des terrains 22
3.5.3 Exécution des travaux par la Municipalité 22
3.5.4 Bâtiment vétuste et dangereux 22

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

TITRE **1.1.1**

Le présent règlement est intitulé « Règlement de construction ».

TERRITOIRE TOUCHE PAR CE RÈGLEMENT **1.1.2**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité.

ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS **1.1.3**

Tout règlement antérieur relatif à la construction et toute disposition relative au pouvoir de réglementer la construction contenue dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.

DIVERGENCES ENTRE LES RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION ET DE ZONAGE **1.1.4**

En cas d'incompatibilité entre une disposition du règlement de construction et une disposition du règlement de zonage, la disposition du règlement de zonage prévaut.

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

SYSTÈME DE MESURE 1.2.1

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

DÉFINITIONS 1.2.2

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.2.4 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT 2.1

L'officier municipale est chargé d'appliquer le présent règlement.

INFRACTION ET PÉNALITÉ 2.2

Toute personne qui agit en contravention du règlement de construction commet une infraction. Lorsqu'une infraction au présent règlement est constatée, le directeur de l'urbanisme peut envoyer à la personne concernée tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer.

Le montant des amendes est fixé comme suit :

a)	personne physique	:	min. 500 $	max. 1 000 $
	récidive	:	min. 1 000 $	max. 2 000 $
b)	personne morale	:	min. 1 000 $	max. 2 000 $
	récidive	:	min. 2 000 $	max. 4 000 $

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

En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la Municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3

Dispositions relatives à la construction

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

SECTION 1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TRAVAUX

INSTALLATION DE CHANTIER 3.1.1

Un permis de construction donne droit au constructeur d'installer et de maintenir sur le site, durant l'exécution des travaux, les grues, les monte-charge, bureaux, hangars, roulottes de chantier, ateliers et tous les autres outillages et appareils nécessaires à l'exécution des travaux. Ces appareils et ouvrages doivent être enlevés dans les 30 jours qui suivent la fin des travaux. Lorsque des travaux sont exécutés à moins de 2 m de la ligne de la rue, ou lorsque l'officier municipal le juge à propos, les chantiers doivent être clos du côté de la rue et toutes les mesures doivent être prises pour assurer la protection du public. Le propriétaire est responsable de tout accident ou dommage à la personne ou à la propriété publique ou privée par suite des travaux.

Toute excavation de plus de 3 m de profondeur doit être entourée d'une clôture d'au moins 2 m de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public.

Une maison modèle peut servir de bureau de chantier ou pour la pré-vente ou location d'unités de logement. Il est interdit d'ériger une maison modèle sur une fondation de béton à l'exception de celles qui sont érigées dans un lotissement résidentiel et qui sont destinées à être vendu et habitée sur place.

Tout bâtiment temporaire pour chantier de construction utilisé à des fins de bureau de chantier ou pour la pré-vente ou location d'unités de logement ou locaux en voie de construction doit être implanté de manière à respecter les marges déterminées pour la zone à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain.

CONTENEUR 3.1.2

Lors de travaux de construction d'un nouveau bâtiment principal, il est obligatoire d'avoir, sur le site, un conteneur à déchet afin de disposer des rebuts de construction.

MESURES DE MITIGATION **3.1.3**

Des mesures de mitigation doivent obligatoirement être prises lors de la réalisation des travaux suivants :

a) tous travaux nécessitant des opérations de mise à nu, de nivellement, d'excavation, de déblai et de remblai des sols effectués avec ou sans machinerie;
b) tout projet de construction;
c) le forage d'un puits, le remplacement ou la construction d'une installation septique sur un terrain riverain;
d) l'abattage de plus de 10 arbres incluant l'enlèvement des souches;
e) l'installation de ponceau.

Les mesures de mitigation à utiliser lors de la réalisation des travaux énumérés précédemment doivent permettre d'empêcher l'érosion et l'apport de sédiments aux plans d'eau et aux cours d'eau. Les mesures de mitigation à utiliser sont les suivantes, mais non limitatives :

a) enrochement temporaire;
b) utilisation de membranes géotextiles;
c) utilisation de ballots de foin;
d) aménagement de bassins de sédimentation;
e) revégétalisation herbacée ou arbustive;
f) la combinaison de plusieurs de ces éléments peut être utilisée suivant l'avis et les recommandations de l'officier municipal.

UTILISATION DE LA RUE **3.1.4**

Toute rue peut être utilisée pour y placer un matériau ou un équipement, devant l'emplacement d'un chantier, pourvu que :

a) la partie de la rue utilisée n'excède pas un tiers de la largeur de la rue;
b) un espace est laissé libre pour la circulation des piétons;
c) les piétons doivent être protégés, s'il y a danger pour eux, par une structure temporaire constituant en un mur intérieur et un toit dont la résistance est suffisante pour parer aux chutes de matériaux;
d) l'espace occupé dans la rue est clôturé;
e) le constructeur place, sur les matériaux équipements empiétant dans la rue, des lumières ou feux suffisants et les tienne allumés à compter du coucher jusqu'au lever du soleil;

f) les matériaux placés dans la rue n'excèdent pas une hauteur de 2 m et la largeur du front de l'emplacement sur lequel se font les travaux;

g) le constructeur et le propriétaire, conjointement, se rendent responsables de tout dommage causé au trottoir ou à la rue ou à toute autre propriété de la Municipalité au cours des travaux;

h) tout matériau, déchet et rebut provenant de la construction soient enlevés par le constructeur dans les 7 jours suivant la fin des travaux;

i) le constructeur garantit et indemnise la Municipalité contre toute réclamation ou tout dommage provenant de sa faute, négligence ou incurie, ou celle de ses employés ou ouvriers, en rapport avec ladite construction et lesdits matériaux ainsi placés dans la rue et sur le trottoir;

j) l'officier municipal peut exiger qu'un trottoir temporaire soit installé dans la rue. Il peut également exiger qu'une couverture temporaire soit installée pour éviter tout accident.

MURS DE SOUTÈNEMENT **3.1.5**

Les murs prévus pour retenir la terre ou le roc adjacent doivent être construits avec une résistance et une stabilité suffisante pour pouvoir supporter une pression hydrostatique égale à leur hauteur ou à une charge vive. Les murs de soutènement en maçonnerie doivent être suffisamment protégés par un chaperon. Les treillis métalliques sont permis.

Un plan approuvé par un ingénieur doit être soumis quand un mur de soutènement a une hauteur de plus de 2 m.

Lorsqu'un mur de soutènement a une hauteur supérieure à 2 m, ce dernier doit à chaque palier de 2 m prévoir un retrait (horizontal) minimal de 0,60 m.

Un plan indiquant la topographie du sol existant, du sol modifié ainsi qu'une section du mur, approuvé par un ingénieur s'il y a lieu, doit être soumis avec la demande de permis de construction.

SECTION 2

NORMES PARTICULIÈRES RELATIVES AUX BÂTIMENTS

FONDATIONS 3.2.1

Un bâtiment principal doit comporter un mur de fondation permanent et continu sur tout son périmètre. Depuis l'assise jusqu'au niveau fini du sol, le mur de fondation doit être construit de béton coulé sur place. Au-dessus du niveau fini du sol, un mur de fondation réalisé en blocs de béton doit être recouvert d'un matériau de revêtement extérieur autorisé. De plus, en façade avant du bâtiment, la partie du mur de fondation apparente ne pourra être de plus d'un (1) mètre.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux maisons mobiles. Par contre, celles-ci doivent être ancrées au sol et l'espace entre le sol et le dessous du bâtiment doit être fermé de façon à ce qu'il soit camouflé.

Nonobstant le premier alinéa, il est permis d'utiliser des pieux en béton (sonotube) ou des pieux métalliques qui sont vissés dans le sol comme fondations pour un bâtiment principal. L'installation d'une robe cachant le vide doit être construite sur tout le périmètre apparent de ce type de fondations.

Tous ces pieux (en béton ou métalliques) doivent être plantés dans le sol à une profondeur minimale de 1,83 m et doivent être munis d'une gaine en polyéthylène. Lorsqu'il y a présence du roc à moins de 1,83 m, il est permis également d'utiliser ces pieux pourvu que des mesures particulières soient prises pour contrer l'effet de gel. Les travaux doivent être approuvés et signé par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec lorsqu'il s'agit d'un bâtiment principal.

Les galeries, abris d'auto ou appentis peuvent également utiliser des pieux en béton ou métalliques.

Un abri d'auto et un garage détaché doivent reposer sur des pieux, sur une dalle de béton ou sur une fondation continue avec empattements appropriés, à l'abri du gel.

Un bâtiment accessoire en zone agricole ayant une composante de toile dans ses matériaux de revêtement doit reposer sur une fondation certifiée par un ingénieur (manufacturier).

MATÉRIAUX AUTORISÉS FONDATION 3.2.2

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des fondations sont le béton monolithe coulé sur place et l'acier.

Dans le cas des pieux et pilotis, ils doivent être en bois, béton, pierre, acier ou autre matériau de même nature.

Toutefois, fait exception à cette règle, tout bâtiment existant à l'entrée en vigueur du présent règlement, dont les fondations sont déjà en blocs de béton et qui fait l'objet d'un agrandissement de plus de 50 m². Un tel agrandissement ne sera accepté qu'une (1) fois pour chaque bâtiment.

PROFONDEUR MINIMALE FONDATION 3.2.3

Toute fondation doit être située à une profondeur minimale de 1,40 m par rapport au niveau du sol fini.

SOUPAPE DE RETENUE 3.2.4

Pour le système de drainage de toute construction relié au réseau municipal d'égout sanitaire ou à un système d'épuration commun ou à approuvé par le ministère de l'environnement du Québec, tout propriétaire d'immeuble doit installer une ou des soupapes de retenue, recevant les eaux usées de tous les appareils, 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 ainsi que les eaux pluviales. Cette soupape de retenue doit être installée sur une conduite secondaire. En aucun temps, elle ne doit être installée directement dans le tuyau de sortie d'un renvoi de plancher. On ne doit installer aucune soupape de retenue sur un drain de bâtiment. L'emploi d'un tampon fileté pour fermer l'ouverture d'un renvoi de plancher est permis mais ne constitue pas une soupape de retenue au sens du présent règlement.

En tout temps, la soupape de retenue doit être tenue en bon état de fonctionnement par le propriétaire et doit être accessible pour son entretien et son nettoyage.

A défaut du propriétaire d'installer de telles soupapes et de les maintenir en bon état de fonctionnement, la Municipalité n'est pas responsable des dommages causés à l'immeuble par suite d'une inondation causée par le refoulement des eaux d'égout, de quelque nature que ce soit.

POMPES D'ÉVACUATION **3.2.5**

Sur l'ensemble du territoire municipal, chaque bâtiment habitable doit être équipé d'une pompe d'évacuation des eaux souterraines ou de surface.

GARDE-NEIGE **3.2.6**

En vue d'assurer la sécurité du public, tout édifice dont le toit en pente pourrait causer des avalanches de neige ou de glace vers une rue, une ruelle ou un stationnement privé ou public, doit être pourvu de garde-neige solidement attaché au mur ou à la toiture, de manière à empêcher la neige ou la glace de tomber.

GOUTTIÈRE **3.2.7**

Tout immeuble érigé sur ou à moins de 3 m de la ligne de rue doit avoir des gouttières pour recueillir les eaux de la toiture et la descente d'eau doit arriver à moins de 0,30 mètre du sol.

Pour un bâtiment situé dans la zone AERO 2 tel qu'identifié au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage nº 22.10, les gouttières doivent être assemblées en tenant compte des obligations suivantes :

- La pente de toute gouttière doit favoriser un écoulement des eaux vers la cour avant ou une cour attenante à une rue publique desservie par une infrastructure de gestion des eaux pluviales;

- Toute descente d'eau doit être située le plus près possible de la cour avant du bâtiment ou d'une cour attenante à une rue publique desservie par une infrastructure de gestion des eaux pluviales

DÉLAI FINITION EXTÉRIEURE **3.2.8**

La finition extérieure (matériaux de revêtement extérieur) d'un bâtiment principal doit être complétée dans un délai de 12 mois à partir de la date d'émission du permis de construction et dans un délai de 6 mois pour un bâtiment accessoire.

BLOCS DE BÉTON **3.2.9**

Les blocs de béton non finis de construction employés comme parement extérieur est interdit.

BLINDAGE D'UN BÂTIMENT **3.2.10**

L'utilisation, l'assemblage et le maintien de 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 tout autre type d'assaut, sont interdits pour les bâtiments dont l'usage est le suivant, en tout ou en partie :

- hôtel;
- motel;
- maison de touristes;
- maison de pension;
- service de restauration;
- taverne, bar, club de nuit;
- club social;
- lieu d'assemblée;
- cabaret;
- association civique, sociale et fraternelle;
- habitation;
- bureau d'entreprise ne recevant pas de clients sur place;
- gymnase et club athlétique;
- centre récréatif, y compris salle de quilles et billard;
- lieu d'amusement;
- ferme.

Sans restreindre la portée du premier alinéa, sont prohibés pour les bâtiments ci-haut visés :

a) l'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux en vue d'assurer le blindage ou la fortification de tout 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) l'installation et le maintien de plaques de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;

c) l'installation et le maintien de volets de protection pare-balles ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs autour des ouvertures du bâtiment;

d) l'installation et le maintien de porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;

e) l'installation et le maintien de grillage ou de barreaux de métal, que ce soit l'entrée d'accès, aux portes ou aux

fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave;

f) l'installation de verre de type laminé (H-6) ou de tout autre verre « anti-balles » dans les fenêtres et les portes;

g) l'installation de mur ou de partie de mur intérieur ou extérieur au bâtiment ou d'une tour d'observation, en béton armé ou non armé ou spécialement renforcé pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu.

Une guérite, un portail, une porte-cochère et toute autre installation visant à contrôler ou empêcher l'accès des véhicules automobiles à un emplacement résidentiel sont prohibés à moins que le terrain sur lequel est érigé le bâtiment principal soit d'une superficie de 10 000 m² ou que la résidence soit située à plus de 30 m de l'emprise de la voie publique.

MESURES D'IMMUNISATION EN TERRITOIRE INONDABLE **3.2.11**

Les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans une plaine inondable doivent 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 100 ans;

b) Aucun plancher de rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue de récurrence de 100 ans;

c) Les drains d'évacuation sont munis de clapets de retenue;

d) Pour toute structure ou partie de structure sise sous le niveau de la crue de récurrence de 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 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 100 ans, cette cote de 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 auquel, pour des fins de sécurité, il sera ajouté 30 cm.

SECTION 3

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU DÉPLACEMENT, À LA DÉMOLITION, À LA RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT ET À LA SÉCURITÉ

BÂTIMENT INACHEVÉ 3.3.1

Toute construction inoccupée pour une période consécutive de 30 jours, inachevée ou inutilisée doit être convenablement fermée ou barricadée afin de prévenir tout accident.

FONDATIONS INUTILISÉES 3.3.2

Les fondations inutilisées d'un bâtiment inachevé, incendié, démoli ou transporté et comprenant une cave ou un sous-sol, doivent être entourées d'une clôture d'au moins 1,50 m de hauteur dans un délai de 24 h suivant l'événement, à l'exception des fondations inutilisée d'un bâtiment inachevé.

Des fondations qui demeurent inutilisées pendant plus de 3 mois consécutifs doivent être comblées. Le remblai doit couvrir tout le volume intérieur des fondations jusqu'au niveau correspondant au niveau du sol à l'extérieur des fondations. Les portions d'excavation situées autour du périmètre extérieur des fondations doivent aussi être remblayées jusqu'au niveau du sol environnant.

Dans le cas de fondations érigées dans le cadre de travaux autorisés par un permis ou certificat toujours en vigueur, le délai prévu au deuxième alinéa court à partir de la date d'expiration du permis ou certificat initial

NETTOYAGE À LA SUITE D'UN SINISTRE 3.3.3

Lorsqu'un incendie ou tout autre sinistre a détruit ou endommagé un bâtiment, un autre aménagement ou la végétation, le terrain doit être libéré de tous les débris dans les 3 mois suivant le sinistre et, s'il subsiste une construction inoccupée, elle doit être convenablement fermée ou barricadée.

RECONSTRUCTION 3.3.4

Tout bâtiment dérogatoire qui est **devenu dangereux ou est détruit ou a perdu plus de 50 %** de sa valeur portée au rôle d'évaluation, sans tenir compte de la valeur du terrain et des

fondations, par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, peut être reconstruit aux conditions suivantes :

a) si la dérogation porte sur la superficie du terrain ou l'implantation du bâtiment, le bâtiment pourra être reconstruit aux conditions suivantes :

1) être reconstruit sur le même terrain;
2) être reconstruit sur les mêmes fondations ou des fondations réduites. Les constructions en porte-à-faux qui empièteraient sur la marge de recul sont spécifiquement interdites;
3) les travaux de reconstruction devront débuter à l'intérieur d'un délai de 18 mois à compter de la date du sinistre.

b) si la dérogation porte sur les normes de construction, le bâtiment devra respecter les normes de construction en vigueur au moment de la reconstruction;

c) si la dérogation porte sur l'usage, le bâtiment pourra être reconstruit pour le même usage si les conditions énumérées à l'alinéa a) du présent article sont respectées. Dans tous les autres cas, le bâtiment ne pourra être reconstruit que pour un usage autorisé au présent règlement.

Tout bâtiment dérogatoire quant à la **superficie minimale de plancher** qui est détruite à plus de 75 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation peut être reconstruit sur ses fondations ou être augmentée de manière à tendre vers la conformité (réduire la non-conformité), sans toutefois avoir à respecter le minimum requis à la grille de spécification et des dimensions de terrain.

DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT 3.3.5

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.

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.

Conteneur
Les débris ou matériaux de démolition doivent être placés dans un conteneur à déchets prévu à cette fin.

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

Interdiction
Il est interdit de brûler sur les lieux de démolition les débris ou décombres résultant des travaux, sauf si autorisé par les services d'incendie de la Municipalité.

Mesures à prendre après la démolition
Au plus tard 15 jours après la fin des travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tout débris ou matériau et laissé en état de propreté.

DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT 3.3.6

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

Dépôt
Si le bâtiment à déplacer doit emprunter les rues de la Municipalité pour se rendre au site proposé, un dépôt de cinq 500,00 $ est exigé pour garantir les frais passibles d'être encourus par la Municipalité pour le déplacement du bâtiment.

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 30 jours après que le terrain aura été remis en état.

RECONSTRUCTION D'UNE HABITATION EN ZONE AGRICOLE 3.3.7

La reconstruction d'une habitation (usage principal) située en zone agricole permanente, hors d'un îlot déstructuré, pourra être permise pour les motifs suivants :

a) Elle doit être déclarée détruite à la suite d'un sinistre;
b) Elle doit être endommagée par un sinistre et ayant perdu au moins 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur;
c) Elle doit être déclarée dangereuse ou impropre à l'habitation, en raison d'un risque élevé pour la santé et la sécurité de ses occupants.

Toutefois, cette possibilité est conditionnelle au respect des critères suivants :

a) le permis émis pour construire la maison d'origine a été octroyé avant le 25 mars 2010;
b) la nouvelle construction doit être située sur le même lot que la construction sinistrée;
c) la nouvelle construction ne doit pas être située dans une zone à contrainte, c'est-à-dire une rive, un littoral, une zone inondable, une zone à risques d'éboulement, une zone à risques de glissement de terrain ou un corridor ferroviaire;
d) la localisation de la nouvelle construction ne doit pas imposer des distances séparatrices supplémentaires par rapport à une installation d'élevage existante.

SECTION 4

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX MAISONS MOBILES

PLATE-FORME 3.4.1

Une plate-forme à niveau doit être aménagée sur chaque emplacement de maison mobile et doit être 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.

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 ou des raccordements aux services publics, ni empiéter dans les marges latérales minimales prescrites à la grille des usages et des normes faisant partie intégrante du règlement de zonage en vigueur.

CEINTURE DE VIDE TECHNIQUE 3.4.2

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

Toutes les maisons mobiles doivent être pourvues d'une ceinture de vide sanitaire allant de la partie inférieure de l'unité jusqu'au sol et ayant un panneau amovible d'au moins 1 m de largeur et 0,60 m de hauteur pour permettre d'avoir accès aux raccordements des services d'aqueduc et d'égout sanitaire. Pour la finition de la ceinture de vide technique, un enduit protecteur doit être employé.

ÉLÉVATION DU REZ-DE-CHAUSSÉE 3.4.3

Une élévation maximale de 1,50 m du plancher du rez-de-chaussée par rapport au centre de la rue doit être respectée.

La différence entre la hauteur du plancher et le niveau moyen du sol ne doit pas être inférieur à 60 cm ni être supérieur à 80 cm. Par contre, lorsqu'une maison mobile est installée sur une fondation de béton comportant un sous-sol habitable, la différence entre la hauteur du plancher de la maison mobile et le niveau moyen du sol adjacent ne peut être supérieure à 1,20 m.

RACCORDEMENT AUX SERVICES **3.4.4**

Une maison mobile doit être raccordée aux réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout ou, s'il y a lieu à une source d'approvisionnement en eau potable et à une fosse septique, conformément aux normes édictées en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c.Q.2).

VIDE SANITAIRE **3.4.5**

Les vides sanitaires sous les maisons mobiles doivent être ceinturés du même matériau que celui qui recouvre la maison mobile ou tout autre matériau de recouvrement compatible autorisé au présent règlement. Les clôtures métalliques ou à grillage ainsi que les clôtures à neige sont spécifiquement prohibées.

Une porte dans la ceinture du vide sanitaire doit être aménagée et accessible en tout temps pour permettre l'accès aux raccordements aux services publics.

NIVELLEMENT **3.4.6**

Lorsqu'elle n'est pas montée sur une fondation de béton, 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 plate-forme de la maison mobile doit être nivelée de façon à ce que l'eau de surface s'écoule en direction inverse de la plate-forme.

Lorsque la plate-forme de la maison mobile est recouverte de gravier, il est recommandé de prévoir un muret à la partie inférieure de la ceinture du vide technique pour empêcher l'éparpillement du gravier.

SECTION 5

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA PROPRETÉ D'UN IMMEUBLE

PROPRETÉ DES BÂTIMENTS 3.5.1

Tout propriétaire doit maintenir ses bâtiments en bon état de conservation et de propreté.

PROPRETÉ DES TERRAINS 3.5.2

Tout propriétaire de lots vacants ou construits doit les tenir libres de tout rebuts, ferraille, déchet, papier, substance nauséabonde qui peuvent nuire à la qualité de l'environnement ou de toute broussaille, matière ou substance qui pourraient communiquer le feu aux propriétés adjacentes.

Tout propriétaire doit faucher son terrain au moins une fois par mois, pour les mois de mai, juin, juillet et août. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les zones agricoles.

EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LA MUNICIPALITÉ 3.5.3

Dans le cas où l'on ne peut trouver le propriétaire d'un terrain et que personne ne représente le propriétaire ou que le propriétaire ou occupant ou autre intéressé refuse ou néglige de nettoyer, faucher ou égoutter le dit terrain, après en avoir reçu l'ordre de l'officier municipal, il sera alors loisible, dans chacun de ces cas, au Conseil, de prendre procédure pour faire exécuter ces travaux et la somme ainsi dépensée pour leur exécution est décrétée par ces présentes, être une créance privilégiée sur le terrain en question, telle créance étant recouvrable de la même manière qu'une taxe spéciale.

BÂTIMENT VÉTUSTE ET DANGEREUX 3.5.4

Tout propriétaire de bâtiment ou toute autre personne qui en a la garde doit conserver son bâtiment en bon état pour qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné, et il doit en assurer son entretien de manière à ce qu'il ne paraisse pas délabré ou dans un état apparent et continu d'abandon. L'entretien de toutes les parties constituantes doit offrir la solidité nécessaire pour résister aux divers éléments de la nature.

Lorsqu'un bâtiment est dans un état tel qu'il peut mettre en danger la vie et la sécurité des personnes, la Municipalité peut enjoindre le propriétaire du bâtiment ou toute autre personne qui en a la garde d'exécuter les travaux requis pour assurer la sécurité.

S'il n'existe pas d'autres solutions et si le propriétaire a été mis en demeure de procéder à la démolition du bâtiment dans les délais fixés par la Cour, la Municipalité peut, si les travaux n'ont pas été effectués dans les délais fixés, exécuter ces travaux et procéder à cette démolition aux frais du propriétaire.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement, qui abroge tout règlement antérieur au même effet, entre en vigueur, conformément à la *loi*.

Fait et adopté par le Conseil de la Municipalité au cours de la séance tenue le _____.

_____
Monsieur Normand Teasdale, Maire

_____
Madame Joanne Bouchard, Directrice générale

Certifiée copie conforme.