



SAINT-GABRIEL
-DE-
VALCARTIER

Règlement de construction

Numéro 150



enviram
Groupe-conseil

TABLE DES MATIERES

	Page
1.0 DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES	3
1.1 Titre et numéro du règlement	3
1.2 Territoire assujetti	3
1.3 Interrelation entre les règlements d'urbanisme.....	3
1.4 Principes généraux d'interprétation	3
1.5 Interprétation des titres, tableaux, figures et symboles	4
1.6 Unités de mesure	4
1.7 Terminologie	4
2.0 OBLIGATIONS ET RESPONSABILITES A L'EGARD DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION APPLICABLES	5
2.1 Codes de construction	5
2.2 Lois encadrant les concepteurs d'immeubles.....	6
2.3 Protection contre les incendies	6
2.4 Branchement à l'aqueduc, l'égout sanitaire ou pluvial	6
2.5 Alimentation en eau potable, évacuation et traitement des eaux usées.....	6
2.6 Bâtiment préfabriqué.....	7
2.7 Substances dangereuses.....	7
3.0 DISPOSITIONS RELATIVES A L'EDIFICATION, A L'ASSEMBLAGE, A L'APPARENCE, A LA FINITION, A L'OCCUPATION ET A LA VISIBILITE DES CONSTRUCTIONS.....	8
3.1 Assemblage de matériaux et forme des bâtiments.....	8
3.2 Usages prohibés de certaines constructions et de remorques	8
3.3 Fondation.....	9
3.4 Excavation ou fondation à ciel ouvert.....	9
3.5 Mur mitoyen	9
3.6 Finition extérieure des bâtiments.....	10
3.7 Matériau de revêtement extérieur.....	10
3.8 Installation et visibilité du numéro civique.....	11
3.9 Occupation d'un nouveau bâtiment principal.....	12
3.11 Protection et fortification d'une construction, d'un bâtiment, d'un ouvrage ou d'un immeuble	13
3.11.1 Domaine d'application	13
3.11.2 Matériaux ou ouvrages prohibés pour la fortification d'un immeuble.....	14
3.11.3 Délai pour rendre une construction, un bâtiment ou un ouvrage dérogatoire conforme ou pour le démantèlement	16

TABLE DES MATIERES

	Page
4.0 DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE ET A L'ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS	17
4.1 Obligation d'entretien	17
4.2 Revêtement extérieur détérioré, endommagé ou défraîchi	17
4.3 Toiture	18
4.4 Balcon, patio, galerie, escalier, etc.	18
4.5 Bâtiment inachevé ou inoccupé	18
4.6 Construction non sécuritaire, endommagée, délabrée ou vétuste	19
4.7 Nettoyage des terrains après les travaux de construction ou de démolition	20
5.0 PROCEDURES, SANCTIONS ET RECOURS	21
5.1 Généralité	21
6.0 DISPOSITIONS FINALES	22
6.1 Remplacement.....	22
6.2 Entrée en vigueur.....	22

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE
SAINT-GABRIEL-DE-VALCARTIER**

RÈGLEMENT NUMÉRO 150

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Séance spéciale du Conseil municipal de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier, tenue le 21 novembre 2007, à 19h30, au centre communautaire, à laquelle sont présents :

SON HONNEUR LE MAIRE : Brent Montgomery

ET LES CONSEILLERS : Shelley MacDougall
Raymond Bureau
Martin Hicks
Thomas Lavallée
David Hogan

tous membres du Conseil et formant quorum.

Il fut adopté ce qui suit :

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil peut adopter un *Règlement de construction* pour l'ensemble du territoire de la Municipalité ;

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt et l'obligation de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier de procéder à la refonte globale de son plan et de ses règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE ce règlement doit être conforme au nouveau plan d'urbanisme ainsi qu'au schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Jacques-Cartier et à son document complémentaire;

ATTENDU QUE ce règlement a été soumis à la consultation prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QU'avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné lors de la séance du 12 septembre 2007;

À CES CAUSES, il a été ordonné et statué par règlement de ce Conseil et ledit Conseil ordonne et statue, ainsi qu'il suit, savoir :

1.0 DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

1.1 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de construction* », identifié sous le numéro 150.

1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier.

1.3 Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le *Règlement de construction numéro 150* constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

1.4 Principes généraux d'interprétation

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles de la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.5 Interprétation des titres, tableaux, figures et symboles

Les titres, tableaux, figures et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les titres, les tableaux, les figures et le texte, c'est le texte proprement dit qui prévaut.

1.6 Unités de mesure

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques selon le système international d'unité (SI).

À titre indicatif seulement, la mesure métrique est accompagnée de son équivalence en mesure anglaise. En cas de différence, c'est toujours la mesure métrique qui prévaut.

Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètre) valent comme s'ils étaient au long récités.

1.7 Terminologie

Le contenu de la terminologie annexée au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 151* s'applique pour valoir comme si il était ici au long reproduit, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

2.0 OBLIGATIONS ET RESPONSABILITES A L'EGARD DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION APPLICABLES

Une personne qui érige, modifie, rénove, agrandit, transforme, utilise ou occupe ou aménage un terrain ou une construction et qui exécute tout ouvrage ou tout travail ou qui exerce tout usage, doit s'assurer de respecter toutes les dispositions législatives et réglementaires tant fédérales, provinciales que municipales.

Le propriétaire d'un terrain, d'une construction ou d'un ouvrage et le requérant de tout permis ou certificat municipal doit fournir la preuve que lui-même ou son mandataire respecte les lois et règlements applicables, en apposant sa signature à cet effet.

2.1 Codes de construction

Le Code de construction du Québec – Chapitre I, Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada 1995 (modifié) publié par le Conseil national de recherches du Canada, incluant ses annexes, ses amendements et ses séries de révisions, d'errata et de modifications, approuvées par la Commission des codes du bâtiment et de prévention des incendies ne font pas partie intégrante du présent règlement. Cela n'empêche pas la Municipalité de s'y référer au besoin.

Le propriétaire et son mandataire, s'il y a lieu, ont l'entière responsabilité d'exécuter ou de faire exécuter tous les travaux de construction requis selon les exigences de ce Code de construction.

Le requérant du permis ou de certificat doit alors fournir la preuve de conformité au Code de construction lors de l'émission du permis ou du certificat, en apposant sa signature à cet effet.

2.2 Lois encadrant les concepteurs d'immeubles

De manière non limitative, la *Loi sur les architectes* (L.R.Q., chap.A-21) et la *Loi sur les ingénieurs* (L.R.Q., chap.I-9) doivent être respectées par toute personne qui doit fournir des plans et devis lors de l'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation.

Le propriétaire et son mandataire, s'il y a lieu, ont l'entière responsabilité de faire préparer les plans et devis relatifs à la construction, selon les exigences des lois encadrant les concepteurs d'immeubles précitées.

Le requérant du permis ou du certificat doit alors fournir cette preuve de conformité législative lors de l'émission du permis ou du certificat, en apposant sa signature à cet effet.

2.3 Protection contre les incendies

Les dispositions applicables concernant la protection incendie et qui sont contenues dans une réglementation municipale distincte doivent être respectées.

2.4 Branchement à l'aqueduc, l'égout sanitaire ou pluvial

Les dispositions applicables concernant le branchement aux réseaux d'aqueduc et d'égouts (pluvial / sanitaire), s'il y a lieu, contenues dans une réglementation municipale distincte doivent être respectées.

2.5 Alimentation en eau potable, évacuation et traitement des eaux usées

Les dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., chap.Q-2) ainsi que les dispositions des règlements édictés sous son empire (incluant leurs annexes et leurs amendements), relatives à l'alimentation en eau potable, à l'évacuation et au traitement des eaux usées doivent être respectées, notamment le *Règlement sur l'évacuation et le*

traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.8) et le Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.1.3).

2.6 Bâtiment préfabriqué

Tout bâtiment préfabriqué (modulaire) y compris toute maison mobile, doit porter le sceau d'approbation ou de certification de l'Association canadienne de normalisation (ACNOR-CSA).

2.7 Substances dangereuses

Le présent règlement ne soustrait en aucun temps les détenteurs de permis de construction ou même les utilisateurs de constructions destinées, en tout ou en partie, à l'entreposage de substances dangereuses selon les règlements fédéraux et provinciaux applicables en cette matière.

3.0 DISPOSITIONS RELATIVES A L'EDIFICATION, A L'ASSEMBLAGE, A L'APPARENCE, A LA FINITION, A L'OCCUPATION ET A LA VISIBILITE DES CONSTRUCTIONS

3.1 Assemblage de matériaux et forme des bâtiments

Tout bâtiment en forme d'animal, d'humain, d'une partie du corps humain, de récipient, de fruit, de légume ou tendant par sa forme à les symboliser ou tout autre produit naturel ou fabriqué est interdit sur le territoire de la Municipalité. Ceci ne s'applique pas à un bâtiment faisant partie d'un complexe récréatif et d'un parc à thématique.

Tout bâtiment de forme ou d'apparence semi-circulaire, préfabriqué ou non, généralement constitué d'un toit et de murs latéraux d'un seul tenant, est aussi interdit partout sauf pour un usage agricole dans une zone agricole ou pour un usage industriel dans une zone industrielle.

Tout bâtiment intégré en partie ou en totalité dans le sol, tout bâtiment remblayé au-delà de ses fondations, tout bâtiment ayant la forme d'une hutte, tout bâtiment fait de paille ou de matériau similaire ou encore tout bâtiment juché dans les airs ou dans les arbres sont prohibés. Ceci ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'érection de cache temporaire pour les chasseurs ni les cabanes d'enfants.

Tout bâtiment principal doit comporter un minimum de quatre murs extérieurs, selon les dimensions prescrites au *Règlement de zonage*.

3.2 Usages prohibés de certaines constructions et de remorques

L'emploi de wagons de chemin de fer, d'autobus, d'avions, de bateaux ou autres véhicules désaffectés de même nature est prohibé pour les fins autres que celles pour lesquelles ils sont destinés. Cette disposition ne s'applique pas aux projets d'intérêt touristique du domaine public ni à un complexe récréatif comprenant un parc à thématique. Entre autres, ces constructions et véhicules désaffectés ne doivent pas servir pour des fins d'entreposage, de remisage, d'aménagement paysager, de clôture, de mur / muret, de haie / de talus, de décoration, d'habitation, de commerce, d'élevage, d'affichage, etc.

Aucune remorque, boîte de camion, camion semi-remorque ou autre construction similaire ne peut servir temporairement ou de façon permanente comme conteneur à déchets ni à des fins d'entreposage de matériel, de produits, d'objets, de matériaux, etc., ni à des fins d'affichage, de panneaux-réclame ou d'enseigne, de remise, de chalet, d'abri, ou de roulotte à patates frites.

3.3 Fondation

Sous réserve de dispositions particulières, tout bâtiment principal doit être doté d'une fondation faite d'acier, de béton coulé et uniforme, ou d'une combinaison de ces matériaux, construite selon les règles de l'art, selon les normes de construction contenues dans les différents codes (le C.N.B. entre autres) et à une profondeur suffisante pour éviter qu'elle soit endommagée par l'effet du gel ou d'autres effets, à l'exception des fondations flottantes et radiers. Les fondations constituées de blocs de béton sont prohibées.

La partie extérieure apparente d'une fondation de béton coulé doit être recouverte de crépi.

3.4 Excavation ou fondation à ciel ouvert

Toute excavation ou fondation d'un bâtiment en construction, démoli, détérioré, incendié, déplacé ou transporté et comportant une cavité, un trou ou un déblai, ne peut demeurer à ciel ouvert. Des travaux doivent être réalisés de manière à fermer ou à combler la cavité ou le trou. Un ruban ou une clôture de protection contre les chutes doit être posée autour de la cavité ou du trou dans un délai maximal de vingt-quatre (24) heures.

Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis donné à cet effet par l'inspecteur municipal, la Municipalité peut exécuter les travaux de protection requis aux frais du propriétaire.

3.5 Mur mitoyen

Lorsque deux bâtiments principaux sont contigus, ils doivent être séparés par un mur mitoyen coupe-feu construit selon les spécifications du Code de construction.

3.6 Finition extérieure des bâtiments

La finition extérieure de tout bâtiment, qu'il soit principal ou complémentaire, doit être complétée totalement dans le délai maximal prescrit lors de l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation émis pour ledit bâtiment en respect du *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme*.

3.7 Matériau de revêtement extérieur

Tout bâtiment doit posséder un revêtement extérieur.

Sous réserve des dispositions particulières, l'utilisation des matériaux ci-après énumérés est prohibée pour le revêtement extérieur (y compris la toiture) de tout bâtiment, quelle que soit la zone :

1. Le papier et les cartons-planches et les enduits imitant ou tendant à imiter la pierre, la brique ou autres matériaux naturels ;
2. Le papier goudronné ou minéralisé et les papiers similaires ;
3. Les matériaux ou produits isolants tels le polyuréthane ;
4. La tôle et les panneaux d'acier galvanisé ou d'aluminium, non œuvrés, non prépeints, et préculés à l'usine, non anodisés, non émaillés ou non plastifiés. La tôle galvanisée est toutefois autorisée pour un bâtiment agricole érigé en zone agricole;
5. Les contre-plaqués (ex. : veneer) et les panneaux agglomérés (ex. : ripe pressée), peints, teints ou non, et autres panneaux de bois non spécifiquement destinés comme matériaux de revêtement extérieur ;
6. Les panneaux de fibres de verre ondulés ou d'amiante ;
7. Les bardeaux d'asphalte (à l'exception du toit) ;
8. Les toiles, le polythène (polyéthylène) ou autres matériaux similaires;

9. Les blocs de béton non décoratifs ou non recouverts d'un matériau de finition ainsi que les blocs de béton structuraux, peints ou non ;
10. Les matériaux usagés de différents types, formes ou couleurs pour une même partie d'un bâtiment ;
11. Les matériaux détériorés, pourris ou rouillés partiellement ou totalement ;
12. Le bois naturel non traité ou non peint à l'exception du cèdre qui peut rester à l'état naturel et des pièces de bois structurales qui constituent également le revêtement extérieur des murs pour un bâtiment de type « pièces sur pièces ».

Les matériaux suivants sont prohibés pour isoler tout bâtiment :

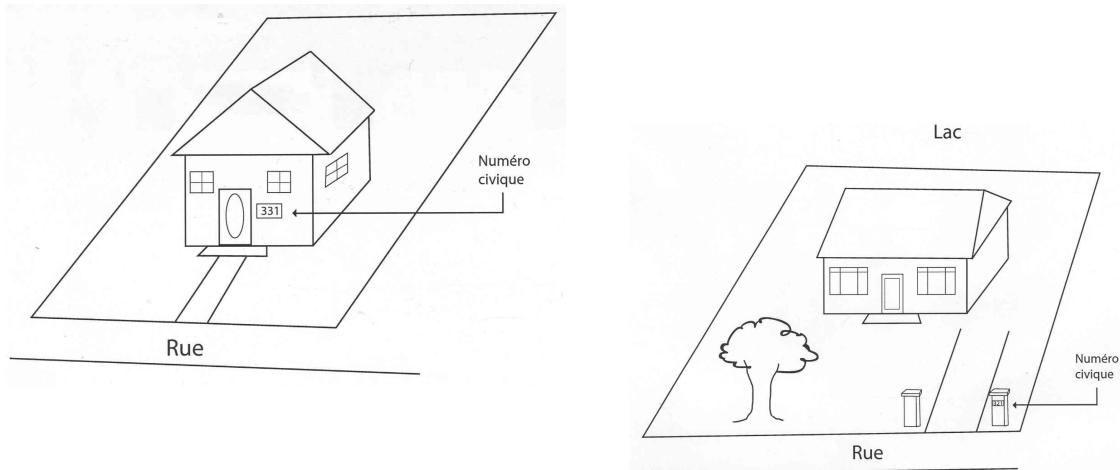
1. Mousse d'urée formaldéhyde ;
2. Brin de scie ;
3. Panure de bois.

3.8 Installation et visibilité du numéro civique

Tout usage principal doit être identifié par un numéro civique distinct en chiffre arabe, ou en lettre, lisible à l'horizontal, visible de la rue en tout temps.

La taille de chacun des chiffres ou lettres composant le numéro civique doit respecter une largeur minimale de 7,6 centimètres (3 po) et une hauteur maximale de 12,7 centimètres (5 po).

Le numéro civique doit être installé sur le mur avant du bâtiment principal lorsque ce mur est localisé à moins de 30 mètres (98,4 pi) de la ligne de rue. Dans le cas où le mur avant du bâtiment est à 30 mètres (98,4 pi) et plus de la ligne de rue, le numéro civique doit être posé sur la boîte aux lettres ou sur une construction (ex. : colonne d'entrée véhiculaire, porte cochère, etc.) mais jamais sur un élément naturel (ex. : arbre, pierre, roche, etc.) (voir le croquis ci-après).



Le numéro civique est assigné par l'inspecteur municipal, lors de l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation.

Nul ne doit s'approprier un numéro civique à moins d'en avoir été expressément autorisé par l'inspecteur municipal.

Nul ne doit enlever un numéro civique autorisé à moins d'en avoir été expressément autorisé par l'inspecteur municipal.

3.9 Occupation d'un nouveau bâtiment principal

Tout bâtiment principal nouvellement érigé et dont la construction n'est pas complètement terminée peut être occupé si toutes les conditions suivantes sont respectées, selon le type de bâtiment :

1. tout réseau d'extincteur automatique, de canalisation incendie et tout système d'alarme incendie (incluant un avertisseur de fumée autonome) sont entièrement installés, terminés, alimentés et opérationnels;
2. l'éclairage normal et de sécurité sont installés et opérationnels;
3. tout moyen d'évacuation est terminé, c'est-à-dire qu'il rencontre toutes exigences requises, dont, entre autres les suivantes:
 - a) tout luminaire de sortie est installé et opérationnel;
 - b) toute barre panique est installée;

- c) toute porte d'un escalier est installée, équipée de son fermail automatique, et peut se refermer de façon étanche au cadrage;
 - d) toute main courante et tout garde-corps sont installés;
 - e) la finition de toute marche et de tout palier d'escalier sont terminées;
 - f) toute porte d'une suite est installée et équipée de son fermail automatique lorsque requis;
4. toute séparation coupe-feu et son dispositif d'obturation sont terminés, installés et opérationnels;
 5. toute mesure de sécurité spéciale requise pour un bâtiment de grande hauteur ou requise en fonction de ou des usages, est terminée et entièrement opérationnelle, incluant celle concernant les ascenseurs.
 6. le système de raccordement du bâtiment aux infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire, qu'elles soient publiques ou privées, est opérationnel.

3.11 Protection et fortification d'une construction, d'un bâtiment, d'un ouvrage ou d'un immeuble

3.11.1 Domaine d'application

Nonobstant toute autre disposition, les présentes dispositions s'appliquent à tous les types de travaux suivants :

- Les travaux de fondation et d'érection d'une nouvelle construction ;
- Les travaux liés à la reconstruction, la rénovation, la réparation, l'entretien, la modernisation, la restauration, la transformation, l'agrandissement d'une partie ou de la totalité d'une construction, d'un ouvrage ou d'un bâtiment existant. Ils comprennent aussi tous les travaux liés à l'ajout, au remplacement ou à la modification d'un système de protection d'un immeuble lorsqu'une partie ou la totalité de l'installation dudit système s'effectue à l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction existante ;
- Le changement d'usage d'un immeuble.

Les présentes dispositions s'appliquent aussi à tous les bâtiments ou constructions abritant en partie ou en totalité un ou plusieurs usages assujettis au Code de construction.

Cas d'exception

Sont soustraits de l'application du présent article tout aménagement ou toute construction réalisé par un organisme municipal, gouvernemental ou paragouvernemental dans le dessein de limiter ou contraindre la propagation du bruit engendré par une infrastructure routière ou autoroutière.

3.11.2 Matériaux ou ouvrages prohibés pour la fortification d'un immeuble

L'utilisation, l'assemblage, l'installation et le maintien de matériaux de construction ou de composantes en vue d'assurer le blindage ou la fortification, en tout ou en partie, d'une construction, d'un bâtiment ou d'un ouvrage contre les projectiles d'armes à feu, les charges explosives, les chocs ou la poussée de véhicules ou autres types d'assauts sont prohibés sur tout le territoire de la Municipalité. Les éléments reliés à la fortification et à la protection comprennent d'une façon non limitative ce qui suit :

- Verre de type laminé (H-6) ou tout autre verre spécialement renforcé pour résister à l'impact des projectiles d'armes à feu ou d'explosifs ou d'assauts, composés de polycarbonate, plexiglas ou tous autres matériaux similaires les rendant difficilement cassables ;
- Volets de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment ou d'une construction, ou tout autre matériau que ce soit pour résister à l'impact d'armes à feu ou d'assauts, fabriqués d'acier ou de tous autres matériaux ;
- Portes en acier blindé ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu ou d'explosifs ou d'assauts ;
- Plaques de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction ;
- Murs ou parties de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment, fabriqués en acier blindé, en béton armé ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, ou d'explosifs ou d'assauts ;

- Caméras de surveillance ou systèmes de vision nocturne pour la protection d'un bâtiment résidentiel sauf ceux localisés de manière à capter uniquement les façades du bâtiment ;
- Postes d'observation et de surveillance de lieux non touristiques aménagés spécifiquement sur le toit d'un bâtiment et non accessibles au public, ou encore, les miradors ;
- Meurtrières ;
- Matériaux rigides ou souples possédant des propriétés balistiques.

Cas d'exception

Nonobstant ce qui précède, les matériaux de construction ou les composantes énumérées ci-haut sont autorisés lorsque ces derniers sont exigés par le Code de construction comme mesure de sécurité ou de protection d'un immeuble notamment en matière d'incendie.

De plus, les matériaux de construction ou les composantes énumérées ci-haut sont autorisées exceptionnellement et sur preuve à l'appui pour les types d'usages pouvant se localiser à l'intérieur d'une construction ou d'un bâtiment fortifié :

- Institutions financières et bureaux de change. Ne fait pas partie de cette catégorie d'usage toute activité reliée aux prêts sur gage ou la mise en consignation de biens ;
- Entreprises de transport d'argent ;
- Postes de police et établissements de détention ou de défense nationale ;
- Maisons d'accueil de personnes violentées ;
- Bijouteries ;
- Fabrication, entreposage ou vente de matières dangereuses, explosives ou radioactives ;
- Services municipaux, gouvernementaux ou paragouvernementaux.

Sont également exclues les parties de bâtiments abritant l'un des équipements suivants :

- Voûte ou chambre forte, uniquement si elle est située à l'intérieur d'un commerce ou d'une industrie ou d'une institution ;
- Guichet automatique;
- Salle de pratique pour le tir au fusil ou à la carabine, exercé par une autorité policière ou un organisme de loisir légal et non criminel (ex. : corps de cadets).

3.11.3 Délai pour rendre une construction, un bâtiment ou un ouvrage dérogatoire conforme ou pour le démantèlement

Toute construction, tout bâtiment ou tout ouvrage non conforme aux dispositions de la présente section, doit faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection, d'une rénovation dans les six (6) mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Les éléments de fortification et de protection autorisés dans la présente section doivent être complètement démantelés dans les six (6) mois suivant la cessation de l'usage ou le retrait de l'équipement pour lequel ils ont été autorisés.

4.0 DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE ET A L'ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

4.1 Obligation d'entretien

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

4.2 Revêtement extérieur détérioré, endommagé ou défraîchi

Les revêtements extérieurs des murs, des soffites et facias doivent être construits et entretenus de manière à empêcher toute infiltration d'air ou d'eau et à ce que chaque type de revêtement d'une couleur donnée conserve une apparence uniforme.

Les revêtements extérieurs qui présentent les caractéristiques suivantes sont réputés ne pas respecter le premier alinéa :

- présence de rouille sur les revêtements en métal ;
- effritement, écaillage, éclatement de la brique et de la pierre ;
- la dégradation des joints de mortier ;
- présence des fissures et éclatement du stuc ;
- écaillage de peinture ;
- altération ou dégradation des enduits de peinture, de vernis, de teinture ou tout autre enduit.

Les revêtements énumérés ci-après doivent être entretenus et traités selon les exigences suivantes :

a) Revêtement de métal ou d'acier

Tout revêtement de métal ou d'acier doit être protégé par de la peinture ou par un apprêt ou tout autre enduit, de manière à éviter la rouille. De plus, le revêtement doit être fixé solidement de manière à éviter le vacillement.

b) Revêtement de brique ou de pierre

Tout revêtement de brique ou de pierre doit être maintenu en bon état de façon à éviter l'effritement, l'écaillage, l'éclatement, ainsi que la dégradation et l'écaillage des joints de mortier.

c) Revêtement de stuc

Tout revêtement enduit de stuc doit être maintenu en bon état de façon à assurer une apparence uniforme et à éviter les fissures et l'éclatement.

d) Bois traité ou non traité

Tout revêtement de bois qui a été préalablement traité en usine ou ayant reçu une couche de peinture d'apprêt ou d'enduit doit être maintenu en bon état de manière à éviter la dégradation, l'écaillage et le « saignement » du bois. Le bois de cèdre peut rester à l'état naturel.

4.3 Toiture

Toutes les parties constituantes des toitures, y compris les ouvrages de métal, les gouttières et les conduites pluviales, doivent être maintenues en bon état et réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer la parfaite étanchéité des toitures et prévenir toute infiltration d'eau à l'intérieur des bâtiments.

4.4 Balcon, patio, galerie, escalier, etc.

Les balcons, patios, galeries, escaliers extérieurs et, en général, toute construction en saillie, doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin et recevoir périodiquement un entretien adéquat pour leur conserver un aspect de propreté tel que requis au présent chapitre.

4.5 Bâtiment inachevé ou inoccupé

Tout bâtiment inachevé ou inoccupé, en construction ou en rénovation, dont les travaux sont arrêtés ou suspendus depuis au moins un (1) mois, doit être clos ou barricadé.

4.6 Construction non sécuritaire, endommagée, délabrée ou vétuste

Toute construction non sécuritaire, dangereuse, endommagée, vétuste, délabrée, détruite ou incendiée, de façon partielle ou totale, doit être réparée conformément aux dispositions du présent règlement et de la réglementation d'urbanisme.

La Municipalité peut, dans les cas couverts par le présent règlement, exiger du propriétaire du bâtiment, qu'il effectue des travaux de réfection, de réparation, de finition ou d'entretien du bâtiment qui s'imposent pour que ledit bâtiment respecte les dispositions du présent règlement.

Un avis de l'inspecteur municipal indiquant les travaux requis et les délais pour les exécuter est alors transmis au propriétaire pour qu'il respecte ses obligations et assume ses responsabilités.

Si le propriétaire ne donne pas suite à la demande de la Municipalité, celle-ci peut, après en avoir été autorisée par la Cour supérieure, effectuer ou faire effectuer les travaux requis, et cela aux frais du propriétaire. Afin de protéger les fonds publics avancés par la Municipalité dans un tel contexte, la créance que détient la Municipalité contre le propriétaire du bâtiment à l'égard duquel les travaux ont été faits par la Municipalité est une « créance prioritaire » sur l'immeuble et le coût en est garanti par hypothèque légale sur cet immeuble.

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 par vétusté, par incendie, par explosion ou toute autre cause, 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. Dans ce dernier cas, le terrain doit être complètement nettoyé et nivelé.

En cas d'urgence ou à défaut, par le propriétaire ou la personne qui a la garde de l'immeuble, de procéder à des travaux de réparation conformément aux dispositions du présent règlement ou de procéder à la démolition, la Municipalité peut requérir l'autorisation de la Cour supérieure d'exécuter les travaux ou de procéder à cette démolition aux frais du propriétaire du bâtiment. La Municipalité peut aussi demander à la Cour supérieure, dans tous les cas, d'ordonner aux personnes qui habitent la construction de l'évacuer dans un délai donné.

4.7 Nettoyage des terrains après les travaux de construction ou de démolition

Lors de la construction ou de la démolition d'un bâtiment, il est défendu de laisser sur un terrain des rebuts de quelle que nature que ce soit, des matériaux de construction, ou toute autre substance ou matière.

5.0 PROCEDURES, SANCTIONS ET RECOURS

5.1 Généralité

Les dispositions concernant les infractions, sanctions et recours contenues dans le *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 151* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

6.0 DISPOSITIONS FINALES

6.1 Remplacement

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant la construction. Sans limiter ce qui précède, est remplacé le *Règlement de construction numéro 84* ainsi que ses amendements.

6.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT le 12 septembre 2007

AVIS DE MOTION DONNÉ le 12 septembre 2007

ADOPTION DU RÈGLEMENT le 21 novembre 2007

ENTRÉE EN VIGUEUR le 16 janvier 2008

AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ le 29 février 2008

Brent Montgomery, maire

Joan Sheehan, directrice générale