

MUNICIPALITÉ DU CANTON DE HEMMINGFORD

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NUMÉRO 313



Août 2016

MODIFICATIONS

NO.	ENTRÉ EN VIGUEUR	DESCRIPTION
313-1	20 février 2020	Paragraphe ajouté à l'article 1.3. Les articles 1.3.1,1.3.2,1.4.3, 1.5, 2.2, 2.3, 2.4 ont été modifiés. Un alinéa est ajouté à l'article 1.4.1. Ajout des articles 1.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10 et 2.11. Le chapitre 3 est ajouté.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	NORMES DE CONSTRUCTION	2
1.1	Généralités	2
1.1.1	Administration du règlement de construction	2
1.2	Règlements remplacés	2
1.3	Lois et règlements applicables (L.A.U., art. 118, 1 ^o ET 2 ^o)	2
1.3.1	Le règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., chapitre Q-2, R-22)	2
1.3.2	Le règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (règlement Q-2,R.35.2)	3
1.4	Normes de construction	3
1.4.1	Matériaux de fondation	3
1.4.2	Clapet anti-retour	3
1.4.3	Raccordement d'égout	3
1.5	Normes de construction (L.A.U., art. 118, 3 ^o)	4
1.6	Géotechnique	4
CHAPITRE 2	NORMES RELATIVES À CERTAINS RISQUES	5
2.1	Sûreté des bâtiments	5
2.2	Neige et glace	5
2.3	Bâtiments incendiés, inoccupés ou non terminés	5
2.4	Dépôts de matériaux combustibles ou toxiques	5
2.5	Construction de cheminée	5
2.6	Obligation d'exécuter des travaux ou de démolir	5
2.7	Mur mitoyen	6
2.8	Avertisseur de monoxyde de carbone et avertisseur de fumée	6
2.9	Accès à un logement	7
2.10	Issues	7
2.11	Propreté et entretien	7
CHAPITRE 3	PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS	8
3.1	Contraventions à la réglementation d'urbanisme	8
3.2	Sanctions générales	8
Chapitre 4	Entrée en vigueur	8
4.1	Entrée en vigueur	8

CHAPITRE 1 NORMES DE CONSTRUCTION

1.1 GÉNÉRALITÉS

1.1.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Le contenu du Règlement de régie interne et des permis et certificats 311 et le contenu du Règlement relatif aux conditions d'émission des permis de construction 312 font partie intégrante à toutes fins que de droit du présent règlement.

0.2 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droit le règlement numéro 277 ainsi que ses amendements afin d'assurer l'application d'un concept d'aménagement conforme au Règlement de plan d'urbanisme numéro 308 concernant l'ensemble du territoire.

Est abrogée toute autre disposition incompatible contenue dans l'un ou l'autre des règlements municipaux actuellement en vigueur dans la municipalité.

Tels remplacements et abrogations n'affectent cependant pas les procédures pénales intentées, sous l'autorité des règlements ainsi remplacés ou abrogés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements remplacés ou abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

1.3 LOIS ET RÈGLEMENTS APPLICABLES (L.A.U., ART. 118, 1⁰ ET 2⁰)

Les bâtiments temporaires servant à des fins de construction ne sont pas soumis aux exigences du présent règlement.

1.3.1 LE RÈGLEMENT SUR L'ÉVACUATION ET LE TRAITEMENT DES EAUX USÉES DES RÉSIDENCES ISOLÉES (L.R.Q., CHAPITRE Q-2, R-22)

Lorsque le lot à construire n'est pas adjacent à une rue ayant un réseau d'égout, le propriétaire d'une résidence isolée ou de tout autre bâtiment qui rejette des eaux usées doit s'assurer que la résidence est desservie par un système d'évacuation et de traitement des eaux usées conformes aux dispositions du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées et à tous ses amendements (L.R.Q., chapitre Q-2, r-22).

Toute personne qui construit, modifie ou exécute des travaux relatifs à un système d'évacuation et de traitement des eaux usées d'une résidence isolée doit s'assurer de respecter les dispositions du Règlement sur l'évacuation et le traitement des

eaux usées des résidences isolées et à tous ses amendements (L.R.Q., chapitre Q-2, r-22).

1.3.2 LE RÈGLEMENT SUR LE PRÉLÈVEMENT DES EAUX ET LEUR PROTECTION (RÈGLEMENT Q-2,R.35.2)

Lorsque le lot à construire n'est pas adjacent à une rue ayant un réseau d'aqueduc, le propriétaire d'une résidence isolée ou de tout autre bâtiment ayant besoin d'une alimentation en eau doit s'assurer que la résidence est desservie par un ouvrage de captage conforme aux dispositions du Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection et à tous ses amendements.

Toute personne qui construit, modifie ou exécute des travaux relatifs à un ouvrage de captage doit s'assurer de respecter les dispositions du Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection et à tous ses amendements.

1.4 NORMES DE CONSTRUCTION

1.4.1 MATÉRIAUX DE FONDATION

Les matériaux de fondation autorisés sont les suivants, à savoir:

1. le béton monolithe coulé en place
2. les blocs de béton joints avec du mortier
3. la maçonnerie de pierre de plus de 45 cm de largeur

Tous les bâtiments principaux doivent être pourvus de fondation continue. Les annexes, les abris d'auto et les balcons peuvent être construits sur pieux.

D'autres types de fondations pour un bâtiment principal peuvent être autorisées sur la base de plans préparés par un professionnel compétent en la matière.

1.4.2 CLAPET ANTI-RETOUR

Toute construction doit être munie de clapets anti-retour pour le système de drainage pluvial, sanitaire et de plancher. Ces dispositifs doivent être accessibles.

Toute soupape de retenue d'un égout pluvial doit être installée entre la fosse de retenue et le raccord à l'égout.

Toute soupape de retenue doit être facilement accessible et être maintenue en bon état de fonctionnement.

1.4.3 RACCORDEMENT D'ÉGOUT

Dans un système d'égouts publics, les eaux sanitaires et pluviales doivent être canalisées vers des systèmes séparés raccordés respectivement à l'égout sanitaire et à l'égout pluvial. De plus, il est interdit de raccorder un bâtiment aux systèmes d'égout sans en avoir obtenu préalablement l'autorisation de la municipalité.

1.5 NORMES DE CONSTRUCTION (L.A.U., ART. 118, 3^o)

La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit, ou devenu dangereux, ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie, ou de quelque autre cause, devra être effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

Nonobstant le paragraphe précédent, la reconstruction de tout bâtiment protégé par un droit acquis qui est détruit, endommagé ou est devenu dangereux à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un autre acte fortuit peut être reconstruit aux conditions prévues par le règlement de zonage, mais les travaux doivent débiter dans les 12 mois suivants le sinistre.

Un bâtiment dont l'emplacement est conforme ou protégé par droit acquis peut être reconstruit sur sa fondation originale même si elle n'est pas constituée de matériaux de fondations autorisés, à condition que la fondation soit intacte et qu'une attestation signée par un professionnel compétent en la matière confirme son intégrité structurelle et sa capacité à supporter les charges du nouveau bâtiment. Cependant tous les agrandissements du bâtiment principal, c'est-à-dire ce qui ne faisait pas partie de la fondation originale, devront être faits avec une fondation conforme au présent règlement.

De plus, le nouveau bâtiment et ses agrandissements doivent respecter toutes les autres exigences du présent règlement.

1.6 GÉOTECHNIQUE

Lorsque les travaux projetés impliquent un remblai, la délivrance d'un permis de construction peut être assujettie à la production d'une expertise géotechnique réalisée par un professionnel compétent en la matière. Cette expertise doit conclure sur la stabilité actuelle du site et sur l'influence de l'intervention projetée sur celle-ci. De plus, elle doit contenir, au besoin, les recommandations sur les travaux requis pour assurer la stabilité du site.

CHAPITRE 2 NORMES RELATIVES À CERTAINS RISQUES

2.1 SÛRETÉ DES BÂTIMENTS

Tout bâtiment devra être construit de manière à ne pas compromettre la sécurité publique.

2.2 NEIGE ET GLACE

Il est défendu à tout propriétaire de laisser de la neige ou de la glace s'accumuler sur un édifice lorsque cette neige ou glace peut devenir une source de danger pour des personnes ou des biens.

2.3 BÂTIMENTS INCENDIÉS, INOCCUPÉS OU NON TERMINÉS

Les fondations à ciel ouvert non immédiatement utilisées d'un bâtiment incendié, démolit ou transporté ou non complètement terminé et comprenant une cave ou toute autre excavation devront être entourées d'une clôture dans un délai de 10 jours pour une période maximale de 12 mois. Après cette date, le trou doit être rempli jusqu'au niveau naturel du sol et nivelé pour prévenir tout accident.

Les bâtiments endommagés, délabrés ou partiellement détruits devront être réparés, barricadés, condamnés ou démolis et le site complètement nettoyé dans un délai de 3 mois. Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis donné à cet effet par le fonctionnaire désigné dans les 10 jours qui suivent sa signature, le conseil pourra instituer toute procédure requise pour faire exécuter les travaux de protection, de démolition ou de nettoyage requis aux frais du propriétaire.

Les constructions inoccupées ou inachevées depuis plus de 6 mois doivent être convenablement closes ou barricadées.

2.4 DÉPÔTS DE MATÉRIAUX COMBUSTIBLES OU TOXIQUES

Le fonctionnaire désigné pourra visiter tous les endroits où l'on conserve des matériaux inflammables ou toxiques et devra exiger que les propriétaires prennent les mesures nécessaires contre l'incendie et la contamination en conformité avec le présent règlement.

2.5 CONSTRUCTION DE CHEMINÉE

Toute cheminée construite à moins de 3,50 m de tout autre bâtiment doit être munie d'un treillis protecteur.

2.6 OBLIGATION D'EXÉCUTER DES TRAVAUX OU DE DÉMOLIR

Lorsque la construction, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment n'est pas fait conformément au règlement ou lorsqu'un bâtiment est dans un état tel qu'il peut mettre en danger des personnes, un juge de la Cour supérieure siégeant dans le district où est situé cet immeuble peut, sur requête de la municipalité, enjoindre le propriétaire du bâtiment ou toute autre personne qui en a la garde, d'exécuter les travaux requis pour le rendre conforme au règlement ou pour assurer la sécurité des personnes. S'il n'existe pas d'autre remède utile et si le propriétaire a été mis en cause, le juge peut enjoindre le propriétaire de procéder à sa démolition dans le délai qu'il fixe et ordonner qu'à défaut de se faire dans ce délai, la municipalité pourra procéder à cette démolition aux frais du propriétaire du bâtiment.

Lorsque la requête concerne un immeuble dont l'état peut mettre en danger des personnes, elle doit être signifiée de la manière prescrite par le juge, à moins qu'il ne dispense de toute signification ; elle est instruite et jugée d'urgence. Le juge peut, lors de la présentation de la requête, permettre aux parties de produire une contestation écrite dans le délai qu'il détermine et fixer une date pour l'enquête et l'audition. Il peut aussi requérir toute preuve, s'il l'estime nécessaire.

En cas d'urgence exceptionnelle, le juge peut autoriser la municipalité à exécuter ces travaux ou à procéder à cette démolition sur-le-champ et celle-ci peut en réclamer le coût au propriétaire du bâtiment si elle vient à le connaître ou à le trouver. Le juge peut aussi, dans tous les cas, enjoindre les personnes qui habitent le bâtiment de l'évacuer dans le délai qu'il fixe.

Lorsqu'un bâtiment a perdu 50% ou plus de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation, soit par vétusté, soit par un incendie ou une explosion qui l'a endommagé, un juge de la Cour supérieure siégeant dans le district où est situé ce bâtiment peut, à la demande de la municipalité, rendre quelque ordonnance visée aux paragraphes précédents du présent article suivant la procédure qui y est prévue.

Le coût des travaux de démolition, de réparation, d'altération, de construction ou de remise en état d'un terrain encouru par la municipalité lors de l'exercice des pouvoirs visés au présent article, constitue contre la propriété une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble.

2.7 MUR MITOYEN

Pour une nouvelle construction, tout mur mitoyen séparant deux habitations jumelées ou contigües doit être construit comme une séparation coupe-feu ou un mur coupe-feu.

2.8 AVERTISSEUR DE MONOXYDE DE CARBONE ET AVERTISSEUR DE FUMÉE

Tout logement qui est doté d'un chauffage d'appoint (au gaz, propane, bois ou mazout) ainsi que les logements qui ont un garage attaché au bâtiment principal doivent être équipés en tout temps d'un détecteur de monoxyde de carbone homologué, installé près des chambres à coucher. Si le logement comporte plus d'un étage, un détecteur de monoxyde de carbone doit être installé à chaque étage.

Tout bâtiment sur le territoire doit être équipé en tout temps d'un avertisseur de fumée.

2.9 ACCÈS À UN LOGEMENT

Un logement doit être accessible directement à partir de l'extérieur du bâtiment, d'un vestibule (hall d'entrée) du bâtiment ou d'un corridor intérieur commun, sans avoir à traverser un autre logement.

2.10 ISSUES

Tout logement de plus de 100 mètres carrés doit comporter au moins deux issues distinctes.

2.11 PROPRETÉ ET ENTRETIEN

Tout bâtiment, construction, ouvrage ou terrain, en plus des murs de fondation, des toitures, des avant-toits, des portes, des fenêtres et tous les autres éléments d'un bâtiment doivent être maintenus propre, sécuritaire et en bon état, en tout temps. Lorsqu'il y a une détérioration apparente, les éléments détériorés doivent être réparés, remplacés, traités ou rafraichis au besoin à l'aide de matériaux appropriés. De plus, on doit prévenir toute infiltration d'eau ou d'air dans un bâtiment et faire en sorte qu'ils soient exempts de vermine ou de moisissures.

Tout verre brisé d'une porte ou d'une fenêtre doit être remplacé dans un délai de 30 jours.

Les balcons, galeries, passerelles, garde-corps, rampes, escaliers extérieurs ou intérieurs et toute construction en saillie sur le bâtiment principal doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin pour leur conserver un aspect de propreté et de sécurité.

Toute condition qui peut provoquer la présence de vermine ou de rongeurs doit être éliminée d'un bâtiment principal ou accessoire et, lorsqu'il est infesté, les mesures qui s'imposent doivent être prises pour les éliminer et empêcher leur réapparition.

CHAPITRE 3 PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS

3.1 CONTRAVENTIONS A LA REGLEMENTATION D'URBANISME

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement exercer tous les recours appropriés de nature civile ou pénale et sans limitation la municipalité et tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. ch. A-19.1).

3.2 SANCTIONS GENERALES

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende de 500 \$ pour une personne physique et de 1 000 \$ pour une personne morale.

En cas de récidive, l'amende est doublée.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

La municipalité peut réclamer les frais judiciaires et extra judiciaires, ainsi que les frais d'experts et d'expertises, raisonnablement et légitimement engagés suite à l'émission d'un constat d'infraction.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits, sont établis conformément au Code de procédure pénale (L.R.Q. c.C-25.1).

CHAPITRE 4 ENTRÉE EN VIGUEUR

4.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

FAIT ET PASSÉ EN LA MUNICIPALITÉ DU CANTON DE HEMMINGFORD

Projet de règlement adopté le XXX 2016

Consultation publique le XXX 2016

Règlement adopté le _____

Règlement entré en vigueur le _____

Paul Viau, maire

Sara Czyzewski, directrice générale

