

# RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

VILLE DE DÉGELIS

RÈGLEMENT NUMÉRO 658

---



Attendu qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), le Conseil peut adopter un règlement de construction pour l'ensemble du territoire de la municipalité;

Attendu que la municipalité régionale de comté de Témiscouata a adopté un schéma d'aménagement et de développement révisé entré en vigueur en octobre 2010;

Attendu que la Ville a adopté un nouveau plan d'urbanisme numéro 655, le 14 août 2017;

Attendu qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), le règlement de construction de la Ville doit être conforme au schéma d'aménagement et de développement révisé et au nouveau plan d'urbanisme;

Attendu que le règlement de construction jusqu'ici en vigueur doit être mis à jour;

Il est proposé par : \_\_\_\_\_

Appuyé par : \_\_\_\_\_

Et résolu (à l'unanimité) que le Conseil adopte ce qui suit :

## Table des matières

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>1</b>
section 1.1	Dispositions déclaratoires et administratives .....	1
article 1.1.1	Titre du règlement.....	1
article 1.1.2	Abrogation .....	1
article 1.1.3	Portée du règlement et territoire assujetti.....	1
article 1.1.4	Constructions visées par le présent règlement.....	1
article 1.1.5	Concurrence avec d'autres règlements ou des lois.....	1
article 1.1.6	Adoption partie par partie .....	1
article 1.1.7	Modalités et conditions de délivrance des permis de construction.....	2
article 1.1.8	Infractions, contraventions, pénalités et recours .....	2
section 1.2	Dispositions interprétatives .....	2
article 1.2.1	Interprétation des dispositions .....	2
article 1.2.2	Terminologie.....	3
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>4</b>
section 2.1	Bâtiments .....	4
article 2.1.1	Fondations.....	4
article 2.1.2	Fondations pour bâtiment accessoire.....	4
article 2.1.3	Drain de bâtiment .....	4
article 2.1.4	Soupape de retenue (clapet anti-retour).....	4
article 2.1.5	Raccordement aux réseaux d'égout sanitaire .....	5
article 2.1.6	Aération d'une cave ou d'un vide sanitaire.....	5
article 2.1.7	Matériaux d'isolation.....	5
article 2.1.8	Numéro civique.....	5
article 2.1.9	Contrôle de la neige.....	5
article 2.1.10	Détecteur de fumée .....	6
article 2.1.11	Protection des fenêtres contre l'entrée forcée.....	6
article 2.1.12	Éléments de fortification .....	6
article 2.1.13	Éclairage extérieur des bâtiments résidentiels .....	7

<b>section 2.2</b>	<b>Maisons mobiles.....</b>	<b>7</b>
article 2.2.1	Fondations.....	7
article 2.2.2	Équipements de transport.....	8
article 2.2.3	Vide sanitaire.....	8
<b>section 2.3</b>	<b>Constructions incomplètes ou endommagées.....</b>	<b>8</b>
article 2.3.1	Bâtiments jumelés ou en rangée.....	8
article 2.3.2	Fondations à ciel ouvert.....	8
article 2.3.3	Bâtiment inachevé ou inoccupé.....	8
article 2.3.4	Construction endommagée et dangereuse.....	8
article 2.3.5	Bâtiment endommagé ayant perdu la moitié de sa valeur.....	9
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>10</b>
article 3.1.1	Entrée en vigueur.....	10

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES**

### **SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES**

---

#### **ARTICLE 1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'intitule « Règlement de construction numéro 658 de la Ville de Dégelis ».

#### **ARTICLE 1.1.2 ABROGATION**

Le présent règlement abroge le Règlement de construction numéro 366 ainsi que tous ses amendements.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité de tous règlements antérieurs remplacés par le présent règlement et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

#### **ARTICLE 1.1.3 PORTÉE DU RÈGLEMENT ET TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité. Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droits publics que privés.

#### **ARTICLE 1.1.4 CONSTRUCTIONS VISÉES PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT**

Seuls les bâtiments exemptés de l'application du chapitre I du Code de construction du Québec, en vertu du Règlement d'application de la *Loi sur le bâtiment* (c. B-1.1, r.1) et de ses amendements, sont assujettis au présent règlement.

#### **ARTICLE 1.1.5 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU DES LOIS**

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une Loi ou d'un règlement dûment adopté par le gouvernement du Canada, ou le gouvernement du Québec ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable.

#### **ARTICLE 1.1.6 ADOPTION PARTIE PAR PARTIE**

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe.

Dans le cas où une partie du présent règlement serait déclarée nulle, les autres parties ou clauses du règlement ne seront d'aucune façon affectées par telle nullité.

## **ARTICLE 1.1.7 MODALITÉS ET CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUCTION**

Les modalités et conditions de délivrance des permis de construction sont définies au Règlement sur les permis et certificats numéro 659.

## **ARTICLE 1.1.8 INFRACTIONS, CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS**

Les dispositions relatives aux infractions, pénalités, amendes et recours sont édictées dans le Règlement sur les permis et certificats numéro 659.

## **SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

---

### **ARTICLE 1.2.1 INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS**

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
- 2° L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
- 3° L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- 4° Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:
  - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
  - b) La disposition la plus contraignante prévaut.
- 5° Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 6° Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système International (SI);
- 7° La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;
- 8° Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.
- 9° En cas de contradiction entre le texte, les plans, les tableaux, les grilles, les symboles, les figures et les autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau ou une grille et les autres formes d'expression à l'exclusion du texte, les composantes du tableau prévalent.

## **ARTICLE 1.2.2      TERMINOLOGIE**

À moins que le contexte ne leur attribue spécifiquement un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le Règlement de zonage numéro 656.

Dans tous les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS**

### **SECTION 2.1 BÂTIMENTS**

---

#### **ARTICLE 2.1.1 FONDATIONS**

À l'exception des résidences de villégiature et des maisons mobiles, tous les bâtiments principaux doivent reposer sur une fondation et celle-ci doit se conformer à l'une des descriptions suivantes :

- 1° Fondation en béton dont le fonds est situé en-dessous de la limite de pénétration du gel ou à au moins 1,2 mètre en-dessous du point le plus bas du niveau fini du terrain ou en-dessous de la limite de pénétration du gel;
- 2° Fondation en blocs de ciment supporté par du roc solide ou sur des solages placés en-dessous de la limite de pénétration du gel ou à au moins 1,2 mètre en-dessous du point le plus bas du niveau fini du terrain.

#### **ARTICLE 2.1.2 FONDATIONS POUR BÂTIMENT ACCESSOIRE**

Un bâtiment accessoire isolé dont la superficie est de 50 mètres carrés ou plus doit être érigé sur une fondation permanente enfouie dans le sol, sur des pilotis ou sur un radier de béton. Les murs doivent être ancrés à la fondation ou au radier.

#### **ARTICLE 2.1.3 DRAIN DE BÂTIMENT**

Tous les sous-sols, caves ou dalles doivent avoir un drain non rattaché à une installation septique. Aucune soupape de retenue ne peut être installée sur un drain de bâtiment.

#### **ARTICLE 2.1.4 SOUPAPE DE RETENUE (CLAPET ANTI-RETOUR)**

L'installation et l'entretien de soupapes de retenue est obligatoire, et ce, aux conditions suivantes :

- 1° Une soupape de retenue doit être installée conformément au Code de plomberie du Québec le plus récent et aux dispositions du présent règlement;
- 2° Des soupapes de retenue doivent être installées sur tous les branchements recevant les eaux pluviales provenant de surfaces extérieures en contrebas du terrain avoisinant et adjacentes au bâtiment, tels les descentes de garage, les entrées extérieures et les drains français;
- 3° Toute soupape de retenue doit être construite de manière à assurer une fermeture automatique et étanche, de manière à ce qu'elle reste fermée en tout temps sauf pour permettre un écoulement du système plomberie vers l'égout public ou privé et non l'inverse;
- 4° L'intérieur de toute soupape de retenue doit être lisse et exempt de toute obstruction pouvant affecter l'écoulement des eaux usées;
- 5° Toute soupape de retenue et les surfaces d'appui doivent être en métal non susceptible de corrosion ou en P.V.C.;

- 6° En tout temps, les soupapes de retenue doivent être accessibles et tenues en bon état de fonctionnement par le propriétaire;
- 7° Aucune soupape de retenue ne doit être installée sur les collecteurs principaux du bâtiment et sur les branchements d'égout au sens du Code de plomberie;
- 8° En cas de défaut du propriétaire d'un bâtiment d'installer des soupapes de retenue ou de les maintenir en bon état de fonctionnement, la municipalité n'est pas responsable des dommages causés à l'immeuble ou à son contenu par suite d'inondation causée par le refoulement des eaux d'égout.

#### **ARTICLE 2.1.5 RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'ÉGOUT SANITAIRE**

Un seul raccordement à l'égout par terrain est autorisé. Il est strictement prohibé de raccorder tout drain ou tout système d'égouttement des toits de bâtiments au réseau d'égout sanitaire.

#### **ARTICLE 2.1.6 AÉRATION D'UNE CAVE OU D'UN VIDE SANITAIRE**

Toute cave ou vide sanitaire devra avoir des orifices de ventilation naturelle mesurant au moins 0,1 mètre carré pour chaque tranche de 50 mètres carrés de surface de cave ou de vide sanitaire.

#### **ARTICLE 2.1.7 MATÉRIAUX D'ISOLATION**

Il est interdit d'utiliser les matériaux suivants pour l'isolation d'un bâtiment :

- 1° Mousse d'urée formaldéhyde;
- 2° Bran de scie;
- 3° Panure de bois;
- 4° Papier journal et autres types de papier, à l'exception des matériaux à base de fibres de papier ou de cellulose certifiés pour l'utilisation comme isolant thermique;
- 5° Granules de polystyrène.

#### **ARTICLE 2.1.8 NUMÉRO CIVIQUE**

Tous les bâtiments principaux doivent être identifiés avec un numéro civique qui leur est attribué par le fonctionnaire désigné. Le numéro civique doit être affiché sur une façade du bâtiment donnant sur une rue publique, de façon à être clairement visible à partir de celle-ci.

En absence d'une rue publique adjacente, lorsque le bâtiment principal est situé sur un terrain adjacent à une rue privée, le numéro civique doit être affiché au carrefour de la rue privée et de la rue publique s'y rattachant et ne pas obstruer la visibilité au carrefour. De plus, le numéro civique doit également être affiché sur la façade du bâtiment faisant face à la rue privée, de façon à être clairement visible à partir de celle-ci.

#### **ARTICLE 2.1.9 CONTRÔLE DE LA NEIGE**

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

### **ARTICLE 2.1.10 DÉTECTEUR DE FUMÉE**

Au moins un détecteur de fumée doit être installé dans tout logement. Si un logement compte plus d'un étage ou comporte un sous-sol ou une cave, au moins un détecteur de fumée doit être installé par étage, sous-sol et cave.

Tout détecteur de fumée doit être conforme à la norme CAN/ULC-S531-02, être en état de fonctionnement et être pourvu d'une alimentation à pile permettant son fonctionnement lors d'une panne électrique.

### **ARTICLE 2.1.11 PROTECTION DES FENÊTRES CONTRE L'ENTRÉE FORCÉE**

Il est permis d'installer, dans les fenêtres et autres ouvertures d'un sous-sol ou d'une cave, un système de protection contre l'entrée par effraction. Les seuls éléments d'un tel système autorisés sont :

- 1° Des barreaux d'acier d'un diamètre d'au plus 10 millimètres.
- 2° Un assemblage de fer forgé ou de fer soudé monté sur un châssis fixé à l'encadrement de l'ouverture.

Lorsqu'un système de protection contre l'entrée par effraction est installé dans une fenêtre d'une chambre à coucher, il doit être mobile de manière à ce qu'il soit possible de dégager complètement la fenêtre pour permettre l'évacuation des occupants. Il doit être possible de déverrouiller et d'ouvrir le système de protection de l'intérieur sans clé ni connaissances particulières.

### **ARTICLE 2.1.12 ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION**

Il est interdit d'utiliser dans un bâtiment ou une construction, un type de matériaux ou un mode d'assemblage de matériaux qui a pour effet de rendre un mur, un plancher, une cloison ou un toit résistant aux projectiles d'armes à feu, aux explosions ou aux impacts de véhicules automobiles.

Sont prohibés pour toute construction :

- 1° L'installation et le maintien de vitres pare-balles dans les portes et les fenêtres;
- 2° L'installation et le maintien de plaques de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- 3° 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;
- 4° L'installation et le maintien de portes blindées ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- 5° L'installation et le maintien de murs ou de parties de murs conçus pour résister aux projectiles d'armes à feu, aux explosifs ou aux chocs à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- 6° L'installation et le maintien de tours d'observation (mirador);
- 7° Tout appareil de captage d'images ou système désigné comme étant un système de vision nocturne, ne peut être installé à l'extérieur d'un bâtiment à usage autre que commercial ou industriel, sauf pour capter une scène en façade du bâtiment principal et sur un autre des côtés dudit bâtiment;

- 8° Sous réserve de l'article 2.1.11, l'installation, dans une ouverture d'un mur extérieur d'un bâtiment, de barreaux d'acier;
- 9° Une guérite, portail, porte cochère ou toute autre installation visant à contrôler ou empêcher l'accès des véhicules automobiles par l'entrée charretière d'un emplacement résidentiel sont prohibés à moins que le terrain sur lequel est érigé le bâtiment principal soit d'une superficie de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ou que la résidence soit située à plus de 50 m de l'emprise de la voie publique.

Les deux premiers alinéas ne s'appliquent pas aux constructions vouées aux usages suivants :

- 1° Centre de détention;
- 2° Institution financière;
- 3° Musée;
- 4° Bijouterie;
- 5° Centre d'hébergement pour personne victime de violence;
- 6° Usage nécessitant l'entreposage licite de substances dont la garde exige des mesures particulières;
- 7° Tout autre usage émanant de l'autorité publique;
- 8° Centre de tir à l'arc et pour armes à feu.

Tout bâtiment déjà érigé qui ne respecte pas les dispositions du présent article doit être reconstruit ou modifié de manière à le rendre conforme dans un délai de 6 mois débutant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

### **ARTICLE 2.1.13 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS**

Un lampadaire ou un système d'éclairage d'une hauteur de plus de 2,50 mètres est prohibé sur une propriété à usage résidentiel. Tout système d'éclairage extérieur par le moyen d'un appareil orientable projetant un faisceau lumineux d'une capacité de plus de 150 watts est limité à l'utilisation de deux tels appareils, installés soit sur la façade ou sur le côté d'entrée au bâtiment résidentiel.

Tout système d'éclairage déjà érigé qui ne respecte pas les dispositions du présent article doit être reconstruit ou modifié de manière à le rendre conforme dans un délai de 6 mois débutant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

## **SECTION 2.2 MAISONS MOBILES**

---

### **ARTICLE 2.2.1 FONDATIONS**

Les maisons mobiles installées à demeure doivent être installées sur des fondations de même nature que celles autorisées pour les autres bâtiments résidentiels conformément aux règlements en vigueur, ou être installées sur une plateforme de gravier ou d'asphalte. Cette plateforme doit supporter, en toute saison, la charge maximale exercée par la maison mobile sur le sol, sans qu'il ne se produise d'affaissement ni autre forme de mouvement de la maison mobile.

Si elle est posée sur une plateforme, la maison mobile doit être ancrée au sol par des blocs, piliers, pilotis, vérins ou autres dispositifs d'ancrage disposés à tous les angles de la maison mobile.

#### **ARTICLE 2.2.2 ÉQUIPEMENTS DE TRANSPORT**

Le dispositif d'accrochage et les équipements servant au transport d'une maison mobile doivent être enlevés dans les 30 jours suivant l'installation de la maison mobile.

#### **ARTICLE 2.2.3 VIDE SANITAIRE**

S'il existe, le vide sanitaire sous une maison mobile doit être fermé dans les 30 jours suivant l'installation de la maison mobile par un panneau amovible. Ce panneau doit être constitué des mêmes matériaux que ceux utilisés pour le revêtement extérieur de la maison ou de matériaux similaires. L'utilisation de treillis ou de panneaux de bois contreplaqué est interdite.

### **SECTION 2.3 CONSTRUCTIONS INCOMPLÈTES OU ENDOMMAGÉES**

---

#### **ARTICLE 2.3.1 BÂTIMENTS JUMELÉS OU EN RANGÉE**

Il n'est pas permis de construire un bâtiment jumelé ou en rangée sans construire l'ensemble des bâtiments contigus.

#### **ARTICLE 2.3.2 FONDATIONS À CIEL OUVERT**

Une fondation à ciel ouvert, autre qu'une fondation d'un bâtiment en cours de construction, doit être entourée d'une clôture d'une hauteur minimale de 1,2 mètre. Un bâtiment n'est plus en construction lorsqu'aucun travail de construction n'a été effectué pendant 72 heures.

Si aucun bâtiment n'est érigé sur une fondation à ciel ouvert dans les 24 mois suivants sa construction, ladite fondation doit être détruite et le terrain remis à son état naturel.

Si le propriétaire d'une fondation non conforme au premier ou au second alinéa ne rend pas cette fondation conforme à ces dispositions dans les 10 jours qui suivent la signification du constat d'infraction donné par le fonctionnaire désigné, des travaux de protection peuvent être faits par la municipalité aux frais du propriétaire, afin de rendre la fondation conforme.

#### **ARTICLE 2.3.3 BÂTIMENT INACHEVÉ OU INOCCUPÉ**

Les ouvertures d'un bâtiment inoccupé, inachevé, inutilisé ou abandonné doivent être barricadées à l'aide de planches ou de panneaux de bois solidement fixés de manière à en interdire l'accès et à prévenir les accidents. Cette disposition s'applique également à un bâtiment en cours de construction pour lequel aucun travail de construction n'a été effectué pendant 72 heures.

#### **ARTICLE 2.3.4 CONSTRUCTION ENDOMMAGÉE ET DANGEREUSE**

Une construction partiellement détruite et rendue dangereuse par son délabrement doit être réparée. Le propriétaire d'une telle construction doit, dans les 10 jours suivant l'ordonnance émise par le fonctionnaire

désigné, demander un permis de construction afin de procéder à des travaux de réparation. Ces travaux doivent être entrepris dans les 30 jours qui suivent l'émission du permis de construction.

### **ARTICLE 2.3.5 BÂTIMENT ENDOMMAGÉ AYANT PERDU LA MOITIÉ DE SA VALEUR**

Tout bâtiment vétuste, endommagé ou ayant perdu la moitié de sa valeur doit être réparé ou démoli.

Advenant un litige entre la municipalité et le propriétaire du bâtiment quant à l'évaluation du bâtiment, il est soumis à un comité d'arbitrage formé de deux évaluateurs agréés du Québec, désignés l'un par le propriétaire, l'autre par la municipalité, et d'une troisième personne nommée par les deux autres évaluateurs. La décision de ce comité d'arbitrage est finale. Les frais d'évaluation liés à cette procédure sont partagés à parts égales entre la municipalité et le propriétaire.

## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS FINALES

---

### ARTICLE 3.1.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

\_\_\_\_\_

Greffier

\_\_\_\_\_

Maire

Projet de règlement adopté le 19 juin 2017
Avis de motion donné le 3 juillet 2017
Règlement adopté le <u>14 août 2017</u> (date)
Règlement entré en vigueur le <u>14 mars 2018</u> (date)
Copie certifiée par : _____ le _____ (date)
Directeur général

Modifications		Modifications	
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur