



Village
Saint-Célestin

Règlement numéro 313
de construction



www.village-st-celestin.net

Table des matières

CHAPITRE I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
Article 1	Préambule	1
Article 2	Numéro et titre du règlement	1
Article 3	But du règlement	1
Article 4	Entrée en vigueur	1
Article 5	Territoire et personnes touchés	1
Article 6	Mode d'amendement	1
Article 7	Validité	1
Article 8	Divergence avec les règlements	2
Article 9	Unité de mesure	2
Article 10	Du texte et des mots	2
CHAPITRE II	DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION	7
SECTION I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
Article 11	Conformité d'une construction au Code national du bâtiment – Canada 2005 (modifié)	7
SECTION II	DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ	8
Article 12	Construction non conforme en matière de sécurité ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur	8
Article 13	Fondations non utilisées	8
SECTION III	DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROHIBITION DE CERTAINS ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION ET DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION	9
Article 14	Utilisation et assemblage de certains matériaux de construction prohibés pour le blindage de bâtiments	9
SECTION IV	DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET USÉES	11
Article 15	Raccordement d'un drain français	11
Article 16	Soupape de retenue	11
SECTION V	DISPOSITIONS RELATIVES AUX MAISONS MOBILES ET AUX ROULOTTES DE CHANTIER	13
Article 17	Installation des maisons mobiles	13
Article 18	Plate-forme des maisons mobiles et des roulottes de chantier	13
Article 19	Fondation des maisons mobiles et des roulottes de chantier	13
Article 20	Ancrage des maisons mobiles et des roulottes de chantier	13

Article 21	Nivellement et écoulement de l'eau sur le terrain d'une maison mobile	14
Article 22	Jupe de vide sanitaire des maisons mobiles et des roulottes de chantier	14
Article 23	Saillies et bâtiments accessoires reliés aux maisons mobiles	14
SECTION VI	DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX	15
Article 24	Fondations	15
CHAPITRE III	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES	16
Article 25	Droits acquis et constructions dérogatoires	16
Article 26	Modification et réparation d'une construction dérogatoire	16
Article 27	Reconstruction d'une construction dérogatoire	16
CHAPITRE IV	RECOURS ET SANCTIONS	18
Article 28	Infractions	18
Article 29	Recours	18
Article 30	Construction non conforme en matière de sécurité ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur	18
Article 31	Exécution	18
Article 32	Coût des travaux	19
Article 33	Sanctions	19
Article 34	Procédure à suivre en cas d'infraction	19

Liste des Tableaux

Tableau 1 – Conversion	2
------------------------	---

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1 Préambule

Le préambule du présent règlement de construction en fait partie intégrante.

Article 2 Numéro et titre du règlement

Le présent règlement abroge et remplace en entier à toutes fins que de droit le règlement numéro 239 de la Municipalité du Village de Saint-Célestin et toute autre disposition d'un règlement antérieur ayant trait à la construction.

Le présent règlement est identifié par le numéro 313 et sous le titre « Règlement numéro 313 de construction » de la Municipalité du Village de Saint-Célestin.

Article 3 But du règlement

Le présent règlement, édicté en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1), vise à assurer un cadre bâti conforme en matière de sécurité et de qualité en prescrivant des normes minimales pour la conception, la construction et la modification des *bâtiments* de la Municipalité du Village de Saint-Célestin.

Article 4 Entrée en vigueur

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

Article 5 Territoire et personnes touchés

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Municipalité du Village de Saint-Célestin et touche toute *personne* morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

Article 6 Mode d'amendement

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

Article 7 Validité

Le Conseil de la Municipalité du Village de Saint-Célestin adopte le présent règlement de *construction* 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, de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions dudit règlement de **lotissement** continueraient de s'appliquer.

Article 8 Divergence avec les règlements

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

- a) s'il s'agit d'une question de localisation dans la **municipalité**, d'une **construction** ou de la catégorie à laquelle cette **construction** appartient ou de l'**usage** qu'on en fait, par rapport aux **zones** déterminées dans le plan de **zonage**, le règlement de **zonage** s'applique;
- b) s'il s'agit d'une question de matériaux ou d'agencement des matériaux devant entrer dans la composition de la **construction**, le règlement de construction s'applique;
- c) s'il s'agit d'une question de normes relatives aux **lots**, aux **terrains** et aux **rues**, le règlement de **lotissement** s'applique.

Article 9 Unité de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques avec conversion en mesures anglaises. La correspondance en mesure anglaise est inscrite à titre indicatif.

Tableau 1 – Conversion

1 mètre	3,2808 pieds
1 pied	0,3048 mètre

Article 10 Du texte et des mots

Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

- L'emploi du verbe au présent inclut le futur.
- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue ; le mot « peut » conserve un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit ».

Tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification habituelle pour leur interprétation sauf pour les mots définis comme suit :

- Barbelé : Fil de fer muni de pointes, servant de clôture ou de moyen de défense.
- Bâtiment : Toute **construction** ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter des **personnes**, des animaux ou des choses.
- Bâtiment accessoire : **Bâtiment** autre que le **bâtiment principal**, attenant ou séparé de celui-ci, construit sur le même **terrain** que ce dernier et dans lequel s'exerce exclusivement un **usage** accessoire à l'**usage** principal ou, lorsque permis par le règlement de **zonage** en vigueur, un **usage** complémentaire à l'**usage** principal.
- Bâtiment principal : **Bâtiment** qui est le plus important par l'**usage**, la destination et l'occupation qui en sont faits.
- Blindé : Doté d'un revêtement métallique assurant la protection contre les effets de projectiles d'armes à feu et empêchant l'effraction.
- Cave : Partie du **bâtiment** située sous le **rez-de-chaussée** et dont la moitié ou plus de la hauteur, mesurée depuis le plancher jusqu'au plafond, est en dessous du niveau moyen du sol nivelé adjacent. Une **cave** n'est pas comptée comme un étage dans la détermination de la hauteur d'un **bâtiment**.
- Conseil : Le Conseil municipal de la Municipalité du Village de Saint-Célestin.
- Construction : L'assemblage ordonné de matériaux pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui. Comprend toute nouvelle **construction** à l'exclusion des piscines hors terre ou démontables, des clôtures, des enseignes, des antennes et des roulottes.
- Construction dérogatoire :
- Une **construction** est dérogatoire lorsqu'elle n'est pas conforme à une ou plusieurs prescriptions du présent règlement.
- Construction principale :
- Bâtiment** ou **ouvrage** qui, sur un **terrain**, détermine l'**usage** principal qui est fait de ce **terrain**.
- Drain français : Conduit perforé installé dans une tranchée de gravier sur le pourtour des **fondations** d'un **bâtiment** et qui permet l'évacuation de l'eau.
(Synonymes : drain de fondation ou **drain de bâtiment**)

-
- Emprise : Espace de **terrain** occupé ou destiné à être occupé par une voie de circulation, une infrastructure de transport ou une infrastructure d'un service public.
- Entrée charretière : Voie d'accès privée qui va de la **rue** à une résidence, à un chalet, à un garage ou à un stationnement et qui sert au passage des véhicules et des **personnes**.
- Fonctionnaire désigné :
Personne nommée par résolution du **Conseil**, chargée de veiller à l'application de la **réglementation d'urbanisme** du territoire de la **municipalité**.
- Fondation : Partie enterrée ou non d'un **ouvrage**, chargée de transmettre le poids de la **construction** au sol et de le répartir pour assurer la stabilité de l'**ouvrage**.
- Guérite : Abri servant à une **personne** qui surveille l'accès à un lieu.
- Jupe de vide sanitaire :
Enceinte couvrant le pourtour d'une **maison mobile** ou roulotte, entre le châssis et le niveau du sol, pour cacher et protéger l'espace sanitaire situé sous la **maison mobile** et/ou roulotte.
- Ligne de rue : Ligne de délimitation entre un **terrain** et l'**emprise** d'une **rue**. (Synonyme : ligne d'**emprise**)
- Ligne de terrain : Ligne de délimitation entre 2 **terrains** contigus ou entre un **terrain** et l'**emprise** d'une **rue**. (Synonyme : **ligne de lot**)
- Lot : Fonds de terre décrit par un numéro distinct sur un plan fait et déposé conformément au *Code civil du Québec* (R.L.R.Q., c. C-1991) ou à la *Loi sur le cadastre* (R.L.R.Q., c. C-1) ou à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (R.L.R.Q., c. R-3.1) et leurs amendements subséquents.
- Lotissement : Toute opération préalable à une opération cadastrale et qui a pour objet de diviser, subdiviser, re-subdiviser, rediviser, annuler, corriger ou remplacer un ou plusieurs **lots**.
- Maison mobile : Habitation d'un (1) seul logement visée par la série de normes CAN/CSA-Z240 série MM, élaborée par l'Association canadienne de normalisation (Canadian Standard Association).
- Marge : Distance minimale à respecter entre une **construction** et les lignes avant, arrière et latérales d'un **terrain**.

<u>Mirador :</u>	Tour d'observation ou de surveillance pour la garde.
<u>Municipalité :</u>	Désigne la Municipalité du Village de Saint-Célestin.
<u>Ouverture :</u>	Désigne une porte ou une fenêtre d'un bâtiment .
<u>Ouvrage :</u>	Toute transformation, toute modification du milieu naturel ou nouvelle utilisation du sol résultant d'une action humaine, notamment l'excavation du sol, le déplacement d'humus, les travaux de remblai et de déblai, la plantation et l'abattage d'arbres ou tout autre aménagement extérieur, la construction de bâtiment principal , de bâtiment accessoire , de piscine, de mur de soutènement ou d'installation septique.
<u>Pare-balles :</u>	Résiste à la pénétration de projectiles d'armes à feu. (Synonyme : anti-balles)
<u>Personne :</u>	Toute personne physique ou morale de droit public ou privé.
<u>Plate-forme :</u>	Partie du terrain qui a été préparée pour recevoir la maison mobile .
<u>Portail :</u>	Porte principale d'accès aux véhicules à une cour de ferme, à un jardin...
<u>Porte cochère :</u>	Porte d'un bâtiment permettant l'accès des véhicules dans la cour du bâtiment .
<u>Recueil de normes :</u>	Désigne le <i>Code national du bâtiment – Canada 2005 (modifié)</i> édition 2008, publié par le Conseil national de recherches du Canada 2005 ou tout amendement subséquent dont l'application serait décrétée par résolution du Conseil .
<u>Réglementation d'urbanisme :</u>	Instrument légal de contrôle des usages , des constructions , de l'occupation du sol, du lotissement sur le territoire de la municipalité en conformité avec les orientations d'aménagement du territoire, les affectations du sol et les densités de son occupation établies au plan d'urbanisme.
<u>Réparation :</u>	Réfection, renouvellement ou consolidation de toute partie existante d'un bâtiment ou d'une construction , à l'exception de la peinture ou des menus travaux d'entretien nécessaires au bon maintien d'un bâtiment ou d'une construction .
<u>Rez-de-chaussée :</u>	Étage le plus élevé dont le niveau du plancher n'excède pas un virgule huit 1,8 mètre au-dessus du niveau moyen du sol après nivellement final. (Synonyme : premier étage)

<u>Rue :</u>	Chemin servant à la desserte de plusieurs propriétés adjacentes, servant à la circulation de véhicules automobiles ou autres et pourvu d'équipements permettant une circulation aisée, propre et sûre.
<u>Saillie :</u>	Partie d'un bâtiment qui dépasse l'alignement général d'un mur. Sans restreindre la portée de ce qui précède, un perron, une corniche, un toit, un avant-toit, un balcon, un portique, un tambour, un porche, une marquise, un auvent, une enseigne, un escalier extérieur, une rampe d'accès extérieure, une galerie, une terrasse, une véranda, une fenêtre en baie (excluant celle rendant le plancher accessible à une personne) et une cheminée constituent des saillies.
<u>Sous-sol :</u>	Partie du bâtiment située sous le rez-de-chaussée et dont moins de la moitié de la hauteur, mesurée depuis le plancher jusqu'au plafond, est en dessous du niveau moyen du sol nivelé adjacent. Un sous-sol n'est pas compté comme un étage dans la détermination de la hauteur d'un bâtiment .
<u>Superficie au sol :</u>	Superficie de la surface délimitée par la projection verticale d'un bâtiment sur le sol, excluant toute saillie non habitable.
<u>Terrain :</u>	Espace de terre constitué de un ou de plusieurs lots ou parties de lot contigus appartenant à 1 seul propriétaire ou détenu en copropriété indivise.
<u>Usage :</u>	Fin pour laquelle un bâtiment , une construction , un terrain ou une partie de ceux-ci est ou peut être utilisé ou occupé.
<u>Zonage :</u>	Technique de contrôle de l'utilisation du sol qui consiste à diviser le territoire d'une municipalité en zones pour y régler la construction ainsi que l' usage des terrains et des bâtiments .
<u>Zone :</u>	Portion de territoire de la municipalité identifiée au règlement de zonage en vigueur, délimitée au plan de zonage et définie en fonction d' usages et de constructions existants et prévus.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 11 **Conformité d'une construction au Code national du bâtiment – Canada 2005 (modifié)**

Toute demande de permis de construction comporte l'engagement de la part du propriétaire ou de son représentant dûment autorisé, par procuration signée, que la **construction** est et sera conforme au *Code national du bâtiment – Canada 2005 (modifié)* édition 2008, publié par le Conseil national de recherches du Canada 2005, ainsi qu'à ses amendements subséquents si le Conseil municipal de la Municipalité du Village de Saint-Célestin décrète par résolution leur application à son territoire à une date qu'il détermine. L'expression « autorité compétente » utilisée dans ledit *Code* réfère au **fonctionnaire désigné**.

SECTION II

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ

Article 12 Construction non conforme en matière de sécurité ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur

Lorsqu'une **construction** est sérieusement endommagée, détruite, devenue vétuste et qu'elle est dangereuse ou a perdu au moins 50% de sa valeur portée au rôle d'évaluation par vétusté, par incendie ou par explosion, elle doit être réparée, voire même reconstruite en partie selon le cas, ou s'il n'existe pas d'autre remède utile, elle doit être démolie complètement (**fondations** comprises). Les travaux de **réparation** ou reconstruction doivent débiter dans une période de 12 mois depuis la date du sinistre ou dans le cas d'une **construction** devenue vétuste, depuis la délivrance d'un avis par le **fonctionnaire désigné**. Les travaux de démolition doivent être terminés à l'intérieur de cette même période.

Les travaux de **réparation** ou reconstruction d'une **construction** visée au 1^{er} paragraphe doivent être effectués selon les dispositions de la **réglementation d'urbanisme** en vigueur au moment de ces travaux.

Le site occupé par une **construction** visée au 1^{er} paragraphe doit être complètement nettoyé dans un délai de 3 mois suivant la date du sinistre. Lorsque des travaux de démolition sont effectués, ce délai peut s'étendre à 12 mois pour permettre de dégager le site des débris provenant de ces travaux, mais sans jamais excéder 30 jours suivant la fin des travaux de démolition. Dans un avis relatif au nettoyage d'un site où aucun travaux de démolition n'ont lieu, le **fonctionnaire désigné** peut aussi augmenter le délai pour effectuer les travaux de nettoyage, en autant que ce délai n'excède pas 12 mois.

Toute **construction** inoccupée, inachevée, inutilisée, abandonnée ou sinistrée doit être convenablement fermée et barricadée afin d'en interdire l'accès et de prévenir tout accident et ce, dans un délai de 7 jours à compter de la délivrance d'un avis par le **fonctionnaire désigné**.

Article 13 Fondations non utilisées

Une excavation ou des **fondations** à ciel ouvert non utilisées d'une **construction** sinistrée, démolie, transportée ou non complètement terminée, doivent être soit comblées jusqu'au niveau du sol et recouvertes d'une couche de terre végétale, soit être entourées d'une clôture de planches de bois peinturées ou teintes et non ajourée, d'une hauteur minimale de 1,2 mètre. Un délai de 10 jours est accordé pour se conformer à cette norme à compter de la signification d'un avis par le **fonctionnaire désigné**.

SECTION III

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROHIBITION DE CERTAINS ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION ET DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION

Article 14 Utilisation et assemblage de certains matériaux de construction prohibés pour le blindage de bâtiments

L'utilisation et l'assemblage de matériaux de construction en vue de blinder ou de fortifier un **bâtiment** contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, le choc ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut sont interdits pour tout **bâtiment** ou toute partie de **bâtiment**, sauf pour une institution bancaire, un établissement de détention, un établissement gouvernemental telle la défense nationale ou l'école nationale de police, etc., et une entreprise industrielle ou commerciale qui fabrique, manipule ou entpose des produits, des appareils et des matériaux nécessitant un haut degré de surveillance et de sécurité.

Sans restreindre la portée du 1^{er} paragraphe, sont prohibés pour tout **bâtiment** ou toute partie de **bâtiment** autre que ceux ci-haut visés comme exceptions :

- a) l'installation de plaques de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du **bâtiment**;
- b) l'installation à l'intérieur ou à l'extérieur du **bâtiment** de volets de protection **pare-balles** en acier ajouré ou opaque ou tout autre matériau préparé ou assemblé pour résister aux explosifs ou aux chocs autour des **ouvertures** du **bâtiment**;
- c) l'installation de porte servant d'accès au **bâtiment** en acier **blindé** et/ou spécialement renforcé pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- d) l'installation de murs ou de parties de murs intérieurs ou extérieurs au **bâtiment** constitués de béton armé, d'acier **blindé** et/ou spécialement renforcé ou de tout autre matériau préparé ou assemblé pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- e) l'installation d'un **mirador** et de toute tour d'observation ou de surveillance, ayant pour but de surveiller la totalité ou une partie d'un immeuble et érigé sur le **bâtiment** ou ailleurs sur le **terrain**;
- f) l'installation de grillages ou de barreaux métalliques aux **ouvertures**, à l'exception des fenêtres situées au **sous-sol** ou dans la **cave**, et l'installation de verre **anti-balles** dans les **ouvertures**, c'est-à-dire d'une épaisseur telle qu'il empêche la pénétration de projectiles d'armes à feu;
- g) l'installation de plus de 2 appareils de captage d'images, désignant entre autres les caméras de surveillance et les systèmes de vision nocturne, à l'extérieur du **bâtiment**;
- h) l'installation de **barbelés** sur un **bâtiment** ou ailleurs sur un **terrain** ayant un **usage** autre qu'agricole;
- i) l'installation d'une **guérite** ou d'une porte d'accès au **terrain**, incluant tout **portail** ou **porte cochère**, dont plus de 25% de sa surface est constituée de plaques d'acier d'une épaisseur supérieure à 3 millimètres et/ou visant à contrôler ou à empêcher l'accès aux

véhicules motorisés par l'*entrée charretière* d'un *terrain* résidentiel à moins que ce dernier possède une superficie supérieure à 10 000 mètres carrés ou que la résidence soit établie à plus de trente 30 mètres de la *ligne de rue*.

SECTION IV

DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET USÉES

Article 15 **Raccordement d'un drain français**

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

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

Lorsque les eaux ne peuvent s'écouler par gravité, le raccordement au système de drainage doit être fait à l'intérieur d'un *bâtiment* à l'aide d'une fosse de retenue construite selon le *Code national de la plomberie- Canada 1995 (CNRC 38728F)*. Dans ce cas, les eaux doivent être évacuées au moyen d'une pompe d'assèchement automatique et être déversées :

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

Tous les matériaux, produits ou accessoires utilisés doivent être conformes aux normes prescrites par le *Code national de la plomberie- Canada 1995 (CNRC 38728F)*.

Toute *construction* doit être reliée de façon indépendante avec l'égout pluvial de la *rue* en face duquel il est construit ou avec tout autre égout pluvial identifié par le *fonctionnaire désigné*.

Les fosses de récupération d'huile et de graisse ne doivent en aucun cas être raccordées et se déverser dans les égouts publics.

Dans toutes les *zones*, les *sous-sols* ou les *caves* sont autorisés en autant que le niveau de plancher excède d'au moins 30 centimètres la couronne des tuyaux d'égout en place (sanitaire et pluvial), dans le cas où les raccordements d'égouts pluviaux et sanitaires se font par gravité. Dans les autres cas, un système de pompage peut être autorisé si ce système est conforme aux dispositions du *Code national de la plomberie- Canada 1995 (CNRC 38728F)*.

Article 16 **Soupape de retenue**

Le présent Article s'applique à tous les *bâtiments*, qu'ils soient construits ou non avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Une soupape de retenue doit être installée sur les branchements horizontaux recevant les eaux usées de tous les appareils de plomberie, notamment les renvois de plancher, les fosses de

retenue, les intercepteurs, les réservoirs et tous les autres siphons installés dans les *sous-sols* et les *caves*. Cette soupape de retenue doit être facilement accessible pour son entretien et nettoyage.

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

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

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

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

SECTION V

DISPOSITIONS RELATIVES AUX MAISONS MOBILES ET AUX ROULOTTES DE CHANTIER

Article 17 **Installation des maisons mobiles**

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

Article 18 **Plate-forme des maisons mobiles et des roulottes de chantier**

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

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à une roulotte de chantier temporaire installée sur un chantier de construction.

Article 19 **Fondation des maisons mobiles et des roulottes de chantier**

Tout type de *fondation* sur laquelle repose une *maison mobile* ou une roulotte de chantier ne doit pas avoir plus de 1 mètre de hauteur, par rapport au *terrain* adjacent.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à une roulotte de chantier temporaire installée sur un chantier de construction.

Article 20 **Ancrage des maisons mobiles et des roulottes de chantier**

Des ancrs, ayant forme d'oeillets métalliques encastrés dans un béton moulé sur place, de vis en tire-bouchon ou d'ancres à tête de flèche, doivent être prévues à tous les angles de la *plate-forme* de la *maison mobile* ou de la roulotte de chantier et aux endroits où elles peuvent être nécessaires pour arrimer solidement la *maison mobile* ou la roulotte de chantier et la rendre capable de résister à la poussée du vent. Ces dispositifs d'ancrage du châssis de la *maison mobile* ou de la roulotte de chantier doivent être assujettis par un câble ou tout autre dispositif approuvé. L'ancre elle-même et le dispositif de raccordement doivent pouvoir résister à une tension d'au moins deux mille cent quatre-vingt 2 180 kg.

Toutefois, l'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à une roulotte de chantier temporaire installée sur un chantier de construction.

Article 21 Nivellement et écoulement de l'eau sur le terrain d'une maison mobile

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*.

Article 22 Jupe de vide sanitaire des maisons mobiles et des roulottes de chantier

Tout dispositif d'accrochage et autre équipement de roulement ou de transport apparent (essieu) doivent être enlevés dans les 30 jours suivant la mise en place de l'unité sur la *plate-forme*. La *jupe de vide sanitaire* doit être fermée dans les mêmes délais.

Toutes les *maisons mobiles* et les roulottes de chantier doivent être pourvues d'une *jupe de vide sanitaire* allant de la partie inférieure de l'unité jusqu'au sol et ayant un panneau amovible d'au moins 90 centimètres de largeur et 60 centimètres de hauteur, pour permettre l'accès aux raccordements des services d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées. La jupe doit être peinte, teinte ou vernie ou être recouverte d'un matériau de revêtement extérieur autorisé au règlement de *zonage* (règlement numéro 311).

Toutefois, l'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à une roulotte de chantier temporaire installée sur un chantier de construction.

Article 23 Saillies et bâtiments accessoires reliés aux maisons mobiles

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

Les *saillies* ne doivent pas obstruer les *ouvertures* requises pour l'éclairage et la ventilation de la *maison mobile*, ni empêcher l'inspection de l'équipement de la *maison mobile* ou des raccordements aux services publics, ni empiéter sur les distances minimales requises des *lignes de terrain* en vertu du règlement de *zonage* (règlement numéro 311).

SECTION VI

DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Article 24 **Fondations**

Sous réserve des normes du présent règlement applicables aux *maisons mobiles* ou aux roulottes de chantier et du dernier paragraphe, tout *bâtiment principal* doit être construit sur des *fondations* permanentes, soit des *fondations* continues de pierre, de béton ou d'autres matériaux certifiés pour cet *usage* par un organisme accrédité par le Conseil canadien des normes (CCN). Toutefois, un *bâtiment principal* ne peut pas être construit sur des *fondations* continues de blocs de béton.

Le *bâtiment principal* peut aussi être installé sur des pieux ou des pilotis. Cependant, au plus 25% de la *superficie au sol* du *bâtiment principal* peut être appuyée sur de tels pieux ou pilotis.

Aucun *bâtiment principal* ne doit être assis sur des piliers de pierre, de blocs de béton, de brique ou de bois.

Est soustrait de l'application de l'ensemble de ces dispositions, un *bâtiment principal* utilisé comme cabane à sucre ou comme abri sommaire en milieu boisé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES

Article 25 Droits acquis et constructions dérogatoires

Une *construction dérogatoire* est protégée par droits acquis si, au moment de son édification, elle a été érigée conformément à la réglementation alors en vigueur dans la *municipalité*.

Il en est de même si, au moment de l'entrée en vigueur de la réglementation municipale à laquelle elle contrevient, un permis avait déjà été émis pour son édification. Cependant, cette *construction* doit avoir été érigée dans les délais prévus au permis. Toute démolition par la volonté du propriétaire ou suite à son inaction fait perdre les droits acquis relativement à cette *construction*. Ainsi, sa reconstruction doit être faite en conformité avec les dispositions des règlements concernant le *zonage*, la construction et le *lotissement* en vigueur. Pour les fins du présent alinéa, est considéré comme une démolition lorsque 50% ou plus de la structure de toute la *construction* est démolie.

Article 26 Modification et réparation d'une construction dérogatoire

Une *construction dérogatoire* protégée par droits acquis peut être modifiée à condition que la modification respecte les dispositions des règlements concernant le *zonage*, la construction et le *lotissement* en vigueur.

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

Une *construction dérogatoire* protégée par droits acquis peut être entretenue et réparée.

Article 27 Reconstruction d'une construction dérogatoire

Si une *construction dérogatoire* protégée par droits acquis est partiellement détruite ou endommagée et a perdu moins de la

50%) de sa valeur portée au rôle d'évaluation avant l'évènement et ce, par une cause autre que la volonté ou l'inaction du propriétaire, tel un incendie ou un autre sinistre, elle peut être reconstruite aux conditions suivantes :

- la reconstruction doit se faire à l'intérieur de l'espace physique délimité par la face extérieure des murs de *fondation* de la *construction* détruite;

-
- la **construction** doit être conforme à toutes les dispositions du règlement de **zonage** en vigueur, autres que celles relatives aux **marges** minimales, aux façades et à la **superficie au sol** minimales, et être conforme aux dispositions du présent règlement;
 - la **construction** doit être complétée dans une période de 24 mois depuis la date de la destruction.

Si une **construction dérogatoire** protégée par droits acquis est détruite ou sérieusement endommagée et a perdu 50% ou plus de sa valeur portée au rôle d'évaluation avant l'évènement et ce, par une cause autre que la volonté ou l'inaction du propriétaire, tel un incendie ou un autre sinistre, les droits acquis de cette **construction dérogatoire** sont éteints et donc elle ne peut être reconstruite qu'en conformité aux dispositions des règlements concernant le **zonage**, la construction et le **lotissement** en vigueur.

Malgré l'alinéa précédent, lorsque la **construction dérogatoire** protégée par droits acquis est un **bâtiment principal** jumelé ou contigu, elle peut être reconstruite aux mêmes conditions que celles édictées au 1^{er} alinéa si l'un des **bâtiments** seulement est détruit.

CHAPITRE IV

RECOURS ET SANCTIONS

Article 28 Infractions

Quiconque fait défaut ou néglige de remplir quelque obligation que ce règlement lui impose, fait défaut ou néglige de compléter ou de remplir ces obligations dans les délais prévus à ce règlement, ou contrevient de quelque façon à ce règlement commet une infraction.

Article 29 Recours

La Cour Supérieure peut, sur requête de la *municipalité*, ordonner la cessation d'une construction incompatible avec le présent règlement.

Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre la *construction* conforme au présent règlement ou, s'il n'y a pas d'autre remède utile, la démolition de la *construction*.

Nonobstant les recours par action pénale, le *Conseil* pourra exercer devant les tribunaux de juridiction civile, tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Article 30 Construction non conforme en matière de sécurité ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur

Lorsqu'une *construction* est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des *personnes* ou lorsqu'elle a perdu au moins 50% de sa valeur portée au rôle d'évaluation par vétusté, par incendie ou par explosion, la Cour supérieure peut, sur requête de la *municipalité*, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des *personnes* ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la *construction*.

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

Article 31 Exécution

Une requête présentée en vertu de l'Article 29 ou de l'Article 30 du présent règlement est instruite et jugée d'urgence.

Lorsque la requête conclut à l'exécution des travaux ou à la démolition, le tribunal peut, à défaut par le propriétaire ou la *personne* qui a la garde de l'immeuble y procéder dans le délai imparti, autoriser la *municipalité* à y procéder aux frais du propriétaire du *bâtiment*.

Article 32 **Coût des travaux**

Le coût des travaux de démolition, de *réparation*, d'altération, de construction ou de remise en état encouru par une municipalité lors de l'exercice des pouvoirs visés à l'Article 31 du présent règlement constitue contre la propriété une charge assimilée à la taxe foncière et recouvrable de la même manière.

Article 33 **Sanctions**

Toute *personne*, qui contrevient au présent règlement, commet une infraction et est passible des pénalités suivantes :

- a) en cas de 1^{ère} infraction, si le contrevenant est une *personne* physique, il est passible d'une amende minimale de 500 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$ en plus des frais judiciaires pour chaque infraction;
- b) en cas de 1^{ère} infraction, si le contrevenant est une *personne* morale, il est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 2 000 \$ en plus des frais judiciaires pour chaque infraction;
- c) en cas de récidive, si le contrevenant est une *personne* physique, l'amende minimale est de 1 000 \$ et l'amende maximale est de 2 000 \$ en plus des frais judiciaires pour chaque infraction;
- d) en cas de récidive, si le contrevenant est une *personne* morale, l'amende minimale est de 2 000 \$ et l'amende maximale est de 4 000 \$ en plus des frais judiciaires pour chaque infraction.

Toute infraction, si elle est continue, constitue jour après jour une offense séparée et le contrevenant est ainsi passible d'une amende et des pénalités ci-dessus édictées pour chaque jour durant lequel l'infraction se continue.

Article 34 **Procédure à suivre en cas d'infraction**

Les dispositions relatives à la procédure à suivre en cas d'infraction à l'égard du présent règlement sont celles prévues à l'Article 22 du règlement administratif (règlement numéro 314).

Le présent renvoi s'étend à toute modification que peut subir les dispositions énoncées à l'Article 22 postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement.

