

Municipalité de Leclercville



Règlement no : 2019-153
Règlement de construction

Avis de motion : 4 février 2019
Adoption projet règlement: 4 février 2019
Assemblée publique : 11 mars 2019
Adoption du règlement :.....2019
Entrée en vigueur :.....2019

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I :	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT.....	1
1.2	TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS	1
1.3	VALIDITÉ	1
1.4	RÈGLES D'INTERPRÉTATION COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS	1
1.5	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS.....	1
1.6	INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	1
1.7	TERMINOLOGIE	2
CHAPITRE II :	CODES, LOIS ET RÈGLEMENTS RÉGISSANT LA CONSTRUCTION	3
2.1	CODES DE CONSTRUCTION, LOIS ET RÈGLEMENTS EN VIGUEUR.....	3
2.2	NORMES APPLICABLES AUX MAISONS MOBILES ET UNIMODULAIRES.....	3
CHAPITRE III :	NORMES GÉNÉRALES DE CONSTRUCTION.....	4
3.1	FONDATION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL	4
3.2	FONDATION D'UNE MAISON MOBILE, PLATE-FORME ET ANCRAGE.....	4
CHAPITRE IV :	CONSTRUCTIONS, BÂTIMENTS OU OUVRAGES DANGEREUX, INCENDIÉS OU DÉLABRÉS.....	5
4.1	CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS NON SÉCURITAIRES	5
4.2	EXCAVATION ET FONDATION À CIEL OUVERT	5
4.3	DÉMOLITION D'UNE CONSTRUCTION	5
4.4	CONSTRUCTION ENDOMMAGÉE, PARTIELLEMENT DÉTRUITE OU DÉLABRÉE	5
4.5	RECONSTRUCTION OU RÉFECTION D'UN BÂTIMENT DÉROGATOIRE	6
CHAPITRE V :	ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION ET DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION.....	7
5.1	BÂTIMENTS ET USAGES VISÉS	7
5.2	ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION.....	7
5.3	SYSTÈME D'ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR	7
5.4	ACCÈS DES VÉHICULES AUTOMOBILES	8
5.5	APPAREIL DE CAPTAGE D'IMAGE.....	8
5.6	RECONSTRUCTION OU RÉFECTION D'UN BÂTIMENT NON CONFORME.....	8
CHAPITRE VI :	INFRACTIONS, AMENDES, PROCÉDURES ET RECOURS	9
6.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
CHAPITRE VII :	DISPOSITIONS FINALES.....	10
7.1	ABROGATION DES RÈGLEMENTS	10
7.2	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	10

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de construction » et le numéro 2018-145.

1.2 TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS

L'ensemble et la totalité des parties du territoire sous la juridiction de la municipalité de Leclercville sont assujettis au présent règlement.

Sur ce territoire, le règlement s'applique aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

1.3 VALIDITÉ

Le Conseil de la municipalité de Leclercville décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un sous-paragraphe étaient ou devaient être un jour déclarés nuls, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.4 RÈGLES D'INTERPRÉTATION COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS

Les règles d'interprétation que l'on retrouve au Règlement de zonage en vigueur s'appliquent au présent règlement et en font partie intégrante comme si ledit chapitre y était reproduit en totalité.

1.5 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES COMMUNES À TOUS LES RÈGLEMENTS

Les dispositions administratives que l'on retrouve au Règlement de zonage en vigueur s'appliquent au présent règlement et en font partie intégrante comme si ledit chapitre y était reproduit en totalité.

1.6 INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales pour toutes les zones et les dispositions particulières à une zone, ces dernières s'appliquent et prévalent sur les dispositions générales. De même, en cas d'incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques, ces dernières s'appliquent et prévalent sur les dispositions générales.

1.7 TERMINOLOGIE

Au sens du présent règlement, on doit donner aux termes, aux mots et aux expressions qui suivent la signification indiquée dans les définitions du Règlement de zonage, à moins que le contexte ne leur confère un sens différent.

CHAPITRE II : CODES, LOIS ET RÈGLEMENTS RÉGISSANT LA CONSTRUCTION

2.1 CODES DE CONSTRUCTION, LOIS ET RÈGLEMENTS EN VIGUEUR

L'émission d'un permis de construction ne soustrait pas le détenteur du permis de l'obligation de satisfaire aux lois et règlements provinciaux applicables en cette matière ainsi qu'au Règlement concernant la prévention des incendies, aux autres règlements municipaux et au Code national du bâtiment en vigueur.

2.2 NORMES APPLICABLES AUX MAISONS MOBILES ET UNIMODULAIRES

Toute maison mobile et unimodulaire doit satisfaire les normes de l'Association canadienne de normalisation et en porter le sceau d'approbation (ACNOR-CSA) ou de la SCHL.

Toute roulotte doit être fabriquée selon Normes de Sécurité des Véhicules Automobiles du Canada en vigueur de Transports Canada (NSVAC).

CHAPITRE III : NORMES GÉNÉRALES DE CONSTRUCTION

3.1 FONDATION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Un bâtiment principal doit être érigé sur une fondation continue en béton coulé, sur une fondation constituée d'une dalle de béton coulé ou une combinaison des deux méthodes.

Les fondations constituées de piliers ou pilotis sont autorisées dans toutes les zones pour l'agrandissement d'un bâtiment principal. La superficie au sol de l'agrandissement visé ne doit pas excéder 50% de la superficie au sol du bâtiment principal. Dans le présent calcul, la superficie au sol du bâtiment principal n'inclut pas la superficie au sol de tout bâtiment complémentaire y étant annexé. La partie extérieure correspondant à l'aire comprise entre le dessous de l'agrandissement érigé sur piliers et le sol doit être ceinturée d'un treillis ou d'un parement autorisé pour les murs extérieurs.

Un bâtiment principal en zone agricole peut être érigé sur des pieux.

3.2 FONDATION D'UNE MAISON MOBILE, PLATE-FORME ET ANCRAGE

La ceinture de vide technique doit être entourée et refermée complètement le dessous du bâtiment. Elle ne doit pas être ajourée et doit être installée et peinte dans un délai maximum de 60 jours après l'installation de la maison mobile.

Toute maison mobile doit être munie d'ancrages solides de manière à empêcher tout déplacement sur ses fondations.

Une base servant à soutenir la maison mobile doit être aménagée sur chaque emplacement. Elle doit être conçue de façon à supporter également la charge maximale anticipée d'une maison mobile en toutes saisons, sans qu'il ne se produise d'affaissement ni autre sorte de mouvement de terrain.

Toute l'aire située sous la maison mobile ainsi que sous les extensions doit être recouverte d'un matériau bien tassé et toute la superficie de terrain entourant la plate-forme doit être nivelée de façon que l'eau de surface s'écoule en direction inverse de la plate-forme.

CHAPITRE IV : CONSTRUCTIONS, BÂTIMENTS OU OUVRAGES DANGEREUX, INCENDIÉS OU DÉLABRÉS

4.1 CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS NON SÉCURITAIRES

Toute construction inoccupée, inachevée ou dont les travaux sont arrêtés ou suspendus depuis plus de 3 mois doit être convenablement close ou barricadée.

4.2 EXCAVATION ET FONDATION À CIEL OUVERT

Toute excavation ou fondation à ciel ouvert non immédiatement utilisée ou détériorée doit être entourée d'une clôture de sécurité de 1,2 m de hauteur afin de prévenir tout accident. Aucune excavation ou fondation non utilisée ne peut demeurer à ciel ouvert plus de 6 mois, passé ce délai, elle doit être démolie et comblée de terre.

4.3 DÉMOLITION D'UNE CONSTRUCTION

Lors des travaux de démolition d'une construction, les débris et les matériaux sujets à dégager de la poussière doivent être arrosés continuellement et adéquatement durant leur manutention.

Il est interdit de laisser tomber les débris et les matériaux d'un étage à l'autre. Les débris et matériaux doivent être descendus selon les méthodes suivantes :

1. Avec des grues;
2. Avec des câbles;
3. Dans des chutes fermées de tout côté et construites de manière à empêcher le soulèvement de la poussière.

La démolition d'un bâtiment ou d'une construction doit être complétée dans un délai de 3 mois suivant l'émission du permis ou du certificat.

4.4 CONSTRUCTION ENDOMMAGÉE, PARTIELLEMENT DÉTRUITE OU DÉLABRÉE

Toute construction endommagée, partiellement détruite ou délabrée, doit être réparée ou démolie si elle représente des risques pour la sécurité publique. Le propriétaire doit, dans les 10 jours suivant l'avis du fonctionnaire désigné, demander un permis ou un certificat d'autorisation pour réparer, rénover ou démolir le bâtiment. Les travaux doivent être entrepris dans les 60 jours qui suivent l'émission du permis ou du certificat.

Tout bâtiment incendié ou endommagé lors d'un sinistre doit être solidement barricadé par le propriétaire dans les 48 heures suivant le sinistre et doit le demeurer tant que les travaux de réparation, de rénovation et/ou de démolition ne sont pas complétés. Lorsqu'un bâtiment est endommagé au point qu'une partie de celui-ci risque de s'écrouler, son propriétaire doit procéder à la consolidation ou à la démolition de la superficie dangereuse dans les 48 heures du sinistre ou, s'il y a lieu, de la fin de l'enquête instituée afin de déterminer les

causes de l'incendie. En outre, dans l'intervalle, le propriétaire, ou directeur du service des incendies, doit prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires, notamment pour interdire l'accès au site devenu dangereux ou y assurer une surveillance appropriée, le tout aux frais du propriétaire.

Les ouvertures d'une construction endommagée, partiellement détruite ou délabrée depuis plus de 90 jours doivent être closes ou barricadées de panneaux de contreplaqué ou de matériaux équivalents non ajourés ayant la résistance pour assurer la sécurité du public.

4.5 RECONSTRUCTION OU RÉFECTION D'UN BÂTIMENT DÉROGATOIRE

Un bâtiment dérogatoire ou un ensemble de bâtiments dérogatoires, protégés par droits acquis, détruits ou devenus dangereux ou ayant perdu au moins 50 % **de sa valeur physique** par suite d'un incendie, ou **de toute autre cause** (tel un événement ponctuel autre que des dommages causés par un manque d'entretien) et autre qu'à la suite d'une inondation dans la zone de grands courants (0-20 ans) d'une plaine inondable peut être refait ou reconstruit aux conditions suivantes :

1. Il peut être **refait** (même implantation et même volumétrie) en conformité avec le Règlement de construction sans aggraver son caractère dérogatoire. Les travaux doivent débiter à l'intérieur d'une période de 12 mois à compter de la date de la destruction. La possibilité de refaire un bâtiment ne prévaut que si le terrain n'a pas la superficie requise pour que le bâtiment respecte les normes du Règlement de zonage. Dans le cas d'un bâtiment situé dans la rive, dans la zone inondable ou dans la zone de mouvement de terrain, la réfection du bâtiment doit respecter les règles applicables à la protection des rives et du littoral, aux plaines inondables et au mouvement de terrain;
2. Il peut être **reconstruit** (nouvelle implantation et/ou nouvelle volumétrie) en conformité avec le Règlement de zonage et le Règlement de construction en vigueur au moment de sa reconstruction.

La valeur physique est la valeur intrinsèque de la construction, prenant en considération la nature et la qualité des matériaux, l'état général du bâtiment, la superficie de plancher, le type de structure et autres caractéristiques du bâtiment faisant référence à son intégrité et à sa dégradation servant à déterminer le degré de la perte de valeur.

Malgré ce qui précède, dans les zones RA-3, RA-6, M-2 et M-3, un tel bâtiment peut être **refait ou reconstruit** à l'intérieur d'une période de 12 mois à compter de la date de la destruction, et ce, même si la nouvelle implantation du bâtiment demeure dérogatoire à la suite de la réfection ou de la reconstruction, en autant que la nouvelle implantation du bâtiment n'aggrave pas les dispositions dérogatoires.

CHAPITRE V : ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION ET DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION

5.1 BÂTIMENTS ET USAGES VISÉS

L'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux en vue de blinder ou de fortifier un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, le choc ou la poussée de véhicule ou autre type d'assaut, sont interdits pour les usages et bâtiments suivants :

1. Tout type de bâtiment résidentiel
2. Hôtel, motel, ou maison de touristes ou de chambre;
3. Tout type de restaurants, cabarets, bars, brasseries, tavernes et autres lieux avec débit de boisson;
4. Bureau d'entreprise ne recevant pas de client sur place;
5. Centre récréatif (y compris les salles de quilles et de billard), les lieux d'amusements et les gymnases et autres clubs athlétiques;
6. Tout bâtiment qui sert de lieu d'assemblées, pour des clubs sociaux ou pour des associations civiques, sociales et fraternelles.

5.2 ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION

Sont prohibés, pour tous les bâtiments visés à l'article 5.1, les éléments de fortification suivants :

1. L'installation de verre de type laminé (h-6) ou tout autre verre « anti-balle » dans les fenêtres et les portes;
2. L'installation et le maintien de plaque de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
3. L'installation ou le maintien de volets de protection pare-balles ou tous autres matériaux offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs autour des ouvertures du bâtiment;
4. L'installation et le maintien d'une porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
5. L'installation et le maintien de grillage ou de barreaux de métal, que ce soit à l'entrée d'accès, aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave;
6. L'installation de murs ou de parties de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment ou d'une tour d'observation, en béton armé ou non armé et /ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu.

5.3 SYSTÈME D'ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Un lampadaire d'une hauteur de plus de 2,5 m est prohibé sur une propriété à usage résidentiel.

Tout système d'éclairage extérieur qui se compose d'un appareil orientable projetant un faisceau lumineux d'une capacité de 150W est limité à deux par résidence. Ces appareils peuvent se localiser soit sur la façade ou sur le côté du bâtiment comportant une entrée.

5.4 ACCÈS DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Une guérite, portail, porte-cochère ou toutes autres installations visant à contrôler ou empêcher l'accès des véhicules automobiles par l'entrée charretière d'un emplacement résidentiel sont prohibées à moins que le terrain sur lequel est érigé le bâtiment principal soit d'une superficie de plus de 10 000 m² ou que la résidence se situe à plus de 30 m de l'emprise de la voie publique.

5.5 APPAREIL DE CAPTAGE D'IMAGE

Tout appareil de captage d'image ou système désigné comme étant un système de vision nocturne, ne peut être installé à l'extérieur d'un bâtiment autre que commercial ou industriel sauf pour capter une scène en façade du bâtiment principal et sur un autre des côtés du dit bâtiment.

5.6 RECONSTRUCTION OU RÉFECTION D'UN BÂTIMENT NON CONFORME

Toute construction non conforme aux dispositions des articles 5.1 à 5.5 du présent règlement doit faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection afin de la rendre conforme.

CHAPITRE VI : INFRACTIONS, AMENDES, PROCÉDURES ET RECOURS

6.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions relatives aux infractions, amendes, procédures et recours, prescrites au Règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS FINALES

7.1 ABROGATION DES RÈGLEMENTS

Le présent règlement remplace et abroge toute disposition incompatible avec le présent règlement qui pourrait se retrouver dans d'autres règlements antérieurs de la Municipalité. Sans limiter ce qui précède, le Règlement de construction no 55-2007 et ses amendements sont remplacés.

7.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Leclercville le2019.

la Directrice générale

Le Maire