

MUNICIPALITÉ DE MONT-SAINT-MICHEL



Règlement numéro 02-111 relatif à la construction

Tel que modifié par les règlements suivants :

02-111	Adopté le 7 février 2003	Entré en vigueur le 18 mars 2003
10-137	Adopté le 3 mai 2010	Entré en vigueur le 31 mai 2010

TABLE DES MATIÈRES

1	Dispositions déclaratoires.....	1-1
1.1	Titre du règlement.....	1-1
1.2	Remplacement de règlements antérieurs.....	1-1
1.3	Aire d'application.....	1-1
1.4	Personnes assujetties au présent règlement.....	1-1
1.5	Le règlement et les lois.....	1-1
1.6	Validité du règlement.....	1-2
1.7	Respect des règlements.....	1-2
2	Dispositions communes.....	2-1
2.1	Dispositions interprétatives.....	2-1
2.2	Dispositions administratives.....	2-1
2.3	Plan de zonage.....	2-1
2.4	Zones inondables.....	2-1
3	Code national du bâtiment.....	3-1
3.1	Édifice public.....	3-1
4	Dispositions spéciales.....	4-1
4.1	Protection des matériaux de revêtement.....	4-1
4.2	Fondation.....	4-1
4.2.1	Bâtiment principal.....	4-1
4.2.2	Maison mobile.....	4-2
4.3	Caves.....	4-2
4.4	Auvents.....	4-2
4.5	Balcons.....	4-2
4.6	Entretien.....	4-2
4.7	Bâtiments non sécuritaires.....	4-3
4.8	Bâtiment endommagé.....	4-3
4.9	Sûreté des bâtiments.....	4-3
4.10	Neige et glace.....	4-3
4.11	Détecteurs de fumée obligatoire.....	4-3
4.12	Installation septique.....	4-4
4.13	Raccordement à un réseau d'égout et d'aqueduc.....	4-4
4.14	Bâtiments temporaires.....	4-4
4.15	Fortification, blindage et mirador.....	4-5
4.15.1	Matériaux prohibés.....	4-5
4.15.2	Accès au site.....	4-5
4.15.3	Délai de conformité.....	4-5
4.16	Protection contre les gaz souterrains.....	4-6

4.16.1	Membrane de protection	4-6
4.16.2	Système de dépressurisation préventif	4-6
4.16.3	Étanchéisation du périmètre et des ouvertures.....	4-7
5	Dispositions finales	5-1
5.1	Recours	5-1
5.2	Contraventions et recours	5-2
5.2.1	Dispositions générales	5-2
5.2.1.1	Peine	5-2
5.3	Amendement du présent règlement.....	5-2
5.4	Entrée en vigueur.....	5-2

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
D'ANTOINE-LABELLE
MUNICIPALITÉ DE MONT-SAINT-MICHEL

RÈGLEMENT NUMÉRO 02-111

Règlement relatif à la construction

- ATTENDU que la municipalité a procédé à la révision de son plan d'urbanisme;
- ATTENDU qu'il y a lieu d'adopter un nouveau règlement relatif à la construction;
- ATTENDU qu'un projet de règlement a été préalablement déposé à la séance du 13 décembre 2002;
- ATTENDU que le présent règlement a été précédé d'une assemblée publique de consultation le 31 janvier 2003, tenue conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- ATTENDU qu'un avis de motion a été donné le 13 décembre 2002;
- ATTENDU qu'une dispense de lecture a été demandée lors de l'avis de motion et que chacun des membres du conseil reconnaît avoir reçu une copie du règlement, déclare l'avoir lu et renonce à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE, la municipalité de Mont-Saint-Michel décrète ce qui suit:

Chapitre 1

1 Dispositions déclaratoires

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est identifié par le numéro 02-111 et sous le titre de « *Règlement relatif à la construction* ».

1.2 Remplacement de règlements antérieurs

Le présent règlement remplace tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait à la construction et plus particulièrement le règlement numéro 89-83 et ses amendements. Le remplacement ne doit pas être interprété comme affectant toute matière ou chose faite ou qui doit être faite en vertu du ou des règlements ainsi remplacés. Toute infraction commise ou toute poursuite intentée en vertu des dispositions du ou des règlements ainsi remplacés peut être traitée de la manière prévue dans ce ou ces règlements remplacés.

1.3 Aire d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité de Mont-Saint-Michel.

1.4 Personnes assujetties au présent règlement

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.5 Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

1.6 Validité du règlement

Le conseil de la municipalité de Mont-Saint-Michel décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, 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 alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de ce règlement était ou devait être déclaré nul par la Cour ou autre instance, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

1.7 Respect des règlements

La délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'inspecteur en bâtiments ou l'inspecteur régional ne libèrent aucunement le propriétaire d'un immeuble de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement.

Chapitre 2

2 Dispositions communes

2.1 Dispositions interprétatives

Les dispositions interprétatives comprises dans le règlement numéro 02-107 relatif aux divers permis et certificats font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici au long reproduites.

2.2 Dispositions administratives

Les dispositions administratives comprises dans le règlement numéro 02-107 relatif aux divers permis et certificats font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici au long reproduites.

2.3 Plan de zonage

Le plan de zonage apparaissant à l'annexe 1 du règlement numéro 02-109 relatif au zonage fait partie intégrante du présent règlement.

2.4 Zones inondables

Les plans illustrant les zones inondables et apparaissant à l'annexe 3 du règlement numéro 02-109 relatif au zonage font partie intégrante du présent règlement.

Chapitre 3

3 Code national du bâtiment

3.1 Édifice public

Pour tout édifice public, au sens de la Loi sur la sécurité dans les édifices publics (L.R.Q., chap. S-3 et modifications) les plans et devis doivent être approuvés par l'autorité provinciale compétente.

Chapitre 4

4 Dispositions spéciales

4.1 Protection des matériaux de revêtement

Les surfaces extérieures en bois de tout bâtiment doivent être protégées des intempéries au moyen de peinture, teinture, créosote, vernis, huile ou recouvertes de matériaux de finition généralement reconnus.

Les revêtements de métal de tout bâtiment, à l'exception des bâtiments de fermes, doivent être peints, émaillés, anodisés ou traités de façon équivalente.

4.2 Fondation

4.2.1 Bâtiment principal

Tout bâtiment principal doit reposer sur des fondations continues de béton ou de blocs de béton d'une hauteur minimale de 60 centimètres de hauteur, à l'épreuve de l'eau et assises sur une semelle de béton à l'abri du gel et d'une solidité suffisante pour supporter le bâtiment.

Les fondations doivent reposer sur une semelle de béton d'au moins 20 centimètres d'épaisseur et de 40 centimètres de largeur.

Tout bâtiment principal peut également être érigé sur des pilotis de béton appuyé sur une semelle mesurant au minimum 60 centimètres de côté et 30 centimètres d'épaisseur. La semelle et le pilotis doivent être pourvus d'armature métallique et d'un dispositif d'ancrage de la structure du bâtiment.

L'espace entre le plancher et le sol doit être muni d'un recouvrement continu qui se marie à l'ensemble du bâtiment.

Tout bâtiment principal peut être érigé sur une dalle flottante de béton pourvu qu'elle soit à l'abri de toute possibilité de désordre ou de soulèvement du au gel.

4.2.2 Maison mobile

Une maison mobile peut être érigée sur des piliers de béton ou de blocs de béton ou encore être installée sur une dalle flottante pourvu qu'elle soit à l'abri de toute possibilité de désordre ou de soulèvement dû au gel.

L'espace entre le plancher et le sol doit être muni d'un recouvrement continu qui se marie à l'ensemble du bâtiment.

4.3 Caves

Les caves doivent être ventilées par des soupiraux ou autres dispositifs adéquats.

4.4 Auvents

L'installation d'auvents est soumise aux conditions suivantes:

- a) aucun auvent ne peut projeter sur la propriété publique;
- b) les auvents doivent être faits de toile ou de tout autre matériau tissé;
- c) l'utilisation d'auvents comme enseignes sur les édifices commerciaux est assujettie aux articles de la réglementation d'urbanisme concernant les enseignes.

4.5 Balcons

Tout logement aménagé à un niveau supérieur au rez-de-chaussée doit être pourvu d'un balcon d'une superficie minimale de 2.5 mètres².

4.6 Entretien

Les bâtiments doivent être maintenus propres et en bon état et traités ou rafraîchis au besoin à l'aide de matériaux appropriés (peinture, teinture, etc.). De plus, on doit y prévenir toute infiltration d'eau et faire en sorte qu'ils soient exempts de vermine.

4.7 Bâtiments non sécuritaires

Les fondations non-immédiatement utilisées d'un bâtiment ou les fondations inutilisées d'un bâtiment incendié, démoli ou déplacé doivent être entourées, et ce dans un délai de 10 jours, d'une clôture de 1,2 mètre de hauteur pour une période maximale de 12 mois. Après cette date, le trou doit être rempli et nivelé pour prévenir tout accident.

Tout bâtiment abandonné doit être tenu fermé et ses accès obstrués afin de prévenir tout danger à la sécurité du public.

Le présent article n'a pas pour effet de soustraire quiconque de l'application de l'article 4.8.

4.8 Bâtiment endommagé

Lorsqu'un bâtiment est détruit ou détérioré en tout ou en partie, par un acte fortuit ou autrement, il doit être rénové, reconstruit ou démoli. Cette réparation, cette reconstruction ou cette démolition doit s'effectuer dans un délai de 24 mois suivant la date à laquelle les dommages ont été causés lorsqu'il s'agit d'un acte fortuit et dans un délai de six mois dans les autres cas. Dans le cas d'une démolition, le terrain doit être libéré de tout débris et il doit être nivelé.

4.9 Sûreté des bâtiments

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

4.10 Neige et glace

Les bâtiments situés à moins de trois mètres de la ligne avant et munis d'un toit de tôle à pente dont le versant est en direction de la ligne avant doivent être munis de dispositifs empêchant le glissement de la neige et de la glace.

4.11 Détecteurs de fumée obligatoire

Tout propriétaire d'un logement construit dans la municipalité doit équiper ce logement d'un détecteur de fumée conforme aux normes de l'ACNOR (Association canadienne de normalisation).

4.12 Installation septique

Tout bâtiment non desservi par un réseau d'égout, doit être relié à une installation septique conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chap. Q-2) et aux règlements édictés en vertu de cette loi.

4.13 Raccordement à un réseau d'égout et d'aqueduc

Il est interdit de raccorder tout bâtiment à un réseau d'aqueduc ou d'égout sans avoir obtenu d'autorisation à cet effet.

4.14 Bâtiments temporaires

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

4.15 Fortification, blindage et mirador

Les fortifications et les miradors sont prohibés sur l'ensemble du territoire à l'exception de ceux nécessaires aux établissements de détention, aux postes de police et aux palais de justice. Les fortifications sont aussi autorisées pour les institutions bancaires et celles nécessaires pour protéger les documents des établissements publics et des établissements des services professionnels.

Tout matériau et/ou tout assemblage de matériaux de construction en vue d'assurer le blindage d'un ou d'une partie de bâtiment résidentiel, ou d'un ou d'une partie de bâtiment commercial de type hôtel, motel, maison de touristes, maison de pension, restaurant, taverne, bar, club de nuit, clubs sociaux, lieux d'assemblées, cabaret, associations civiques, sociales et fraternelles, bureau d'entreprise ne recevant pas de client sur place, gymnase et club athlétique, centre récréatif y compris salle de quilles et billard, lieux d'amusement et tout bâtiment à usages mixtes contre les projectiles d'armes à feu ou contre des explosifs est prohibé.

4.15.1 Matériaux prohibés

Dans un bâtiment, tel que mentionné à l'article 4.13, est notamment prohibé :

- a) l'installation de verre de type laminé (H-6) ou tout autre verre « anti-balles » dans les fenêtres et les portes;
- b) l'installation de portes en acier blindées et/ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- c) 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 en acier blindé et/ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu.

4.15.2 Accès au site

Il est interdit d'aménager une guérite de surveillance.

4.15.3 Délai de conformité

Toute construction non conforme à la présente section doit être reconstruite ou refaire dans les 6 mois de l'entrée en vigueur de ces articles afin de la rendre conforme à ceux-ci.

4.16 Protection contre les gaz souterrains

2010, R-10-137, a 2

À l'exception des garages détachés et des parties non fermées d'un bâtiment principal contenant un ou des logements, toute partie d'un nouveau bâtiment en contact avec le sol doit être protégée contre l'infiltration des gaz souterrains.

À cette fin, les mesures suivantes doivent être appliquées lors de la construction :

4.16.1 Membrane de protection

Toute nouvelle construction doit être pourvue d'une membrane de protection contre les gaz souterrains;

Cette membrane doit être constituée de polyéthylène d'au moins 0,15 mm d'épaisseur, posée sous la dalle de béton;

Cette membrane peut également être installée sur la dalle si celle-ci est recouverte d'un plancher distinct;

Les joints de cette membrane doivent se chevaucher d'au moins 300 mm;

Cette membrane doit demeurer étanche en tout temps.

4.16.2 Système de dépressurisation préventif

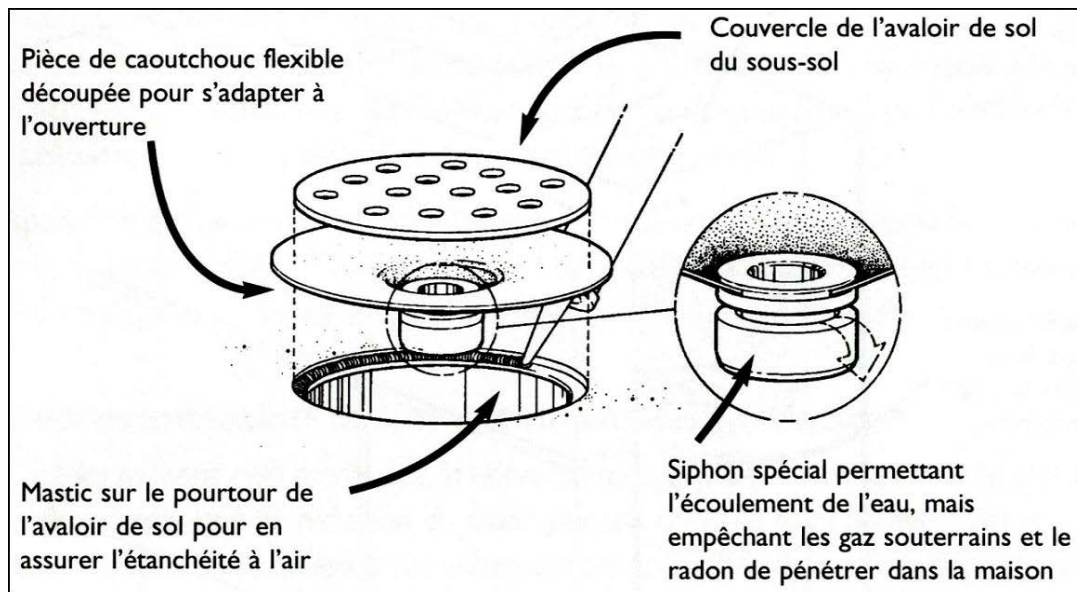
En plus des dispositions prévues à l'article précédent, lors de la construction, des mesures doivent être prises afin de prévoir l'installation d'un éventuel système de dépressurisation. Ces mesures devront être conformes aux dispositions suivantes :

- Un tuyau d'au moins cent (100) mm de diamètre doit traverser verticalement le plancher, au centre ou près du centre du plancher;
- Le plancher sur sol doit reposer sur une couche de matériau granulaire d'au moins cent cinquante (150) mm d'épaisseur, et ce, sur un rayon d'au moins trois cents (300) mm autour du tuyau décrit au paragraphe précédent;
- L'ouverture inférieure du tuyau doit être enfoncée dans la couche de matériau granulaire;
- Le haut du tuyau doit être suffisamment haut pour permettre le raccordement de celui-ci à un éventuel équipement de dépressurisation;

- Le haut du tuyau doit également être muni d'un couvercle étanche, amovible et étiqueté de manière à indiquer clairement qu'il sert d'équipement à recueillir les gaz souterrains;
- Dans le cas où des essais démontreraient que la concentration de radon dans le bâtiment et le sous-sol excède le seuil de nocivité fixé par Santé Canada, un système de dépressurisation doit alors être relié au tuyau mentionné à l'article précédent. Ce système doit être installé conformément aux dispositions du CNB.

4.16.3 Étanchéisation du périmètre et des ouvertures

- Les joints entre le plancher sur sol et la face intérieure des murs adjacents doivent être rendus étanches au moyen de mastic souple;
- Les ouvertures pratiquées dans un plancher sur sol pour laisser passer des tuyaux ou d'autres objets doivent être rendues étanches au gaz qui se dégage du sol;
- Les orifices d'évacuation d'eau (avaloirs de sol) d'un plancher sur sol doivent être conçus de façon à empêcher les remontées de gaz tout en permettant l'écoulement de l'eau; (voir croquis)



Ajouté, article 2, R.#10-137, 31-05-2010

Chapitre 5

5 Dispositions finales

5.1 Recours

La Cour supérieure peut, sur requête de la municipalité ou de la Municipalité régionale de comté d'Antoine-Labelle, ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction non conforme aux dispositions du présent règlement.

Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, ou de tout autre contrevenant, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme au présent règlement ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

Est annulable un lotissement, une opération cadastrale ou le morcellement d'un lot par aliénation qui est effectué à l'encontre du présent règlement. La municipalité peut s'adresser à la Cour supérieure pour prononcer cette nullité.

Lorsqu'une construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie 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.

La Municipalité ou la Municipalité régionale de comté d'Antoine-Labelle peut aussi employer tout autre recours utile.

5.2 Contraventions et recours

5.2.1 Dispositions générales

5.2.1.1 Peine

Toute personne qui commet une infraction au présent règlement ou qui, étant propriétaire, permet ou tolère la commission sur sa propriété d'une telle infraction est passible d'une amende et des frais.

Pour une première infraction, ladite amende ne peut être inférieure à 200,00\$ si le contrevenant est une personne physique et à 500,00\$ si le contrevenant est une personne morale. Elle ne peut être supérieure à 1 000,00\$ si le contrevenant est une personne physique et à 2 000,00\$ s'il est une personne morale.

En cas de récidive, ladite amende ne peut être inférieure à 500,00\$ si le contrevenant est une personne physique et à 1 000,00\$ s'il est une personne morale. Elle ne peut être supérieure à 2 000,00\$ si le contrevenant est une personne physique et à 4 000,00\$ s'il est une personne morale.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

5.3 Amendement du présent règlement

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que conformément à la loi.

5.4 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Roger Lapointe
maire

Lucie Gagnon
directrice générale et secrétaire-trésorière

Adopté à l'unanimité

A la séance du 7 février 2003, par la résolution numéro 03-02-41 sur une proposition de Jean-Claude Rivest, appuyé par Patrick Villeneuve.