



**Municipalité
St-David-de-Falardeau**

**RÈGLEMENT 494
CONCERNANT LA CONSTRUCTION**

(ANNEXE A)

MUNICIPALITÉ DE SAINT-DAVID-DE-FALARDEAU
RÈGLEMENT 494
CONCERNANT LA CONSTRUCTION

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1 Territoire touché par le règlement	1
1.2 Personnes touchées par le règlement	1
1.3 Annulation.....	1
1.4 Bâtiments, constructions, terrains et emplacements affectés	1
1.5 Amendements	1
1.6 Règlements et lois.....	1
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1
2.1 Fonctionnaire désigné	1
2.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné	1
2.3 Poursuites judiciaires	1
2.3.2 Pénalités et sanctions.....	1
2.3.3 Bâtiment pouvant mettre en danger les personnes	2
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
3.1 Incompatibilité des dispositions générales et particulières	1
3.2 Terminologie	1
3.2.1 Interprétation du texte et de certaines références	1
3.2.2 Interprétation des tableaux et figures.....	1
3.2.3 Interprétation des mesures	2
3.2.4 Interprétation des mots	2
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS NORMATIVES	1
4.1 Codes et règlements en vigueur et responsabilité du propriétaire.....	1
4.2 Escaliers de secours.....	2
4.3 Issues en vertu du Code National du Bâtiment	2
4.4 Refoulement des eaux d'égouts.....	2
4.5 Installation septique	2
4.5.1 Normes applicables.....	2
4.5.2 Procédure.....	2
4.6 Bâtiments ou constructions incendiés, endommagés, délabrés, inoccupés ou non terminés	2
4.6.1 Bâtiment inoccupé ou dont les travaux sont arrêtés ou suspendus	2
4.6.2 Bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu la moitié de sa valeur.....	3
4.6.3 Excavation ou fondation à ciel ouvert	3
4.7 Normes relatives aux matériaux et à leurs assemblages	3
4.7.1 Bâtiment sectionnel (préfabriqué)	3
4.7.2 Cheminée ou foyer extérieur	3
4.7.3 Normes d'installation des enseignes	4
4.7.4 Normes d'installation des antennes.....	4
4.7.5 Finition extérieure des bâtiments	4
4.7.5.1 Dispositions générales.....	4
4.7.5.2 Nombre de matériaux	4

4.7.5.3	Matériaux prohibés pour les revêtements muraux	5
4.7.5.4	Matériau prohibé pour la toiture	5
4.7.5.5	Matériaux prohibés comme isolant.....	5
4.8	Formes de bâtiment.....	5
4.8.1	Types de bâtiments prohibés.....	5
4.8.2	Bâtiment construit sur pilotis	5
4.8.3	Détecteur de fumée	6
4.8.4	Pente des toits plats.....	6
4.8.5	Dépôt de matériaux lors de constructions.....	6
4.8.6	Brûlage.....	6
4.8.7	Rues non desservies par un réseau d'égout pluvial	6

Chapitre 1

Dispositions déclaratoires

1.1 Territoire touché par le règlement

Le présent règlement de construction s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la corporation municipale de Saint-David-de-Falardeau .

1.2 Personnes touchées par le règlement

Le mot « personne » comprend aussi les corps politiques et constitués en corporation, et s'étend aux héritiers et représentants légaux, à moins que la loi où les circonstances particulières ne s'y opposent.

1.3 Annulation

L'annulation par la Cour d'un quelconque des chapitres ou articles du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres ou articles du présent règlement.

1.4 Bâtiments, constructions, terrains et emplacements affectés

Tous les bâtiments ou parties de bâtiment et toutes les constructions ou parties de construction érigés après l'entrée en vigueur du présent règlement, de même que tous les terrains ou parties de terrains doivent être édifiés ou occupés conformément aux dispositions de ce règlement, sauf lorsqu'un permis de construction ou un certificat d'autorisation a été émis avant son entrée en vigueur et que la construction débute dans les six (6) mois de ladite entrée en vigueur, auquel cas le règlement en vigueur au moment de l'émission du permis ou certificat s'applique.

1.5 Amendements

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur.

1.6 Règlements et lois

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

Chapitre 2

Dispositions administratives

2.1 Fonctionnaire désigné

L'application et l'administration du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné à cette fin par résolution du conseil.

2.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

2.2.1 Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire désigné a le droit de visiter ou de faire visiter et d'examiner ou de faire examiner toute propriété mobilière ou immobilière, l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment ou édifice pour s'assurer que la présente réglementation est respectée; le propriétaire ou occupant des lieux est tenu de recevoir ledit fonctionnaire ou son représentant et de répondre à ses questions concernant l'observation du présent règlement.

2.2.2 Le fonctionnaire désigné peut recommander au conseil d'entreprendre les procédures nécessaires prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), pour ordonner la cessation d'une utilisation d'un immeuble incompatible avec le présent règlement ou obtenir un jugement décrétant l'exécution de travaux sur des immeubles pour assurer la sécurité de personnes ou la démolition de ladite construction.

2.2.3 Le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre ou à faire émettre au propriétaire impliqué ou à son représentant ou à l'occupant, selon les circonstances, un avis d'infraction exposant les faits de l'infraction en lui ordonnant de prendre les moyens nécessaires pour corriger la situation, dans un délai donné.

2.2.4 Il fait respecter les dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement s'appliquant aux municipalités.

2.3 Poursuites judiciaires

2.3.1 À défaut par la personne visée à l'article 2.2.3 de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la municipalité, sur demande du conseil, prend les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité ou pour recouvrer et/ou imposer une amende résultant d'une infraction au présent règlement.

2.3.2 Pénalités et sanctions

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende, soit :

PERSONNE	1 ^{RE} INFRACTION	TOUTE AUTRE RÉCIDIVE
Physique	100 \$	200 \$
Morale	200 \$	400 \$

Dans tous les cas, les amendes totales maximales sont pour une même infraction :

PERSONNE	AMENDES MAXIMALES
Physique	5 000 \$
Morale	10 000 \$

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

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

2.3.3 Bâtiment pouvant mettre en danger les personnes

2.3.3.1 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 ou de tout intéressé, 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.

2.3.3.2 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.

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

2.3.3.4 Le coût des travaux de démolition, de réparation, d'altération, de construction ou de remise en état d'un terrain encouru par une municipalité lors de l'exercice des pouvoirs visés à l'article 2.3.3.3 constitue contre la propriété une charge assimilée à la taxe foncière et recouvrable de la même manière.

2.3.3.5 La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation, par suite d'un incendie ou de quelque autre cause que ce soit, doit être effectuée en conformité avec les dispositions du présent règlement.

Chapitre 3

Dispositions interprétatives

3.1 Incompatibilité des dispositions générales et particulières

En cas d'incompatibilité des dispositions générales et des dispositions particulières applicables à toutes les zones ou à une zone en particulier, à tous les bâtiments ou à un bâtiment en particulier, à toutes les constructions ou à une construction en particulier, à tous les ouvrages ou à un ouvrage en particulier, les dispositions particulières prévalent.

3.2 Terminologie

3.2.1 Interprétation du texte et de certaines références

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

L'emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que la phraséologie implique qu'il ne peut en être ainsi.

Avec l'emploi du mot « doit », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif.

Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

Le mot « usage » employé seul signifie usage principal.

L'expression « plan d'urbanisme » veut dire le plan d'urbanisme du territoire de la municipalité au sens des articles 83 à 85 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le mot « conseil » désigne le conseil de la municipalité de Saint-David-de-Falardeau.

L'expression « comité consultatif » désigne le comité consultatif d'urbanisme de la municipalité de Saint-David-de-Falardeau au sens des articles 146 à 148 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'expression « schéma d'aménagement » désigne le schéma d'aménagement de la MRC du Fjord-du-Saguenay entré en vigueur le 5 mars 2012.

3.2.2 Interprétation des tableaux et figures

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus

dans ce règlement ou auxquels il est référé en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

3.2.3 Interprétation des mesures

Toutes les dimensions données dans le présent règlement de construction sont indiquées en mesures métriques.

3.2.4 Interprétation des mots

Les définitions contenues au Règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

Chapitre 4

Dispositions normatives

4.1 Codes et règlements en vigueur et responsabilité du propriétaire

Il est de la responsabilité du propriétaire que toute construction qu'il érige, transforme, répare et modifie soit effectuée conformément aux codes, règlements et lois en vigueur lors de la demande de permis, soit :

Sujet	Lois et règlements
Édifices publics	Le règlement sur la sécurité dans les édifices publics (S-3 R.4) mis à jour le 18 mars 2013 ; <i>La Loi sur la sécurité dans les édifices publics</i> (L.R.Q., chapitre S-3) à jour au 18 mars 2013 ;
Bâtiment général	Le Code National du Bâtiment (édition 1985) et son supplément (édition 1985) ainsi que le décret 2448-85 du 17 mai 2008 et ses suppléments ;
Bâtiment résidentiel	Le Code Canadien de Construction d'Habitations (édition 1990) mis à jour au 1 ^{er} juin 2015 ;
Bâtiment agricole	Le Code Canadien de Construction des Bâtiments Agricoles (édition 1990) ; mis à jour le 1 ^{er} juin 2015 ;
Prévention des incendies	Le Code National de Prévention des Incendies du Canada (édition 1985) ; Le Code National de Prévention des Incendies du Canada (édition 1990) ; mis à jour le 18 décembre 2012.

Les règlements, codes et lois ci-avant mentionnés et leurs amendements font partie intégrante du présent règlement comme s'ils étaient récités ici au long.

Conformément à l'article 118 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les amendements apportés aux codes, règlements et lois cités précédemment, après l'entrée en vigueur du présent règlement font également partie de celui-ci. Chaque amendement entre en vigueur à la date que le conseil détermine par résolution ; la municipalité donne alors avis public de l'adoption de cette résolution conformément au Code civil.

4.2 Escaliers de secours

Sur la façade principale de tout bâtiment déjà existant et sur les façades latérales donnant sur une rue, il est interdit de construire ou d'installer des escaliers de secours.

4.3 Issues en vertu du Code National du Bâtiment

Les issues extérieures ou intérieures sont permises dans les cours lorsque celles-ci sont requises en vertu du Code National du Bâtiment. Cette autorisation prévaut sur les normes du règlement de zonage. Cependant, l'empiètement dans les cours devra être minimal et advenant que l'escalier soit à moins de deux mètres des lignes de propriétés, le propriétaire devra s'assurer de respecter le Code Civil.

4.4 Refoulement des eaux d'égouts

Afin de prévenir les refoulements d'égouts, les trois (3) prescriptions suivantes doivent être observées :

- le niveau du dessus du plancher de la cave ou du sous-sol devra être au moins à 0.6 mètre plus haut que le sommet de la couronne intérieure de la conduite d'égouts ;
- des clapets de retenue devront obligatoirement être installés sur les embranchements horizontaux qui reçoivent les eaux usées de tous les appareils de plomberie, y compris ceux des renvois de plancher, fosses de retenue, séparateurs d'huile, réservoirs et autres siphons localisés dans les sous-sols et les caves. Les clapets de retenue devront être installés de façon à être accessible en tout temps ;

4.5 Installation septique

4.5.1 Normes applicables

Le Règlement relatif à l'évacuation et au traitement des eaux usées des résidences isolées du ministère de l'Environnement du Québec ainsi que tout autre règlement municipal portant sur le même sujet font parties intégrantes du présent règlement.

4.5.2 Procédure

L'inspecteur municipal devra avoir approuvé l'étude de caractérisation du sol de l'installation septique préparée par un technologue ou un ingénieur membre de l'ordre.

4.6 Bâtiments ou constructions incendiés, endommagés, délabrés, inoccupés ou non terminés

4.6.1 Bâtiment inoccupé ou dont les travaux sont arrêtés ou suspendus

Tout bâtiment inoccupé ou dont les travaux de construction sont arrêtés ou suspendus, pour une période excédant un mois, doit être clos ou barricadé.

4.6.2 Bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu la moitié de sa valeur

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

Les bâtiments endommagés, délabrés ou partiellement détruits doivent être réparés ou démolis et le site complètement nettoyé. Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis donné à cet effet par le fonctionnaire désigné dans les dix (10) jours qui suivent sa signification, le conseil peut faire exécuter les travaux de protection, de démolition ou de nettoyage requis, aux frais du propriétaire.

4.6.3 Excavation ou fondation à ciel ouvert

Toute excavation ou fondation non immédiatement utilisée d'un bâtiment en construction, d'un bâtiment démoli, détérioré, incendié ou transporté doit être entourée d'une clôture d'au moins un mètre vingt-cinq (1,25 m) de hauteur afin de prévenir tout accident.

Aucune excavation ou fondation non-utilisée ne peut demeurer à ciel ouvert plus de six (6) mois. Passé ce délai, elles doivent être démolies et comblées de terre. Sinon, une expertise d'ingénierie doit démontrer que les dites fondations sont toujours en bon état auquel cas, elles devront être recouvertes d'un plancher temporaire.

4.7 Normes relatives aux matériaux et à leurs assemblages

4.7.1 Bâtiment sectionnel (préfabriqué)

Les éléments de construction d'un bâtiment sectionnel (préfabriqué) doivent être certifiés par l'Association canadienne de normalisation (C.S.A.).

4.7.2 Cheminée ou foyer extérieur

Les cheminées ou les foyers extérieurs doivent être munis d'un pare-étincelle.

Toute cheminée ou toute conduite de fumée faisant saillie à un mur extérieur d'une construction doit être recouverte par un revêtement en pierre, en brique, en stuco, en planche de bois à

déclin ou verticale, en planche d'aluminium ou d'acier émaillé à déclin ou verticale, ou un matériau équivalent.

La construction et l'installation d'une conduite de fumée préfabriquée, non recouverte conformément au paragraphe précédent, sont prohibées en façade de toute construction.

4.7.3 Normes d'installation des enseignes

Les enseignes doivent être solidement fixées au mur de la construction ou solidement ancrées au sol. Elles doivent être conçues structurellement selon les lois ordinaires de la résistance des matériaux et suivant les règles de l'art en cette matière. Les haubans ou câbles de soutien sont prohibés pour le maintien de toute enseigne.

Les enseignes lumineuses doivent être installées de telle sorte que leur alimentation électrique ne soit pas apparente.

4.7.4 Normes d'installation des antennes

Les antennes fixées au sol doivent être soutenues par une structure de métal rivée à une base de béton.

Ladite base doit être enfouie à une profondeur suffisante afin d'assurer à l'ensemble une stabilité adéquate.

4.7.5 Finition extérieure des bâtiments

4.7.5.1 Dispositions générales

Le revêtement extérieur de tout bâtiment doit être terminé dans les douze (12) mois qui suivent le début de l'occupation du bâtiment.

Les surfaces extérieures en bois de toute construction doivent être protégées par de la peinture, de la teinture, du vernis ou par tout autre enduit dont l'utilisation n'est pas prohibée par un autre règlement d'urbanisme.

Les surfaces extérieures en métal de toute construction doivent être protégées par de la peinture ou par tout autre enduit dont l'utilisation n'est pas prohibée par un autre règlement d'urbanisme.

Les surfaces extérieures de toute construction doivent être entretenues de telle sorte qu'elles demeurent d'apparence uniforme, qu'elles ne soient pas dépourvues par endroit de leur recouvrement ou protection contre les intempéries et qu'elles ne soient pas endommagées.

4.7.5.2 Nombre de matériaux

Tout nouveau bâtiment ne peut recevoir plus de trois matériaux de revêtements extérieurs excluant les ouvertures et le toit.

Tout bâtiment qui fait l'objet d'un agrandissement ou d'une rénovation ne peut comprendre plus de trois matériaux de revêtements extérieurs excluant les ouvertures et le toit.

4.7.5.3 Matériaux prohibés pour les revêtements muraux

- Le bardeau d'asphalte.
- Les papiers en rouleaux goudronnés ou minéralisés, unis ou patronnés.
- La tôle d'acier galvanisée ou d'aluminium non émaillée, sauf pour les bâtiments agricoles, forestiers et industriels situés dans les zones concernées.
- L'emploi de la peinture phosphorescente pour le traitement des surfaces extérieures autres que les enseignes.

4.7.5.4 Matériau prohibé pour la toiture

- La tôle d'acier galvanisée ou d'aluminium non émaillée, sauf pour les bâtiments agricoles, forestiers et industriels situés dans les zones concernées.

4.7.5.5 Matériaux prohibés comme isolant

- L'emploi de bran de scie, de panure de bois ou autres matériaux de même nature est interdit comme isolant.

4.8 Formes de bâtiment

4.8.1 Types de bâtiments prohibés

Les types de bâtiments suivants sont prohibés :

- Bâtiment de forme ou d'apparence semi-cylindrique, préfabriquée ou non sauf s'il s'agit d'un entrepôt de toile autorisé comme bâtiment complémentaire;
- Bâtiment de forme ou d'apparence triangulaire constitué d'un toit servant également de murs latéraux ou dont le toit représente plus de soixante-quinze pour cent (75 %) de la hauteur du bâtiment;
- Bâtiment en forme d'animal, de fruit, de légumes, de produit ou tendant par sa forme à les imiter.

4.8.2 Bâtiment construit sur pilotis

Lorsque des bâtiments sont construits sur pilotis, il est obligatoire de couvrir cette fondation dans la projection des murs extérieurs, jusqu'au niveau du sol. Le matériel utilisé pour cette construction devra être de même nature que le revêtement extérieur ou en treillis de bois.

4.8.3 Détecteur de fumée

L'installation de détecteurs de fumée est obligatoire pour chaque unité de logement et chaque étage de toute nouvelle construction.

4.8.4 Pente des toits plats

Tout toit plat doit avoir une pente minimale de 2 %.

4.8.5 Dépôt de matériaux lors de constructions

On ne pourra placer ou laisser des matériaux, une remise temporaire ou un contenant sur un terrain, à moins que cette remise ou ce contenant ou ces matériaux ne soient utilisés incessamment pour construire sur ce terrain ou sur un terrain voisin. Lorsqu'une construction sera complétée, toute remise, tout matériau, tout débris ou déchet sera enlevé immédiatement et déposé aux endroits prévus à cet effet. Également, le terrain devra être remis en état de propreté au moins 15 jours après l'arrêt et/ou à la fin des travaux de construction.

4.8.6 Brûlage

Il est défendu de brûler, sur le lieu de la construction, les débris ou décombres de la construction.

4.8.7 Rues non desservies par un réseau d'égout pluvial

Dans les rues municipales non desservies par un réseau d'égout pluvial, le propriétaire devra installer, sous l'accès à son terrain, un drain en béton, un tuyau galvanisé ou en polyéthylène d'une longueur maximale de 12,19 mètres (40 pieds), de façon à ne pas nuire à la libre circulation des eaux drainées.