MUNICIPALITÉ DE SAINTE-FAMILLE-DE-L'ÎLE-D'ORLÉANS

REGLEMENT DE CONSTRUCTION 2021-323

Avis de motion : 7 juin 2021

Adoption : 5 juillet 2021

Entrée en vigueur : 21 septembre 2021

RÈGLEMENT NUMÉRO _____

<u>RÈGLEMENT DE CONSTRUCITON</u>

REGISTRE DES RÈGLEMENTS MODIFICATEURS

		Règlement no	**Adopté le**	**Entrée en vigueur le**
MODIFICATIONS				

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

MUNICIPALITÉ DE SAINTE-FAMILLE-DE-L'ÎLE-D'ORLÉANS

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NUMÉRO 2021-323

ATTENDU QUE le Conseil municipal de Sainte-Famille juge opportun d'adopter un règlement de construction devant s'appliquer à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de Sainte-Famille-de-l'Île-d'Orléans;

CONSIDÉRANT les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. Chap. A - 19.1);

CONSIDÉRANT QU'un avis de présentation à cet effet a été donné au cours d'une assemblée précédente de ce Conseil;

À CES CAUSES, LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINTE-FAMILLE-DE-L'ÎLE-D'ORLÉANS ORDONNE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTAVES 1

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1

1.1.1Titre du règlement 1
1.1.2Territoire touché par ce règlement 1
1.1.3But du règlement 1
1.1.4Abrogations des règlements antérieurs 1
1.1.5Divergences entre les règlements de construction et de zonage 1
1.1.6Autres lois et règlements 1

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 2

1.2.1Système de mesure 2
1.2.2Définitions 2

CHAPITRE 2 : DISPOSTIIONS ADMINNISTRATIVES 2

2.1.1Application du règlement 2
2.1.2Infractions et pénalités 2

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION 3

SECTION 1 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TRAVAUX 3

3.1.1Délimitation des lots 3
3.1.2Évacuation des eaux pluviales provenant d'un toit 3
3.1.3Installation de chantier 3
3.1.4Conteneur 4
3.1.5Utilisation de la rue 4

SECTION 2 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX BÂTIMENTS 4

3.2.1Bâtiment inachevé 5
3.2.2Fondations inutilisées 5
3.2.3Fondations d'un bâtiment principal 5
3.2.4Blindage d'un bâtiment 5
3.2.5Caméras de surveillance 6
3.2.6Véhicule utilisé comme bâtiment 6
3.2.7Éclairage extérieur 6
3.2.8Délai de finition extérieur 6
3.2.9Ouvertures 7

SECTION 3 : ENTRETIEN ET REPARATIONS D'UN BÂTIMENT 7

3.3.1Entretien d'un bâtiment 7
3.3.2Placardage d'un bâtiment durant la période hivernale 7

SECTION 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX MAISONS MOBILES OU UNIMODULIARES 8

3.4.1Dispositions générales 8
3.4.1.1 Implantation 8

SECTION 5 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU DÉPLACEMENT, À LA DÉMOLITION ET À LA RECONSTRUCTION D'N BÂTIMENT 8
3.5.1Nettoyage à la suite d'un sinistre 8
3.5.2Reconstruction 9
3.5.3Démolition d'un bâtiment 9
3.5.4Mesures à prendre après la démolition 10
3.5.5Déplacement d'un bâtiment 10
SECTION 6 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA SALUBRITÉ D'UN BÂTIMENT 10
3.6.1Maintien en bon état 10
3.6.2Propreté des terrains 11
3.6.3Bâtiments vétustes et dangereux 11
ENTRÉE EN VIGUEUR 12

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTAVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le nom de « Règlement de construction ».

1.1.2 Territoire touché par ce règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité.

1.1.3 But du règlement

Le présent règlement vise à prescrire certaines règles de base à respecter en matière de construction sur le territoire de la municipalité, dans le respect des autres lois et règlement en vigueur au Québec et au Canada et de sa capacité de légiférer. Il prévoit notamment diverses normes générales visant à assurer la sécurité et l'entretien des constructions.

1.1.4 Abrogations des règlements antérieurs

Tout règlement antérieur relatif à la construction ainsi que toute disposition adoptée en vertu du pouvoir de réglementer la construction contenue dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.

1.1.5 Divergences entre les règlements de construction et de zonage

En cas d'incompatibilité entre une disposition du règlement de construction et une disposition du règlement de zonage, la disposition du règlement de zonage prévaut.

1.1.6 Autres lois et règlements

Le présent règlement ne soustrait en aucun cas l'obligation d'obtenir tout certificat, autorisation ou permis requis en vertu de tout autre règlement, loi ou disposition applicable du gouvernement provincial ou fédéral.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Système de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques du Système International (SI).

1.2.2 Définitions

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.2.6 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

CHAPITRE 2 : DISPOSTIIONS ADMINNISTRATIVES

2.1.1 Application du règlement

Le fonctionnaire désigné et ses adjoints sont chargés d'appliquer le présent règlement. Dans l'exercice de ses fonctions, il est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 h et 19 h, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater s'ils sont conformes à la réglementation municipale.

Tout propriétaire, locataire ou occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice quelconque est tenu de laisser pénétrer le fonctionnaire désigné et ses personnes-ressources pour fins d'inspection et de répondre à ses questions.

2.1.2 Infractions et pénalités

Toute personne qui agit en contravention au présent règlement est passible d'une amende. Le montant des amendes est fixé dans le règlement sur les permis et certificats.

L'article 3.3 du Règlement sur les permis et certificats s'applique au présent règlement.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

SECTION 1 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TRAVAUX

3.1.1 Délimitation des lots

Avant de procéder à l'excavation et à la construction des fondations d'un nouveau bâtiment ou de l'agrandissement d'un bâtiment existant, le requérant du permis doit s'assurer que des repères installés par un arpenteur-géomètre soient en place pour définir les limites du terrain et fournir un plan d'implantation à la municipalité. Cette exigence ne s'applique pas à un bâtiment accessoire d'une superficie de moins de 80 m² ni à une construction pour fins agricoles sur une terre en culture.

3.1.2 Évacuation des eaux pluviales provenant d'un toit

L'eau pluviale provenant d'un toit en pente ou plat d'un bâtiment, qui est évacuée au moyen d'une descente pluviale (gouttière), doit être obligatoirement déversée dans un baril récupérateur d'eau de pluie, à la surface végétalisée du terrain ou dans un jardin de pluie et elle doit se faire à une distance minimale de 1,5 mètre du bâtiment. L'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer à l'intérieur des limites de la propriété et en aucun cas dans l'emprise de la rue, loin de la zone d'infiltration captée par le tuyau de drainage des fondations du bâtiment.

3.1.3 Installation de chantier

Un permis de construction donne droit au constructeur d'installer et de maintenir sur le site, durant l'exécution des travaux, les grues, les monte-charge, hangars, conteneur, roulottes de chantier, ateliers et tous les autres outillages et appareils nécessaires à l'exécution des travaux. Ces appareils et ouvrages doivent être enlevés dans les 30 jours qui suivent la fin des travaux.

Toute excavation de plus de 2 mètres de profondeur doit être entourée d'une clôture d'au moins 2 m de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public.

3.1.4 Conteneur

Lors de travaux de construction d'un nouveau bâtiment principal, il est obligatoire d'avoir, sur le site, un conteneur à déchets afin de disposer des rebuts de construction.

3.1.5 Utilisation de la rue

Toute rue peut être utilisée pour y placer un matériau ou un équipement, devant l'emplacement d'un chantier, pourvu que :

1. La partie de la rue utilisée n'excède pas un tiers de la largeur de la rue ;
2. Le constructeur place sur les matériaux et équipements empiétant dans la rue, des lumières ou feux suffisants et les tienne allumés à compter du coucher jusqu'au lever du soleil ;
3. Les matériaux placés dans la rue n'excèdent pas une hauteur de 1,80 m et n'excèdent pas la largeur du terrain sur lequel se font les travaux ;
4. Le constructeur et le propriétaire, conjointement, se rendent responsables de tout dommage causé au trottoir ou à la rue ou à toute autre propriété de la municipalité au cours des travaux ;
5. Tout matériau, déchet ou rebut provenant de la construction doivent être déposés dans le conteneur prévu à cet effet. Il est interdit de déposer tout matériau, déchet ou rebut dans l'emprise de la rue ;
6. Le constructeur indemnise la municipalité contre toute réclamation ou dommage provenant de sa faute, négligence ou incurie, ou celle de ses employés ou ouvriers, en rapport avec ladite construction et lesdits matériaux ainsi placés dans la rue et sur le trottoir ;
7. Le fonctionnaire désigné peut exiger qu'un trottoir temporaire soit installé dans la rue. Il peut également exiger qu'une couverture temporaire soit installée pour éviter tout accident.

Cependant, en ce qui concerne le chemin Royal, vous devez vous assurer d'obtenir l'autorisation du Ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports.

SECTION 2 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX BÂTIMENTS

3.2.1 Bâtiment inachevé

Tout bâtiment inoccupé ou inachevé doit être clos ou barricadé.

3.2.2 Fondations inutilisées

Les fondations inutilisées d'un bâtiment inachevé, incendié, démoli ou transporté et comprenant une cave ou un sous-sol, doivent être entourées d'une clôture de planche de bois ou autre matériau non ajouré d'au moins 2 m de hauteur.

Aucune fondation ne peut demeurer à ciel ouvert plus de 12 mois. Passé ce délai, elles doivent être démolies et comblées de terre.

3.2.3 Fondations d'un bâtiment principal

Un bâtiment principal doit comporter un mur de fondation permanent et continu sur tout son périmètre. Depuis l'assise jusqu'au niveau fini du sol, le mur de fondation doit être construit de béton coulé sur place. Toutefois, un mur de fondation peut être réalisé en blocs de béton, mais doit être recouvert d'un matériau de revêtement extérieur autorisé. De plus, en façade avant du bâtiment, la partie du mur de fondation apparente ne pourra être de plus 1 mètre.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux maisons mobiles. Toutefois, celles-ci doivent être ancrées au sol et l'espace entre le sol et le dessous du bâtiment doit être fermé de façon à être camouflé (voir la section 4).

3.2.4 Blindage d'un bâtiment

Nonobstant toute disposition au présent règlement de construction, il est expressément défendu de construire ou de rénover, un bâtiment dont l'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux a pour but de résister aux projectiles d'armes à feu, à l'utilisation d'explosifs, aux chocs ou à la poussée de véhicules ou autres types d'assauts.

Sans restreindre la portée de ce qui précède, sont également prohibés :

1. L'installation et/ou le maintien de plaques de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment ;

2. L'installation et/ou le maintien de volets de protection pare-balles ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs autour des ouvertures du bâtiment ;
3. L'installation et/ou le maintien de porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu ;
4. L'installation et/ou le maintien de grillage ou de bardeaux 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 ;
5. L'installation d'une tour d'observation.

Font exception aux dispositions du présent article, les bâtiments dont l'usage est en tout ou en partie public, institutionnel ou s'il s'agit d'une institution bancaire, autorisés et/ou gérés par une instance gouvernementale.

Tout bâtiment déjà érigé et non conforme aux normes prescrites au présent article doit être modifié ou reconstruit pour le rendre conforme dans un délai de six mois de la signification d'un avis à cet effet.

3.2.5 Caméras de surveillance

L'installation de caméras de surveillance doit respecter les dispositions de l'article 36 du code civil du Québec.

3.2.6 Véhicule utilisé comme bâtiment

Il est interdit d'utiliser comme bâtiment un véhicule, un autobus, une remorque, un véhicule récréatif, un conteneur ou tout élément conçu à l'origine comme une partie d'un véhicule.

3.2.7 Éclairage extérieur

Toute lumière extérieure doit avoir un abat-jour de manière à projeter la lumière vers le bas et sous le niveau de l'horizon afin de réduire au minimum les pertes d'énergie vers le ciel. Elle doit être contrôlée de façon à ne pas être une source d'éblouissement et de façon à n'éclairer que le bâtiment et/ou le terrain sur lequel elle se trouve.

3.2.8 Délai de finition extérieur

Dans le cas d'un bâtiment existant non recouvert par un matériel de revêtement extérieur, ce dernier doit être recouvert par un matériel dont

l'utilisation n'est pas prohibée par ce règlement ou par le règlement de zonage, dans un délai de soixante (60) jours suivant la réception d'un avis à cet effet du fonctionnaire désigné.

3.2.9 Ouvertures

Les dispositions suivantes concernant les ouvertures dans un bâtiment principal s'appliquent pour une habitation :

1. Aucune façade avant d'un bâtiment principal ne peut contenir un mur aveugle ou dépourvu d'ouvertures ;
2. Pour l'ensemble des habitations, il est obligatoire que la porte d'entrée principale soit localisée sur la façade avant, ou sur une des façades latérales de l'habitation.

SECTION 3 : ENTRETIEN ET REPARATIONS D'UN BÂTIMENT

3.3.1 Entretien d'un bâtiment

Il est interdit de détériorer ou laisser se détériorer un bâtiment par manque d'entretien, usage abusif ou manœuvre de dégradation.

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, de tout ou d'une partie d'un bâtiment, doit être maintenu en bon état. De plus, il en est de-même pour les éléments extérieurs d'un bâtiment tels une corniche, une terrasse, un balcon, des escaliers, y compris leur revêtement. Ces surfaces doivent demeurer d'apparence uniforme et ne pas être dépourvues de leur recouvrement. Elles doivent être, le cas échéant, protégées par l'application de peinture, de vernis ou par un enduit correspondant aux matériaux à protéger.

3.3.2 Placardage d'un bâtiment durant la période hivernale

Pour tout bâtiment principal, il est permis de placarder les ouvertures entre le 15 octobre d'une année et le 15 mai de l'année suivante.

SECTION 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX MAISONS MOBILES OU UNIMODULIARES

3.4.1 Dispositions générales

Les maisons mobiles ou unimodulaires doivent être localisées uniquement dans les zones où elles sont spécifiquement autorisées par le règlement de zonage de la municipalité. Un terrain de camping ne peut être converti en parc de maisons mobiles ou unimodulaires.

3.4.1.1 Implantation

L'implantation d'une maison mobile ou unimodulaire doit respecter les conditions suivantes :

1. Être installée sur des fondations ou une plateforme de superficie minimalement équivalente à la maison mobile ou unimodulaire ;
2. La plateforme doit être soutenue par des piliers, pieux visés, poteaux ou blocs de bétons ;
3. Le dégagement sous la plateforme doit être d'un (1) mètre maximum entre le niveau du sol et le plancher de la maison mobile ou unimodulaire et être doté d'un accès amovible de 1 mètre carré minimum ;
4. Le dégagement doit être recouvert d'une cloison harmonisée au revêtement de la maison mobile ou unimodulaire ;
5. L'entreposage de matière combustible est interdit à l'intérieur de la cloison.

SECTION 5 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU DÉPLACEMENT, À LA DÉMOLITION ET À LA RECONSTRUCTION D'N BÂTIMENT

3.5.1 Nettoyage à la suite d'un sinistre

Lorsqu'un incendie ou tout autre sinistre a détruit ou endommagé un bâtiment, un autre aménagement ou la végétation, le terrain doit être libéré de tous les débris dans les 60 jours suivant le sinistre et, s'il subsiste une construction inoccupée, elle doit être convenablement fermée ou barricadée sans délai.

3.5.2 Reconstruction

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

Malgré le premier alinéa, le bâtiment peut être reconstruit sur sa fondation originale, si la fondation est intacte et qu'une attestation signée par un ingénieur confirme son intégrité structurelle et sa capacité à supporter les charges du nouveau bâtiment.

3.5.3 Démolition d'un bâtiment

Quiconque désire procéder à la démolition d'un bâtiment doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation à cet effet et se conformer aux exigences suivantes. Toute opération de démolition de bâtiments patrimoniaux classés, cités ou faisant partie de l'inventaire patrimoniale de l'île d'orléans[1] est interdite, sauf si le bâtiment présente des dangers pour la sécurité des personnes, s'il constitue une menace pour le secteur environnant ou s'il présente un état de détérioration très avancé de sa structure (jugée irrécupérable). Un examen détaillé (rapport d'inspection ou expertise) avec photographies et signé par un ingénieur ou un architecte, inscrit à leur ordre professionnel, faisant état de détérioration du bâtiment, est obligatoire avant d'autoriser une démolition.

À la suite de la démolition d'une construction, le terrain devra être libéré de tout débris et nivelé dans les soixante (60) jours du début de la démolition.

Sécurité

Toute personne responsable des travaux de démolition doit s'assurer que toutes les mesures nécessaires à la protection du public et des travailleurs ont été prises.

Conteneur

Pendant la durée des travaux, il est interdit de laisser sur un terrain des débris de construction ou des rebuts de quelque nature que ce soit. Ces derniers

[1] Tous nouveaux inventaires et/ou toutes modifications des inventaires existants font partie intégrante du présent règlement.

doivent être disposés dans un conteneur et/ou être transportés dans un site autorisé d'élimination de déchets ou de matériaux secs.

Poussière

Les débris ou matériaux de démolition doivent être arrosés afin d'empêcher le soulèvement des poussières.

Interdiction

Il est interdit de brûler sur les lieux de démolition les débris ou décombres résultant des travaux.

3.5.4 Mesures à prendre après la démolition

Au plus tard 15 jours après la fin des travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tout débris ou matériau et laissé en état de propreté.

Les excavations laissées ouvertes devront être comblées jusqu'au niveau du sol, de telle sorte que l'on ne puisse y pénétrer, dans un délai maximal de 6 mois suivant la démolition. En attendant le site doit être clôturé.

3.5.5 Déplacement d'un bâtiment

Quiconque désire déplacer un bâtiment doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation. À cet effet, à la suite du déplacement d'une construction, le terrain devra être libéré de tout débris et nivelé dans les soixante (60) jours du début du déplacement.

SECTION 6 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA SALUBRITÉ D'UN BÂTIMENT

3.6.1 Maintien en bon état

Toute partie constituant un bâtiment doit être maintenue en bon état, notamment :

1. Une partie constituante l'enveloppe extérieure d'un bâtiment telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, une porte ou une fenêtre doit être étanche. De plus, dans le cas d'un revêtement extérieur de briques, les joints de mortier doivent bien maintenir la brique en

place et le mur ne doit pas présenter de fissures, ni risquer de s'écrouler ;

2. Le fini d'une surface extérieure d'un bâtiment telle la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte, d'une fenêtre ou d'un matériau de revêtement extérieur doit être maintenu en bon état et refait au besoin ;
3. Toute partie constituante d'un bâtiment doit être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ;
4. Tout balcon, perron, galerie ou escalier extérieur d'un bâtiment doit être maintenu en bon état et refait au besoin.

3.6.2 Propreté des terrains

Tout propriétaire de lots vacants ou construits doit les tenir libres de tout rebut, ferraille, déchet, papier, substance nauséabonde qui peuvent nuire à la qualité de l'environnement et matières ou substances qui pourraient communiquer le feu aux propriétés adjacentes.

3.6.3 Bâtiments vétustes et dangereux

Toute construction susceptible de présenter un risque pour la sécurité ou non entretenue, dangereuse, endommagée, vétuste, délabrée, détruite ou incendiée, de façon partielle ou totale, doit être réparée conformément aux dispositions du présent règlement et des règlements d'urbanisme. Le fonctionnaire désigné est autorisé à exiger du propriétaire d'une telle construction qu'il effectue des travaux de réparation, de réfection, de finition ou d'entretien qui s'imposent pour rendre les lieux sécuritaires et conformes, dans le délai qu'il impartit.

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, la municipalité ou tout intéressé peut se prévaloir du recours prévu à l'article 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Sainte-Famille-de-l'île-d'Orléans, le 21e jour de septembre 2021.

Jean-Pierre Turcotte	Sylvie Beaulieu
Maire	**Secrétaire-trésorière et directrice générale**

Copie certifiée conforme.