

MUNICIPALITÉ DE SAINT-MATHIEU-DU-PARC

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Règlement numéro 2022-105

Adopté le 7 novembre 2022

Entrée en vigueur : 2023-02-17

Copie certifiée conforme

**Anne-Claude Hébert-Moreau
Directrice générale et greffière-trésorière**

TABLE DES MATIÈRES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1	Titre du règlement	1
1.2	Objet du règlement	1
1.3	Territoire assujetti à ce règlement	1
1.4	Personnes touchées par ce règlement	1
1.5	Abrogation des règlements antérieurs	1
1.6	Invalidité partielle	1
1.7	Entrée en vigueur	2

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1	Interprétation du texte	3
2.2	Unités de mesure	3

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1	Application du règlement	4
3.2	Infractions, recours et sanctions	4

SECTION 4 SÉCURITÉ DES BÂTIMENTS ET CHANTIER DE CONSTRUCTION

4.1	Bâtiment détruit entièrement ou en partie	5
4.2	Sécurité des bâtiments	5
4.3	Interdiction d'accès	5
4.4	Installation de chantier	5

4.5	Sécurité sur un chantier	6
4.6	Travaux de démolition et transport de bâtiment	6
4.7	Services d'utilité publique	6
4.8	Utilisation de la voie publique	7
4.9	Dépôt en garantie pour le transport de bâtiment	7

SECTION 5 SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS

5.1	Conditions d'insalubrité	8
5.2	Équipements de base d'un logement	9
5.3	Salle de bain	9

SECTION 6 MATÉRIAUX ET STRUCTURES

6.1	Fondation d'un bâtiment principal	10
6.2	Fondation d'une maison mobile	10
6.3	Mur mitoyen d'une habitation jumelée	11
6.4	Matériaux prohibés pour le blindage des bâtiments	11
6.5	Matériaux isolants prohibés	11
6.6	Toit vert	12
6.7	Cheminées	12
6.8	Traitement et entretien des surfaces extérieures	12
6.9	Habitation sous un garage	12
6.10	Lève-auto et fosse de travail	13
6.11	Accumulation de neige ou de glace	13
6.12	Transformation d'une roulotte ou d'un véhicule	13

SECTION 7 LOGEMENT

7.1	Accessibilité au logement	14
7.2	Logement au sous-sol d'une résidence	14
7.3	Logement dans un bâtiment autre que résidentiel	14
7.4	Avertisseurs de fumée	14

SECTION 8 APPROVISIONNEMENT ET ÉVACUATION DES EAUX

8.1	Ouvrage de captage d'eau potable	15
8.2	Installation septique	15
8.3	Réseau d'égout municipal	15
8.4	Système de géothermie	15

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de construction ». Ce règlement porte le numéro 2022-105.

1.2 Objet du règlement

Le présent règlement est adopté en vertu de l'article 118 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Il contient les dispositions relatives à la construction, la démolition et la salubrité des bâtiments et des constructions.

1.3 Territoire assujetti à ce règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc.

1.4 Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement touche toute personne morale ou physique, de droit privé ou de droit public.

1.5 Abrogation des règlements antérieurs

Le règlement de construction numéro 108 de la Municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc ainsi que ses amendements sont abrogés.

Ces abrogations n'affectent cependant pas les procédures intentées, les permis et certificats émis ou les droits acquis existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.6 Invalidité partielle

Le conseil municipal adopte et décrète ce règlement dans son ensemble, section par section et article par article.

Dans le cas où une partie du présent règlement serait déclarée nulle par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres parties ne seront d'aucunes façons affectées par une telle décision et continueront de s'appliquer.

1.7 Entrée en vigueur

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

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Interprétation du texte

Dans le texte du présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- 1^o en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- 2^o l'emploi du verbe au présent inclut le futur et vice versa;
- 3^o le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que la phraséologie ou le sens n'impliquent clairement qu'il ne peut en être ainsi;
- 4^o le genre masculin comprend le féminin, à moins que le sens n'indique le contraire;
- 5^o avec l'emploi du verbe « devoir », l'obligation est absolue;
- 6^o l'emploi du verbe « pouvoir » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut », où l'obligation est absolue.

Les règles d'interprétation de la terminologie de l'annexe A du règlement de zonage s'appliquent au présent règlement.

2.2 Unités de mesure

Toutes les dimensions et mesures données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI). Si les correspondances en mesures anglaises sont indiquées entre parenthèses, elles ne le sont qu'à titre indicatif.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par la Municipalité.

Les dispositions relatives à l'application du règlement contenues dans la section 3 du règlement sur les permis et certificats s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

3.2 Infractions, recours et sanctions

Les dispositions relatives aux infractions, recours et sanctions contenues dans la section 4 du règlement sur les permis et certificats s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

SECTION 4 SÉCURITÉ DES BÂTIMENTS ET CHANTIER DE CONSTRUCTION

4.1 Bâtiment détruit entièrement ou en partie

Tout bâtiment détruit entièrement ou en partie, qui constitue un danger pour les personnes, ainsi que tout bâtiment ayant perdu au moins la moitié de sa valeur au rôle d'évaluation uniformisée, sans tenir compte des fondations, doit être démoli ou reconstruit en conformité avec toutes les dispositions du présent règlement et celles du règlement de zonage.

4.2 Sécurité des bâtiments

Tout bâtiment qui n'offre pas une stabilité matérielle suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur le toit et des charges dues à la pression des vents ou qui constitue en raison de défauts physiques un danger pour la sécurité des personnes est déclaré impropre à l'habitation ou aux fins pour lesquelles il est destiné. Dans ce cas, ce bâtiment doit être démoli ou réparé et modifié pour le rendre conforme au présent règlement.

4.3 Interdiction d'accès

Lorsque la construction d'un bâtiment est inachevée après l'expiration du permis ou lorsqu'un bâtiment est détruit en tout ou en partie ou dans un état tel qu'il constitue un danger pour les personnes, le propriétaire doit, dans un délai de 48 heures d'un avis de la Municipalité :

- 1^o interdire l'accès à ce bâtiment par l'installation d'une clôture de 1,5 mètre de hauteur et, s'il y a lieu, par la fermeture des ouvertures du bâtiment;
- 2^o les excavations et les fondations laissées ouvertes doivent être entourées d'une clôture de 1,5 mètre de hauteur pour en interdire l'accès.

4.4 Installation de chantier

Un permis de construction ou un certificat d'autorisation, émis conformément au règlement sur les permis et certificats, accorde au détenteur de ce permis l'autorisation d'installer et de maintenir sur le site des travaux la machinerie, les équipements et les matériaux nécessaires à l'exécution des travaux mentionnés au permis ou au certificat.

Cette machinerie, ces équipements et les matériaux non utilisés doivent être enlevés du site dès qu'ils ne sont plus requis pour l'exécution des travaux et au plus tard, à la date d'expiration du permis.

4.5 Sécurité sur un chantier

Le propriétaire et toute personne responsable des travaux ne doivent en aucun moment tolérer ou maintenir une situation ou une condition constituant un danger pour la santé et la sécurité des personnes.

Il est du devoir du propriétaire et du responsable des travaux de veiller à la sécurité des personnes sur et aux abords d'un chantier de construction.

4.6 Travaux de démolition et transport de bâtiment

Les travaux de démolition ou de transport d'un bâtiment doivent respecter les conditions suivantes :

- 1^o le propriétaire doit libérer le terrain de tous rebuts, débris et matériaux au plus tard 48 heures après la fin des travaux;
- 2^o les fondations et excavations inutilisées doivent être remblayées et nivelées au niveau du sol adjacent dans un délai de 48 heures suivant la démolition ou du transport du bâtiment;
- 3^o lorsque les fondations existantes serviront d'assises à une nouvelle construction, celles-ci doivent être entourées d'une clôture d'au moins 1,5 mètre de hauteur afin de prévenir tout danger à la sécurité des personnes, et ce, pour une durée maximale de 6 mois; passé ce délai, ces fondations et excavations devront être remblayées conformément aux paragraphes précédents;
- 4^o il est interdit de laisser tomber ou d'accumuler des débris ou des matériaux de construction à moins de 1,5 mètre d'un terrain adjacent ou sur la voie publique;
- 5^o il est interdit de brûler les matériaux de démolition sur les lieux des travaux;
- 6^o tous les débris de démolition doivent être transportés dans un site autorisé d'élimination de déchets ou de matériaux secs; sur demande de la Municipalité, le requérant du permis doit fournir la preuve de livraison de ces débris au site d'élimination.

4.7 Services d'utilité publique

La démolition et le transport d'un bâtiment doivent se faire en accord avec les services d'utilité publique qui sont touchés par ces travaux. Les entreprises d'électricité, de téléphone et de câblodistribution doivent être avisées avant le début des travaux.

Le raccordement ou le débranchement au réseau d'aqueduc municipal et au réseau d'égout municipal doivent être effectués avec l'autorisation de la Municipalité et, s'il y a lieu, en conformité avec le règlement municipal portant sur cet objet.

4.8 Utilisation de la voie publique

La Municipalité peut, lorsqu'il n'y a pas d'autres alternatives, permettre l'utilisation de la voie publique pour le dépôt temporaire de matériaux lors des travaux de construction ou de démolition, aux conditions suivantes :

- 1^o la superficie utilisée n'empêche pas le passage des piétons et véhicules;
- 2^o à défaut de l'emploi d'un conteneur pour les rebuts, l'emplacement doit être entouré d'une clôture interdisant l'accès du public; cette interdiction doit être clairement affichée;
- 3^o l'emplacement doit être nettoyé et remis en bon état immédiatement après la fin des travaux;
- 4^o le propriétaire et l'entrepreneur sont entièrement responsables envers le public et la Municipalité en ce qui concerne la sécurité et tout dommage causé aux personnes, véhicules ou à la propriété publique durant les travaux.

4.9 Dépôt en garantie pour le transport de bâtiment

Le dépôt en garantie d'un montant de mille dollars (1 000\$) au nom de la Municipalité est exigé du propriétaire ou du requérant des travaux de transport d'un bâtiment d'un terrain à un autre terrain.

Ce montant sera remboursé à la fin des travaux, à moins que des dommages aient été causés aux infrastructures publiques appartenant à la Municipalité, auquel cas, ce montant servira à rembourser les dépenses encourues par la Municipalité.

La responsabilité du propriétaire, requérant et entrepreneur envers le public ou envers la Municipalité, n'est pas dérogée du fait qu'un certificat d'autorisation pour le transport d'un bâtiment lui ait été accordé.

SECTION 5 SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS

5.1 Conditions d'insalubrité

Tous les bâtiments et les terrains se doivent d'être salubres. Sans limiter la généralité de ce qui suit, est notamment considérée comme étant une situation d'insalubrité d'un bâtiment et d'un terrain l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- 1° la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement;
- 2° l'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
- 3° le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;
- 4° la présence de débris, matériaux gâtés ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté semblable;
- 5° la présence de moisissures ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci;
- 6° la présence de chauves-souris, rongeurs, insectes ou vermines, incluant les punaises de lit, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
- 7° la présence d'animaux morts;
- 8° la présence d'animaux qui ne sont pas normalement gardés à l'intérieur d'un bâtiment résidentiel;
- 9° la présence de nombreux animaux;
- 10° un obstacle empêchant l'accès ainsi que la fermeture et l'enclenchement d'une porte;
- 11° la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;
- 12° la présence ou l'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis;
- 13° le fait que l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tels une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, ne soit pas étanche;

- 14° le fait que les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tels une porte et une fenêtre ainsi que leur pourtour, ne soient pas étanches;
- 15° le fait que le sol d'un vide sanitaire, d'une cave ou d'un sous-sol ne soit pas sec;
- 16° un état apparent d'abandon ou de laisser-aller.

5.2 Équipements de base d'un logement

Tout logement d'un bâtiment d'habitation doit être pourvu minimalement :

- 1° d'électricité, d'équipements de chauffage permettant une température minimale de 21°C à l'intérieur du bâtiment ainsi que d'appareils d'éclairage;
- 2° d'une source d'alimentation en eau potable et d'un chauffe-eau;
- 3° d'un évier de cuisine, d'une toilette, d'un lavabo et d'une baignoire ou d'une douche.

Tous les équipements utilisant de l'eau doivent être raccordés à une installation septique conforme aux lois et règlements applicables.

Tous ces équipements doivent être en bon état de fonctionnement et être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

5.3 Salle de bain

Le plancher d'une salle de bain ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité, recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans le sous-plancher et les cloisons adjacentes.

Une salle de bain doit comprendre une fenêtre pouvant s'ouvrir ou être munie d'une installation de ventilation mécanique.

SECTION 6 MATÉRIAUX ET STRUCTURES

6.1 Fondation d'un bâtiment principal

Un bâtiment principal doit être érigé sur des fondations de béton coulé sur place. Le mur de fondation doit reposer sur une semelle en béton ou directement sur le roc à une profondeur suffisante pour être à l'abri du gel. Le mur de fondation doit être imperméabilisé avec un enduit sur toute sa surface extérieure au-dessous du niveau du sol.

Les fondations sur piliers de béton ou sur pieux vissés sont également autorisées. Ces piliers ou pieux doivent reposer sous la ligne de gel du sol et être conçus, en quantité et en qualité, de manière à supporter les charges qui y sont appliquées. Ce système de piliers ou de pieux doit être conforme au *Code national du bâtiment*.

Les galeries, les terrasses, les abris d'auto et les autres constructions à aires ouvertes annexés au bâtiment principal peuvent être érigés sur des piliers de béton, d'acier ou de bois.

6.2 Fondation d'une maison mobile

Une maison mobile doit être installée sur une fondation conforme au premier alinéa de l'article 6.1 ou sur des piliers de béton ou d'acier. Dans ce dernier cas, une plate-forme doit être aménagée sous toute la superficie de la maison mobile et conçue de façon à supporter, en toute saison, la charge maximale anticipée, sans qu'il ne se produise d'affaissement ni tout autre mouvement du sol et de la maison mobile.

La hauteur maximale du mur de fondation ou des piliers ne doit pas excéder 1,5 mètre au-dessus du niveau du sol.

Le châssis d'une maison mobile doit être fixé à la fondation ou, dans le cas d'une maison mobile installée sur piliers, attaché à des ancrages solidement fixés au sol. Ces dispositifs doivent être installés selon les indications du fabricant, de manière à empêcher tout déplacement de la maison mobile malgré la poussée des vents.

Une maison mobile installée sur piliers doit être pourvue d'une jupe ceinturant le vide technique allant de la partie inférieure de la maison mobile jusqu'au sol. Un panneau amovible d'au moins 1 mètre de largeur et 0,6 mètre de hauteur doit y être installé afin de permettre l'accès aux raccordements des services publics. La jupe doit être peinte ou recouverte d'un matériau de revêtement extérieur autorisé.

6.3 Mur mitoyen d'une habitation jumelée

Une habitation unifamiliale ou bifamiliale jumelée à une autre habitation située sur un terrain distinct doit être pourvue d'un mur mitoyen coupe-feu construit conformément au *Code national du bâtiment*.

6.4 Matériaux prohibés pour le blindage des bâtiments

Tous les matériaux ou assemblage de matériaux de construction en vue d'assurer le blindage d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment sont prohibés. Sans restreindre ce qui précède, sont notamment interdits :

- 1^o l'installation de verre de type laminé (H-6), de verre armé ou tout autre verre pare-balles dans les fenêtres et les portes;
- 2^o l'installation de barreaux d'acier dans une porte ou une fenêtre, sauf pour les accès au sous-sol;
- 3^o l'installation de volets de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments;
- 4^o l'installation de portes en acier blindé ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- 5^o l'installation de murs ou parties de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment ou d'une tour d'observation, en béton armé ou non armé, en acier blindé ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux édifices publics ainsi qu'à un bâtiment utilisé par une institution financière.

Tout bâtiment déjà érigé qui ne respecte pas les normes du présent article doit être modifié de façon à le rendre conforme au présent règlement dans un délai de 12 mois de l'entrée en vigueur du présent règlement.

6.5 Matériaux isolants prohibés

L'emploi de la mousse d'urée formaldéhyde est prohibé dans tout bâtiment.

Les matériaux isolants tels que la mousse de polystyrène, l'uréthane ou les autres matériaux isolants similaires ne peuvent être utilisés comme matériaux de revêtement extérieur ou sur la toiture.

6.6 Toit vert

La conception d'une toiture verte doit respecter les normes suivantes :

- 1^o la pente du toit doit être inférieure à 35%;
- 2^o un accès au toit doit être aménagé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- 3^o la toiture verte doit être conçue selon les règles de l'art et doit comprendre une membrane d'étanchéité, un système de drainage et de rétention d'eau, une membrane de filtration, un substrat de croissance et une plantation de vivaces. Aussi, toute plante morte doit être remplacée.

Le requérant doit démontrer que la capacité portante du toit peut supporter toutes les composantes du toit vert.

6.7 Cheminées

L'installation d'une cheminée préfabriquée non recouverte d'un matériau de revêtement extérieur conforme au règlement de zonage est interdite en façade d'un bâtiment, de même que sur le versant avant d'un toit en pente.

Une cheminée dont l'extrémité est située à moins de 4 mètres d'un bâtiment autre que celui sur lequel elle est érigée doit être munie d'un treillis métallique de protection.

6.8 Traitement et entretien des surfaces extérieures

Les surfaces extérieures en bois ou en métal de toute construction doivent être protégées par de la peinture, de la teinture, du vernis ou par tout autre enduit fabriqué à cette fin.

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 endroits de leur recouvrement ou leur protection contre les intempéries et qu'elles ne soient pas endommagées.

6.9 Habitation sous un garage

La construction ou l'aménagement de pièces habitables sous un garage annexé à une résidence est strictement interdit.

6.10 Lève-auto et fosse de travail

Il est strictement interdit d'installer un lève-auto hydraulique ("lift") ou une fosse de travail dans un bâtiment complémentaire à un usage résidentiel.

6.11 Accumulation de neige ou de glace

Un bâtiment dont le toit, par sa pente ou ses matériaux, pourrait causer des chutes de neige ou de glace sur une voie de circulation ou sur un lot voisin doit être pourvu d'un dispositif solidement fixé au bâtiment pour éliminer tout risque de danger à la personne ou à la propriété.

6.12 Transformation d'une roulotte ou d'un véhicule

Il est interdit de transformer, modifier ou agrandir une remorque, un abri d'auto temporaire, une roulotte, un autobus ou tout autre véhicule afin d'en faire un bâtiment ou de les unir à un bâtiment.

SECTION 7 LOGEMENT

7.1 Accessibilité au logement

Chaque logement doit posséder au moins une entrée distincte à partir de l'extérieur, d'un vestibule ou d'un corridor commun, sans avoir à passer par un autre logement. Cette disposition ne s'applique pas à un logement intergénérationnel.

7.2 Logement au sous-sol d'une résidence

L'aménagement d'un logement distinct au sous-sol d'un bâtiment résidentiel doit respecter les normes suivantes :

- 1^o le logement doit posséder une entrée extérieure distincte de celle du logement principal;
- 2^o le logement doit comprendre toutes les pièces et tous les accessoires sanitaires de chauffage, d'éclairage et d'approvisionnement en eau potable nécessaires à l'habitation;
- 3^o la hauteur minimale dégagée de toute obstruction entre le plancher et le plafond doit être d'un minimum de 2,1 mètres;
- 4^o au moins le tiers de cette hauteur doit être au-dessus du niveau moyen du sol adjacent;
- 5^o le nombre minimum de fenêtres est de 1 par pièce (cuisine, salon et chambre) et la superficie totale de ces fenêtres doit totaliser un minimum de 10% de la superficie de plancher du logement.

7.3 Logement dans un bâtiment autre que résidentiel

L'aménagement d'un logement distinct dans un bâtiment autre que résidentiel doit respecter les dispositions des paragraphes 2 et 5 de l'article 7.2 ainsi que les normes suivantes :

- 1^o le logement doit posséder une entrée extérieure distincte de celle de la partie non résidentielle du bâtiment;
- 2^o le plancher du logement doit se situer au même niveau ou à un niveau supérieur à celui de la partie non résidentielle du bâtiment.

7.4 Avertisseurs de fumée

Dans tous les logements, l'installation d'avertisseurs de fumée est obligatoire. Ceux-ci doivent respecter les dispositions du *Règlement municipal 2019-14 relatif à la prévention des incendies* et ses versions subséquentes.

SECTION 8 APPROVISIONNEMENT ET ÉVACUATION DES EAUX

8.1 Ouvrage de captage d'eau potable

La construction ou la modification d'un ouvrage de captage d'eau potable doit être conforme aux dispositions du *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection*.

8.2 Installation septique

La construction ou la modification d'une installation septique doit être conforme aux dispositions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*.

8.3 Réseau d'égout municipal

Un système d'évacuation des eaux usées ou des eaux de ruissellement raccordé au réseau d'égout municipal doit être conforme aux dispositions du *Règlement municipal 2016-14 relatif aux rejets dans les réseaux d'égout municipaux* et ses versions subséquentes.

8.4 Système de géothermie

La construction ou la modification d'un système de géothermie doit être conforme aux dispositions du *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection*.