

PROVINCE DE QUEBEC
COMTE DE NELLIGAN
VILLAGE DE SENNEVILLE

RÈGLEMENT NUMERO 310

RÈGLEMENT SUR LA CONSTRUCTION

Avis de motion : 1990-10-18 & 1990-11-26
Adopté : 1990-12-17
Publication/registre : 1991-01-06
Registre : 1991-01-14
Publication : 1991-01-20

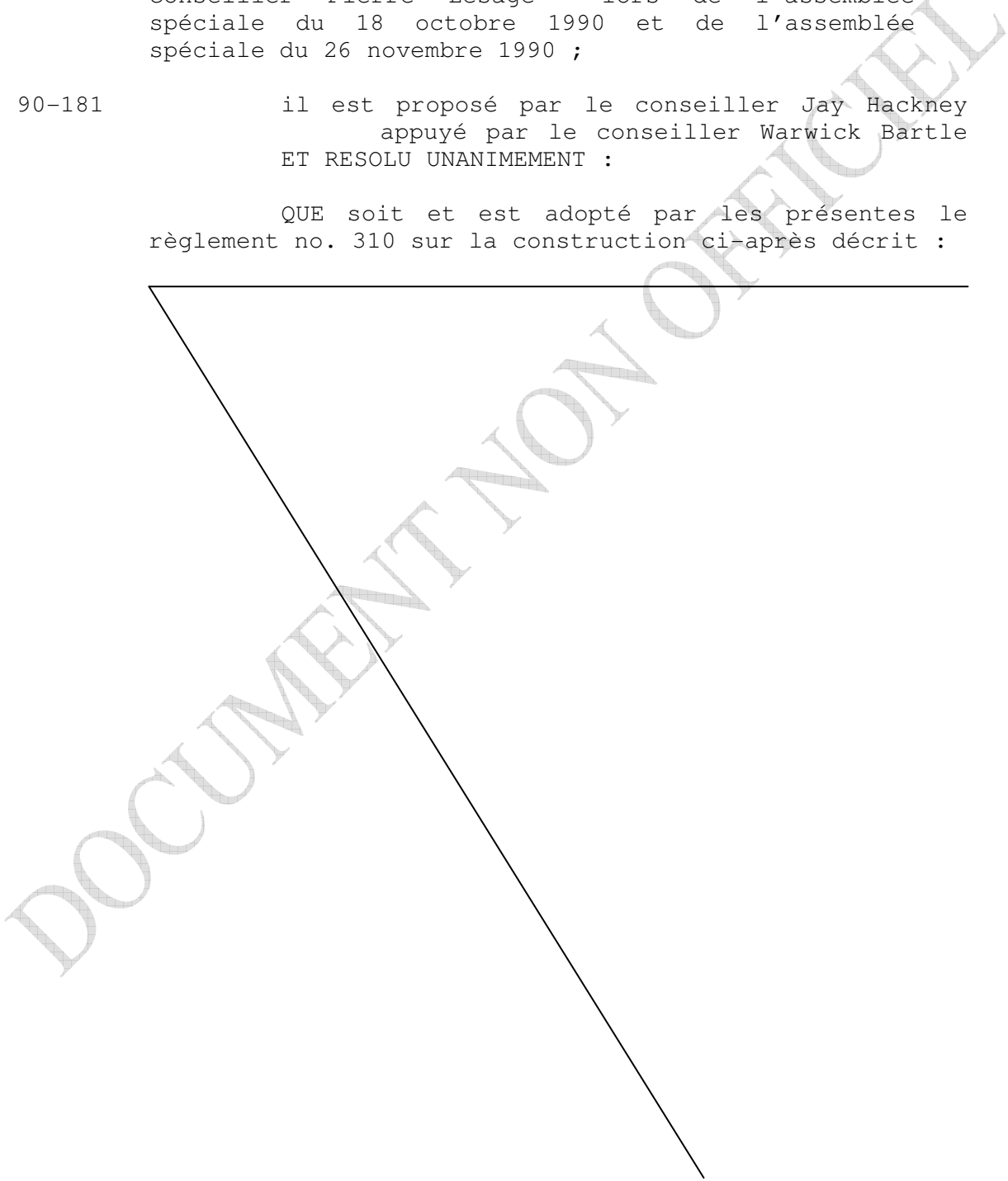
A une séance spéciale du Conseil municipal du Village de Senneville, tenue au 35 chemin Senneville, lundi le 17 décembre 1990 à 21 heures sous la présidence de son honneur le maire monsieur Ovila Crevier ;

suite aux avis de motion donnés par le conseiller Pierre Lesage lors de l'assemblée spéciale du 18 octobre 1990 et de l'assemblée spéciale du 26 novembre 1990 ;

90-181

il est proposé par le conseiller Jay Hackney appuyé par le conseiller Warwick Bartle
ET RESOLU UNANIMEMENT :

QUE soit et est adopté par les présentes le règlement no. 310 sur la construction ci-après décrit :



DOCUMENT NON OFFICIEL

Table des matières

| | |
|--|----------|
| Chapitre 1..... | 1 |
| DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES..... | 1 |
| 1.1 TITRE ET ENTRÉE EN VIGEUR..... | 1 |
| 1.2 ADOPTION PAR PARTIES..... | 1 |
| 1.3 ABROGATIONS..... | 1 |
| 1.4 PORTÉE DU RÈGLEMENT..... | 1 |
| 1.5 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET AUTRES RECOURS..... | 2 |
| 1.6 INTERPRÉTATION..... | 2 |
| 1.7 INTERVENTIONS ASSUJETTIES..... | 3 |
| 1.8 INSPECTEUR DES BÂTIMENTS..... | 3 |
| 1.9 NÉCESSITÉ DE PERMIS OU DE CERTIFICATS ET CONDITIONS DE DÉLIVRANCE..... | 4 |
| Chapitre 2..... | 5 |
| DISPOSITIONS TECHNIQUES..... | 5 |
| 2.1 CODE NATIONAL DU BÂTIMENT..... | 5 |
| 2.2 INSTALLATION DE CHANTIER..... | 5 |
| 2.3 ENTRÉES CHARRETIÈRES ET OBSTRUCTION DES FOSSÉS..... | 6 |
| 2.4 CONSTRUCTIONS INOCCUPÉES, DANGEUREUSES, INACHEVÉES OU INUTILISÉES ET BÂTIMENTS INCENDIÉS..... | 6 |
| 2.5 CODE DE PLOMBERIE DU QUÉBEC..... | 7 |
| 2.6 DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES..... | 7 |
| Chapitre 3..... | 8 |
| NORMES D'IMMUNISATION..... | 8 |
| 3.1 ZONES DE RÉCURRENCE DE CENT ANS..... | 8 |
| Chapitre 4..... | 9 |
| BÂTIMENTS DÉROGATOIRES ET DROITS ACQUIS..... | 9 |
| 4.1 BÂTIMENT DÉROGATOIRE..... | 9 |
| 4.2 DROITS ACQUIS..... | 9 |
| 4.3 RÉPATATION, AMÉLIORATION ou AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT DÉROGATOIRE..... | 9 |
| 4.4 REMPLACEMENT DE L'UTILISATION D'UN BÂTIMENT DÉROGATOIRE..... | 9 |
| 4.5 FIN DES DROITS ACQUIS..... | 10 |
| Annexe 1..... | 11 |
| DEFINITIONS..... | 11 |

Chapitre 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 TITRE ET ENTRÉE EN VIGEUR

- a) Le présent règlement peut être cité sous le titre de « RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION DE LA MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE SENNEVILLE. »
- b) Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

1.2 ADOPTION PAR PARTIES

Le Conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement partie par partie, de façon à ce que si une partie quelconque venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.3 ABROGATIONS

Sont abrogés, par le présent règlement, le règlement numéro 114, intitulé « RÈGLEMENT CONCERNANT LE ZONAGE ET LA CONSTRUCTION DANS LE VILLAGE DE SENNEVILLE », la partie de la réglementation d'urbanisme no. 290 intitulée « RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION DE LA MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE SENNEVILLE », de même que tous leurs amendements; cependant, ces règlements continuent d'être en vigueur et ont leur pleine et entière application dans tous les cas où toute personne, physique ou morale, contrevient, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, à une ou plusieurs dispositions de ces règlements; de plus, ces abrogations n'affectent pas les permis légalement émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur de présent règlement.

1.4 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes les personnes, physiques ou morales, s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité du Village de Senneville.

1.5 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET AUTRES RECOURS

- a) Sans préjudice aux autres recours de la municipalité, quiconque contrevient à quelque'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, et à défaut du paiement immédiat de ladite amende ou de ladite amende et des frais selon le cas, d'un emprisonnement devant être fixé par la Cour de juridiction compétente et à sa discrétion; mais ladite amende ne peut être inférieure à cent dollars (100\$), ni supérieure à trois cents dollars (300\$), et l'emprisonnement ne doit pas être pour une période de plus de deux (2) mois, ledit emprisonnement devant cependant cesser en tout temps avant l'expiration du terme fixé par ladite Cour, sur paiement de ladite amende ou de ladite amende et des frais selon le cas; si l'infraction se continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée, et la pénalité édictée pour cette infraction peut être imposée pour chaque jour que dure l'infraction.
- b) Les dispositions de l'alinéa a) limitant à 300\$ l'amende pour une contravention au présent règlement ne s'appliquent pas dans le cas de la démolition d'un bâtiment pouvant constituer un bien culturel ou situé dans un territoire pouvant constituer un arrondissement historique ou naturel et qui serait sous le coup d'une interdiction de démolition en vertu de l'article 412 de la Loi des Cités et Villes; dans un tel cas, le montant maximum de l'amende est de vingt-cinq mille dollars (25,000\$).
- c) Outre les recours par action pénale, la municipalité peut exercer devant les tribunaux de juridiction compétente, contre tout propriétaire, locataire ou occupant, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, entre autres pour empêcher ou suspendre l'usage de terrains ou de bâtiments ou l'érection de constructions non conformes aux dispositions du présent règlement, ou obtenir, si nécessaire, la démolition de toute construction érigée en contravention avec le présent règlement.

1.6 INTERPRÉTATION

- a) A moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots dont une définition est donnée à l'Annexe « 1 » du présent règlement ont le sens et l'application que leur attribue la dite Annexe « 1 »

- b) Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.
- c) Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- d) Dans le présent règlement, le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.
- e) Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont du système international (métrique) avec, parfois, entre parenthèses, équivalence en dimensions et mesures anglaises; l'équivalence en dimensions et mesures anglaises n'est donnée qu'à titre indicatif; en cas d'imprécision, la dimension ou mesure du système international prévaut.
- f) Les plans, annexes, tableaux, grilles, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans le présent règlement, à l'exception du préambule et de la table des matières, en font partie intégrante.
- g) En cas de contradiction entre la version française et la version anglaise du présent règlement, la version française prévaut.

1.7 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Sur l'ensemble du territoire de la municipalité on ne peut ériger, déplacer, réparer, transformer, agrandir, installer ou démolir une construction, utiliser une construction ou modifier l'utilisation d'une construction ou subdiviser un logement qu'en conformité avec le présent règlement.

1.8 INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

Le Conseil de la municipalité du Village de Senneville est représenté dans l'application du présent règlement par un fonctionnaire municipal désigné sous le nom d'Inspecteur des bâtiments, dont les devoirs et attributions sont définis au RÈGLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS DE LA MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE SENNEVILLE.

1.9 NÉCESSITÉ DE PERMIS OU DE CERTIFICATS ET CONDITIONS DE DÉLIVRANCE

Certaines des interventions énumérées à l'article 1.7 qui précède doivent faire l'objet de permis ou de certificats d'autorisation délivrés par l'Inspecteur des bâtiments; les modalités et conditions de délivrance des permis et certificats sont définies au RÈGLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS DE LA MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE SENNEVILLE.

DOCUMENT NON OFFICIEL

Chapitre 2

DISPOSITIONS TECHNIQUES

2.1 CODE NATIONAL DU BÂTIMENT

- a) Aucun permis de construction requis en vertu du présent règlement ne peut être émis à moins que la construction projetée ne soit conforme aux dispositions de la plus récente édition du CODE NATIONAL DU BÂTIMENT DU CANADA.
- b) Un bâtiment dont on change l'usage doit être rendu conforme aux dispositions de la plus récente édition du CODE NATIONAL DU BÂTIMENT DU CANADA.
- c) Le CODE NATIONAL DU BÂTIMENT DU CANADA fait partie intégrante du présent règlement.
- d) Les amendements à venir du CODE NATIONAL DU BÂTIMENT DU CANADA font partie intégrante du présent règlement sans qu'il soit nécessaire d'adopter un nouveau règlement à chaque amendement ainsi apporté; cependant, chacun de ces amendements n'entre en vigueur qu'à la date que le Conseil détermine par résolution à chaque fois.

2.2 INSTALLATION DE CHANTIER

- a) 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, bureaux, hangars, ateliers et tous les autres outillages et appareils nécessaires à l'exécution des travaux. Ces appareils et ouvrages doivent être enlevés dans les trente (30) jours qui suivent la fin des travaux. Lorsque des travaux sont exécutés à moins de 2 mètres (6,6') de la limite d'emprise de la rue, ou lorsque l'Inspecteur le juge à propos, les chantiers doivent être clos du côté de la rue et toutes les mesures doivent être prises pour assurer la protection du public. Le propriétaire est responsable de tout accident ou dommage à la personne ou à la propriété publique ou privée par suite des travaux.
- b) Toute excavation de plus de 2 mètres (6,6') de profondeur doit être entourée d'une clôture d'au moins 1,2 mètre (3,9') de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public.
- c) La municipalité peut exiger de tout détenteur de permis de construction, et ce aux frais de ce dernier, une cage de protection autour de certains arbres et ce pour toute la durée des travaux.

2.3 ENTRÉES CHARRETIÈRES ET OBSTRUCTION DES FOSSÉS

- a) Avant d'entreprendre la construction d'un bâtiment, le propriétaire doit soumettre à l'Inspecteur des bâtiments, en deux copies, une esquisse montrant l'emplacement et la largeur de l'entrée charretière.
- b) Si un ponceau est requis, il doit être fourni et installé par le propriétaire conformément aux spécifications de l'Inspecteur quant à son diamètre (300 mm. minimum) et son niveau.
- c) Pendant toute la durée des travaux, il est prohibé de déposer des matériaux ou des débris dans les fossés et le propriétaire doit voir à ce que le drainage ne soit pas interrompu pendant les travaux de construction.
- d) Dans l'éventualité où le propriétaire d'un bâtiment existant désire modifier une entrée charretière ou ajouter une entrée charretière, il doit suivre les procédures énoncées aux alinéas qui précèdent.

2.4 CONSTRUCTIONS INOCCUPÉES, DANGEREUSES, INACHEVÉES OU INUTILISÉES ET BÂTIMENTS INCENDIÉS

- a) Toute construction inoccupée, dangereuse, inachevée, incendiée ou inutilisée doit être convenablement close, barricadée ou démolie afin de prévenir tout accident.
- b) Toute excavation et toutes fondations non immédiatement utilisées d'une construction inachevée, démolie, incendiée ou déplacée doivent être entourées d'une clôture d'au moins de 1,2 mètre (3,9') de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public.
- c) Toute construction incendiée doit être démolie, les fondations démolies ou remplies et le terrain entièrement déblayé, dans les six (6) mois suivant l'incendie, à moins que le propriétaire n'ait décidé de restaurer la construction; dans un tel cas, les travaux de restauration doivent avoir commencé dans les six (6) mois suivant l'incendie;

de plus, durant la période entre l'incendie et la démolition ou le début des travaux de restauration, la construction doit être convenablement close ou barricadée ou, s'il y a lieu, entourée d'une clôture, conformément aux dispositions de l'alinéa b).

- d) Si, dans les quarante-huit (48) heures de sa signification, un propriétaire ne se conforme pas à un avis donné par l'Inspecteur des bâtiments relativement aux dispositions des alinéas a), b) ou c), les travaux de protection requis seront faits par la municipalité aux frais du propriétaire et ce sans pour autant que la municipalité renonce à ses possibilités de recours prévues à l'article 1.5 du présent règlement.

2.5 CODE DE PLOMBERIE DU QUÉBEC

La construction, l'installation, l'extension, l'entretien ou la modification de tout système de plomberie ne peut être effectué que conformément aux prescriptions du CODE DE PLOMBERIE DU QUÉBEC, (A.C. 4028-72) et ses modifications.

2.6 DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES

Nonobstant toute disposition inconciliable du CODE NATIONAL DU BÂTIMENT DU CANADA,

- a) les murs de fondation en blocs de béton sont prohibés;
- b) tout bâtiment accessoire de plus de 15 m² (161,5 pieds carrés) doit être construit ou installé sur une dalle de béton ou sur des fondations permanentes sous le niveau du gel;
- c) les cheminées ou conduits de fumée préfabriqués installés à l'extérieur d'un bâtiment sont prohibés, sauf pour la partie qui dépasse normalement du toit.

Chapitre 3

NORMES D'IMMUNISATION

3.1 ZONES DE RÉCURRENCE DE CENT ANS

Toute construction pour laquelle des normes d'immunisation sont requises doit satisfaire aux exigences suivantes :

- a) Aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès à un garage, etc.) n'est permise sous la cote de la crue dite centenaire :
- b) dans le cas d'une construction sans cave en béton, aucun plancher de rez-de-chaussée ne doit être permis à un niveau inférieur à la cote de la crue dite centenaire ;
- c) toute la surface externe de la partie verticale des fondations située sous la cote dite centenaire doit être recouverte d'une membrane hydrofuge à base d'asphalte caoutchouté d'une épaisseur minimale de 1,6 mm;
- d) le plancher de la fondation doit être construit avec une contre-dalle de base (dalle de propreté) dont la surface aura été recouverte d'une membrane hydrofuge à base d'asphalte caoutchouté d'une épaisseur minimale de 1,6 mm;
- e) le béton utilisé pour l'ensemble de la fondation doit avoir une résistance en compression de 20 000 kPa à sept jours et de 27 000 kPa à 28 jours ; les fondations en blocs de béton (ou l'équivalent) sont prohibées;
- f) les fondations de béton doivent avoir l'armature nécessaire pour résister à la pression hydrostatique que provoquerait une crue dite centenaire;
- g) l'ensemble structure-fondation doit être suffisamment lourd pour résister aux sous-pressions;
- h) le drain principal d'évacuation doit être muni d'un clapet anti-retour;
- i) chaque construction doit être équipée d'une pompe d'une capacité minimale d'évacuation de 150 L/min (pour une résidence d'environ 8 m x 13 m);
- j) la construction de structures ou de parties de structures situées sous la cote pour une récurrence de 100 ans devra avoir été approuvée par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Chapitre 4

BÂTIMENTS DÉROGATOIRES ET DROITS ACQUIS

4.1 BÂTIMENT DÉROGATOIRE

Est considéré comme bâtiment dérogatoire tout bâtiment construit ou utilisé en contravention avec une ou plusieurs des dispositions du présent règlement mais existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, ou dont la construction n'est pas terminée au moment de l'en vigueur du présent règlement mais pour lequel un permis de construction conforme aux dispositions des règlements dont l'abrogation est ci-haut décrétée avait été émis avant l'entrée en vigueur du présent règlement, à la condition que ce permis soit toujours valide.

4.2 DROITS ACQUIS

Un bâtiment dérogatoire ne jouit de droits acquis qu'en autant qu'il date d'avant l'entrée en vigueur de tout règlement de construction dans la municipalité du Village de Senneville ou qu'il a déjà fait l'objet d'un permis légalement émis en vertu d'un règlement de construction antérieur au présent règlement.

4.3 RÉPATATION, AMÉLIORATION ou AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT DÉROGATOIRE

- a) Un bâtiment dérogatoire au présent règlement peut être réparé ou amélioré ou agrandi, mais non de façon à le rendre encore plus dérogatoire au présent règlement.
- b) Un bâtiment dérogatoire au présent règlement peut être agrandi mais en autant que cet agrandissement soit fait en conformité avec le présent règlement.
- c) Un bâtiment dérogatoire qui aurait été modifié de manière à le rendre conforme ne peut être rendu à nouveau dérogatoire.

4.4 REMPLACEMENT DE L'UTILISATION D'UN BÂTIMENT DÉROGATOIRE

On ne peut remplacer l'utilisation d'un bâtiment utilisé de façon dérogatoire au présent règlement que par une utilisation conforme au présent règlement.

4.5 FIN DES DROITS ACQUIS

- a) Si un bâtiment dérogatoire au présent règlement est incendié, démoli ou sinistré de quelque autre façon au point qu'il a perdu plus de 50% de sa valeur portée au rôle d'évaluation, il ne peut être reconstruit, restauré ou réutilisé qu'en conformité avec le présent règlement.
- b) Si une utilisation dérogatoire d'un bâtiment a été abandonnée, a cessé ou a été interrompue pendant une période de douze (12) mois consécutifs, ou si elle a été remplacée par une utilisation conforme, toute utilisation subséquente du même bâtiment devra se faire en conformité avec le présent règlement.

DOCUMENT NON OFFICIEL

Annexe 1
DEFINITIONS

A moins que le contexte ne leur impose un sens différent, les mots ou expressions dont une définition est donnée ci-dessous ont le sens que leur attribue ladite définition.

BÂTIMENT :

Construction, érigée ou non sur place, ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets ; pour les fins du présent règlement, une maison mobile est un bâtiment.

CONSTRUCTION :

Assemblage ordonné de matériaux et comprenant, sans en limiter le sens, les bâtiments, affiches, panneaux-reclame, réservoirs, pompes à essence, clôtures, etc.

EMPRISE (d'une rue) :

Aire de terrain qui est, ou destinée à être, la propriété de la municipalité ou d'un autre corps public et destiné à l'établissement d'une rue ou autre voie de circulation ; signifie aussi les limites ou le périmètre de ce terrain.

INSPECTEUR ou INSPECTEUR DES BÂTIMENTS :

Officier nommé par le conseil de la municipalité du Village de Senneville pour le représenter dans l'application du présent règlement, ou son représentant autorisé.

LOT :

Fonds de terre identifié par un numéro distinct et délimité sur un plan de cadastre fait et déposé conformément au Code civil.

MUNICIPALITÉ :

Municipalité du Village de Senneville. Lorsque le texte se prête à l'une ou l'autre extension, le mot « municipalité » doit être interprétée comme « corporation municipale » ou comme « territoire municipal » :

RÉPARATION :

Remplacement de certains éléments détériorés par des éléments identiques ou de même nature ; à titre d'exemple, remplacer le bardeau d'asphalte d'une toiture par un nouveau bardeau d'asphalte constitue une réparation ; remplacer le même bardeau d'asphalte par un revêtement métallique constitue une transformation ; toujours à titre d'exemple, remplacer certaines parties de fenêtres de bois détériorées constitue une réparation ; remplacer une ou des fenêtres de bois par des fenêtres de métal ou les recouvrir de métal constitue une transformation.

RUE :

Une rue ou un chemin ouvert en vertu d'un règlement, d'une résolution ou d'un procès-verbal municipal, une route entretenue par le Ministère des Transports en vertu de la Loi de la Voirie (Statuts refondus, 1964, ch. 133) ou par l'Office des autoroutes, pourvu que les riverains aient un droit d'accès à cette route.

RUE, LARGEUR DE :

Largeur de l'emprise de la rue.

TERRAIN :

Un lot ou un ensemble de lots contigus ou encore une ou des parties d'un ou de plusieurs lots contigus dans chaque cas dont le propriétaire enregistré est une seule personne ou plus d'une personne le ou les détenant en propriété indivise.

TRANSFORMATION :

Modification, autre qu'une réparation, apportée à une construction et ayant pour effet d'en changer la forme, le volume ou l'apparence, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur.

USAGE :

Fin à laquelle un bâtiment, une construction, un local, un lot ou une de leurs parties est utilisé, occupé, ou destiné ou traité pour être utilisé ou occupé, et, par extension, ledit bâtiment, construction, local, lot ou partie de lot.

ADOpte

Greffier

Maire

DOCUMENT NON OFFICIEL