

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE CRABTREE
M.R.C. DE JOLIETTE**

RÈGLEMENT 99-043

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Attendu qu'en date du 23 octobre 1996, les municipalités de Crabtree et de Sacré-Cœur-de-Crabtree sont regroupées en une seule entité administrative;

Attendu que les municipalités de Crabtree et de Sacré-Cœur-de-Crabtree possédaient des règlements différents sur la construction;

Attendu qu'il y a lieu d'abroger les règlements existants dans les anciennes municipalités de Crabtree et de Sacré-Cœur-de-Crabtree afin d'adopter des nouvelles dispositions uniformes pour la nouvelle municipalité;

Attendu que notre municipalité adoptait le 3 mai 1999 un projet de règlement de construction;

Attendu qu'en vertu de l'article 118 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, des dispositions s'appliquent à la construction;

Attendu qu'en vertu des articles 124 à 130 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le présent règlement a fait l'objet d'une consultation publique le 25 mai 1999;

Attendu qu'un avis de motion a été donné à la séance du Conseil du 19 avril 1999 et que les membres du Conseil ont pris connaissance du projet de règlement et renoncent à sa lecture, le tout tel que prévu à l'article 445 du Code municipal;

Pour ces motifs, il est proposé par Daniel Leblanc, appuyé par Gilles Granger, et résolu à l'unanimité que le règlement numéro 99-043 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit:

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- 1.1 Titre du règlement
- 1.2 Territoire assujéti
- 1.3 Personnes touchées
- 1.4 Amendement
- 1.5 Validité
- 1.6 Application du règlement
- 1.7 Respect des règlements
- 1.8 Le règlement et les lois

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

- 2.1 Interprétation du texte
- 2.2 Terminologie
- 2.3 Unité de mesure
- 2.4 Incompatibilité entre dispositions
- 2.5 Document de renvoi

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RÉGISSANT LA CONSTRUCTION

- 3.1 Fondations
- 3.2 Constructions jumelées
- 3.3 Blindage des bâtiments
- 3.4 Loi sur la qualité de l'environnement

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITÉ

- 4.1 Constructions et bâtiments non sécuritaires
- 4.2 Fondations non utilisées
- 4.3 Démolition d'un bâtiment
- 4.4 Neige et glace
- 4.5 Détecteur de fumée
- 4.6 Cheminée et foyer extérieur

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

- 5.1 Présence de services municipaux
- 5.2 Clapet de retenue
- 5.3 Raccordement interdit au réseau d'égout sanitaire
- 5.4 Raccordement interdit au réseau d'égout pluvial non-conventionnel
- 5.5 Compteurs d'eau (RÈGLEMENT 2000-055 EN VIGUEUR LE 2000-03-15)

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX MAISONS MOBILES

- 6.1 Installation des maisons mobiles
- 6.2 Plate-forme
- 6.3 Fondation
- 6.4 Ancrage
- 6.5 Nivellement et écoulement de l'eau
- 6.6 Jupe de vide sanitaire

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES

- 7.1 Abrogation de règlements
- 7.2 Entrée en vigueur

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement peut être identifié sous le titre "Règlement de construction" ou "Règlement numéro 99-043".

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

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

1.3 PERSONNES TOUCHÉES

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

1.4 AMENDEMENT

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et ses amendements subséquents.

1.5 VALIDITÉ

Le conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, et alinéa par alinéa de manière à ce que, si une partie, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Les règlements restent en vigueur et sont exécutoires jusqu'à ce qu'ils aient été amendés, abrogés ou cassés par l'autorité compétente, ou jusqu'à l'expiration du délai pour lequel ils ont été faits.

1.6 APPLICATION DU RÈGLEMENT

La surveillance de l'application du présent règlement est conférée à un fonctionnaire désigné et, à défaut, toute personne dûment autorisée par le Conseil, à agir pour et au nom de la municipalité de Crabtree.

Le fonctionnaire désigné doit se conformer aux exigences du présent règlement avant d'émettre un permis. De plus, toutes les dispositions du règlement administratif no 99-045 s'appliquent en les adaptant, au présent règlement.

1.7 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.8 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

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

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans ce règlement en sont parties intégrantes à toute fin que de droit.

A moins d'indication contraire, en cas de contradiction, entre le texte et un titre, le texte prévaut.

L'emploi des verbes au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le contexte ne s'y oppose.

Le genre masculin comprend le genre féminin et vice versa, à moins que le contexte n'indique le contraire.

L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue, le mot "peut", conserve un sens facultatif sauf dans l'expression "ne peut" qui signifie "ne doit".

Le mot "quiconque", inclut toute personne morale et physique.

Le mot "municipalité" désigne tout organisme chargé de l'administration du territoire de la municipalité de Crabtree à des fins municipales, à l'exclusion d'une municipalité régionale de comté. Dans la présente réglementation d'urbanisme, le mot municipalité désigne également le territoire administré par la municipalité.

Le mot "conseil" désigne le Conseil de la municipalité.

D'autre part, ce règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 63 de la Loi d'interprétation (L.R.Q., chapitre I-16).

2.2 TERMINOLOGIE

Tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification habituelle pour leur interprétation sauf pour les mots définis au chapitre 3 du règlement administratif no 99-045 lequel s'applique intégralement au présent règlement.

2.3 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions et mesures données dans le présent règlement sont du système international d'unités (SI). Les unités inscrites entre parenthèses sont du système anglais et n'ont qu'une valeur indicative.

2.4 INCOMPATIBILITÉ ENTRE DISPOSITIONS

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

2.5 DOCUMENTS DE RENVOI

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi celui-ci est partie intégrante du présent règlement.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RÉGISSANT LA CONSTRUCTION

3.1 FONDATIONS (RÈGLEMENT 2008-142 EN VIGUEUR LE 14 MAI 2008)

Les fondations de tout bâtiment principal devront être de béton coulé continues pour les constructions neuves. Elles devront reposer sur le roc ou sur un empattement de béton coulé, suffisant, dépendamment de la nature du sol et enfoncées dans la terre à une profondeur minimum de 1.4 mètre (4.6 pieds) à l'exception des fondations flottantes, spécialement conçues à cet effet et des radiers.

Toutefois, pour les agrandissements et les annexes, les fondations sur pieux visés et sonotubes sont acceptées, tant que l'aire au sol de ces agrandissements et de ces annexes ne constituent pas plus de 50% de l'aire au sol totale du bâtiment principal.

Nonobstant le premier paragraphe, on pourra agrandir avec le même matériel les fondations existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

3.2 CONSTRUCTIONS JUMELÉES

Tous les bâtiments jumelés doivent être construits simultanément. Il n'est pas permis de construire la moitié d'un bâtiment jumelé sauf dans le cas où ce bâtiment s'appuie sur un mur mitoyen déjà construit.

3.3 BLINDAGE DES BÂTIMENTS

Tout matériau et/ou tout assemblage de matériaux de construction en vue d'assurer le blindage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage résidentiel, commercial et de service contre les projectiles d'armes à feu ou contre des explosifs est prohibé sur l'ensemble du territoire de la municipalité.

3.3.1 PROHIBITION DE CERTAINS MATÉRIAUX

Sans restreindre ce qui précède à l'article 3.3, comme matériau de construction ou assemblage de matériaux, est notamment prohibé sur l'ensemble du territoire de la municipalité :

- a) l'installation de verre de type « anti-balle » dans les fenêtres et les portes;
- b) l'installation de volets de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- c) l'installation de portes en acier blindé et/ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- d) l'installation de murs ou de parties de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment ou d'une tour d'observation, en béton armé et/ou en acier blindé et/ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;

3.3.2 EXEPTIONS

Les dispositions prévues aux articles 3.3 et 3.3.1 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) Pour la construction et la rénovation d'un bâtiment utilisé à des fins bancaires conformément à la charte des banques canadiennes ou des dispositions régissant les caisses populaires;
- b) Pour la construction ou la rénovation d'un bâtiment servant d'entrepôt de matières explosives à des fins commerciales et/ou industrielles.

3.4 LOI SUR LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT

Le décret 1986-81 du 9 juillet 1981 de la Loi sur la qualité de l'environnement L.R.Q. chap. Q-2. R8, relatif à l'évacuation et au traitement des eaux usées des résidences isolées, s'applique.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITÉ

4.1 CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS NON SÉCURITAIRES

Toute construction inoccupée, inachevée ou incendiée doit être convenablement close ou barricadée afin de prévenir tout accident, et ce dans un délai de sept (7) jours à compter d'une signification du fonctionnaire désigné.

Les bâtiments endommagés, délabrés ou partiellement détruits devront être réparés, démolis ou fermés et barricadés et le site complètement nettoyé dans un délai de trente (30) jours à la suite d'une signification du fonctionnaire désigné.

4.2 FONDATIONS NON UTILISÉES

Les fondations à ciel ouvert non utilisées d'un bâtiment incendié, démoli, transporté ou non complètement terminé devront être soit comblées jusqu'au niveau du sol, soit être entourées d'une clôture opaque de un mètre vingt (1,20) (3,9 pieds) de hauteur. Un délai de sept (7) jours sera accordé pour se conformer à cette norme à compter d'une signification du fonctionnaire désigné.

4.3 DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT

Toute personne requérant l'émission d'un permis de démolition doit au préalable et comme condition d'émission de cette autorisation fournir au fonctionnaire désigné la preuve qu'il a avisé toute entreprise fournissant des services d'électricité, de gaz, de téléphone et de câblodistribution ou autres, qui pourrait être affectée par ces travaux de démolition.

4.4 NEIGE ET GLACE

Il est interdit à tout locataire ou propriétaire de même qu'à toute personne qui a charge d'un édifice, de laisser accumuler de la neige ou de la glace sur un édifice lorsque cette neige ou cette glace peut constituer une source de danger public.

4.5 DÉTECTEUR DE FUMÉE

Tous les bâtiments résidentiels doivent être munis d'au moins un (1) détecteur de fumée opérationnel par logement.

4.6 CHEMINÉE ET FOYER EXTÉRIEUR

Toute cheminée doit être munie d'un treillis protecteur.

Tout foyer extérieur doit toujours être construit à une distance minimum de deux (2) mètres (6,6 pieds) des lignes de lot et de tout bâtiment principal ou accessoire et doit être muni d'un treillis protecteur. Tout foyer extérieur ne doit jamais être utilisé de manière à nuire ou incommoder les voisins immédiats.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT (RÈGLEMENT 2000-055 EN VIGEUR LE 2000-03-15)

5.1 PRÉSENCE DE SERVICES MUNICIPAUX

Les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi doivent être établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée.

Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue publique. Dans le cas d'une rue privée, cette rue doit être existante à la date d'entrée en vigueur du schéma d'aménagement (10 décembre 1987).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture.

Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas installés dans la rue en bordure de laquelle une construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain doivent être conformes à la loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire.

5.2 CLAPET DE RETENUE (RÈGLEMENT 2008-142 EN VIGUEUR LE 14 MAI 2008)

- 5.2.1 Tout propriétaire d'un immeuble desservi par le service d'égout sanitaire ou d'égout pluvial doit installer à ses frais et maintenir en bon état une soupape de sûreté (clapet de retenue) afin d'empêcher tout refoulement des eaux d'égout.
- 5.2.2 Les normes d'implantation et d'entretien des soupapes de sûreté (clapet de non retour) sont celles prescrites par le Code national de plomberie - Canada 1995 (CNRC 38728F) y compris tous les amendements apportés au code national de la plomberie avant et après l'entrée en vigueur du présent règlement publiées par la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies du Conseil national de recherche du Canada.
- 5.2.3 Dans le cas d'un immeuble déjà érigé, le propriétaire bénéficie jusqu'au 1^{er} mars 2009 pour se conformer à cette obligation.
- 5.2.4 Au cas de défaut du propriétaire d'installer et de maintenir en bon état de telles soupapes (clapet de non retour) conformément au présent règlement, la municipalité n'est pas responsable de dommages causés à l'immeuble ou à son contenu par suite des conséquences d'un refoulement des eaux d'égouts.

5.3 RACCORDEMENT INTERDIT AU RESEAU D'ÉGOUT SANITAIRE (RÈGLEMENT 2008-142 EN VIGUEUR LE 14 MAI 2008)

Aucun drain de toit, de drain français, de drain agricole ou de drain piscine ne doit être raccordé à un égout sanitaire.

Les raccordements pluviaux des résidences peuvent être raccordés au réseau pluvial de la municipalité aux conditions prévues à l'article 5.2 du présent règlement.

Lorsqu'il y a présence d'une conduite pluviale non conventionnelle, les eaux doivent alors être évacuées par une pompe submersible munie d'un clapet de retenu vers le puisard en façade de la propriété.

Lorsqu'il n'y a pas de conduite pluviale, les eaux doivent alors être évacuées soit sur le terrain ou dans les fossés parallèles à la ligne d'emprise de rue.

L'installation d'une trappe à graisse doit obligatoirement être installée à l'intérieur de tous usages commerciaux faisant partie du groupe 1 de type A, E, S ainsi que du groupe 2 de type A. (RÈGLEMENT 2011-187 EN VIGUEUR LE 9 MARS 2011)

5.4

RACCORDEMENT INTERDIT AU RÉSEAU D'ÉGOUT PLUVIAL NON-CONVENTIONNEL

Afin d'éviter tout dommage occasionné par le refoulement des eaux pluviales, les constructions situées aux abords d'un réseau pluvial non-conventionnel doivent respecter les dispositions suivantes :

1. tous les drains de fondation (gravitaires ou pompes, et ceci à titre indicatif et de manière non-limitative) doivent obligatoirement se déverser à l'air libre au-dessus d'une tête de puisard ;
2. en tout temps, les raccordements directs sur le réseau pluvial non-conventionnel sont refusés.

5.5

COMPTEURS D'EAU (RÈGLEMENT 2000-055 EN VIGUEUR LE 2000-03-15)

Un compteur d'eau doit être installé suivant les instructions de la municipalité dans tout nouveau bâtiment principal possédant un branchement à l'aqueduc.

Le propriétaire prend possession de son compteur d'eau lors de la délivrance de son permis de construction.

Le compteur d'eau et ses accessoires doivent être installés à un endroit acceptable et facilement accessible, à l'intérieur du bâtiment, ou dans une voûte extérieure.

Une vanne d'arrêt intérieure doit être installée avant et après le compteur d'eau et l'entrée/sortie de ce dernier doit être mise en place dans le même axe.

La tuyauterie de tout nouveau bâtiment devra être conçue en prévision de l'installation d'un compteur d'eau.

En général, le compteur d'eau doit être installé le plus près possible de l'extrémité du tuyau d'entrée d'eau, à une hauteur comprise entre 60 et 90 cm du plancher. Si pour sauvegarder l'apparence d'une pièce ou pour toute autre raison, le propriétaire désire dissimuler le compteur d'une façon quelconque, il doit auparavant obtenir l'autorisation de la municipalité.

Si un compteur d'eau est placé dans une voûte à l'extérieur d'un bâtiment, il doit être muni d'une tête et d'un lecteur à distance.

Le tuyau d'aqueduc entre le point de raccordement et le compteur d'eau d'un bâtiment doit être de même diamètre et de même matériau que celui de la municipalité au point de raccordement.

À moins d'avoir obtenu une autorisation spéciale de la municipalité, il ne doit pas y avoir plus d'un compteur d'eau par bâtiment et celui-ci doit enregistrer la consommation totale de l'immeuble.

Cependant, dans le cas d'un immeuble muni de plus d'un tuyau d'entrée d'eau, un compteur d'eau doit être installé pour chaque entrée de service.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX MAISONS MOBILES

6.1 INSTALLATION DES MAISONS MOBILES

La hauteur, la distance et l'angle des terrains de maisons mobiles par rapport aux rues d'accès, doivent être calculés de telle sorte que l'installation et l'enlèvement des maisons mobiles aient lieu sans devoir empiéter sur une autre propriété et sans que le châssis de la maison vienne en contact avec le sol.

6.2 PLATE-FORME

Une plate-forme à niveau doit être aménagée sur chaque lot de maison mobile, conçue de façon à supporter également la charge maximale anticipée d'une maison mobile en toute saison, sans qu'il se produise d'affaissement ou toute autre forme de mouvement.

Sur cette plate-forme, la maison mobile doit être appuyée et fixée à l'aide de piliers, de poteaux ou d'autres moyens acceptables installés à une profondeur suffisante pour empêcher tout mouvement causé par le gel et de façon à soutenir la charge anticipée aux points de châssis indiqués par le fabricant ou déterminés par les normes de l'Association Canadienne de Normalisation (ACNOR), pour la construction de maisons mobiles.

6.3 FONDATION

Tout type de fondation sur laquelle repose une maison mobile ne doit pas avoir plus de un (1) mètre (3.3') de hauteur, par rapport au terrain adjacent.

6.4 ANCRAGE

Des ancrages doivent être prévus à tous les angles de la plate-forme de la maison mobile et aux endroits où elles peuvent être nécessaires pour arrimer solidement la maison mobile et la rendre capable de résister à la poussée du vent.

6.5 NIVELLEMENT ET ÉCOULEMENT DE L'EAU

Toute l'aire située sous la maison mobile ainsi que sous les extensions doit être recouverte d'asphalte ou de gravier bien tassé. Toute la superficie du terrain entourant la plate-forme de la maison mobile doit être nivelée de façon à ce que l'eau de surface s'écoule en direction inverse de la plate-forme.

6.6

JUPE DE VIDE SANITAIRE

Tout dispositif d'accrochage et autre équipement de roulement ou de transport apparent (essieu) doit être enlevés dans les trente (30) jours suivant la mise en place de l'unité sur sa plate-forme. La jupe de vide sanitaire devra être fermée dans les mêmes délais.

Toutes les maisons mobiles doivent être pourvues d'une jupe de vide sanitaire allant de la partie inférieure de l'unité jusqu'au sol.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS FINALES

7.1

ABROGATION DE RÈGLEMENTS

Le présent règlement abroge et remplace en entier à toute fin que de droit les règlements 90-215 et 93-241 de l'ancienne municipalité de Crabtree et le règlement 164-90 de l'ancienne municipalité de Sacré-Cœur-de-Crabtree ainsi que tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait à la construction.

Telles abrogations n'affectent pas cependant les procédures intentées sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telles abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

7.2

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après la délivrance du certificat de conformité conformément aux prescriptions de la Loi.

Adopté à la séance du conseil du 7 juin 1999

Publié le 10 juin 1999

Certificat de conformité de la M.R.C. de Joliette le 7 juillet 1999

Avis public d'entrée en vigueur le 11 juillet 1999