



Ville de Stanstead

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Projet n° :

SHE-00022549 (STTV-083)

Préparé par :

Les Services exp inc.

150, rue de Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
www.teknika-hba.com
Tél. : 819 562-3871

Date :

1 octobre 2012

Ville de Stanstead

REGLEMENT DE CONSTRUCTION 2012-URB-04

Projet n° :

SHE-00022549 (STTV-083)

Préparé par :

Les Services exp inc.

150, rue de Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
Tél. : 819 562-3871
www.exp.com

Alexandre Dérageon, urbaniste

Donald Bonsant, urbaniste, directeur de projet

Date :

1 octobre 2012

Ville de/Town of
Stanstead
Capitale canadienne du granit

Règlement de construction n° 2012-URB-04

Avis de motion : _____ 2012

Adoption : _____ 2012

Entrée en vigueur : _____ 2012

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MEMPHRÉMAGOG
VILLE DE STANSTEAD

RÈGLEMENT NUMÉRO : 2012-URB-04

À une session spéciale du conseil municipal de Stanstead tenue à l'hôtel de ville, le _____ 2012, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillers (ères), _____, tous formant quorum sous la présidence de Monsieur Philippe Dutil, maire et Monsieur, Edwin John Sullivan, Greffier.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

ATTENDU QUE la ville a le pouvoir, en vertu de l'article 118 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant la construction sur son territoire;

ATTENDU QU'il est opportun, dans le cadre de l'adoption du plan d'urbanisme révisé, de remplacer le règlement régissant la construction;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
Section 1 - Dispositions déclaratoires	2
1.1 Titre	2
1.2 Territoire touché par ce règlement	2
1.3 Abrogation des règlements antérieurs	2
1.4 Divergences entre les règlements de construction et de zonage	2
1.5 Abri forestier	2
Section 2 - Dispositions interprétatives	3
1.6 Système de mesure	3
1.7 Définitions	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
2.1 Application du règlement	5
2.2 Infraction et pénalité	5
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION	6
Section 1 - Dispositions particulières relatives aux travaux	7
3.1.1 Délimitation des lots	7
3.1.2 Profondeur de l'égout et embranchement	7
3.1.3 Installation de chantier	7
3.1.4 Ponceaux	8
3.1.5 Remplissage de fossés	8
Section 2 - Normes particulières relatives aux bâtiments	9
3.2.1 Bâtiment inachevé	9
3.2.1 Fondations inutilisées	9
3.2.3 Fondations d'un bâtiment principal	9
3.2.4 Clapet de retenue	10
3.2.5 Raccordement de drain de fondation	10
3.2.6 Utilisation de la rue	11
3.2.7 Blindage d'un bâtiment	11
3.2.8 Murs de soutènement	12

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	Page
Section 3 – Dispositions particulières relative au déplacement, à la démolition et à la reconstruction d'un bâtiment	13
3.3.1 Reconstruction.....	13
3.3.2 Nettoyage à la suite d'un sinistre.....	13
3.3.3 Démolition d'un bâtiment.....	13
3.3.4 Mesures à prendre après la démolition.....	14
3.3.5 Déplacement d'un bâtiment.....	14
Section 4 – Dispositions relative aux maisons mobiles	15
3.4.1 Maison mobile.....	15

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement de construction ».	<u>TITRE</u>	<u>1.1</u>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	<u>1.2</u>
Tout règlement antérieur relatif à la construction et toute disposition relative au pouvoir de réglementer la construction contenue dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.	<u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u>	<u>1.3</u>
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.	<u>DIVERGENCES ENTRE LES RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION ET DE ZONAGE</u>	<u>1.4</u>
Les articles 3.2.1, 3.2.2 et 3.2.7 s'appliquent à un abri forestier, ainsi que les articles contenus dans les sections 3 et 4 du chapitre 3.	<u>ABRI FORESTIER</u>	<u>1.5</u>

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).	<u>SYSTÈME DE MESURE</u>	<u>1.6</u>
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 1.9 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.	<u>DÉFINITIONS</u>	<u>1.7</u>

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT **2.1**

L'inspecteur est chargé de faire appliquer le présent règlement.

INFRACTION ET PÉNALITÉ **2.2**

Toute personne qui agit en contravention du règlement de construction commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 500,00 \$ et maximale de 1 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 1 000,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 500,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 1 000,00 \$ et maximale de 4 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la ville peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3

Dispositions relatives à la construction

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

SECTION 1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TRAVAUX

DÉLIMITATION DES LOTS **3.1.1**

Avant de procéder à l'excavation et à la construction des fondations d'un nouveau bâtiment, 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 ville. Cette exigence ne s'applique pas à un bâtiment accessoire d'une superficie de moins de 75 m² ni à une construction pour fins agricoles sur une terre en culture.

PROFONDEUR DE L'ÉGOUT ET EMBRANCHEMENT **3.1.2**

Avant de procéder à l'excavation et à la construction des fondations, le niveau du raccordement d'égout doit être déterminé afin de connaître l'élévation à laquelle la construction du plancher de la cave ou du sous-sol doit être prévue. Le niveau du plancher de la cave ou du sous-sol doit être au moins 1 m plus haut que la couronne intérieure du tuyau d'égout le plus élevé.

Cet article ne s'applique pas à un réseau d'égout à basse pression.

INSTALLATION DE CHANTIER **3.1.3**

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, 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. Lorsque des travaux sont exécutés à moins de 2 m de la ligne de la rue, ou lorsque l'officier municipal 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.

Toute excavation de plus de 2 m de profondeur et dont les parois ont une pente égale ou supérieure à 1:1 doit être entourée d'une clôture d'au moins 2 m de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public.

Les ponceaux privés des entrées charretières doivent avoir un diamètre minimal de 450 mm.

PONCEAUX

3.1.4

Il est interdit de remplir les fossés si l'opération a pour effet de nuire à l'écoulement des eaux.

**REPLISSAGE DE
FOSSÉS**

3.1.5

SECTION 2

NORMES PARTICULIÈRES RELATIVES AUX BÂTIMENTS

BÂTIMENT INACHEVÉ 3.2.1

Tout bâtiment inoccupé ou inachevé doit être convenablement clos ou barricadé.

FONDATIONS INUTILISÉES 3.2.2

Les fondations inutilisées d'un bâtiment inachevé, incendié, démoli ou transporté et comprenant une cave ou un sous-sol, doivent être entourées dans un délai maximum de 30 jours, d'une clôture de planche de bois ou autre matériau non ajouré d'au moins 2 m de hauteur.

Des fondations qui demeurent inutilisées pendant plus de 4 mois consécutifs doivent être comblées. Le remblai doit couvrir tout le volume intérieur des fondations jusqu'au niveau correspondant au niveau du sol à l'extérieur des fondations. Les portions d'excavation situées autour du périmètre extérieur des fondations doivent aussi être remblayées jusqu'au niveau du sol environnant.

Dans le cas de fondations érigées dans le cadre de travaux autorisés par un permis ou certificat toujours en vigueur, le délai prévu au deuxième alinéa court à partir de la date d'expiration du permis ou certificat initial.

FONDATIONS D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL 3.2.3

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. Au-dessus du niveau fini du sol, un mur de fondation réalisé en blocs de béton 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 paragraphe ne s'applique pas aux maisons mobiles. Par contre, celles-ci doivent être ancrées au sol et l'espace entre le sol et le dessous du bâtiment doit être fermé de façon à ce qu'il soit camouflé.

Nonobstant le premier paragraphe, il est permis d'utiliser des pieux en béton (sonotube) ou des pieux métalliques qui sont vissés dans le sol comme fondations pour une maison modulaire (maison fabriquée à l'extérieur du site, mais assemblée sur le site) ou pour un agrandissement maximal d'une résidence isolée correspondant à 50% du périmètre du bâtiment principal sans excéder 25 m². Cette permission ne peut être accordée que pour un seul agrandissement. Des matériaux de recouvrement tels que ceux des murs du bâtiment doivent toutefois cacher le vide.

Tous ces pieux (en béton ou métalliques) doivent être plantés dans le sol à une profondeur minimale de 1,83 m et doivent être munis d'une gaine en polyéthylène. Lorsqu'il y a présence du roc à moins de 1,83 m, il est permis également d'utiliser ces pieux pourvu que des mesures particulières soient prises pour contrer l'effet de gel. Ces mesures doivent être validées par un ingénieur membre de l'Ordre des Ingénieurs du Québec lorsqu'il s'agit du bâtiment principal.

Les galeries, abris d'auto ou appentis peuvent également utiliser des pieux en béton ou métalliques. Ces constructions accessoires au bâtiment principal ne sont toutefois pas prises en considération dans le calcul du pourcentage maximal autorisé pour le périmètre du bâtiment principal.

Un dispositif de sûreté ou clapet de retenue doit être installé sur tout embranchement horizontal qui reçoit les eaux usées de tout appareil de plomberie, y compris celles d'un renvoi de plancher, fosse de retenue, séparateur d'huile, réservoir ou tous les autres siphons localisés dans un sous-sol ou une cave. Le clapet de retenue doit être installé de façon à être accessible en tout temps.

**CLAPET DE
RETENUE** **3.2.4**

Tout raccordement d'un drain de fondation au réseau pluvial doit être fait au moyen d'un raccord approprié au matériau de la conduite principale existante. La conduite reliant le drain de fondation à la conduite principale doit être en PVC.

**RACCORDEMENT
DE DRAIN
DE FONDATION** **3.2.5**

**UTILISATION
DE LA RUE**

3.2.6

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

- la partie de la rue utilisée n'excède pas un tiers de la largeur de la rue;
- le constructeur place sur les matériaux équipements empiétant dans la rue, des lumières ou feux suffisants et les tient allumés à compter du coucher jusqu'au lever du soleil;
- les matériaux placés dans la rue n'excèdent pas une hauteur de 1,80 m et n'excèdent pas la largeur du front de l'emplacement sur lequel se font les travaux;
- 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 Ville au cours des travaux;
- tout matériau, déchet et rebut provenant de la construction soient enlevés par le constructeur dans les 3 jours suivant la fin des travaux;
- le constructeur garantisse et indemnise la Ville 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.
- L'officier responsable 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.

**BLINDAGE D'UN
BÂTIMENT**

3.2.7

L'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux en vue de blinder ou de fortifier un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, le choc ou la poussée de véhicules ou tout autre type d'assaut, sont interdits pour les bâtiments dont l'usage est le suivant, en tout ou en partie :

- hôtel;
- motel;
- maison de touristes;
- maison de pension;
- service de restauration;
- taverne, bar, club de nuit;
- club social;
- lieu d'assemblée;
- cabaret;
- association civique, sociale et fraternelle;
- habitation;
- bureau d'entreprise ne recevant pas de clients sur place;
- gymnase et club athlétique;

- centre récréatif, y compris salle de quilles et billard;
- lieu d'amusement;
- ferme.

Sans restreindre la portée du premier alinéa, sont prohibés pour les bâtiments ci-haut visés :

- l'installation et le maintien de plaques de protection en acier à l'intérieur ou l'extérieur du bâtiment;
- l'installation 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;
- l'installation et le maintien de portes blindées ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- l'installation et le maintien de grillage ou de barreaux 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.

**MURS DE
SOUTÈNEMENT**

3.2.8

Les murs prévus pour retenir la terre ou le roc adjacent doivent être construits avec une résistance et une stabilité suffisante pour pouvoir supporter une pression hydrostatique égale à leur hauteur ou à une charge vive. Les murs de soutènement en maçonnerie doivent être suffisamment protégés par un chaperon. Les treillis métalliques sont permis dans la ville.

SECTION 3

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU DÉPLACEMENT, À LA DÉMOLITION ET À LA RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

RECONSTRUCTION **3.3.1**

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 incendie ou de quelque autre cause que ce soit 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, peu importe la perte de valeur, 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.

Le nouveau bâtiment doit respecter toutes les exigences du règlement de construction à l'exception de celles portant sur la fondation. Il doit aussi respecter toutes les normes du règlement de zonage à l'exception de celles concernant l'implantation au sol de la fondation.

NETTOYAGE À LA SUITE D'UN SINISTRE **3.3.2**

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.

DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT **3.3.3**

Obligation

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.

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

Les débris ou matériaux de démolition doivent être placés dans un conteneur à déchets prévu à cette fin.

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, sauf si autorisé par les services d'incendie de la ville. Il est également interdit l'enfouissement de tous matériaux de construction ou de démolition.

Mesures à prendre après la démolition

3.3.4

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.

DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT

3.3.5

Obligation

Quiconque désire déplacer un bâtiment doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation à cet effet et se conformer aux exigences suivantes.

Dépôt

Si le bâtiment à déplacer doit emprunter les rues de la ville pour se rendre au site proposé, un dépôt de cinq cents dollars (500,00 \$) est exigé pour garantir les frais passibles d'être encourus par la ville pour le déplacement du bâtiment.

Dans tous les cas, tous les frais occasionnés à la ville par le déplacement du bâtiment sont à la charge du propriétaire.

Le montant du dépôt moins les frais occasionnés à la Ville seront remis au propriétaire dans les 30 jours après que le terrain aura été remis en état.

SECTION 4

DISPOSITIONS RELATIVES AUX MAISONS MOBILES

MAISON MOBILE **3.4.1**

Les normes suivantes s'appliquent pour l'implantation des maisons mobiles :

1. Les maisons mobiles doivent se conformer aux mêmes normes (règlements de zonage, de construction et de lotissement) que les autres types d'habitations sur le territoire de la municipalité.
2. Il doit y avoir fermeture du vide entre le sol et le dessous de la maison mobile ;
3. La maison mobile doit être ancrée au sol.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil de la ville au cours de la séance tenue _____ 2012.

Philippe Dutil, Maire

Caroline Gaulin, Greffière

Copie certifiée conforme.