

**MUNICIPALITÉ DE BAIE-DES-SABLES
M.R.C. DE MATANE
PROVINCE DE QUÉBEC**

**RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NUMÉRO 2008-08 « ABROGEANT ET REMPLACANT
LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NUMÉRO 94-04 ET SES AMENDEMENTS » DE LA
MUNICIPALITÉ DE BAIE-DES-SABLES**

ATTENDU QU'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter des règlements d'urbanisme, les modifier ou les remplacer selon les dispositions de la loi;

ATTENDU QUE le règlement de construction de la municipalité date de plus de quinze ans et qu'il est opportun et justifier d'effectuer une refonte;

ATTENDU QU'il y a également lieu d'abroger l'ancien règlement de construction numéro 94-04 et de le remplacer par un nouveau règlement de construction plus adapté aux réalités et aux attentes des citoyens ;

ATTENDU QU'un avis de présentation du présent règlement a été donné au cours d'une assemblée précédente du Conseil;

EN CONSÉQUENCE,

**il est proposé par la conseillère: Odette St-Laurent
et résolu,**

QUE le Conseil municipal adopte le présent règlement numéro 2008-08 « ABROGEANT ET REMPLACANT LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NUMÉRO 94-04 ET SES AMENDEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ » et ce règlement ordonne et statue ce qui suit:

Municipalité de Baie-des-Sables



Règlement de construction

Règlement 2008-08
e.v.17 juin 2008

Amendements

Règlement numéro 2008-08-1
Règlement numéro 2008-08-2

13 mai 2010
18 juin 2015

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT	1
1.3 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT	1
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
2.1 DU TEXTE ET DES MOTS.....	2
2.2 DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS.....	2
2.3 UNITÉ DE MESURE.....	2
CHAPITRE 3 : NORMES GÉNÉRALES DE CONSTRUCTION	3
3.1 NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PRÉFABRIQUÉS	3
3.2 LES ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION ET DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION	3
3.2.1 Le blindage d'un bâtiment	3
3.2.2 Les exceptions	4
CHAPITRE 4 : NORMES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION	5
4.1 MATÉRIAUX INTERDITS	5
4.2 FONDATIONS	5
4.3 LES GÎTES TOURISTIQUES	5
4.4 LES CHAMBRES LOCATIVES.....	6
4.5 CONSTRUCTION INOCCUPÉE.....	6
4.6 DÉLAI DE RÉPARATION DES CONSTRUCTIONS ENDOMMAGÉES, DÉTRUITES OU DANGEREUSES	6
4.7 DÉTECTEUR DE FUMÉE	6
4.8 FONDATIONS À CIEL OUVERT	7
4.9 OCCUPATION DES SOUS-SOLS DES BÂTIMENTS (LOGEMENTS INDÉPENDANTS) RÉSIDENTIELS	7
4.10 INSTALLATION SEPTIQUE ET L'OUVRAGE DE CAPTAGE DES EAUX SOUTERRAINES.....	7
4.11 RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉROGATOIRE VÉTUSTE OU ENDOMMAGÉ	7
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSIDENCES PRIVÉES POUR PERSONNES ÂGÉES	9
5.1 CHAMP D'APPLICATION.....	9
5.2 DISPOSITION RELATIVES AUX NORMES D'AMÉNAGEMENT	9

5.3	LA MISE EN CONTEXTE	12
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES, TRANSITOIRES ET FINALES		13
6.1	PÉNALITES, PROCÉDURES ET RECOURS	13
6.1.1	Pénalités	13
6.1.2	Procédures en cas de contravention	13
6.1.3	Recours.....	13
6.2	ABROGATION DE RÈGLEMENT	13
6.3	DISPOSITIONS TRANSITOIRES	14
6.4	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	14

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé "Règlement de construction de la municipalité de Baie-des-Sables".

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité de Baie-des-Sables.

1.3 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 DU TEXTE ET DES MOTS

Exception faite des mots définis à l'article 2.5 du règlement de zonage et qui ont force dans le présent règlement de lotissement, tous les mots utilisés dans ce règlement conserveront leur signification habituelle.

- . l'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- . le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi;
- . avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue.

2.2 DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement, en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux ou illustrations, c'est le texte qui prévaut.

2.3 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unité (SI).

CHAPITRE 3 : NORMES GÉNÉRALES DE CONSTRUCTION

3.1 NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PRÉFABRIQUÉS

Tout bâtiment résidentiel préfabriqué doit être détenteur d'un certificat émis par l'Association canadienne de normalisation (ACNOR).

3.2 LES ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION ET DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION

3.2.1 Le blindage d'un bâtiment

L'utilisation et l'assemblage de matériaux de construction en vue d'assurer le blindage d'un bâtiment en tout ou en partie contre les projectiles d'armes à feu et les explosions sont interdits. Les éléments ci-dessous sont notamment prohibés ou régis :

- a) l'installation d'un vitrage pare-balles dans les fenêtres et les portes d'une construction ou d'un bâtiment est prohibée;
- b) l'installation de plaques de protection en acier à l'intérieur et à l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction est prohibée;
- c) l'installation de volets de protection pare-balles ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs à l'intérieur d'un bâtiment et à l'extérieur d'un bâtiment est prohibée;
- d) l'installation de portes blindées ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu est prohibée;
- e) l'installation d'une tour d'observation est prohibée à l'exception des aéroports et des installations reliées au contrôle du trafic aérien, des prisons et des établissements de détention, des bases et réserves militaires ainsi que des parcs et terrains de jeux et de récréation;
- f) l'installation de grillages anti-effraction ou de barreaux de métal dans les ouvertures est prohibée à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave. Les grillages anti-effraction ou barreaux de métal sont également permis à l'intérieur des ouvertures situées au rez-de-chaussée d'un bâtiment;
- g) l'installation de fenêtres meurtrières est prohibée;
- h) l'installation d'un appareil de captage d'images ou système désigné comme étant un système de vision nocturne dans les constructions résidentielles n'est pas autorisée sauf pour le captage de scènes sur

l'accès véhiculaire sur la façade principale du bâtiment et le captage de scènes sur une issue secondaire. Pour les constructions non résidentielles, l'utilisation est limitée aux scènes qui concernent les aires d'entreposage, les aires de stationnement, les ouvertures et les lieux d'accès véhiculaire.

3.2.2 Les exceptions

L'utilisation et l'assemblage de matériaux de construction en vue d'assurer le blindage d'un bâtiment sont autorisés seulement dans les cas suivants :

- a) lorsque exigé par le Code national du bâtiment du Canada ou le Code de construction du Québec comme mesure de sécurité ou de protection d'un immeuble;
- b) lorsque justifié par la nature des activités qui ont cours dans un bâtiment afin notamment de protéger la santé, la vie ou la sécurité publique ou par la valeur du patrimoine qu'il abrite;
- c) lorsque le bâtiment est affecté à l'un des usages suivants : centre public de services correctionnels et de détention, établissement gouvernemental (municipal, provincial et fédéral), établissement para-gouvernemental, établissement d'un organisme public, poste de transformation de l'électricité, centrale hydroélectrique, installation informatique et de télécommunication, établissement de fabrication, d'entreposage ou de vente de matières dangereuses, explosives ou radioactives, institution financière et bureau de change et industrie de la bijouterie et de l'orfèvrerie.

CHAPITRE 4 : NORMES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION

4.1 MATÉRIAUX INTERDITS

(abrogé et remplacé, Règl. 2008-08-2, art. 3, 18-06-2015)

Lors de la construction, l'assemblage, la réparation ou la transformation d'un bâtiment, il est interdit d'utiliser les matériaux suivants :

- a) les pièces, les parties ou la structure complète, avec ou sans modification, d'un wagon de chemin de fer, d'une embarcation, d'un conteneur, d'un tramway, d'un autobus, d'une boîte de camion ou de tout autre véhicule de cette nature;
- b) les traverses de chemin de fer, les rails, les citernes à carburant, les poteaux créosotés, les ponceaux métallique ou de béton ou tout produit similaire non destiné à la construction de bâtiments;
- c) les matériaux souillés ou contaminés impropres à la construction, notamment lorsque récupérés suite à un sinistre.

4.2 FONDATIONS

Les fondations de tout bâtiment principal devront être de béton coulé ou de bloc de béton, reposer sur le roc ou sur un empattement de béton coulé et enfoncées dans la terre à une profondeur minimum de 1,45 mètres, à l'exception des fondations flottantes et radiers.

Les murs des fondations devront avoir une épaisseur minimum de 0,205 mètres

Tous autres types de fondations approuvées par le Code nationale du bâtiment présentement en vigueur et le Conseil national de recherche du Canada.

Tout autre type de matériaux utilisé pour la fondation doit être approuvé par un professionnel.

Les fondations ne sont pas exigées pour une résidence secondaire comme un chalet. *(ajouté, Règl. 2008-08-1, art. 1, 13-05-2010).*

4.3 LES GÎTES TOURISTIQUES

Un gîte touristique doit respecter les dispositions suivantes :

- 1° aucune chambre en location n'est permise dans un sous-sol ou une

- cave ;
- 2° toute chambre en location doit avoir au moins une fenêtre pouvant s'ouvrir;
 - 3° toute chambre en location doit être équipée d'un détecteur de fumée;
 - 4° chaque étage du bâtiment doit être pourvu d'un extincteur chimique.

4.4 LES CHAMBRES LOCATIVES

Un bâtiment abritant, à titre d'usages complémentaires à un usage résidentiel, une activité liée à des chambres locatives doit respecter les dispositions suivantes :

- 1° toute chambre utilisée dans le cadre d'un des usages mentionnés doit être équipée d'un détecteur de fumée;
- 2° chaque étage du bâtiment doit être pourvu d'un extincteur chimique.

4.5 CONSTRUCTION INOCCUPÉE

Toute construction inoccupée ou inachevée 24 mois après l'émission du permis de construction doit être close ou barricadée.

4.6 DÉLAI DE RÉPARATION DES CONSTRUCTIONS ENDOMMAGÉES, DÉTRUITES OU DANGEREUSES

Toute construction endommagée, partiellement détruite ou délabrée, doit être réparée ou démolie si elle représente des risques pour la sécurité publique. Le propriétaire doit, dans les 10 jours suivant l'avis de l'inspecteur, demander un certificat d'autorisation de réparation ou de démolition et les travaux doivent être entrepris dans les 30 jours qui suivent l'émission du permis.

4.7 DÉTECTEUR DE FUMÉE

Toute construction d'un bâtiment principal doit répondre aux normes établies dans le règlement 2008-02 sur la prévention incendie.

4.8 FONDATIONS À CIEL OUVERT

Toute fondation de cave ou de sous-sol à ciel ouvert autre qu'une fondation d'un bâtiment en cours de construction doit être entourée d'une clôture d'une hauteur minimum de 1,5 mètre.

4.9 OCCUPATION DES SOUS-SOLS DES BÂTIMENTS (LOGEMENTS INDÉPENDANTS) RÉSIDENTIELS

L'aménagement de logements indépendants du logement principal au sous-sol d'un bâtiment résidentiel doit répondre aux dispositions et normes du présent règlement et la hauteur libre doit être de 2,4 mètres.

Le plafond du sous-sol doit être à plus de 1,2 mètre au-dessus du sol nivelé adjacent pour plus de 50% du périmètre du bâtiment.

4.10 INSTALLATION SEPTIQUE ET L'OUVRAGE DE CAPTAGE DES EAUX SOUTERRAINES

Tout aménagement d'une installation septique doit respecter les dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et des règlements édictés sous son emprise.

Tout aménagement d'un ouvrage de captage des eaux souterraines doit respecter les dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et des règlements édictés sous son emprise.

4.11 RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉROGATOIRE VÉTUSTE OU ENDOMMAGÉ

Un bâtiment dérogatoire vétuste ou endommagé par le feu, une explosion ou un cas fortuit, peut être réparé ou reconstruit après l'entrée en vigueur du présent règlement. La remise du bâtiment dans son état original peut être réalisée pourvu :

- que le coût de reconstruction ou de réparation ne dépasse pas 50 % de la valeur physique du bâtiment le jour précédant les dommages subis ;

ou

- que les travaux de réparation résultant des dommages subis ou de la

détérioration occasionnée par le temps n'ont pas pour effet de modifier l'extérieur du bâtiment.

À défaut de quoi, toutes les normes de la réglementation d'urbanisme doivent être respectées.

Advenant un litige quant à l'évaluation des travaux, il est soumis à un comité d'arbitrage formé de deux (2) évaluateurs agréés du Québec, désignés l'un par le propriétaire, l'autre par la municipalité et d'une troisième personne nommée par les deux (2) premières. La décision de ce comité d'arbitrage est finale et les frais sont partagés à part égale.

(ajouté, Règl. 2008-08-1, art. 2, 13-05-2010).

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSIDENCES PRIVÉES POUR PERSONNES ÂGÉES

5.1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent chapitre concerne les résidences privées pour personnes âgées. Il s'agit des immeubles d'habitation collective ayant au moins une chambre en location et au plus neuf (9) chambres, où sont offerts, contre le paiement d'un loyer, des chambres ou des logements destinés à des personnes âgées et une gamme plus ou moins étendue de services, principalement reliés à la sécurité et à l'aide à la vie domestique ou à la vie sociale, à l'exception d'une installation maintenue par un établissement au sens de la *Loi sur les services de santé et de services sociaux (L.R.Q., c. S-4.2)* et d'un immeuble ou d'un centre local d'habitation où sont offerts les services d'une ressource intermédiaire ou d'une ressource de type familial au sens de cette loi.

5.2 DISPOSITION RELATIVES AUX NORMES D'AMÉNAGEMENT

Le propriétaire d'une résidence privée pour personnes âgées ou son représentant doit assurer le respect intégral des normes suivantes :

1° Les dimensions minimales des aires et des pièces habitables

Les dimensions minimales des aires et des pièces habitables d'une résidence privée pour personnes âgées doivent respecter l'aire minimale suivante :

- chambre ou coin repos : aire minimale de 7 mètres carrés;
- salle à manger ou coin repas : aire minimale de 7 mètres carrés;
- cuisine ou coin cuisine : la cuisine seule ou combinée avec d'autres aires doit avoir une surface utile d'au moins 4,2 mètres carrés;
- salle de bain et de toilette : espace fermé suffisamment grand pour contenir une baignoire/douche, une toilette et un lavabo et sans avoir une aire minimale moindre que 2,2 mètres carrés.

2° La hauteur sous plafond des aires habitables

La hauteur sous plafond des pièces ou des espaces habitables d'une résidence privée pour personnes âgées doit respecter la norme minimale suivante :

- chambre ou coin repos, salle à manger ou coin repas et cuisine ou coin cuisine : hauteur minimale de 2,3 mètres;
- salle de bain, salle de toilette, coin buanderie, corridor, vestibule et autres pièces aménagées : hauteur minimale de 2,1 mètres.

3° La fenestration

Les pièces habitables d'une résidence privée pour personnes âgées qui sont munies d'un système d'éclairage électrique doivent respecter une surface vitrée minimale et dans certain cas des dimensions minimales :

- chambre ou coin repos : 5 % de la surface desservie. Chaque chambre doit avoir au moins une fenêtre extérieure ouvrant de l'intérieur sans outils ni connaissances spéciales. Cette fenêtre doit offrir une ouverture dégagée d'une surface d'au moins 0,35 mètre carré, sans qu'aucune dimension ne soit inférieure à 380 mm;
- salle à manger ou coin repas, salle de séjour, cuisine ou coin cuisine, salle à manger ou coin repas : 10 % de la surface desservie.

4° La dimension des escaliers d'évacuation et des corridors

Un escalier d'évacuation ou un escalier utilisé par le public et un corridor doivent avoir une largeur d'au moins 900 mm entre les faces des murs ou entre les garde-corps.

5° Les escaliers d'évacuation et les corridors

Les escaliers d'évacuation et les corridors ne doivent pas être prévus à d'autres fins que la sortie et ceux-ci doivent être dégagés en tout temps.

6° Les mains courantes aux escaliers, aux rampes pour piétons et aux corridors

Pour ce qui est des escaliers et des corridors, une main courante doit être installée :

- sur au moins 1 côté d'un escalier et d'un corridor d'une largeur inférieure à 1100 mm;
- sur au moins 2 côtés d'un escalier et d'un corridor d'une largeur de plus de 1100 mm.

7° Les garde-corps des porches, des terrasses, rampes pour piétons, des paliers, escaliers et des balcons

Toute surface accessible à d'autres fins que l'entretien, notamment les paliers extérieurs et intérieurs, les porches, les balcons, les mezzanines, les galeries, les passages piétons surélevés et les escaliers extérieurs et intérieurs, doit être protégée par un garde-corps de chaque côté qui n'est pas protégé par un mur si la dénivellation dépasse 600 mm.

Ces garde-corps doivent avoir une hauteur minimale de 1070 mm.

8° Les barres d'appui dans les salles de toilette

Des barres d'appui doivent être installées aux endroits nécessaires et accessibles afin de faciliter le déplacement des personnes âgées dans un environnement sécuritaire.

9° Les rampes d'accès pour piétons

Si une rampe d'accès pour piétons est nécessaire à l'intérieur ou à l'extérieur afin de faciliter le déplacement des personnes :

- la rampe devra avoir une largeur minimale de 900 mm;
- la rampe intérieure et extérieure devra comporter une pente maximale de 1 : 10;
- la rampe devra être munie d'un palier de 900 mm de largeur minimale par 900 mm de profondeur minimale en son point le plus haut.

10° Le local technique

Un local technique doit être isolé du reste du bâtiment par une séparation coupe-feu d'au moins une (1) heure. Un local technique ne doit pas être prévu à d'autres fins pour lesquelles ils sont destinés et ceux-ci doivent être dégagés en tout temps.

11° Le ventilateur extracteur dans la salle de bain et la salle de toilette

Un ventilateur extracteur ayant une capacité nominale d'au moins 25 L/s est exigé dans la salle de bain ou la salle de toilette.

Cependant, s'il y a une prise d'air du ventilateur extracteur principal dans la salle de bain ou dans la salle de toilette, il n'est pas obligatoire d'installer un ventilateur extracteur supplémentaire.

12° L'aménagement de chambres au sous-sol

Il est interdit d'aménager des chambres au sous-sol sauf si une sortie directe

avec l'extérieur est présente ou que des gicleurs sont présents dans le sous-sol.

5.3 LA MISE EN CONTEXTE

De façon générale, les articles contenus dans ce chapitre ne s'appliquent pas aux résidences privées pour personnes âgées existantes à la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Toutefois, les résidences privées pour personnes âgées existantes à la date d'entrée en vigueur du règlement doivent se conformer aux dispositions suivantes : les paragraphes 5^o, 6^o, 7^o et 8^o de l'article 5.2. Les résidences pour personnes âgées existantes à la date d'entrée en vigueur du présent règlement doivent être rendues conformes aux dispositions mentionnées dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES, TRANSITOIRES ET FINALES

6.1 PÉNALITES, PROCÉDURES ET RECOURS

6.1.1 Pénalités

Toute infraction au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende minimale de 800 \$. Pour une première infraction, le montant de l'amende ne peut excéder 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et 2 000 \$ s'il est une personne morale. Pour une récidive, le montant fixe ou maximal prescrit ne peut excéder 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et 4 000 \$ s'il est une personne morale.

6.1.2 Procédures en cas de contravention

Lorsque l'inspecteur des bâtiments constate que certaines dispositions du présent règlement ne sont pas respectées, il doit :

- a) ordonner immédiatement l'arrêt des travaux ou de l'usage;
et/ou
- b) aviser le contrevenant par huissier, ou par courrier recommandé ou par un avis d'infraction délivré par lui-même ou un autre fonctionnaire municipal, ou lui donner ses instructions en regard de la contravention.

6.1.3 Recours

Le Conseil pourra se prévaloir de tous les recours prévus dans la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis reçu, dans les délais prescrits.

6.2 ABROGATION DE RÈGLEMENT

Le règlement remplace et abroge toute disposition incompatible avec ce règlement de construction et qui pourrait se retrouver dans d'autres règlements antérieurs de la municipalité.

6.3 DISPOSITIONS TRANSITOIRES

L'abrogation de règlement n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées. Les droits acquis peuvent être exercés, les infractions commises peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées et ce malgré l'abrogation.

Ainsi, le remplacement ou la modification par le présent règlement de dispositions réglementaires n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des dispositions remplacées, non plus que les infractions pour lesquelles des procédures n'auraient pas encore été intentées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdites dispositions réglementaires remplacées ou modifiées jusqu'à jugement final et exécution.

6.4 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement fixant certaines normes de construction entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Adam Coulombe
Directeur général
et secrétaire-trésorier

Régis Dionne
Maire