

VILLE D'ESTÉREL

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

RÈGLEMENT NUMÉRO 2006-495
PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 21-07-2006
RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 16-02-2007
ENTRÉE EN VIGUEUR LE 13-03-2007

PRÉAMBULE

Ville Estérel Municipalité régionale de comté des Pays-d'En-Haut.

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Attendu que le conseil d'une municipalité peut modifier un règlement par un autre règlement en vertu de l'article 124 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Attendu qu'un tel règlement adopté en vertu de l'article 118 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet de régir adéquatement la qualité des constructions, les matériaux à employer ainsi que la façon de les assembler.

Attendu que le conseil de la Ville d'Estérel a décidé de procéder à la révision de l'ensemble des règlements d'urbanisme de la municipalité, il est apparu nécessaire de remplacer le règlement 90-306 en vigueur depuis le 10 mai 1990 et, ses différentes modifications par le présent règlement.

Attendu qu'un tel règlement doit être soumis, avant son adoption, au processus de consultation publique prévue aux articles 124 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'adressant à l'ensemble de la population de la ville.

Attendu qu'un avis de motion a été préalablement donné à une séance du conseil de la corporation municipale.

En conséquence, il est proposé par le conseiller Ronald Kulisek, appuyé par le conseiller Roger Martel et résolu unanimement que le présent règlement portant le numéro 2006-495, soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété qu'à compter de l'entrée en vigueur dudit règlement, la totalité ou les parties du territoire de la corporation municipale de Ville Estérel, selon les cas prévus aux présentes, soient soumises aux dispositions de ce règlement.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.1 Titre du règlement	1
1.2 Territoire assujetti	1
1.3 Personnes touchées.....	1
1.4 Abrogation des règlements.....	1
1.5 Le règlement et les lois	1
1.6 Validité du règlement.....	1
CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
2.1 Interprétation du texte et des mots	2
2.2 Unités de mesure.....	2
2.3 Terminologie	2
CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
3.1 Administration et application du règlement.....	5
3.2 Nullité des permis et certificats	5

CHAPITRE 4 : NORMES GÉNÉRALES DE CONSTRUCTION.....	6
4.1	Constructions et bâtiments incendiés, inoccupés ou non terminés..... 6
4.2	Chantier de construction..... 6
4.3	Construction inoccupée ou inachevée 6
4.4	Construction démolie ou incendiée 6
4.5	Normes de démolition des constructions 7
4.6	Reconstruction ou réfection d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux 7
4.7	Matériaux combustibles 7
CHAPITRE 5 : INFRACTIONS ET PÉNALITÉS	8
5.1	Infractions et pénalités..... 8
5.2	Requête auprès de la Cour supérieure 8
CHAPITRE 6 : ENTRÉE EN VIGUEUR.....	9

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement de construction de la Ville d'Estérel ».

1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la corporation municipale de Ville d'Estérel.

1.3 Personnes touchées

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

1.4 Abrogation des règlements

Le présent règlement abroge et remplace à toutes fins que de droit le règlement numéro 98-306. Sont aussi abrogées toutes autres dispositions incompatibles contenues dans l'un ou l'autre des règlements municipaux actuellement en vigueur dans la municipalité.

Cependant, telles abrogations n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements abrogés, jusqu'à jugement final et exécution. Telles abrogations n'affectent pas non plus les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

1.5 Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec tels le Code national du bâtiment, le Code de l'électricité du Québec, le Code de plomberie du Québec, le Code national de prévention des incendies, etc.

1.6 Validité du règlement

Le conseil de la corporation municipale de Ville d'Estérel décrète le présent règlement dans son ensemble et également, partie par partie, chapitre par chapitre, section par section, 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, une section, 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 continueraient de s'appliquer.

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Interprétation du texte et des mots

Exception faite des mots définis ci-après et à l'article 2.3, les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification habituelle, de plus :

- Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les titres et le texte proprement dit, le texte prévaut;
- 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; le mot « peu » conserve un sens facultative;
- le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique;
- le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

2.2 Unités de mesure

Toutes les dimensions et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en mesure du système international, (système métrique). Une correspondance approximative en système anglais peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international ont préséance sur les mesures en système anglais.

2.3 Terminologie

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Addition : ajout d'un nouveau bâtiment sur un terrain ou un lot déjà construit.

Bâtiment : ce terme fait référence à un abri, il inclut toutes les constructions placées en permanence sur un fonds de terre et destiné à loger des personnes ou abriter des animaux, des marchandises, des effets mobiliers ou tout autre objet. Il comprend les bâtiments principaux et secondaires.

Cause (par suite d'un incendie ou de quelque autre) : cette expression peut comprendre les catastrophes naturelles tels un tremblement de terre, une tornade, une inondation, un glissement de terrain ou tout autre cause accidentelle ou volontaire, y compris la démolition.

Construction : il peut désigner un bâtiment principal, secondaire ou complémentaire ou l'action de construire. Dans son acception la plus large, il signifie un assemblage ordonné de matériaux liés au sol, ou fixés à tout objet lié au sol, pouvant servir d'abri, de support ou d'appui, ou à d'autres fins similaires; sont aussi compris, de façon non limitative, les piscines, ainsi que les ouvrages ou travaux.

Démolition : détruire entièrement un bâtiment ou une construction. Dans le cas d'un bâtiment dérogatoire, mais protégé par un droit acquis sa démolition entraîne une perte du droit acquis. Il en est de même pour toute construction non-conforme à la réglementation en vigueur.

Dérogatoire : ce terme fait référence à un usage, à une construction, à une enseigne, à un lot non conforme à la réglementation existante. Par ailleurs, chaque fois qu'on utilisera le terme « dérogatoire » dans le présent document, il faut comprendre « dérogatoire protégé par droits acquis ».

Devenu dangereux : ce terme peut s'appliquer à un bâtiment qui constitue un danger ou qui pourrait éventuellement présenter un danger pour la sécurité des personnes. La notion de sécurité peut être liée à la perte de la résistance structurale du bâtiment (danger d'effondrement du toit ou des murs), au danger de propagation du feu, aux déficiences du système électrique, à l'infiltration d'eau, etc. Un bâtiment peut devenir dangereux par suite d'un incendie ou par vétusté. On peut également considérer qu'un bâtiment est devenu dangereux lorsqu'il a atteint un niveau de dégradation physique qui lui fait perdre la moitié de sa valeur.

Droits acquis : ce terme désigne un droit reconnu par la jurisprudence à un usage dérogatoire, à une construction dérogatoire, à une enseigne ou à un lot dérogatoire existant avant l'entrée en vigueur d'un règlement qui, dorénavant, interdit ou régit différemment ce type d'usage, de construction ou de lotissement.

Entretien: moyen pouvant être pris et qui sont nécessaires pour le maintien d'une structure ou d'une construction en bon état. La construction d'une fondation sous un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis est considérée comme de l'entretien ou du maintien en bon état.

Fondation: ensemble des travaux et ouvrages destinés à assurer, à la base, la stabilité d'une construction.

Modification d'une construction : changement formel, mais mineur et non substantiel que l'on peut apporter à une construction ou à un bâtiment. Une modification peut être à caractère spatial (agrandissement ou diminution de la superficie utilisée), mais ne doit en aucun cas avoir pour effet de remplacer ladite construction, mais uniquement de modifier ce qui existe déjà (changer la localisation de l'entrée principale, ajouter des fenêtres,

changer le type de revêtement extérieur, etc.).

Reconstruction : rétablir dans sa forme, dans son état d'origine un bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu la moitié de sa valeur, en conformité avec les règlements en vigueur.

Réfection : action de refaire, de réparer, de remettre à neuf en conformité avec les règlements en vigueur (exemple : remplacer le revêtement extérieur avec le même matériau et la même couleur). Refaire ne veut pas dire, faire tout autrement en apportant de profondes modifications qui changent la nature et les caractéristiques du bâtiment (exemple : changer le type de revêtement extérieur et la couleur du revêtement).

Règlements en vigueur : cette expression fait référence aux différents règlements ayant un impact sur la construction du bâtiment donc le règlement de zonage (implantation, hauteur, matériaux, etc.), de construction, et sur les conditions d'émission d'un permis de construction (art. 116) lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.

Rénovation : le rétablissement ou la régénération d'une ou des parties d'une construction (intérieur ou extérieur), à l'exception des travaux de peinture ou de menus travaux d'entretien nécessaires au bon maintien d'un bâtiment ou d'une construction.

Transformation : voir modification.

Valeur : cette notion renvoie à la valeur physique du bâtiment et non à la valeur économique ou fonctionnelle ou encore à la valeur inscrite au rôle d'évaluation. On ne peut invoquer les coûts de réfection, de reconstruction ou de remplacement qui pourraient être de beaucoup supérieurs à la valeur physique du bâtiment. La valeur physique d'un bâtiment correspond à la valeur intrinsèque de la construction. O. On prend en considération la nature et la qualité des matériaux utilisés, l'état général du bâtiment, la superficie de plancher, le type de structure, etc.

Valeur (moitié de sa...) : une municipalité peut intervenir pour les bâtiments ayant perdu au moins la moitié de leur valeur soit 50 %. La municipalité ne peut pas déterminer un pourcentage autre que celui-ci.

CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 Administration et application du règlement

La responsabilité de l'administration ou de l'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire municipal désigné sous le titre de « inspecteur en bâtiment » nommé par résolution du conseil.

Le conseil peut également nommer un ou des adjoints chargés d'aider et de remplacer au besoin l'inspecteur en bâtiment.

3.2 Nullité des permis et certificats

Tout permis ou certificat qui serait émis en contradiction avec le présent règlement est nul et sans effet.

CHAPITRE 4 : NORMES GÉNÉRALES DE CONSTRUCTION

4.1 Fondations à ciel ouvert (protection)

Les fondations à ciel ouvert non immédiatement utilisées d'un bâtiment incendié, démoli ou non complètement terminé, dont la profondeur du vide intérieure excède 1.2 mètre (3.94 pi.) devront être entourées d'une clôture de cent quatre-vingts (180) centimètres (\pm 6 pi.) de hauteur fermant l'accès aux fondations.

Aucune excavation ou fondation non utilisée ne peut demeurer à ciel ouvert plus de un mois sans être démolie et comblée de terre.

4.2 Chantier de construction

Un permis de construction donne droit aux constructeurs d'installer et de maintenir sur le site, durant l'exécution des travaux, la machinerie et les bâtiments temporaires qui leur sont nécessaires pour l'exécution des travaux. Ces appareils et bâtiments devant être enlevés à la fin des travaux ou avant, lorsque inutilisés pour le parachèvement des travaux.

4.3 Construction inoccupée ou inachevée (sécurité)

Toute construction inoccupée ou inachevée après l'expiration du permis de construction doit être close ou barricadée de panneaux de contreplaqué ou de matériaux équivalents non ajourés ayant la résistance suffisante pour prévenir tout accident.

De même, toute fondation ne peut rester à ciel ouvert, aussitôt terminée, elle doit être entourée d'une clôture d'une hauteur minimum de 1.8 mètre (\pm 6 pi.) composée de panneaux de contreplaqué ou de matériaux équivalents non-ajourés ayant la résistance suffisante pour assurer la sécurité du public.

4.4 Construction démolie ou incendiée (nettoyage)

Au plus tard 15 jours après la fin des travaux de démolition ou après la date d'un incendie ou après le déplacement d'une construction, le terrain doit être nettoyé de tous débris ou matériaux et laissé en état de propreté.

Les débris de la démolition doivent être transportés dans un site d'enfouissement de matériaux secs autorisé et ce, à l'intérieur des délais prévus au présent article. Les excavations laissées ouvertes devront être comblées jusqu'au niveau du sol ou le terrain clôturé de telle façon que l'on ne puisse y pénétrer. Ces parties comblées doivent être recouvertes d'une couche de terre arable d'au moins 50 centimètres (1.6 pi.) d'épaisseur.

4.5 Normes de démolition des constructions (sécurité)

Lors des travaux de démolition d'une construction, les débris et les matériaux sujets à dégager de la poussière doivent être arrosés continuellement et adéquatement durant leur manutention.

Il est interdit de laisser tomber les débris et les matériaux d'un étage à l'autre, mais les descendre avec des grues ou des câbles, ou les faire glisser dans des chutes fermées de tout côté et construite de manière à empêcher le soulèvement de la poussière.

Il est interdit de brûler sur les lieux les décombres ou autres matériaux provenant d'une construction démolie ou en voie de démolition.

Suite aux travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tous décombres et déchets. Les excavations doivent être comblées jusqu'au niveau du sol environnant avec des matériaux imputrescibles, le tout recouvert par un minimum de 50 centimètres (1.6 pi.) de terre arable avec finition en gazon ou en pierres concassées dans le cas d'un terrain de stationnement.

4.6 Reconstruction ou réfection d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux

La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins 50 % de sa valeur suite à un incendie ou à quelque autre cause, doit être effectuée en conformité avec les règlements de zonage, de construction et du règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction (article 116) en vigueur au moment de sa reconstruction ou de sa réfection.

Aucune reconstruction ne pourra être réalisée sur les mêmes fondations à moins que leur implantation ne soit conforme aux dispositions prévues à la réglementation de zonage.

4.7 Matériaux combustibles

Dans les endroits où l'on conserve des matériaux inflammables, des mesures appropriées doivent être prises pour contrer l'incendie.

CHAPITRE 5 : INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

5.1 Infractions et pénalités

Lorsque le fonctionnaire désigné constate que certaines dispositions du présent règlement ne sont pas respectées, il doit immédiatement ordonner la suspension des travaux et aviser par écrit le constructeur, le requérant autorisé et le propriétaire de l'ordre donné. Cet avis peut être remis de main à main par le fonctionnaire désigné en présence d'un témoin, ou par un huissier, ou être transmis par poste recommandée. S'il n'est pas tenu compte de l'avis donné, dans les deux (2) jours suivants, le conseil peut entamer contre le propriétaire des procédures conformément à la loi.

Toute personne qui enfreint l'une quelconque des dispositions de ce règlement est coupable d'offense et passible d'une amende fixe dont le montant est établi à mille dollars (1 000 \$) pour une personne physique et deux mille dollars (2 000 \$) pour une personne morale. En cas de récidive, le montant fixe prescrit est de deux mille dollars (2 000 \$) pour une personne physique et de quatre mille dollars (4 000 \$) pour une personne morale. Dans tous les cas, le montant des frais s'ajoute à l'amende.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende et de la pénalité ci-dessus édictées pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

Le fonctionnaire désigné doit dresser tous les jours un nouveau constat d'infraction si on veut que celle-ci soit une infraction séparée et distincte.

5.2 Requête auprès de la Cour supérieure

La municipalité peut également adresser une requête à la Cour supérieure afin de faire :

- Ordonner la cessation d'une construction incompatible avec le présent règlement;
- l'exécution de travaux requis pour rendre la construction conforme;
- s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

CHAPITRE 6 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19. 1)

Signé à Ville d'Estérel,

Ce quatorzième jour du mois de mars 2007

Maire

Secrétaire-trésorier

RÈGLEMENT DE MODIFICATION	ADOPTÉ LE	EN VIGUEUR LE