

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- 1.1 Préambule** Le préambule du présent règlement fait partie intégrante de celui-ci.
- 1.2 Titre du règlement** Le présent règlement peut être cité sous le nom « **RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION** » de la municipalité de **Saint-Isidore-de-Clifton** et il porte le numéro 2000-20.
- 1.3 Abrogation des règlements antérieurs** Le présent règlement abroge tous les règlements et toutes les dispositions de règlements ayant trait à la construction pour l'ensemble du territoire.
- 1.4 Territoire touché par ce règlement** Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité de la municipalité de **Saint-Isidore-de-Clifton** que l'on retrouve aux plans de zonage du règlement de zonage.
- 1.5 Personnes touchées par ce règlement** Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.
- 1.6 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.
- 1.7 Validité** Le conseil de la municipalité de **Saint-Isidore-de-Clifton** 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 II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

- 2.1 Objet présumé** Toute disposition du présent règlement est réputée avoir pour objet de remédier à quelque abus ou de procurer quelque avantage.
- Le présent règlement reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet suivant son véritable sens, esprit et fin.
- 2.2 Interprétation du texte** 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.
- Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition 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.
- Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose « sera faite » ou « doit être faite », l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut être faite », il est facultatif de l'accomplir ou non.
- Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- 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.
- 2.3 Formes d'expression hors texte** Les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.
- En cas de contradiction entre les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte et le texte proprement dit, le texte prévaut.
- 2.4 Unités de mesures** Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international. Une correspondance en mesure anglaise approximative peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international ont préséance sur les mesures anglaises.

- 2.5 Divergences entre les règlements de construction et de zonage** En cas d'incompatibilité entre, d'une part, le règlement de construction, et d'autre part, le règlement de zonage, les dispositions du règlement de zonage prévalent.
- 2.6 Définitions** Les définitions des termes utilisés dans le présent règlement sont celles décrites dans le règlement de zonage.

CHAPITRE III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- 3.1 Application du règlement** L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur des bâtiments.
- Le conseil de la municipalité peut nommer un inspecteur spécial pour assister ou remplacer l'inspecteur des bâtiments lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir.
- 3.2 Visite d'une propriété** L'inspecteur des bâtiments ou l'inspecteur spécial dans l'exercice de leurs fonctions ont le droit de visiter et d'examiner entre 8 heures et 19 heures, toute propriété immobilière ainsi que l'extérieur et l'intérieur des habitations pour assurer l'application du présent règlement.
- 3.3 Bâtiment dont l'état peut mettre en danger des personnes** Lorsqu'un bâtiment est dans un état tel qu'il peut mettre en danger la vie et la sécurité des personnes, la municipalité peut enjoindre le propriétaire du bâtiment ou toute autre personne qui en a la garde d'exécuter les travaux requis pour assurer la sécurité. S'il n'existe pas d'autres solutions et si le propriétaire a été mis en demeure de procéder à la démolition dans les délais fixés par la cour et qu'il a été ordonné qu'à défaut de se faire dans ce délai, la municipalité peut exécuter ces travaux ou procéder à cette démolition aux frais du propriétaire du bâtiment.
- 3.4 Infractions et pénalités** Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.
- Lorsqu'une infraction aux dispositions du présent règlement est constatée, l'inspecteur des bâtiments doit transmettre à la personne concernée tout avis ou ordre écrit nécessaire pour l'en informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou de cet ordre dans les 10 jours de sa réception, le contrevenant est passible d'une amende n'excédant pas, pour une première infraction, 1000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 2000 \$ s'il est une personne morale.
- Dans le cas d'une récidive, les amendes mentionnées dans le présent article peuvent doubler pour atteindre un maximum de 2000 \$ par infraction pour une personne physique et 4000 \$ par infraction pour une personne morale.
- Dans tous les cas, l'amende minimale exigée est de 100 \$.
- Si l'infraction est continue, cette continuité constituera, jour par jour, s'il n'y a pas bonne foi, une offense séparée.

Nonobstant les paragraphes qui précèdent, la corporation municipale pourra exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement, et ce, devant les tribunaux appropriés.

**CHAPITRE IV
CODE NATIONAL DU BÂTIMENT**

4.1 Code national du bâtiment

Le Code national du bâtiment, édition 1995, de même que les modifications concernant ce Code en date de l'entrée en vigueur du présent règlement font partie intégrante du règlement de construction. Les mots et les expressions utilisés dans ledit Code ont le sens qui leur est attribué dans ce Code.

Tout amendement au Code fait partie intégrante du présent règlement à compter de la date déterminée par résolution du conseil municipal.

4.2 Interprétation du Code

En cas de contradiction entre les dispositions du Code national du bâtiment et les dispositions du règlement de construction, les dispositions du règlement prévalent.

CHAPITRE V GÉNÉRALITÉS

- 5.1 Délai de construction** Tout bâtiment construit dans les limites de la municipalité doit avoir sa partie extérieure complétée dans les 12 mois de l'émission du permis.
- La construction doit être terminée dans les 24 mois suivant l'émission du permis.
- 5.2 Chantier de construction** Pour toute construction, le propriétaire et son entrepreneur doivent respecter le code de sécurité sur les chantiers 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, lorsqu'ils sont inutilisés pour l'achèvement des travaux.
- 5.3 Bâtiment inachevé ou inoccupé** Tout bâtiment inachevé ou inoccupé doit être convenablement clos ou barricadé afin de sécuriser les lieux.
- 5.4 Vieux matériaux** Aucune nouvelle construction ne sera érigée et aucune construction existante ne sera réparée ou modifiée avec des matériaux défectueux, vieux ou sales ou avec des matériaux de qualité inférieure à ceux qui sont habituellement utilisés.
- 5.5 Fondations inutilisées** Les fondations non immédiatement utilisées d'un bâtiment incendié, démoli ou déménagé et comprenant une cave devront être entourées d'une clôture de planche de bois non ajourée de 1,2 mètre de hauteur afin de sécuriser les lieux. Le propriétaire doit effectuer ces travaux dans les 30 jours suivant l'incendie, la démolition ou le début des travaux de transformation.
- 5.6 Reconstruction d'un bâtiment détruit** La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation par la suite d'un sinistre doit être effectuée en conformité avec les dispositions des règlements de zonage et de construction en vigueur au moment de sa reconstruction ou de sa réfection.
- 5.7 Construction démolie, incendiée ou déplacée** Au plus tard 30 jours après la fin des travaux de démolition, après la date d'un sinistre ou après le déplacement d'une construction, le terrain doit être nettoyé de tout débris ou matériaux et laissé en état de propreté.

Les excavations laissées ouvertes devront être comblées jusqu'au niveau du sol ou le terrain devra être clôturé de telle façon que personne ne puisse y pénétrer. Ces parties comblées doivent être recouvertes d'une couche de terre arable d'au moins 0,6 mètre d'épaisseur.

Aucune excavation ou fondation non utilisée ne peut demeurer à ciel ouvert plus de 6 mois sans être démolie et comblée de terre.

5.8 Fortification d'une construction ou d'un bâtiment

L'emploi de matériaux en vue de blinder ou de fortifier une construction ou un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, les chocs ou les poussées par un véhicule d'assaut, sont interdits pour toutes les constructions et tous les bâtiments à l'exception de ceux destinés en tout ou en partie à un usage émanant de l'autorité publique ou pour l'un des usages suivants :

- les centres de détention;
- les établissements administratifs gouvernementaux;
- les établissements scolaires et de santé;
- les établissements bancaires.

5.9 Avertisseur de fumée

Un avertisseur de fumée doit être installé dans chaque logement et dans chaque pièce où l'on dort ne faisant pas partie d'un logement.

Les avertisseurs de fumée à l'intérieur des logements doivent être installés entre chaque aire où l'on dort et le reste du logement. Toutefois, lorsque les aires où l'on dort sont desservies par des corridors, des avertisseurs de fumée doivent être installés dans les corridors.

Dans les logements comportant plus d'un étage, au moins un avertisseur de fumée doit être installé à chaque étage à l'exception des greniers non chauffés et des vides sanitaires.

Lorsque la superficie d'un étage excède 130 mètres carrés, un avertisseur de fumée doit être installé pour chaque unité de 130 mètres ou partie d'unité.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments de ferme, aux prisons, aux hôpitaux, aux centres d'accueil, aux établissements où des personnes reçoivent des soins lorsque des surveillants sont en poste de façon continue sur chacun des étages où des personnes dorment.

- 5.10 Détecteur de monoxyde de carbone** Dans les bâtiments et constructions dont la où l'une des sources de chauffage est le gaz (propane, naturel et autres) un détecteur de monoxyde de carbone doit être installé dans chaque logement ou sur chaque étage d'un logement.
- Lorsque la superficie d'un étage excède 130 mètres carrés, un détecteur de monoxyde de carbone doit être installé pour chaque unité de 130 mètres ou partie d'unité.
- 5.11 Protection contre le refoulement d'égouts** Dans toutes les zones desservies par les égouts, tout propriétaire doit installer une soupape de retenue et la maintenir en bon état de fonctionnement. La soupape de retenue soit être facilement accessible en tout temps.
- La municipalité ne pourra être tenue responsable des dommages causés à l'immeuble ou à son contenu par suite d'inondation causée par le refoulement des eaux d'égouts.

CHAPITRE VI ÉMISSION DE PERMIS

- 6.1 Permis de construction obligatoire** Toute construction est interdite sans l'obtention d'un permis de construction.
- 6.2 Affichage du permis** Lors d'une construction ou d'une rénovation, le permis doit être affiché d'une façon bien visible à l'endroit des travaux durant toute la durée de ces derniers.
- 6.3 Conditions d'émission d'un permis de construction** Aucun permis de construction ne sera accordé, à moins qu'une ou plusieurs des conditions suivantes ne soient respectées :
- 1) Le terrain sur lequel doit être érigé chaque construction projetée, y compris les bâtiments complémentaires, forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
 - 2) Les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur;
 - 3) Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas établis en bordure de la rue sur laquelle une construction est projetée, ou le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain ne soient conformes à la *Loi sur la qualité de l'environnement*, aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet;
 - 4) Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue publique ou à une rue privée conformément aux exigences du règlement de lotissement.
- Les dispositions des paragraphes 1 et 3 du présent article s'appliquent à tout agrandissement du bâtiment principal.
- 6.4 Exemption pour une construction à des fins agricoles** Les paragraphes 1, 2 et 4 de l'article 6.3 ne s'appliquent pas une construction pour des fins agricoles sur des terres en culture.

- 6.5 Exemption pour la construction d'un bâtiment complémentaire** La disposition du paragraphe 1 de l'article 6.3 ne s'applique pas à un bâtiment complémentaire situé sur un terrain où un bâtiment principal est déjà érigé et où il est démontré au fonctionnaire responsable de la délivrance du permis qu'elle ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents.
- 6.6 Exemption pour une construction projetée dont la localisation est identique à celle d'une construction existante** Le paragraphe 1 de l'article 6.3 ne s'applique pas à toute construction projetée dont la localisation est identique à celle d'une construction existante.
- 6.7 Exemption pour une nouvelle construction sur un terrain de 5 hectares ou plus** La disposition du paragraphe 1 de l'article 6.3 ne s'applique pas aux constructions sur un terrain dont la superficie est égale ou supérieure à 5 hectares et situé dans une zone agricole désignée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et où il est démontré au fonctionnaire responsable de la délivrance du permis que la construction ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents.

**CHAPITRE VII
ENTRÉE EN VIGUEUR**

7.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1)* et ne peut être modifié ou abrogé que par la procédure établie par celle-ci.