



Municipalité de
MONT- BLANC

**RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION
RÈGLEMENT NUMÉRO 196-2011**

Avis de motion : **27 juin 2011**
Adoption : **6 septembre 2011**
Entrée en vigueur : **18 octobre 2011**

Avis légal : Ce règlement « refondu » est un règlement auquel les amendements ont été intégrés. Il ne s'agit pas du texte réglementaire officiel et ne doit servir qu'à des fins de consultation.

Pour obtenir le texte officiel, contactez le service du greffe municipal



DAA

Le présent Règlement de construction a été produit par ou sous la supervision de :

Marie Pascale Lalonde, urbaniste, P.A. LEED, Groupe IBI-DAA

Éric Généreux, urbaniste, Municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de mise à jour
196-1-2014	22 avril 2014	5
196-2-2017	16 juin 2017	10
196-3-2018	18 mai 2018	13
196-4-2023	17 février 2023	

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-
FAUSTIN-LAC-CARRÉ

RÈGLEMENT NUMÉRO 196-2011
RÈGLEMENT DE
CONSTRUCTION

ATTENDU QUE l'avis de motion a été dûment donné lors de la séance du
27 juin 2011

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-FAUSTIN-LAC-CARRÉ
DÉCRÈTE CE QUI SUIT

**RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-
FAUSTIN-LAC-CARRÉ NUMÉRO 196-2011**

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	....3
SECTION 1.1 – DISPOSITIONS DECLARATOIRES	.....3
1. Titre	.....3
2. But	.....3
3. Règlements remplacés	.....3
4. Territoire assujéti	.....3
5. Personnes touchées	.....3
6. Invalidité partielle du règlement	.....3
7. Le règlement et les lois	.....4
8. Préséance	.....4
9. Entrée en vigueur	.....4
SECTION 1.2 – REGLES D'INTERPRETATION	.....4
10. Du texte et des mots	.....4
11. Concordance entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques	.....4
CHAPITRE 2 NORMES DE CONSTRUCTION	.....5
SECTION 2.1 – NORMES DE CONSTRUCTION	.....5
12. Surfaces extérieures des bâtiments	.....5
.....6	.....6
13. Abrogé	.....6
14. Obligation de fondations	.....6
15. Matériaux des fondations	.....7
16. Matériaux isolants prohibés	.....7
17. Blindage ou fortification des bâtiments	.....7
SECTION 2.2 - NORMES RELATIVES AUX MAISONS MOBILES	.....9
18. Hauteur	.....9
19. Plate-forme	.....9
20. Ancrage	.....10
21. Ceinture de vide sanitaire	.....10
22. Nivellement et écoulement de l'eau	.....10
23. Réservoirs et bonbonnes	.....10
SECTION 2.3 - RECONSTRUCTION ET REFECTION	.....10
24. Normes de reconstruction et de réfection	.....10
CHAPITRE 3 NORMES RELATIVES A CERTAINS RISQUES	.....11
SECTION 3.1 – SECURITE ET SALUBRITE PUBLIQUE	.....11
25. Sûreté des bâtiments	.....11
26. Construction dangereuse	.....11

27. Construction inachevée ou abandonnée ou incendiée.....	11
28. Excavation dangereuse et fondation non utilisée	11
29. Mesures à prendre après la démolition ou le déplacement d'un bâtiment ...	11
30. Insalubrité d'un bâtiment principal ou d'un logement	12
SECTION 3.2 – PROTECTION ENVIRONNEMENTALE	12
31. Contrôle de l'érosion	12
CHAPITRE 4 PROCEDURES, RECOURS ET SANCTIONS	13
32. Contraventions à la réglementation d'urbanisme	13
33. Sanctions pénales.....	13
ANNEXE A	14
PARTIES DU CODE DE CONSTRUCTION DU QUÉBEC	14
	14
ABROGÉ	14

Le Conseil a adopté, article par article, le présent règlement et aurait décrété ce qu'il reste du règlement malgré l'invalidité d'une partie ou de la totalité d'un ou plusieurs articles.

7. Le règlement et les lois

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

8. Préséance

Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer. Lorsque des dispositions du présent règlement sont incompatibles, la disposition spécifique s'applique par rapport à la disposition générale.

9. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SECTION 1.2 – RÈGLES D'INTERPRÉTATION

10. Du texte et des mots

Exception faite des mots définis au règlement de zonage ou aux codes faisant partie intégrante du présent règlement, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

11. Concordance entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques

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

CHAPITRE 2 NORMES DE CONSTRUCTION

Modifié le 16-06-2017
Règlement 196-2-2017

SECTION 2.1 – NORMES DE CONSTRUCTION

Modifié le 18-05-2018
Règlement 196-3-2018

12. Surfaces extérieures des bâtiments

Tout bâtiment principal ou accessoire doit être protégé contre les intempéries par un revêtement autorisé par la réglementation municipale. Les surfaces de métal de tout bâtiment principal et bâtiment accessoire doivent être peinturées, émaillées, anodisées ou traitées de toute autre façon équivalente. Les matériaux qui constituent les surfaces extérieures des murs et de la toiture doivent être maintenus en bon état en tout temps.

Sans limiter ce qui précède, est considéré, entre autres, comme en mauvais état :

1. les vitres brisées;
2. les parties de bâtiment où il y a absence de revêtement;
3. les revêtements manquant de peinture, vernis, huile ou toutes autres protections reconnues.

Modifié le 16-06-2017
Règlement 196-2-2017

13. Abrogé

Modifié le 22-04-2014
Règlement 196-1-2014

14. Obligation de fondations

Tout bâtiment principal, à l'exception d'une maison mobile installée dans un parc de maisons mobiles, doit avoir des fondations continues, des assises à une profondeur à l'abri du gel ou s'appuyer sur le roc et être à l'épreuve de l'eau. Toute semelle d'une fondation doit reposer sur un sol plat avec une solidité suffisante pour supporter le bâtiment.

Si nécessaire, une semelle peut être construite en gradin mais sa conception doit respecter les dispositions suivantes :

1. La hauteur verticale entre les parties horizontales ne doit pas dépasser 600 mm; et
2. La distance horizontale entre les parties verticales ne doit pas être inférieure à 600 mm.

Nonobstant le premier paragraphe, il est permis d'utiliser les pieux en béton (sonotubes) ou des pieux métalliques vissés dans le sol comme fondation pour un bâtiment existant ou pour un agrandissement de bâtiment.

Les fondations sur pieux doivent être dissimulées derrière un écran opaque constitué d'un matériau de revêtement extérieur autorisé au règlement de zonage en vigueur.

La profondeur des pieux dans le sol doit être suffisante pour contrer les effets du gel. Les pieux métalliques vissés doivent être traités de façon à

empêcher la corrosion et être homologués par le centre canadien de matériaux de construction (CCMC).

Modifié le 22-04-2014
Règlement 196-1-2014

15. Matériaux des fondations

Aux fins du présent règlement, le seul matériel accepté pour les fondations est le béton monolithe coulé sur place.

Modifié le 17-02-2023
Règlement 196-4-2023

Nonobstant la première disposition, les pieux, les piliers et les autres types de fondation seront acceptés si la demande de permis est accompagnée d'un plan préparé, signé et scellé par un membre de l'ordre des ingénieurs du Québec, attestant la capacité structurale de la fondation en lien avec la capacité portante du sol. Également, et à la demande de la Municipalité, le cas échéant, le requérant devra produire une lettre exonérant la Municipalité de Mont-Blanc de toute responsabilité présente et/ou future relativement à la construction d'un immeuble visé par la demande de permis et s'engager, par écrit, à inclure cette clause d'exonération de responsabilité dans tous les actes ou transactions subséquentes relativement à l'immeuble visé par la demande de permis.

Si les fondations spéciales sont des pieux ou des pilotis, la construction doit prévoir que l'espace compris entre le sol et le dessous du plancher devrait être fermé de façon qu'aucun pieu ou pilotis ne soit visible.

16. Matériaux isolants prohibés

Les matériaux isolants suivants sont prohibés :

1. mousse d'urée formaldéhyde;
2. brin de scie;
3. panure de bois.

17. Blindage ou fortification des bâtiments

L'utilisation de matériaux et l'assemblage de matériaux de construction en vue d'assurer le blindage ou la fortification d'un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, les explosions, un choc ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut sont prohibés pour les bâtiments affectés, utilisés ou occupés en tout ou en partie par l'un des usages suivants :

1. un usage de la catégorie commerce d'hébergement;
2. un usage de la catégorie commerce de récréation extérieure extensive;
3. un usage de la catégorie commerce de récréation intérieure;
4. un usage de la catégorie commerce de restauration;
5. un usage de la catégorie commerce de services personnels, professionnels et bureaux spécifiquement les locaux d'organismes, les

- clubs sociaux et les organisations civiques et amicales à l'exception des bijouteries, banques, caisses, établissements financiers;
6. un usage de la catégorie commerce artériel léger spécifiquement la vente, la location et la réparation de motocyclette;
 7. un usage de la classe d'usage habitation.

La prohibition s'applique également aux bâtiments dans lesquels s'exercent conjointement des usages commerce et habitation ci-haut mentionnés.

Les usages ci-haut mentionnés sont ceux définis au règlement de zonage de la Municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré.

À l'égard des bâtiments affectés, utilisés ou occupés en tout ou en partie par les usages ci-haut mentionnés, sont prohibés :

1. l'installation de verre de type laminé (H-6) ou tout autre verre pare-balles dans les fenêtres et les portes;
2. l'installation de volets de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
3. l'installation de portes blindées ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
4. l'installation de murs ou de parties de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment ou d'une tour d'observation, en béton armé ou non armé et/ou en acier blindé et/ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
5. l'installation et le maintien de grillage ou de barreaux de métal aux portes ou aux fenêtres à l'exception de celles du sous-sol.

17.1 Disposition relatives aux résidences privées pour personnes âgées

Les résidences privées pour personnes âgées, soit les résidences comportant 9 chambres et moins, doivent respecter les conditions suivantes :

1. Le bâtiment principal doit avoir une superficie minimale de plancher de 200 mètres carrés;
2. Les chambres doivent être situées au rez-de-chaussée ou aux étages : aucune chambre ne peut être située au sous-sol;
3. La superficie minimale d'une chambre doit être d'au moins 8 mètres carrés pour 1 occupant et de 13 mètres carrés pour 2 occupants, et ce, en excluant les superficies nécessaires aux garde-robes et autres espaces de rangement;
4. Chaque chambre doit être munie d'un espace de rangement ou de garde-robes d'une dimension minimale de 1 mètre carré par occupant;

5. Chaque chambre doit être munie d'un lavabo;
6. Chacune des chambres doit être accessible directement par une entrée extérieure distincte ou par un corridor commun;
7. Aucune chambre ne peut être accessible ou donner directement sur un espace communautaire, une cuisine ou une salle à manger;
8. Un ou des espaces communautaires doivent être aménagés, d'une superficie minimale de 2,5 mètres carrés par chambre sans être inférieure à 12 mètres carrés par espace communautaire;
9. La résidence doit être munie d'une cuisine et d'une salle à manger pouvant accueillir au moins 60 % des résidents;
10. Les salles de bain et les salles de toilette doivent être munies de barres d'appui;
11. Les corridors communs doivent être munis de mains courantes ;
12. Une buanderie d'une superficie minimale de 0,5 mètre carré par chambre doit être aménagée;
13. Un minimum de 1 extincteur portatif doit être présent par 3 chambres : ces extincteurs doivent être facilement repérables et localisés dans les espaces communs;
14. Si des espaces communs sont aménagés au sous-sol, une sortie donnant directement à l'extérieur doit être aménagée. De plus, la cage d'escalier doit être munie des matériaux coupe-feu;
15. Si l'entrée principale du bâtiment est accessible par plus de 2 marches, une rampe d'accès extérieure menant à l'entrée principale doit être aménagée;
16. Tout nouveau bâtiment construit comme résidence pour personnes âgées doit être entièrement protégé par gicleurs.

SECTION 2.2 - NORMES RELATIVES AUX MAISONS MOBILES

18. Hauteur

Le niveau du plancher fini doit être à une hauteur maximale de 0,75 m du sol fini adjacent. Toutefois, pour les terrains affectés d'une pente moyenne supérieure à dix pour cent (10 %), la hauteur du plancher fini peut être portée à 1,2 m du niveau moyen du sol en autant que la hauteur n'excède pas 1,5 m du niveau du sol.

19. Plate-forme

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

Les saillies ne doivent pas obstruer les ouvertures requises pour l'éclairage et la ventilation de la maison mobile, ni empêcher l'inspection de l'équipement de la maison ou des raccordements aux services publics, ni empiéter sur les marges latérales requises.

L'espace libre entre l'unité sous la maison mobile, s'il n'y a pas de cave ou sous-sol, ne doit pas être supérieur à un mètre et cinquante (1,50) centimètres.

20. Ancrage

Des ancres, ayant forme d'œillets métalliques encastrés dans un béton moulé sur place, de vis en tire-bouchon ou d'ancres à têtes de flèche, doivent être prévues 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. Ces dispositifs d'ancrage du châssis de la maison mobile doivent être assujettis par un câble ou tout autre dispositif approuvé.

21. Ceinture de vide sanitaire

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

22. 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 que l'eau de surface s'écoule en direction inverse de la plate-forme. Lorsque la plate-forme de la maison mobile est recouverte de gravier, est requis de prévoir un muret en maçonnerie à la partie inférieure de la ceinture de vide technique d'une hauteur minimale de quinze (15) centimètres hors sol pour empêcher l'éparpillement du gravier.

23. Réservoirs et bonbonnes

Toute maison mobile ne peut être pourvue de plus d'un réservoir à l'huile. L'usage de bidons, barils et autres contenants de même espèce comme réservoir d'huile est prohibé.

SECTION 2.3 - RECONSTRUCTION ET RÉFECTION

24. Normes de reconstruction et de réfection

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 devra être effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

CHAPITRE 3 NORMES RELATIVES À CERTAINS RISQUES

SECTION 3.1 – SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ PUBLIQUE

25. Sûreté des bâtiments

Tout bâtiment doit être construit et maintenu de manière à ne pas compromettre la sécurité publique.

26. Construction dangereuse

Une construction dangereuse qui est dans un état tel qu'elle présente un risque d'effondrement ou un risque pour la sécurité des personnes doit être démolie ou consolidée. Les travaux nécessaires doivent être réalisés par le propriétaire sans délai et à ses frais.

27. Construction inachevée ou abandonnée ou incendiée

Les ouvertures d'une construction inoccupée, inachevée, inutilisée ou abandonnée doivent être barricadées à l'aide de planches ou de panneaux de bois solidement fixés de manière à en interdire l'accès et à prévenir les accidents.

28. Excavation dangereuse et fondation non utilisée

Toute excavation laissée ouverte et toute fondation à ciel ouvert non utilisée d'un bâtiment incendié, démoli ou transporté, ou non complètement terminé doit être, soit comblée jusqu'au niveau du sol, soit entourée d'une clôture de planches de bois peinturées ou teintes, non ajourée, ou de panneaux de contreplaqué de bois peinturés, ou de broche maillée d'une hauteur minimale d'un mètre quarante (1,40 m). Dans le cas où une excavation est comblée, les matériaux de remblai doivent être exempts de déchets.

Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis donné à cet effet par le fonctionnaire désigné dans les 10 jours suivant l'avis, la Municipalité peut prendre les procédures requises pour faire exécuter ces travaux, aux frais du propriétaire.

Toute excavation laissée ouverte et toute fondation à ciel ouvert, non utilisée, d'un bâtiment incendié, démoli ou transporté ou non complètement terminé, ne pourra demeurer en place plus de 12 mois, même sécurisée. Après tel délai, elle devra être démolie et le terrain remblayé au même niveau que les terrains adjacents.

29. Mesures à prendre après la démolition ou le déplacement d'un bâtiment

Au plus 2 jours après la fin des travaux de démolition, un bouchon de salubrité doit être installé sur la conduite d'égout et le terrain doit être nettoyé de tout débris, ou de tout matériau et laissé en état de propreté. Si l'emplacement ne fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou de construction pour lequel une demande de permis ou certificat n'a été soumise au fonctionnaire désigné dans

les 4 mois suivant la fin des travaux de démolition, le terrain doit être amendé et ensemené, ou engazonné pour favoriser une reprise rapide de la végétation.

30. Insalubrité d'un bâtiment principal ou d'un logement

Aucun bâtiment principal ni logement ne peut demeurer en état d'insalubrité. En conséquence, tous les travaux nécessaires doivent être entrepris et complétés pour rendre le bâtiment ou le logement salubre.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, est considéré comme insalubre un bâtiment principal ou un logement :

1. où est constatée la présence de vermines ou de rongeurs ou d'autres animaux qui ne sont pas des animaux domestiques, c'est-à-dire des animaux normalement gardés à l'intérieur d'une habitation;
2. où sont amassées des matières gâtées, putrides ou nauséabondes;
3. où est constatée l'accumulation d'eau au plancher d'un sous-sol, d'une cave ou d'un vide sanitaire;
4. dont la fondation, les murs ou le toit ne sont pas étanches à l'eau;
5. où est constatée la présence de moisissures ou de champignons;
6. où est constatée la présence d'urine ou de matières fécales;
7. qui est dépourvu de moyens de chauffage ou d'éclairage, d'une source d'approvisionnement en eau potable et d'un équipement sanitaire et une installation d'évacuation des eaux usées en état de fonctionner;
8. qui est en état de malpropreté grave, de détérioration ou d'encombrement, qui dégage des odeurs nauséabondes ou qui est impropre à l'habitation.

SECTION 3.2 – PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

31. Contrôle de l'érosion

Durant toute la durée des travaux de construction, le propriétaire doit s'assurer que l'entrepreneur applique les méthodes de contrôle de l'érosion appropriées aux divers sites du chantier, conformément au plan de drainage des eaux de surface déposé lors de la demande du permis de construction. Dans le cas de non-respect du plan de drainage, et après un avis écrit d'un fonctionnaire désigné, le propriétaire devra avoir mis en place les mesures correctives.

CHAPITRE 4 PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS

32. Contraventions à la réglementation d'urbanisme

Commet une infraction, toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions applicables du présent règlement d'urbanisme.

Le conseil autorise de façon générale tout agent de la paix, ainsi que l'inspecteur des bâtiments, à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toutes dispositions du présent règlement, et autorise généralement en conséquence ces personnes à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tous les recours appropriés de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

33. Sanctions pénales

Toute personne qui agit en contravention au présent règlement d'urbanisme commet une infraction et est passible d'une amende qui ne peut être inférieure à quatre cents (400 \$) dollars et n'excédant pas mille (1 000 \$) dollars pour une personne physique et qui ne peut être inférieure à six cents (600 \$) dollars et n'excédant pas deux mille (2 000 \$) dollars pour une personne morale plus les frais.

En cas de récidive, elle est passible d'une amende qui peut être augmentée de mille (1 000 \$) à deux mille (2 000 \$) dollars pour une personne physique et de deux mille (2 000 \$) à quatre mille (4 000 \$) dollars pour une personne morale plus les frais.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent règlement.

ANNEXE A
PARTIES DU CODE DE CONSTRUCTION
DU QUÉBEC
*(Code de construction du Québec - Chapitre I, Bâtiment,
et Code national du bâtiment - Canada 2005)*

Modifié le 16-06-2017
Règlement 196-2-2017

ABROGÉ