



RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Règlement numéro 21-534

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1. TITRE DU REGLEMENT	1
1.2. TERRITOIRE ASSUJETTI	1
1.3. VALIDITE	1
1.4. DOMAINE D'APPLICATION	1
1.5. REMPLACEMENT	1
1.6. CONCURRENCE AVEC D'AUTRES REGLEMENTS OU LOIS	2
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
2.1. APPLICATION DU REGLEMENT	3
2.2. POUVOIR ET DEVOIR DU FONCTIONNAIRE DESIGNÉ	3
2.3. CONTRAVENTION, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITE	3
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES	4
3.1. UNITE DE MESURE	4
3.2. UTILISATION DU GENRE MASCULIN	4
3.3. PRESEANCE	4
3.4. RENVOIS	4
3.5. INTERPRETATION DES TABLEAUX	4
3.6. INTERPRETATION DU TEXTE	4
3.7. MODE DE DIVISION DU REGLEMENT	5
3.8. TERMINOLOGIE	5
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS	6
4.1. CODES DE CONSTRUCTION, LOIS ET REGLEMENTS EN VIGUEUR	6
4.2. CERTIFICATION ACNOR	6
4.3. FONDATIONS D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL	6
4.4. FONDATIONS, PLATEFORME ET ANCRAGE D'UNE MAISON MOBILE	6
4.5. NORMES APPLICABLES AUX SERRES	7
4.6. NORMES APPLICABLES À L'INSTALLATION D'ANTENNES PARABOLIQUES	7
4.7. TYPES DE CONSTRUCTION PROHIBÉE	7
4.8. ENTRETIEN DES BÂTIMENTS	8
4.9. ENTRETIEN DES CLÔTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT	8
4.10. CLAPET DE RETENUE	8
4.11. SITES ARCHEOLOGIQUES	8
CHAPITRE 5 : NORMES GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ	9
5.1. CONSTRUCTIONS INOCCUPÉES, DANGEREUSES, INACHEVÉES, INUTILISÉES OU INCENDIÉES	9
5.2. BÂTIMENT EN CONSTRUCTION OU EN RÉPARATION	10
5.3. DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT	10
5.4. SÛRETÉ D'UN BÂTIMENT	10
5.5. NETTOYAGE DU TERRAIN	10
CHAPITRE 6 : ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION ET DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION	11
6.1. GÉNÉRALITÉS	11
6.2. ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION	11
6.3. GUÉRITE, PORTAIL, PORTE COCHÈRE	12

6.4.	SYSTÈME DE CAPTAGE D'IMAGES OU DE VISION NOCTURNE _____	12
6.5.	NORMES D'ÉCLAIRAGE _____	12
CHAPITRE 7 BATIMENT OU CONSTRUCTION DÉROGATOIRES _____		13
7.1.	CHAMPS D'APPLICATION _____	13
7.2.	BÂTIMENT OU CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉS _____	13
7.3.	AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT OU D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉS _____	13
7.4.	DESTRUCTION ET RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT OU D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉE 14	
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES _____		16
8.1.	ENTRÉE EN VIGUEUR _____	16

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule *Règlement de construction* et porte le numéro 21-534.

1.2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Ce règlement s'applique à tout le territoire de la ville de Chapais.

1.3. VALIDITE

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

1.4. DOMAINE D'APPLICATION

L'édification, le déplacement, la réparation, la transformation, l'agrandissement, l'entretien, la sécurité, l'ajout ou l'installation d'une construction ou d'une partie de construction, l'usage ou la modification de l'usage d'une construction ou d'une partie de construction, la division ou la subdivision d'un logement, l'installation d'une maison mobile, d'une maison modulaire ou d'une maison préfabriquée de même que l'exécution de travaux sur un terrain ou une construction doivent se faire conformément aux dispositions du présent règlement.

Certains articles peuvent également s'appliquer à des constructions existantes à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.5. REMPLACEMENT

Le présent règlement abroge et remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement de construction* numéro 01347-A, incluant ses amendements.

1.6. CONCURRENCE AVEC D'AUTRES REGLEMENTS OU LOIS

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne physique ou morale à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre règlement municipal et d'urbanisme applicable en l'espèce, sauf lorsque prescrit spécifiquement.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1. APPLICATION DU REGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

2.2. POUVOIR ET DEVOIR DU FONCTIONNAIRE DESIGNE

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

2.3. CONTRAVENTION, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITE

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

3.1. UNITE DE MESURE

Toute mesure employée dans ce règlement est exprimée en unité du Système International (SI).

3.2. UTILISATION DU GENRE MASCULIN

Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

3.3. PRESEANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une autre disposition du présent règlement ou une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

3.4. RENVOIS

Tous les renvois à une loi ou à un autre règlement, contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que puisse subir une loi ou un règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

3.5. INTERPRETATION DES TABLEAUX

Les tableaux contenus dans ce règlement ou auquel il est référé en font partie intégrante à toute fin que de droits.

En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, c'est le texte qui prévaut.

3.6. INTERPRETATION DU TEXTE

L'emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

À moins qu'il en soit spécifié ou impliqué autrement dans le texte, on doit donner aux expressions suivantes le sens d'interprétation indiqué ci-après :

- 1° le mot « DOIT » confère une obligation absolue ; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
- 2° le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale ou physique ;

- 3° le mot «VILLE» désigne la ville de Chapais ;
- 4° le mot «RÈGLEMENT» désigne le présent règlement ;
- 5° le mot «CONSEIL» désigne le Conseil municipal de la ville de Chapais ;
- 6° les mots «INSPECTEUR MUNICIPAL» désignent le fonctionnaire désigné pour l'application des règlements d'urbanisme en vertu du *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

3.7. MODE DE DIVISION DU REGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre, ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

CHAPITRE 1	TEXTE 1	CHAPITRE
1.	TEXTE 2	ARTICLE
1.1	Texte 3	SOUS-ARTICLE
	Texte 4	ALINÉA
1 °	Texte 5	PARAGRAPHE
a)	Texte 6	Sous-paragraphe
-	Texte 7	SOUS-ALINÉA

3.8. TERMINOLOGIE

Les définitions et les règles d'interprétation pertinentes inscrites contenues au *Règlement de zonage* en vigueur font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici au long récitées, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

4.1. CODES DE CONSTRUCTION, LOIS ET REGLEMENTS EN VIGUEUR

L'émission d'un permis de construction ne soustrait pas le détenteur du permis de l'obligation de satisfaire aux lois et règlements provinciaux applicables en cette matière ainsi qu'au *Code de plomberie*, au *Code national de prévention des incendies* et au *Code national du bâtiment* en vigueur pour lesquels la Ville ne se donne ni le pouvoir ni le devoir de les faire appliquer.

4.2. CERTIFICATION ACNOR

Tout bâtiment résidentiel modulaire, multimodulaire ou usiné doit être détenteur d'un certificat émis par l'Association canadienne de normalisation (ACNOR).

4.3. FONDATIONS D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Un bâtiment principal doit être érigé sur des fondations qui répondent aux exigences suivantes :

- 1° les fondations doivent être continues reposant sur un empattement approprié ;
- 2° les fondations doivent être constituées de béton monolithe coulé en place ;
- 3° les fondations doivent reposer sur une semelle de béton continu ou directement sur le roc, à une profondeur à l'abri du gel et à l'épreuve des infiltrations d'eau.

Malgré ce qui précède, tous les autres types de fondations approuvés par le Code national du bâtiment actuellement en vigueur et le Conseil national de recherches du Canada sont autorisés à condition que soit déposé avec la demande du permis de construction un plan et devis signés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou par un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec décrivant les matériaux et la méthode de construction des fondations en relation avec la capacité portante du sol.

4.4. FONDATIONS, PLATEFORME ET ANCRAGE D'UNE MAISON MOBILE

Les maisons mobiles doivent être ancrées au sol. Tout dispositif d'accrochage et autre équipement de roulement doit être enlevé dans les 30 jours suivant la mise en place de l'unité sur sa plateforme.

La ceinture de vide technique doit être complètement fermée dans les 30 jours suivant l'installation de la maison mobile avec des matériaux non prohibés par le présent règlement et s'harmonisant avec le revêtement extérieur de la maison mobile.

La fermeture du vide technique doit permettre d'accéder aux raccordements d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées.

Une base servant à soutenir la maison mobile doit être aménagée sur chaque emplacement. Elle doit être conçue de façon à supporter également la charge maximale anticipée d'une maison mobile en toutes saisons, sans qu'il ne se produise d'affaissement ni autre sorte de mouvement de terrain.

La plateforme doit être recouverte d'asphalte ou de gravier compacté mécaniquement. Le terrain au pourtour de la plateforme doit être nivelé de manière à drainer les eaux de ruissellement en direction opposée à la plateforme. Lorsque la plateforme de la maison est plus basse que le niveau du terrain, un muret est requis.

4.5. NORMES APPLICABLES AUX SERRES

Toute serre utilisée à des fins commerciales ou privées doit être recouverte de verre, de plastique, de polyéthylène d'une épaisseur minimale de 0,6 mm ou d'un matériau similaire.

4.6. NORMES APPLICABLES À L'INSTALLATION D'ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques fixées au sol doivent être soutenues par une structure de métal rivée à une base de béton enfouie à une profondeur suffisante afin d'assurer une stabilité adéquate à l'ensemble.

Les haubans ou câbles de soutien sont prohibés pour le maintien de toute antenne parabolique.

4.7. TYPES DE CONSTRUCTION PROHIBÉE

Tout véhicule ou tout moyen de transport en ordre de marche ou non, tel que wagon de chemin de fer, autobus, bateau, boîte de camion, remorque, conteneurs maritimes ou autre véhicule de même nature sont prohibés pour abriter des personnes ou pour servir de casse-croûte, cantine, bâtiment principal ou bâtiment accessoire.

Tout bâtiment tendant à symboliser ou ayant la forme d'un animal, d'un fruit, d'un légume ou d'un produit à vendre est prohibé.

Malgré ce qui précède, l'utilisation de conteneurs maritimes est autorisée uniquement dans la ou les zones prévues à cet effet au *Règlement de zonage* en vigueur.

4.8. ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Tout bâtiment principal ou accessoire doit être maintenu en bon état de conservation et de propreté. Tout bâtiment doit en outre être réparé au besoin, de manière à garantir son intégrité, sa sécurité et le maintien de son apparence.

4.9. ENTRETIEN DES CLÔTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT

Les clôtures doivent être solidement ancrées au sol de manière à résister aux effets répétés du gel et du dégel, présenter un niveau vertical et offrir un assemblage solide constitué d'un ensemble uniforme de matériaux.

Tout mur de soutènement doit être érigé de façon à résister à une poussée latérale du sol ou à l'action répétée du gel et du dégel.

4.10. CLAPET DE RETENUE

Dans tout bâtiment déjà construit, en construction ou à être construit, tout cabinet à chasse d'eau, lavabo, baignoire, douche ou ouverture dans le drain qui réunit l'égout à ce drain doivent être pourvu, séparément ou en groupe, d'une ou de plusieurs soupapes de sûreté automatiques ou clapets de retenue empêchant tout refoulement de l'égout municipal dans ces caves ou sous-sol.

Dans le cas des constructions existantes, leurs propriétaires sont, par le présent règlement, mis en demeure de se conformer au présent article. Dans le cas où le propriétaire fait défaut de s'y conformer, la Ville n'est pas responsable des dommages causés à l'immeuble ou à son contenu par suite d'une inondation causée par le refoulement des eaux d'égout.

Les valves ou clapets doivent être construits de matériaux inoxydables et doivent être étanches à la compression tout en permettant le libre écoulement.

Le clapet doit être facilement accessible pour son entretien et son nettoyage.

4.11. SITES ARCHEOLOGIQUES

Lors de travaux d'excavation ou de construction, quiconque fait la découverte de vestiges archéologiques doit immédiatement en aviser les autorités municipales qui doivent en aviser immédiatement le ministère de la Culture et des Communications.

CHAPITRE 5 : NORMES GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

5.1. CONSTRUCTIONS INOCCUPÉES, DANGEREUSES, INACHEVÉES, INUTILISÉES OU INCENDIÉES

- 1° toute construction inoccupée, dangereuse, inachevée, incendiée ou inutilisée doit être convenablement close, barricadée ou démolie afin de prévenir tout accident. Si la construction n'est pas démolie, les systèmes de protection incendie existants doivent être maintenus en fonction en tout temps ;
- 2° toute excavation et toutes fondations non immédiatement utilisées d'une construction inachevée, démolie, incendiée ou déplacée doivent être entourées d'une clôture temporaire constituée d'un matériau rigide d'au moins 1,25 m de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public ;
 Une fondation à ciel ouvert ne doit pas demeurer en place plus de trois (3) mois. À l'expiration de ce délai, la fondation doit être démolie et l'excavation comblée de terre jusqu'au niveau moyen du sol adjacent à la fondation ;
- 3° toute construction incendiée doit être démolie, les fondations démolies ou remplies et le terrain entièrement déblayé dans les trois (3) mois suivant l'incendie, à moins que le propriétaire n'ait décidé de restaurer la construction ; dans un tel cas, les travaux de restauration doivent avoir commencé dans les six (6) mois suivant l'incendie. De plus, durant la période entre l'incendie et la démolition ou le début des travaux de restauration, la construction doit être convenablement close ou barricadée ou, s'il y a lieu, entourée d'une clôture, conformément aux dispositions du paragraphe 2) ci-dessus ;
- 4° si, dans 48 h de sa signification, un propriétaire ne se conforme pas à un avis donné par le fonctionnaire désigné relativement aux dispositions des paragraphes 1, 2 ou 3 ci-dessus, les travaux de protection requis seront faits par la Ville aux frais du propriétaire et ce sans pour autant que la Ville renonce à ses possibilités de recours prévues au présent règlement;
- 5° nonobstant toute autre disposition prévue aux règlements d'urbanisme en vigueur, tout bâtiment accessoire peut être maintenu sur le terrain sans qu'il y ait de bâtiment principal pour une période maximale de deux (2) ans après que le bâtiment a été détruit par le feu ou toute autre cause.

2023, R.23-546, a.2.

5.2. BÂTIMENT EN CONSTRUCTION OU EN RÉPARATION

La construction ou la réparation d'un bâtiment ne doit pas constituer une nuisance pour les occupants des propriétés adjacentes et ne doit présenter aucun danger pour la sécurité publique ou privée.

5.3. DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT

Le déplacement de tout bâtiment permanent de plus de 10 m², d'un terrain à un autre, doit s'effectuer en respectant les normes et conditions suivantes :

- 1° les fondations devant recevoir le bâtiment doivent être érigées avant la date prévue du déplacement ;
- 2° le déplacement doit s'effectuer à la date, à l'heure et selon l'itinéraire apparaissant au certificat ou à la demande dûment approuvée ;
- 3° les fondations sur lesquelles était érigé le bâtiment doivent être nivelées dans les 15 jours suivant la date du déplacement ; dans l'intervalle, celles-ci doivent être barricadées de façon à empêcher toute personne d'y avoir accès ;
- 4° les travaux de réparation extérieure relatifs au toit, aux galeries, aux escaliers, aux rampes, aux fenêtres, etc., doivent être exécutés dans les délais prescrits au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

5.4. SÛRETÉ D'UN BÂTIMENT

Tout propriétaire doit s'assurer que tout bâtiment devant être construit le soit de manière à ne pas compromettre la sécurité publique.

5.5. NETTOYAGE DU TERRAIN

À la suite des travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tous les décombres et déchets.

Les excavations doivent être comblées jusqu'au niveau du sol environnant avec des matériaux imputrescibles, le tout recouvert par une hauteur minimale de 0,10 m de terre arable avec finition en gazon ou en un autre matériau permis selon la nature du site.

CHAPITRE 6 : ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION ET DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION

6.1. GÉNÉRALITÉS

Toute construction non conforme aux dispositions du présent chapitre doit se conformer dans les six (6) mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

6.2. ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION

Il est interdit d'utiliser dans un bâtiment ou une construction, un type de matériaux ou un mode d'assemblage de matériaux qui a pour effet de rendre un mur, un plancher, une cloison ou un toit résistant aux projectiles d'armes à feu, aux explosions ou aux impacts de véhicules automobiles. L'application du présent alinéa n'a pas pour effet de prohiber le béton comme matériau pour la construction des murs et des planchers, dans la mesure où il est mis en œuvre conformément aux codes applicables.

Dans une ouverture pratiquée dans un mur extérieur d'un bâtiment, il est interdit d'installer :

- 1° du verre feuilleté ou autrement traité pour résister aux projectiles d'armes à feu ou aux explosions, y compris, sans limiter la portée de ce qui précède, le verre traité par l'ajout d'une pellicule laminée de polyester multicouche ;
- 2° une porte blindée ;
- 3° des barreaux d'acier, sauf pour une fenêtre de sous-sol ;
- 4° un volet de protection en acier ou un rideau métallique résistant aux projectiles d'armes à feu ou aux explosions, à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment.

Les deux premiers alinéas ne s'appliquent pas aux bâtiments, aux parties de bâtiments, aux constructions ou aux parties de construction destinés aux usages suivants :

- 1° un établissement financier, par exemple une banque ou une caisse populaire ;
- 2° un centre de transfert ou d'entreposage d'une entreprise de transport de fonds ;
- 3° un établissement sous la juridiction du gouvernement local, régional, provincial ou fédéral ;
- 4° un établissement commercial ou industriel, y compris un centre de recherche, qui utilise une substance ou un procédé nécessitant un degré de protection spécifique exigé par une loi, un règlement, un code ou une norme en vigueur pour ce type d'établissement, de substance ou de procédé ;

- 5° une chambre forte ou une pièce sécurisée destinée à l'entreposage et à la protection des banques de données, collections, artefacts, œuvres ou documents.

Le présent article n'a pas pour effet d'interdire la réalisation d'assemblage ou l'utilisation de matériaux requis pour atteindre un degré de protection ou de résistance spécifiquement exigé par un code.

6.3. GUÉRITE, PORTAIL, PORTE COCHÈRE

Une guérite, portail, porte-cochère ou toute autre installation visant à contrôler ou à empêcher l'accès des véhicules automobiles par l'entrée charretière d'une propriété résidentielle est prohibée.

6.4. SYSTÈME DE CAPTAGE D'IMAGES OU DE VISION NOCTURNE

L'utilisation d'un système de captage d'images ou de vision nocturne est limitée aux scènes qui se déroulent à l'intérieur des limites de la propriété (aires d'entreposage, stationnements, ouvertures, lieux d'accès véhiculaire, marges latérales ou arrière) ainsi qu'aux scènes donnant en façade du bâtiment et sur la rue.

6.5. NORMES D'ECLAIRAGE

Tout éclairage extérieur ou intérieur qui gêne les propriétés adjacentes ou qui nuit aux activités du voisinage est prohibé.

Il est interdit d'installer des sources lumineuses créant de la confusion avec des signaux de circulation routière ou créant un éblouissement chez les conducteurs de véhicules circulant sur la voie publique.

CHAPITRE 7 BÂTIMENT OU CONSTRUCTION DÉROGATOIRES

7.1. CHAMPS D'APPLICATION

La présente section s'applique aux bâtiments et aux constructions dérogatoires au présent règlement, ainsi qu'au *Règlement de zonage* en vigueur.

7.2. BÂTIMENT OU CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉS

Tout bâtiment ou toute construction qui est dérogatoire aux dispositions du présent règlement est protégé par droits acquis si le bâtiment ou la construction existait avant l'entrée en vigueur du règlement la rendant dérogatoire, ou si ledit bâtiment ou ladite construction a fait l'objet d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation légalement émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement, et si le bâtiment ou la construction n'a jamais été modifié de manière à être conforme au présent règlement.

Un bâtiment ou une construction dérogatoire protégés par droits acquis ne peut être modifié, agrandi, déplacé ou reconstruit qu'en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur, sauf lorsque prescrit autrement dans le présent chapitre.

Un bâtiment ou une construction dérogatoire protégés peut être entretenu et réparé afin d'en maintenir l'intégrité, la sécurité et le bon état.

7.3. AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT OU D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉS

Il est permis d'agrandir un bâtiment ou une construction dérogatoire protégée par droits acquis et de modifier un tel bâtiment et une telle construction, sous réserve des conditions suivantes :

- 1° la superficie de plancher de l'agrandissement dérogatoire ne peut être supérieure à 50 % de la superficie du bâtiment existant à compter de la date à laquelle il est devenu dérogatoire.

Cette possibilité d'agrandissement n'est permise qu'une seule fois à partir de la date d'entrée en vigueur du règlement qui a rendu dérogatoire ladite construction ou ledit bâtiment.

En tout temps, l'agrandissement d'un bâtiment ou d'une construction dérogatoire ne peut excéder la superficie de bâtiment ou de plancher maximale autorisée par une autre disposition du présent règlement. Dans le cas où la superficie de bâtiment ou de plancher du bâtiment dérogatoire dépasse déjà celle autorisée, aucun agrandissement n'est permis ;

- 2° l'agrandissement doit respecter les normes d'implantation prescrites du bâtiment ou de la construction dérogatoire protégée par droits acquis; aucun empiètement additionnel dans une marge non conforme n'est accepté ;
- 3° l'agrandissement ou la modification respecte toutes les autres dispositions du présent règlement et du *Règlement de zonage* en vigueur ;
- 4° l'agrandissement d'un bâtiment ou d'une construction complémentaire dérogatoire est permis aux mêmes conditions qu'un bâtiment principal seulement si l'usage est conforme.

7.4. DESTRUCTION ET RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT OU D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉE

Si une construction dérogatoire protégée est endommagée, détruite ou devenue dangereuse à un tel point que cette construction a perdu jusqu'à 50 % de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation le jour précédant la destruction, cette construction ne peut être reconstruite, réparée ou remplacée qu'en conformité avec les règlements en vigueur.

Malgré le premier alinéa, un bâtiment principal dérogatoire uniquement au niveau des normes d'implantation ou d'une norme d'éloignement, et protégé par droits acquis et qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu moins de 50 % de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation pour donner suite à une cause hors du contrôle du propriétaire, peut être reconstruit malgré l'implantation dérogatoire, sous réserve du respect des normes suivantes :

- 1° le nouveau bâtiment principal doit être implanté de manière à réduire le plus possible le caractère dérogatoire de l'implantation du bâtiment principal détruit, sans aggraver tout autre empiètement ou rendre une distance d'implantation non conforme.

Nonobstant ce qui précède, un bâtiment principal, y compris ses constructions accessoires, attenantes ou intégrées, protégées par droits acquis en raison de son implantation dérogatoire en vertu de la réglementation de zonage, qui est devenu dangereux ou qui a perdu plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation à la suite d'un sinistre, autre qu'une inondation, peut être reconstruit au même emplacement, avec les mêmes dimensions, dans un délai de 12 mois à compter de la date du sinistre ou de la perte;

- 2° la superficie totale de plancher du bâtiment principal reconstruit peut être agrandie par rapport à la superficie totale de plancher du bâtiment principal détruit, uniquement si toutes les normes prescrites à la présente section relativement à l'agrandissement d'un bâtiment principal dérogatoire protégé sont respectées ;
- 3° outre le caractère dérogatoire protégé, toutes les dispositions des règlements d'urbanisme doivent être respectées ;
- 4° tous les travaux de reconstruction doivent être terminés dans les 12 mois suivant la destruction du bâtiment.

2023, R.23-546, a.3.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

8.1. ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues à la loi.

M. Steve Gamache,
Maire

Mme Mélanie Gagné,
Directrice générale et greffière suppléante