

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NUMÉRO C-17-01

Avis de motion: 20 mars 2017

Adoption du premier projet de règlement : 20 mars 2017

Avis de l'assemblée publique de consultation : 5 avril 2017

Assemblée publique de consultation : 27 avril 2017

Adoption du règlement: 15 mai 2017

Avis du recours possible à la CMQ : 6 juillet 2017

Avis de la CMQ (si demandé) :

Approbation par la MRC : 21 septembre 2017

Certificat de conformité: 21 septembre 2017

Entrée en vigueur : 21 septembre 2017

Avis de l'entrée en vigueur : 26 septembre 2017

| MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT | |
|----------------------------|-------------------|
| Numéro de l'amendement | Entrée en vigueur |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|----|
| CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES | 4 |
| 1. TITRE DU RÈGLEMENT | 4 |
| 2. TERRITOIRE ASSUJETTI | 4 |
| 3. PERMIS DE CONSTRUCTION | 4 |
| 4. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES | 4 |
| 5. TERMINOLOGIE..... | 4 |
| 6. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ | 4 |
| CHAPITRE II : NORMES | 5 |
| 7. ÉLÉMENTS D'UN BÂTIMENT PRÉFABRIQUÉ | 5 |
| 8. EXCAVATION OU FONDATION À CIEL OUVERT | 5 |
| 9. BÂTIMENT EN CONSTRUCTION OU EN RÉPARATION | 5 |
| 10. BÂTIMENT ENDOMMAGÉ OU DANGEREUX..... | 6 |
| 11. DÉMOLITION | 6 |
| 12. MURS MITOYENS..... | 7 |
| 13. INSTALLATION D'UNE MAISON MOBILE | 7 |
| 14. DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT..... | 7 |
| 15. UTILISATION DE LA VOIE PUBLIQUE | 8 |
| 16. ÉLIMINATION DES DÉCHETS DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION | 8 |
| 17. NORMES GÉNÉRALES DE RÉSISTANCE DES FONDATIONS | 8 |
| 18. PILOTIS ET DALLE AUTOPORTANTE | 9 |
| 19. PLAFOND D'UNE PIÈCE HABITABLE SOUS UN GARAGE | 9 |
| 20. SERRES..... | 10 |
| 21. NORMES D'IMMUNISATION DANS LES ZONES INONDABLES | 10 |
| 22. CLÔTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT | 10 |
| 23. MATÉRIAUX ET ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION OU DE PROTECTION..... | 11 |
| 24. GARDE-NEIGE | 11 |
| 25. AVERTISSEURS DE FUMÉE..... | 11 |
| 26. AVERTISSEUR DE MONOXYDE DE CARBONE | 13 |
| 27. CHEMINÉES..... | 13 |
| CHAPITRE III : DÉROGATIONS ET DROITS ACQUIS | 14 |
| 28. CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS | 14 |
| 29. AGRANDISSEMENT | 14 |
| 30. DESTRUCTION ET RECONSTRUCTION | 14 |
| 31. PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS..... | 15 |
| CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINALES | 16 |
| 32. ADOPTION | 16 |
| 33. REMPLACEMENT..... | 16 |
| 34. ENTRÉE EN VIGUEUR | 16 |

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE MONTEBELLO**

Règlement de construction numéro C-17-01

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal de Montebello juge opportun d'adopter un nouveau règlement relatif à la construction et devant s'appliquer à l'ensemble du territoire municipal;

CONSIDÉRANT les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), notamment ses articles 59, 110.4 et 118;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion à cet effet a été donné au cours de la séance ordinaire du 20 mars 2017;

LE CONSEIL MUNICIPAL DE MONTEBELLO DÉCRÈTE CE QUI SUIT, À SAVOIR :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de règlement de construction.

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux bâtiments actuels et projetés dans toutes les zones du territoire de la Municipalité de Montebello, à l'exception des bâtiments temporairement utilisés sur les chantiers de construction.

3. PERMIS DE CONSTRUCTION

Les dispositions relatives à l'émission du permis de construction sont prescrites par le règlement sur les permis et certificats et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

4. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Les dispositions interprétatives prescrites au chapitre III du règlement sur les permis et les certificats font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

5. TERMINOLOGIE

Les définitions prescrites à l'article 12 «Terminologie» du règlement sur les permis et certificats font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites sauf si celles-ci sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

À partir de son entrée en vigueur, toute modification à l'article 12 du règlement sur les permis et certificats s'appliquera pour valoir comme si elle était ici au long reproduites.

6. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le chapitre II du règlement sur les permis et certificats, prescrivant les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné, fait partie intégrante du présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long reproduit.

CHAPITRE II : NORMES

7. ÉLÉMENTS D'UN BÂTIMENT PRÉFABRIQUÉ

Les éléments de construction de tout bâtiment préfabriqué, c'est-à-dire tout bâtiment modulaire, sectionnel et usiné transportable par section et assemblé sur le site d'implantation, doivent être certifiés par l'Association canadienne de normalisation (ACNOR).

8. EXCAVATION OU FONDATION À CIEL OUVERT

Sauf pour un bâtiment en cours de construction, toute excavation, fondation ou cave à ciel ouvert doit être entourée d'une clôture temporaire d'une hauteur d'au moins 1,2 mètre afin de sécuriser le site. Dans le cas où l'exposition à ciel ouvert d'une excavation, fondation ou cave fait suite à un incendie, une démolition ou un déplacement de bâtiment, ladite clôture doit être installée dans les vingt-quatre (24) heures suivant l'événement.

Aucune excavation ou fondation ne peut demeurer à ciel ouvert plus de deux (2) mois, à moins que le délai ne soit prolongé par les procédures d'indemnisation de l'assureur ou pour faciliter une enquête de police. À l'expiration de ce délai, les fondations doivent être démolies et l'excavation comblée de terre.

9. 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.

Le fonctionnaire désigné peut exiger tous les plans et devis confirmant le respect des normes et règlements applicables. Dans ce cas, la dimension et la localisation de tous les éléments de la structure doivent être fournies avec une précision suffisante pour permettre la vérification des calculs.

Tout bâtiment en construction depuis plus de deux (2) mois, auquel on peut facilement accéder de l'extérieur, doit être muni de portes et fenêtres, ou barricadé de panneaux peints, de manière à ce qu'on ne puisse y pénétrer.

Un permis de construction donne droit au constructeur d'installer et de maintenir sur le site, durant l'exécution des travaux, les grues, les monte-charges, bureaux, hangars, ateliers ou tous les autres outillages et appareils nécessaires à l'exécution des travaux. Ces appareils et ouvrages doivent être enlevés dans un délai de quinze (15) jours après la fin des travaux. Le propriétaire est responsable de tout accident ou dommage à la personne ou à la propriété publique ou privée par suite des travaux.

10. BÂTIMENT ENDOMMAGÉ OU DANGEREUX

Lorsque par suite d'un incendie ou par toute autre cause, un bâtiment est endommagé, délabré ou est devenu dangereux, le propriétaire doit, dans les vingt-quatre (24) heures suivant le sinistre, barricader les ouvertures de ce bâtiment de manière à bloquer l'accès aux personnes non autorisées à y pénétrer ou, s'il y a lieu, entourer l'emplacement d'une clôture temporaire d'au moins 1,2 mètre de hauteur.

Le propriétaire doit obtenir le permis ou le certificat requis et commencer les réparations à ce bâtiment, ou sa démolition, dans les soixante (60) jours de la date à laquelle les dommages ont été causés.

Si le propriétaire choisit de réparer le bâtiment, ces réparations doivent être terminées dans les douze (12) mois suivant la date de ce sinistre.

Si le propriétaire choisit de démolir le bâtiment, cette démolition doit être terminée dans les soixante (60) jours suivant la date du début de la démolition et le terrain doit être nettoyé de tous les débris et nivelé à l'intérieur du même délai.

11. DÉMOLITION

Lorsque des travaux de démolition sont commencés, ceux-ci doivent être poursuivis sans interruption jusqu'à terminaison complète.

Les vitres ou autres matériaux analogues doivent être enlevés préalablement aux autres travaux de démolition.

Tout bâtiment ou partie du bâtiment en démolition doit être solidement étayé ou supporté afin de prévenir les accidents.

La démolition des murs doit être effectuée étage par étage en commençant par le sommet et en descendant jusqu'au sol. La démolition d'un plancher ne pourra être entreprise avant que les murs et les poteaux de l'étage, ainsi que la charpente du toit ou du plancher supérieur, n'aient été enlevés.

Les pièces de charpente ou autres matériaux lourds doivent être adéquatement supportés avant et pendant leur désassemblage.

Les matériaux de démolition ne doivent pas être empilés ou autrement accumulés sur les toits et les planchers de manière à surcharger indûment la structure de la construction.

Les appareils utilisés pour la démolition doivent reposer sur des supports qui assurent une répartition convenable des charges sur la construction.

Les conduites d'égout doivent être bouchées adéquatement ou enlevées.

Toute fondation doit être détruite et retirée jusqu'à 0,5 mètre au-dessous du niveau du sol adjacent.

Finalement, l'excavation laissée à ciel ouvert, suite à la démolition, ne doit être remplie que par de la terre, du sable ou des matériaux solides tels que pierres, briques, blocs de ciment, béton. Le terrain doit être entièrement nettoyé, nivelé et recouvert d'un minimum de quinze (15) centimètres de terre arable, de gazon ou de végétaux.

En cas de négligence du propriétaire de procéder aux travaux requis par le présent article, et ce peu importe la cause de la non-exécution desdits travaux, la Municipalité pourra les faire exécuter aux frais du propriétaire.

12. MURS MITOYENS

Lorsque deux bâtiments sont contigus, ils doivent être séparés par un mur mitoyen coupe-feu, construits de matériaux incombustibles, et dépassant de trente (30) centimètres le revêtement de la toiture du bâtiment.

13. INSTALLATION D'UNE MAISON MOBILE

Une plate-forme de niveau doit être aménagée sur chaque lot de maison mobile. 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 mouvement.

Toute l'aire située sous la maison mobile doit être recouverte d'asphalte ou de gravier bien tassé. Toute l'aire entourant la plate-forme doit être nivelée de façon à ce que l'eau de surface s'écoule en direction inverse de la plate-forme. Lorsque la plate-forme de la maison mobile est plus basse que le niveau du terrain, un muret est requis.

Tout dispositif d'accrochage et autre équipement de roulement doit être enlevé dans les trente (30) jours suivant la mise en place de l'unité sur sa plate-forme. La maison doit être fixée au sol au moyen d'appuis et de points d'ancrage, même si la maison repose sur des fondations permanentes.

La ceinture de vide technique et sanitaire doit être fermée dans les trente (30) jours de la mise en place de la maison sur sa plate-forme. Un panneau amovible de 0,6 mètre de hauteur par un (1) mètre de largeur doit être installé dans ladite ceinture afin de permettre l'accès aux conduites d'eau.

Les annexes comme les terrasses, les tambours, les porches, les solariums, les galeries, les locaux de rangement, ainsi que la ceinture de vide technique, doivent être fabriquées avec les mêmes matériaux que la maison ou les matériaux de qualité équivalente.

14. DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT

Le déplacement de tout bâtiment permanent de plus de vingt-cinq (25) mètres carrés, 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 sept (7) jours de 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 complétés dans les soixante (60) jours du déplacement.

15. UTILISATION DE LA VOIE PUBLIQUE

L'utilisation de la voie publique pour l'exécution des travaux effectués à la suite de l'obtention d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation ne doit pas être effectuée sans l'autorisation du fonctionnaire désigné.

Ce dernier donne l'autorisation d'utiliser la voie publique si toutes les conditions suivantes sont satisfaites :

- 1) l'espace utilisé n'excède pas le tiers de la largeur de la voie publique;
- 2) un espace est laissé libre pour la circulation des piétons;
- 3) les piétons doivent être protégés, s'il y a danger pour eux, par une structure temporaire consistant en un mur intérieur et un toit dont la résistance est suffisante pour parer aux chutes de matériaux;
- 4) l'espace occupé est clôturé par des tréteaux ou par d'autres dispositifs destinés à protéger le public;
- 5) l'utilisation de la voie publique est annoncée par une signalisation de jour appropriée placée à chaque extrémité de la partie utilisée;
- 6) l'utilisation de la voie publique de nuit est annoncée par des signaux lumineux clignotants placés à chaque extrémité de la partie de la voie publique occupée.

La responsabilité du constructeur envers le public ou envers la Municipalité n'est pas dérogée du fait qu'une autorisation d'utiliser la voie publique lui a été accordée.

16. ÉLIMINATION DES DÉCHETS DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION

Il est interdit de brûler sur place les matériaux non utilisés provenant de la construction en cours, ou les matériaux provenant d'une démolition. Ces matériaux non utilisés ou déchets doivent cependant être enlevés ou éliminés au fur et à mesure.

17. NORMES GÉNÉRALES DE RÉSISTANCE DES FONDATIONS

Sous réserve des exceptions prévues à l'article 18, tout bâtiment principal doit avoir des fondations continues en béton coulé en place, en blocs de béton ou en type «pilier», qui satisfont les exigences suivantes :

- 1) les fondations doivent reposer sur une semelle de béton continu ou directement sur le roc, à une profondeur à l'abri du gel et jamais inférieure à un (1) mètre, sauf si la nappe phréatique impose des contraintes particulières;
- 2) les semelles doivent excéder les murs des fondations d'au moins quinze (15) centimètres de chaque côté;
- 3) l'épaisseur des murs des fondations doit être au moins égale à celle des murs qu'elles supportent et jamais inférieure à vingt (20) centimètres. Cette épaisseur minimale est portée à vingt-cinq (25) centimètres lorsque le bâtiment a plus de 1,5 étage, ou lorsque le revêtement extérieur est constitué de pierre ou de briques;
- 4) les fondations doivent être imperméabilisées avec un enduit jusqu'au niveau du sol;

18. PILOTIS ET DALLE AUTOPORTANTE

Nonobstant l'article 17 du présent règlement, les constructions suivantes peuvent reposer sur des pilotis ou des pieux de béton, de bois, de pierre ou d'acier, ou sur une dalle autoportante :

- 1) les balcons, galeries, vérandas et abris d'auto;
- 2) les maisons mobiles;
- 3) les bâtiments destinés à un usage de récréation extensive, de foresterie ou agricole, incluant les camps de chasse ou de bûcherons;
- 4) les bâtiments temporaires;
- 5) les bâtiments complémentaires;
- 6) tout bâtiment, autre qu'un édifice public, dont les plans des fondations sont approuvés par un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec;
- 7) tout bâtiment, incluant les édifices publics, dont les plans des fondations sont approuvés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec;
- 8) l'agrandissement d'un bâtiment déjà installé sur des pieux ou des pilotis, ou sur une dalle autoportante.

Si la Municipalité est d'avis que la sécurité des occupants du bâtiment peut être compromise, le fonctionnaire désigné peut exiger que les fondations soient préalablement approuvées par un ingénieur.

19. PLAFOND D'UNE PIÈCE HABITABLE SOUS UN GARAGE

Toute pièce habitable, construite ou aménagée sous le garage intégré à une résidence, doit avoir un plafond constitué d'une dalle en béton armé. Les plafonds en bois sont strictement interdits.

20. SERRES

Toute serre doit être recouverte de verre, de polymère, de plastique rigide (plexiglas) ou de polyéthylène en bonne condition d'une épaisseur minimale de 6 mil.

21. NORMES D'IMMUNISATION DANS LES ZONES INONDABLES

Lorsque des constructions, ouvrages et travaux sont permis à la condition d'être immunisés, les règles minimales d'immunisation sont les suivantes :

- 1) aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès, garage, etc.) ne peut être atteinte par la crue de récurrence de cent (100) ans;
- 2) aucun plancher de rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue à récurrence de cent (100) ans;
- 3) pour toute structure ou partie de structure sise sous le niveau de la crue à récurrence de cent (100) ans, une étude doit être produite de façon à démontrer la capacité des structures à résister à cette crue, en y intégrant les calculs relatifs à :
 - a) l'imperméabilisation;
 - b) la stabilité des structures;
 - c) l'armature nécessaire;
 - d) la capacité de pompage pour évacuer les eaux d'infiltration;
 - e) la résistance du béton à la compression et à la tension.
- 4) les drains d'évacuation doivent être munis de clapets de retenue;
- 5) le remblayage du terrain doit se limiter à une protection immédiate autour de la construction ou de l'ouvrage visé et non être étendu à l'ensemble du terrain sur lequel il est prévu; la pente moyenne, du sommet du remblai adjacent à la construction ou à l'ouvrage protégé, jusqu'à son pied, ne devrait pas être inférieure à 33,3 % (rapport 1:3);
- 6) Aux fins d'application des paragraphes 1, 2 et 3, dans le cas où la cote de récurrence de cent (100) ans n'aurait pas été déterminée, cette dernière doit être remplacée par la cote du plus haut niveau atteint par les eaux de la crue ayant servi de référence pour la détermination des limites de la plaine inondable à laquelle, pour des fins de sécurité, seront ajoutés trente (30) centimètres.

22. 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.

23. MATÉRIAUX ET ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION OU DE PROTECTION

Sauf pour les bâtiments utilisés comme postes de police, institutions bancaires, financières, caisses populaires, ou les bâtiments institutionnels, l'installation et le maintien des matériaux et les éléments de fortification et de protection suivants sont prohibés sur tous les bâtiments existants ou projetés :

- 1) le verre de type laminé (H-6) ou tout autre verre de type pare-balles;
- 2) le verre miroir ou réfléchissant, sur tout mur extérieur ou dans toute ouverture d'un tel mur;
- 3) les volets de protection en acier et les plaques de protection en acier, à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- 4) les volets et les portes blindés ou renforcés dans le but de résister à l'impact de projectiles d'armes à feu ou aux explosifs;
- 5) les grillages ou les barreaux de métal à l'entrée d'accès, aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol, de la cave ainsi que ceux installés sur les bâtiments commerciaux et industriels;
- 6) une tour d'observation ou un mirador;
- 7) tout autre matériau ou élément de fortification ou de protection ainsi que tout assemblage de matériaux de construction destiné à assurer la fortification d'un bâtiment, s'ils ne sont pas justifiés eu égard aux activités ou aux usages autorisés dans ce bâtiment par les règlements d'urbanisme.

24. GARDE-NEIGE

Tout bâtiment public ou commercial, dont l'inclinaison du toit peut provoquer des avalanches de neige, doit être muni de garde-neige fixés solidement aux murs donnant sur une voie de circulation et conçus de façon à empêcher ces avalanches.

Il est défendu à tout propriétaire d'un édifice de laisser s'accumuler de la neige ou de la glace sur un édifice lorsque celles-ci peuvent devenir une source de danger pour les piétons.

Tout propriétaire doit enlever ou faire enlever la neige ou la glace ainsi accumulée et prendre les mesures nécessaires pour prévenir les piétons des risques de l'opération.

25. AVERTISSEURS DE FUMÉE

- 1) Nombre de localisation

Un avertisseur de fumée doit être installé dans tout logement ainsi que dans toute chambre qui ne fait pas partie d'un logement.

À l'intérieur des logements, les avertisseurs de fumée doivent être installés entre chaque chambre et les autres pièces. Toutefois, lorsque les chambres sont desservies par des corridors, les avertisseurs de fumée doivent être installés dans ceux-ci.

Dans le cas des logements comportant plus d'un étage, au moins un (1) avertisseur de fumée additionnel doit être installé à chacun des étages, à l'exception des greniers non chauffés.

Lorsque l'aire d'un étage excède cent trente (130) mètres carrés, un (1) avertisseur de fumée additionnel doit être installé pour chaque unité de cent trente (130) mètres carrés ou fraction d'unité.

Les avertisseurs de fumée doivent être fixés au plafond ou à proximité de celui-ci.

2) Alimentation

Dans les bâtiments érigés postérieurement à l'entrée en vigueur des présentes dispositions, ainsi que dans ceux faisant l'objet de rénovations dont le coût estimé (pour fins de l'émission du permis de construction) excède 10 % de l'évaluation foncière du bâtiment, les avertisseurs de fumée doivent être raccordés de façon permanente à un circuit électrique. Il ne doit y avoir aucun dispositif de sectionnement entre le dispositif de protection contre les surintensités et l'avertisseur de fumée. Lorsqu'un bâtiment n'est pas alimenté en énergie électrique, les avertisseurs de fumée peuvent être alimentés par une pile.

3) Mode de raccordement

Lorsque plusieurs avertisseurs de fumée raccordés à un circuit électrique doivent être installés à l'intérieur d'un logement, ceux-ci doivent être reliés électriquement entre eux de façon à tous se déclencher automatiquement dès qu'un avertisseur est déclenché.

4) Délai d'installation

Dans les bâtiments déjà érigés lors de l'entrée en vigueur des présentes dispositions, les avertisseurs de fumée doivent être installés et en fonctionnement dans les six (6) mois suivant cette entrée en vigueur. Ces avertisseurs peuvent être alimentés par une pile.

5) Pose et entretien : obligations du propriétaire

Sous réserve des obligations que doit assumer le locataire, le propriétaire du bâtiment doit installer et prendre les mesures appropriées pour assurer le bon fonctionnement des avertisseurs de fumée, y compris leur réparation et remplacement.

Le propriétaire doit placer une pile neuve dans chaque avertisseur de fumée ainsi alimenté lors de la location à une personne d'un logement ou d'une chambre ayant été occupé pendant une période de six (6) mois ou plus par le locataire précédent.

Le propriétaire doit fournir les directives d'entretien des avertisseurs de fumée; celles-ci doivent en outre être affichées à un endroit facile d'accès.

6) Pose et entretien : obligations du locataire

Le locataire, occupant un logement ou une chambre pour une période de six (6) mois ou plus, doit prendre les mesures appropriées pour assurer le bon fonctionnement des avertisseurs de fumée, y compris le changement de la pile. Lorsque l'avertisseur de fumée est défectueux, il doit en aviser le propriétaire sans délai.

7) Portée des dispositions

Les présentes dispositions ne doivent pas être interprétées comme ayant pour effet de relever un propriétaire de l'obligation de satisfaire aux autres exigences pouvant être contenues aux lois et règlements provinciaux, notamment dans le cas d'édifices publics.

26. AVERTISSEUR DE MONOXYDE DE CARBONE

Tout logement ou tout garage attenant comprenant un appareil domestique ou de chauffage fonctionnant au gaz propane ou naturel doit être muni d'un avertisseur de monoxyde de carbone.

27. CHEMINÉES

Toute cheminée construite à moins de 3,5 mètres de tout autre bâtiment doit être munie d'un pare-étincelles.

CHAPITRE III : DÉROGATIONS ET DROITS ACQUIS

28. CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Une construction dérogatoire aux dispositions du présent règlement de construction est protégée par droits acquis si elle existait avant l'entrée en vigueur du règlement la prohibant, ou si elle a fait l'objet d'un permis de construction légalement émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement, et si elle n'a pas déjà été modifiée de manière à être conforme au présent règlement de construction.

Nonobstant ce qui précède, les matériaux et éléments de fortification ou de protection ne sont pas protégés par droits acquis et doivent être enlevés dans les six (6) mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

29. AGRANDISSEMENT

Tout agrandissement d'une construction dérogatoire aux dispositions du présent règlement de construction doit être effectué en conformité avec celui-ci.

30. DESTRUCTION ET RECONSTRUCTION

Si la construction dérogatoire protégée par droits acquis est détruite, devenue dangereuse ou a perdu plus de soixante pour cent (60%) de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou par toute autre cause, sa reconstruction ou sa réfection doit être effectuée en conformité avec le présent règlement.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment qui déroge aux normes de construction relatives aux fondations, et qui est protégé par droits acquis, il pourra être reconstruit sur les mêmes fondations ou des fondations semblables, même si ces dernières sont dérogatoires, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

- 1) le caractère dérogatoire des fondations ne doit pas être aggravé par une augmentation du périmètre ou de la hauteur hors-sol de ces fondations;
- 2) outre la dérogation existante sur les fondations, toutes les autres caractéristiques du bâtiment seront conformes au présent règlement. Aucune nouvelle dérogation ne peut être créée;
- 3) toutes les dispositions du règlement de zonage sont respectées ainsi que les dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et des règlements édictés sous son empire concernant les systèmes d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées;
- 4) les travaux de reconstruction sont terminés dans les neuf (9) mois suivant la date du sinistre, à moins que le retard ne soit engendré par les délais d'indemnisation générés par l'assureur.

Dans le cas d'une construction qui est également dérogatoire aux dispositions du règlement de zonage, cette dérogation est spécifiquement régie par l'article 92 du règlement de zonage.

31. PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions prescrites au chapitre VIII «Infractions» du règlement sur les permis et certificats font partie intégrante de ce règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINALES

32. ADOPTION

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre et article par article, de manière à ce que si un chapitre ou un article de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

33. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du règlement de construction numéro 573-2000, tel qu'amendé.

Ce remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité du règlement remplacé jusqu'à jugement final et exécution.

Ce remplacement n'affecte pas les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé.

34. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

SIGNÉ À MONTEBELLO, ce _____ 2017.

Luc Ménard, maire

Benoit Hébert, directeur général et secrétaire-trésorier