

MUNICIPALITÉ DE FERME-NEUVE



Règlement numéro 25 relatif à la construction

Tel que modifié par les règlements suivants :

25	Adopté le 13 septembre 1999	Entrée en vigueur le 16 novembre 1999
41	Adopté le 9 septembre 2002	Entrée en vigueur le 17 septembre 2002
73	Adopté le 12 juin 2006	Entrée en vigueur le 5 juillet 2006
99	Adopté le 14 octobre 2008	Entrée en vigueur le 20 novembre 2009
25-04	Adopté le 11 avril 2011	Entrée en vigueur le 31 mai 2011
25-05	Adopté le 9 septembre 2013	Entrée en vigueur le 29 janvier 2014
25-06	Adopté le 9 mars 2021	Entrée en vigueur le 15 février 2022
25-07	Adopté le 22 août 2022	Entrée en vigueur le 14 mars 2023

TABLE DE MATIÈRE

CHAPITRE 1		1-1
1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
1.1	Titre du règlement	1-1
1.2	Remplacement de règlements antérieurs	1-1
1.3	Aire d'application	1-1
1.4	Personnes assujetties au présent règlement	1-1
1.5	Le règlement et les lois	1-1
1.6	Validité du règlement	1-1
1.7	Respect des règlements	1-2
CHAPITRE 2		1-1
2	DISPOSITIONS COMMUNES	2-1
2.1	Dispositions interprétatives	2-1
2.2	Dispositions administratives	2-1
2.3	Plan de zonage	2-1
2.4	Zones inondables	2-1
CHAPITRE 3		2-1
3	LES ÉDIFICES PUBLICS	3-1
3.1	Édifice public	3-1
CHAPITRE 4		3-1
4	DISPOSITIONS SPÉCIALES	4-1
4.1	Protection des matériaux de revêtement	4-1
4.2	Fondations	4-1

4.3	Auvents	4-2
4.4	Balcons	4-2
4.5	Entretien	4-2
4.6	Bâtiments non sécuritaires	4-2
4.7	Bâtiment endommagé	4-2
4.8	Sûreté des bâtiments	4-3
4.9	Neige et glace	4-3
4.10	Détecteurs de fumée obligatoire	4-3
4.11	Installation septique	4-4
4.12	Raccordement à un réseau d'égout et d'aqueduc	4-4
4.13	Bâtiments temporaires	4-4
4.14	Isolation des bâtiments	4-4
4.15	Protection contre l'incendie et insonorisation	4-4
4.16	Fortification et mirador	4-4
4.17	Escalier extérieur	4-4
4.18	Pourcentage de surface vitrée minimale par pièces	4-4
4.19	Escaliers, rampes, mains courantes et garde-corps	4-4
4.20	Porte entre un logement et un garage	4-7
CHAPITRE 5		4-1
5	DISPOSITIONS FINALES	5-1
5.1	Recours	5-1
5.2	Contraventions et recours	5-1
5.3	Amendement du présent règlement	5-2
5.4	Entrée en vigueur	5-2

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
D'ANTOINE-LABELLE
MUNICIPALITÉ DE FERME-NEUVE

RÈGLEMENT NUMÉRO 25

Règlement relatif à la construction

ATTENDU le regroupement du village de Ferme-Neuve et de la paroisse de Ferme-Neuve par le décret numéro 1610-97 du Gouvernement du Québec entré en vigueur le 24 décembre 1997;

ATTENDU que la municipalité a procédé à l'adoption de son plan d'urbanisme;

ATTENDU qu'il y a lieu d'adopter un règlement relatif à la construction;

ATTENDU qu'un projet de règlement a été préalablement déposé à la séance du 12 juillet 1999;

ATTENDU que le présent règlement a été précédé d'une assemblée publique de consultation le 1^{er} septembre 1999, tenue conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné le 12 juillet 1999;

EN CONSÉQUENCE, la municipalité de Ferme-Neuve décrète ce qui suit:

Chapitre 1

1 Dispositions déclaratoires

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est identifié par le numéro 25 et sous le titre de « *Règlement relatif à la construction* ».

1.2 Remplacement de règlements antérieurs

Le présent règlement remplace tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait à la construction et plus particulièrement le règlement numéro 219 de la paroisse de Ferme-Neuve et le règlement numéro 260 du village de Ferme-Neuve et leurs amendements. Le remplacement ne doit pas être interprété comme affectant toute matière ou chose faite ou qui doit être faite en vertu du ou des règlements ainsi remplacés. Toute infraction commise ou toute poursuite intentée en vertu des dispositions du ou des règlements ainsi remplacés peut être continuée de la manière prévue dans ce ou ces règlements remplacés.

1.3 Aire d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité de Ferme-Neuve.

1.4 Personnes assujetties au présent règlement

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.5 Le règlement et les lois

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

1.6 Validité du règlement

Le conseil de la municipalité de Ferme-Neuve décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de

manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de ce règlement était ou devait être déclaré nul par la Cour ou d'autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

1.7 Respect des règlements

La délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'inspecteur en bâtiments ou l'inspecteur régional ne libèrent aucunement le propriétaire d'un immeuble de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement.

Chapitre 2

2 Dispositions communes

2.1 Dispositions interprétatives

Les dispositions interprétatives comprises dans le règlement numéro 21 relatif aux divers permis et certificats font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici au long reproduites.

2.2 Dispositions administratives

Les dispositions administratives comprises dans le règlement numéro 21 relatif aux divers permis et certificats font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici au long reproduites.

2.3 Plan de zonage

Le plan de zonage apparaissant à l'annexe 1 du règlement numéro 23 relatif au zonage fait partie intégrante du présent règlement.

2.4 Zones inondables

Les plans numéros 1, 2 et 3 illustrant les zones inondables et apparaissant à l'annexe 3 du règlement numéro 23 relatif au zonage font partie intégrante du présent règlement.

Chapitre 3

3 Les édifices publics

3.1 Édifice public

Pour tout édifice public, au sens de la Loi sur la sécurité dans les édifices publics (L.R.Q., chap. S-3 et modifications) les plans et devis doivent être approuvés par l'autorité provinciale compétente.

Chapitre 4

4 Dispositions spéciales

4.1 Protection des matériaux de revêtement

Les surfaces extérieures en bois de tout bâtiment doivent être protégées des intempéries au moyen de peinture, teinture, créosote, vernis, huile ou recouvertes de matériaux de finition généralement reconnus.

Les revêtements de métal de tout bâtiment, à l'exception des bâtiments de ferme, doivent être peints, émaillés, anodisés ou traités de façon équivalente.

4.2 Fondations

Tout bâtiment principal doit avoir des fondations de béton, de blocs de béton, de piliers ou d'autres matériaux approuvés et à l'épreuve de l'eau et assises à une profondeur suffisante pour être à l'abri du gel et d'une solidité suffisante pour supporter le bâtiment. Les dalles sur sol (dalles flottantes) sont également permises comme fondation d'un bâtiment.

2002, R-41, a.2 // 2022, R-25-07, a.3.1, 3.2 et 3.3

Nonobstant le premier alinéa une maison mobile peut être érigée sur des piliers ou encore être installée sur une semelle de béton mise à l'abri du gel. Les dispositions des articles 5.2.1.1 à 5.2.1.4 du règlement numéro 23 relatif au zonage doivent être respectées.

Nonobstant le premier alinéa les abris forestiers sur les terres du domaine privé doivent être érigés sur des piliers.

2002, R-41, a.2 // 2008, R-99, a.2 // 2022, R.25-07, a.3.4

Un bâtiment principal peut être érigé sur un système de fondation de « pièce d'acier vrillée ». Un entrepreneur licencié doit délivrer un certificat attestant de la conformité de l'installation et des charges admissibles. Il peut également être érigé sur des piliers de béton. Les piliers doivent être pourvu d'armature métallique et d'un dispositif d'ancrage de la structure du bâtiment.

La superficie du bâtiment reposant sur des pièces d'acier vrillées ne peut excéder 50 % de la superficie d'implantation dudit bâtiment excepté en zone inondable.

2006, R-73, a.2 // 2014, R-25-05, a.3 // 2022, R.25-06, a. 4.1

4.3 Auvents

L'installation d'auvents est soumise aux conditions suivantes:

- a) aucun auvent ne peut être installé en tout ou en partie sur la propriété publique;
- b) les auvents doivent être faits de toile ou de tout autre matériau tissé;
- c) l'utilisation d'auvents comme enseignes sur les édifices commerciaux est assujettie aux articles de la réglementation d'urbanisme concernant les enseignes.

4.4 Balcons

Tout logement aménagé à un niveau supérieur au 1^{er} étage doit être pourvu d'un balcon d'une superficie minimale de 2.5 mètres².

4.5 Entretien

Les bâtiments doivent être maintenus propres et en bon état et traités ou rafraîchis au besoin à l'aide de matériaux appropriés (peinture, teinture, etc.). De plus, on doit y prévenir toute infiltration d'eau et faire en sorte qu'ils soient exempts de vermine.

4.6 Bâtiments non sécuritaires

Les fondations non-immédiatement utilisées d'un bâtiment ou les fondations inutilisées d'un bâtiment incendié, démoli ou déplacé doivent être entourées, et ce dans un délai de 10 jours, d'une clôture de 1,2 mètre de hauteur pour une période maximale de 12 mois. Après cette date, le trou doit être rempli et nivelé.

Tout bâtiment abandonné doit être tenu fermé et ses accès obstrués afin de prévenir tout danger à la sécurité du public.

Le présent article n'a pas pour effet de soustraire quiconque de l'application de l'article 4.7.

4.7 Bâtiment endommagé

Lorsqu'un bâtiment est détruit ou détérioré en tout ou en partie, par un acte fortuit ou autrement, il doit être rénové, reconstruit ou démoli. Cette réparation, cette reconstruction ou cette démolition doit s'effectuer dans un délai de 24 mois suivant la date à laquelle les dommages ont été causés lorsqu'il s'agit d'un acte fortuit et dans un

délai de six mois dans les autres cas. Dans le cas d'une démolition, le terrain doit être libéré de tout débris et il doit être nivelé.

4.8 Sûreté des bâtiments

Tout bâtiment doit être construit ou démoli de manière à ne pas compromettre la sécurité publique.

2022,R-25-07, a.3.5

4.9 Neige et glace

Les bâtiments situés à moins de trois mètres de la ligne avant et muni d'un toit de tôle à pente dont le versant est en direction de la ligne avant doivent être munis de dispositifs empêchant le glissement de la neige et de la glace.

4.10 Détecteurs de fumée obligatoire

Tout propriétaire d'un nouveau logement construit dans la municipalité doit équiper ce logement d'un détecteur de fumée conforme aux normes de l'ACNOR (Association canadienne de normalisation) et les dispositions suivantes.

- 1) Des avertisseurs de fumée conformes à la norme CAN/ULC-S531-M, doivent être installés dans chaque logement et dans chaque pièce où l'on dort ne faisant pas partie d'un logement.
 - 2) Les logements doivent comporter un nombre suffisant d'avertisseurs de fumée de sorte :
 - qu'il y ait au moins un avertisseur de fumée par niveau de plancher;
 - qu'un avertisseur de fumée soit situé à moins de cinq (5) mètres de la porte d'une chambre en mesurant le long du corridor;
 - les avertisseurs de fumée doivent être installés au plafond ou près du plafond;
 - Les avertisseurs de fumée doivent être alimentés électriquement ou par des piles, si les avertisseurs de fumée sont alimentés par des piles. Celles-ci doivent permettre à l'avertisseur de fonctionner et doivent être remplacées deux (2) fois l'an.
-

2011, R-25-04, a.2.1, 2.2

- 3) Tout bâtiment de plus de 2 étages se situant hors du périmètre urbain, doit être muni d'un système de gestion efficace contre les incendies, tel que bornes sèches, réservoirs souterrains, un système de gicleur, etc. et doit respecter le code du bâtiment et du code de prévention incendie.
-

2022, R 25-06, a.4.2

4.11 Installation septique

Tout bâtiment non desservi par un réseau d'égout, doit être relié à une installation septique conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chap. Q-2) et aux règlements édictés en vertu de cette loi.

4.12 Raccordement à un réseau d'égout et d'aqueduc

Il est interdit de raccorder tout bâtiment à un réseau d'aqueduc ou d'égout sans avoir obtenu d'autorisation à cet effet.

4.13 Bâtiments temporaires

Les bâtiments temporaires servant à des fins de construction ne sont pas soumis aux exigences du présent règlement.

4.14 *Abrogé 2022, R. 25-07 a.3.6*

4.15 *Abrogé 2022, R. 25-07 a.3.7*

4.16 Fortification et mirador

Les fortifications et les miradors sont prohibés sur l'ensemble du territoire à l'exception de ceux nécessaires aux établissements de détention, aux postes de police et aux palais de justice.

4.17 Escalier extérieur

Les escaliers extérieurs sur la façade principale d'un bâtiment sont interdits pour tout étage autre que le premier étage ou le sous-sol.

4.18 *2011, R.25-04 a.3 et Abrogé 2022, R. 25-07 a.3.8*

4.19 Escaliers, rampes, mains courantes et garde-corps

4.19.1 L'installation d'un escalier, rampe, main courante ou garde-corps est soumise aux conditions suivantes :

4.19.1.1 Marches et giron

**Tableau indiquant la hauteur de marche, du giron
et la profondeur de marche en millimètres.**

Type d'escalier	Hauteur de marche		Giron		Profondeur de marche	
	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.
Service ¹	Aucune limite	125	355	Aucune limite	355	Aucune limite
Privé ²	200	125	355	210	355	235
Commun ³	200	125	355	230	355	250

- 1 Les escaliers de service desservent les espaces utilisés uniquement comme locaux techniques
- 2 Les escaliers privés comprennent les escaliers intérieurs desservant des logements et les escaliers extérieurs ne desservant qu'un seul logement
- 3 Les escaliers communs comprennent tous les escaliers non définis comme des escaliers de service ou des escaliers privés

Le giron des marches et la hauteur des contremarches doivent être constants dans une même volée.

4.19.1.2 Nez

Les nez-de-marche arrondis ou biseautés ne doivent ni réduire de plus de 15 mm la profondeur de marche exigée, ni avoir une dimension horizontale de plus de 25 mm.

4.19.1.3 Largeur

Un escalier d'issue ou un escalier utilisé par le public doit avoir une largeur d'au moins 900 mm entre les faces des murs ou entre les garde-corps.

4.19.1.4 Paliers exigés

- 1) Si une porte ouvre sur un escalier, son débattement ne doit pas déborder le palier.
- 2) Sous réserve du paragraphe 3), un palier doit être prévu en bas et en haut de chaque volée d'un escalier intérieur et à tout endroit où une porte donne sur l'escalier.
- 3) Si une porte est située en haut de l'escalier intérieur d'un logement et si elle ouvre du côté opposé à l'escalier, il n'est pas obligatoire d'avoir un palier en haut de l'escalier.
- 4) Un palier doit être prévu en haut de tout escalier extérieur; toutefois, s'il s'agit de l'escalier extérieur d'entrée secondaire d'un bâtiment ne contenant qu'un seul logement, le palier n'est pas obligatoire si l'escalier n'a pas plus de 3 contremarches.

4.19.1.5 Marches rayonnantes

- 1) L'escalier intérieur d'un logement peut avoir des marches rayonnantes qui convergent vers un point central aux conditions suivantes :

- a) chaque marche forme un angle de 30°
 - b) les marches tournent d'au plus 90°
- 2) Une seule série de marches rayonnantes décrites au paragraphe 1) est autorisée entre deux niveaux de plancher.

4.19.1.6 Mains courantes

- 1) Une main courante doit être installée sur :
- a) au moins 1 côté d'un escalier d'une largeur inférieure à 1100 mm ;
 - b) sur les 2 côtés d'un escalier d'une largeur d'au moins 1100 mm ;
 - c) sur les 2 côtés d'un escalier tournant servant d'issue.
- 2) Une main courante n'est pas exigée pour un escalier d'un logement qui a au plus 2 contremarches, ni pour un escalier extérieur qui a plus 3 contremarches et ne dessert qu'un seul logement.
- 3) Une main courante est exigée pour un escalier extérieur qui a plus de 3 contremarches et dessert un seul logement.
- 4) La hauteur des mains courantes des escaliers et des rampes doit être mesurée verticalement à partir :
- a) du bord extérieur du nez de la marche; ou
 - b) de la rampe, du plancher ou du palier au dessous de la main courante.
 - c) la hauteur des mains courantes des escaliers et des rampes doit avoir une hauteur :
 - i) d'au moins 800 mm; et
 - ii) d'au plus 965 mm.
 - d) Si des garde-corps sont exigés, les mains courantes des paliers peuvent avoir une hauteur d'au plus 1070 mm.

4.19.1.7 Garde-corps

- 1) Les paliers extérieurs, les porches, les balcons, les mezzanines, les galeries et les passages piétons surélevés, doit être protégée par un garde-corps de chaque côté qui n'est pas protégé par un mur si la dénivellation dépasse 600 mm.
- 2) Si un escalier intérieur a plus de 2 contremarches, ses côtés ainsi que ceux du palier ou de l'ouverture dans le plancher doit être :
- a) fermés par des murs; ou
 - b) protégés par des garde-corps.

- 4) Les garde-corps doivent avoir une hauteur d'au moins 1070 mm.
- 5) Les garde-corps doivent avoir une hauteur minimale de 900 mm, si l'aire piétonnière de la terrasse, du palier ou du balcon qui est protégée par le garde-corps est située à au plus 1800 mm au dessus du sol fini et si le porche, la terrasse, le palier ou le balcon ne dessert qu'un seul logement.
- 6) Tous les garde-corps exigés à l'intérieur d'un logement doivent avoir une hauteur d'au moins 900 mm.

2011, R-25-04, a.3

4.20 *Abrogé 2022, R. 25-07 a.3.9*

Chapitre 5

5 Dispositions finales

5.1 Recours

La Cour supérieure ou la Cour municipale peut, sur requête de la municipalité ou de la Municipalité régionale de comté d'Antoine-Labelle, ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction non conforme aux dispositions du présent règlement.

Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, ou de tout autre contrevenant, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme au présent règlement ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

Est annulable un lotissement, une opération cadastrale ou le morcellement d'un lot par aliénation qui est effectué à l'encontre du présent règlement. La municipalité peut s'adresser à la Cour supérieure ou la Cour municipale pour prononcer cette nullité.

Lorsqu'une construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion, la Cour supérieure ou la Cour municipale peut, sur requête de la municipalité ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction.

La Municipalité ou la Municipalité régionale de comté d'Antoine-Labelle peut aussi employer tout autre recours utile.

5.2 Contraventions et recours

5.2.1 Dispositions générales

5.2.1.1 Peine

Toute personne qui commet une infraction au présent règlement ou qui, étant propriétaire, permet ou tolère la commission sur sa propriété d'une telle infraction est passible d'une amende et des frais.

Pour une première infraction, ladite amende ne peut être inférieure à 200 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 500 \$ si le contrevenant est une personne morale et elle ne peut être supérieure à 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 2 000 \$ s'il est une personne morale.

En cas de récidive, ladite amende ne peut être inférieure à 500 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 1 000 \$ s'il est une personne morale et elle ne peut être supérieure à 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 4 000 \$ s'il est une personne morale.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

5.3 Amendement du présent règlement

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que conformément à la loi.

5.4 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

(Signé)
Jacques Beauregard
maire

(Signé)
Thérèse Boivin
secrétaire-trésorière

Adopté à l'unanimité

A la séance du 13 septembre 1999, par la résolution numéro 249-09-99 sur une proposition de Ghislain Mainguy, appuyé par Luc Piché.