RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

La présente codification comprend les règlements suivants :

Numéro de règlement	**Date d’entrée en vigueur**	**Date de la modification**
703-01	16 août 2018	10 mars 2021
703-02	18 mai 2023	23 octobre 2023

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES ..... **I**

CHAPITRE 1 ***DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES*** **1**

SECTION 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES** **1**
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT 1
1.2 BUT 1
1.3 ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS 1
1.4 CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS 1
1.5 PRÉSÉANCE 1
1.6 TERRITOIRE ASSUJETTI 1
1.7 PERSONNES ET INTERVENTIONS AFFECTÉES 1
1.8 CONSTRUCTIONS ET TERRAINS AFFECTÉS 2
1.9 EXEMPTIONS 2
1.10 MODE D'AMENDEMENT 2
1.11 VALIDITÉ 3
1.12 ENTRÉE EN VIGUEUR 3
SECTION 2 **DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES** **3**
1.13 INTERPRÉTATION DU TEXTE 3
1.14 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX 3
1.15 MESURES 4
1.16 TERMINOLOGIE 4

CHAPITRE 2 ***DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES*** **5**

SECTION 1 **ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT** **5**
2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT 5
2.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT 5
2.3 OBLIGATION 5
SECTION 2 **INFRACTIONS ET SANCTIONS** **5**
2.4 INFRACTIONS 5
2.5 INITIATIVE DE POURSUITE 6
2.6 SANCTIONS 6

CHAPITRE 3 ***DISPOSITIONS RÉGISSANT LA CONSTRUCTION*** **9**

SECTION 1 **GÉNÉRALITÉS** **9**
3.1 RESPONSABILITÉ 9
3.2 RECUEIL DE NORMES 9
3.3 ESSAI DE MATÉRIAU ET ÉPREUVE DES BÂTIMENTS 9
3.4 ESSAI DE MATÉRIAU 10
3.5 ÉPREUVE DE BÂTIMENTS 10
3.6 MESURES DE SÉCURITÉ PUBLIQUE AUTOUR D'UN CHANTIER 10
SECTION 2 **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS** **10**
3.7 CONDITIONS D'IMPLANTATION 10
3.8 PLANCHER DU REZ-DE-CHAUSSÉE 11
3.9 PLANCHER DU SOUS-SOL OU DE LA CAVE 11
3.10 EMPATTEMENT ET FONDATION 11
3.11 ANNEXE RÉSIDENTIELLE 11
3.12 FONDATION EN PIERRE OU EN BLOC DE BÉTON 11
3.13 CHEMINÉES 12
3.14 SOUPAPE DE RETENUE 12
3.15 INSTALLATION SEPTIQUE DÉSAFFECTÉE 12
3.16 DRAIN DE FONDATION 12
3.17 CONSTRUCTION INOCCUPÉE OU INACHEVÉE 13
3.18 FONDATION NON UTILISÉE 13
3.19 CONTRÔLE DE LA NEIGE SUR LES TOITS 14

3.20 DÉTECTEUR DE FUMÉE 14
3.21 IMMUNISATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES OU TRAVAUX RÉALISÉS EN PLAINE INONDABLE 14
SECTION 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RÉSIDENCES POUR PERSONNES AGÉES 15
3.22 NORMES 15
SECTION 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION 16
3.23 UTILISATION DE MATÉRIAUX DE FORTIFICATION 16
3.24 PROHIBITION D'UTILISATION D'ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION 16
3.25 NÉCESSITÉ DE RECONSTRUCTION EN CAS DE NON-CONFORMITÉ 17
3.26 ENTREPOSAGE DE PRODUITS DANGEREUX 17
SECTION 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS 18
3.27 PROPRETÉ DES TERRAINS 18
3.28 DÉPÔT DE MATÉRIAUX 18
SECTION 6 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT 18
3.29 OBLIGATION 18
3.30 SÉCURITÉ 18
3.31 POUSSIÈRE 18
3.32 INTERDICTION 19
3.33 MESURES À PRENDRE APRÈS LA DÉMOLITION 19
3.34 DÉMOLITION PAR BRÛLAGE 19
3.35 INTERRUPTION DE SERVICES 19
SECTION 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AU DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT 19
3.36 OBLIGATION 19
3.37 DÉPÔT 19
SECTION 8 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'UTILISATION DE LA VOIE PUBLIQUE 20
3.38 OBLIGATION 20
3.39 PORTION UTILISABLE 20
3.40 SIGNALISATION 20
3.41 RESPONSABILITÉ 20
3.42 REMISE EN ÉTAT 21
SECTION 9 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MAISONS MOBILES 21
3.43 INSTALLATION DES MAISONS MOBILES 21
3.44 PLATE-FORME 21
3.45 ANCRAGE 21
3.46 NIVELLEMENT ET ÉCOULEMENT DE L'EAU 22
3.47 CEINTURE DE VIDE TECHNIQUE 22
3.48 SAILLIES ET BÂTIMENTS ACCESSOIRES 22
3.49 MARCHES 22
3.50 RÉSERVOIRS ET BONBONNES 23
3.51 RACCORDEMENT AUX SERVICES MUNICIPAUX 23
3.52 ENTRÉE CHARRETIÈRE 23

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES 25

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 25

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement de construction de la Ville de Beauharnois».

1.2 BUT

Le présent règlement vise à assurer à la Ville tous les pouvoirs et moyens légaux pouvant lui permettre de contrôler la construction sur son territoire.

1.3 ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Sont abrogés par le présent règlement, le règlement de construction de la Ville de Beauharnois numéro 604 et tous ses amendements à ce jour.

1.4 CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS

Le respect du présent règlement ne dispense pas une intervention d'être faite en conformité avec les dispositions des règlements fédéraux, provinciaux ou de la Ville Régionale de Comté (MRC) de Beauharnois-Salaberry qui peuvent s'appliquer.

1.5 PRÉSÉANCE

Lorsqu'une disposition du présent règlement se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il n'y ait indication contraire.

1.6 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Beauharnois.

1.7 PERSONNES ET INTERVENTIONS AFFECTÉES

Le présent règlement lie quiconque désire ériger, agrandir, rénover, transformer, reconstruire, démolir ou enlever un bâtiment ou une construction.

1.8 CONSTRUCTIONS ET TERRAINS AFFECTÉS

Les bâtiments ou parties de bâtiments et les constructions ou parties de constructions érigés après l'entrée en vigueur du présent règlement doivent être édifiés conformément aux dispositions du présent règlement.

Les présentes exigences s'appliquent lorsqu'un bâtiment ou une partie de bâtiment est déplacé à l'intérieur de la Ville ou y est transporté.

Dans le cas de la démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, les présentes exigences s'appliquent aux travaux de démolition ainsi qu'aux travaux à exécuter sur la partie non démolie du bâtiment afin d'en corriger les faiblesses, le cas échéant.

Lorsqu'un bâtiment est endommagé par le feu, par un séisme ou quelque autre cause, les travaux nécessaires à la reconstruction des parties endommagées du bâtiment sont régies par les présentes exigences et par les exigences pertinentes du Code national de prévention des incendies.

Lorsque l'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est modifié, les présentes exigences s'appliquent à toutes les parties du bâtiment concernées par cette modification.

Lorsqu’il existe une situation dangereuse à l’intérieur ou à proximité d’un bâtiment, les travaux nécessaires à la suppression de cette situation dangereuse sont régis par le présent règlement.

1.9 EXEMPTIONS

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas:

a) Aux travaux publics effectués dans une rue ou sur l'emprise d'une voie de circulation;
b) Aux poteaux et pylônes des services publics, aux antennes de télévision, de radio ou d'autres moyens de télécommunication, à l'exception des charges exercées par ceux qui sont situés sur un bâtiment ou y sont fixés;
c) À tous les bâtiments accessoires dont l'aire de bâtiment ne dépasse pas 20 mètres carrés;

1.10 MODE D’AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A.- 19.1) et de la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19).

1.11 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devrait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeureraient en vigueur.

1.12 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et de la Loi sur les cités et ville.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.13 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

a) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;

b) Le masculin comprend les deux genres à moins que le contexte n'indique le contraire;

c) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;

d) L'emploi du mot "doit" ou "devra" indique une obligation absolue alors que le mot "peut" ou "pourra" indique un sens facultatif;

e) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;

f) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

1.14 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

1.15 MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

1.16 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 7 du règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Ville de Beauharnois.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné de la Ville.

2.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du Conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

2.3 OBLIGATION

Quiconque installe, construit, reconstruit, agrandit, modifie ou répare une construction, y compris une piscine creusée, ou procède à l'installation d'un système de traitement des eaux usées, doit obtenir au préalable un permis de construction conformément à la procédure décrite du règlement des permis et certificats en vigueur sur le territoire de la Ville.

Quiconque déplace ou démolit une construction, doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation conformément à la procédure décrite au règlement sur les permis et certificats de la Ville.

SECTION 2 INFRACTIONS ET SANCTIONS

2.4 INFRACTIONS

Est coupable d'une infraction, quiconque:

- Omet de se conformer à l'une quelconque des dispositions du présent règlement;
- Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis par le présent règlement;
- Entrave l'application du présent règlement;
- Fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis en vertu du présent règlement.

Lorsque quiconque commet une infraction au Règlement de construction, le fonctionnaire désigné doit produire une signification par écrit, avisant le propriétaire de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à la réglementation. Copie de cette signification doit être déposée au dossier du contribuable. Le fonctionnaire désigné peut ordonner la suspension des travaux ou de l'usage.

Dans un cas d'urgence ou lorsqu'une contravention constitue un danger public, si le contrevenant ne donne pas suite dans l'immédiat à l'avis, le fonctionnaire désigné doit, dans les plus brefs délais, faire cesser les travaux par l'intermédiaire du corps policier. Aussi, en cas de refus de la part du contrevenant d'obtempérer à la demande du fonctionnaire désigné, et au besoin, celui-ci peut faire exécuter les travaux correctifs requis pour assurer dans l'immédiat la sécurité publique; les coûts de ces travaux seront chargés par la suite au contrevenant.

2.5 INITIATIVE DE POURSUITE

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite à l'avis écrit du fonctionnaire désigné de se conformer au présent règlement dans le délai indiqué dans l'avis, le Conseil peut intenter des procédures contre le contrevenant ou le propriétaire ou l'occupant pour faire respecter le présent règlement en Cour municipale ou à tout autre tribunal identifié par règlement de la Ville.

2.6 SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 100,00 $ et d'au plus 1 000,00 $, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 200,00 $ et d'au plus 2 000,00 $ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 200,00 $ et d'au plus 2 000,00 $ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 400,00 $ et d'au plus 4 000,00 $ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

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

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RÉGISSANT LA CONSTRUCTION

SECTION 1 GÉNÉRALITÉS

3.1 RESPONSABILITÉ

La Loi sur le bâtiment (L.R.Q., chap. B-1.1) ainsi que ses amendements subséquents s'appliquent.

3.2 RECUEIL DE NORMES

Toutes les dispositions du Code de construction du Québec – Chapitre 1, Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada 2015 (modifié), du Code de plomberie du Québec A.C. 4028-72 et du Règlement relatif à l'évacuation et au traitement des eaux usées pour les résidences isolées (R.R.Q., 1981, chap. Q-2, r. 22) et le Règlement sur le captage des eaux souterraines (R.R.Q., 2002, chap. Q-2,r. 6); ainsi que leurs amendements subséquents doivent être respectés. Un amendement entre en vigueur dans la ville à la date que le Conseil détermine par résolution. Le recueil, ou la partie de celui-ci qui est applicable, est joint au règlement et en fait partie.[1]

Dans l'application, les définitions de celui-ci doivent être utilisées.

Toutes les dispositions du Code de construction du Québec – Chapitre 1, Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada 2015 (modifié) et les amendements des codes suivants relatifs à la construction s'appliquent : le Supplément du Code national du bâtiment du Canada, le Code canadien de construction des bâtiments agricoles, le Code national de prévention des incendies du Canada ainsi que le Code de construction d'habitation.[2]

Tout amendement ou nouvelle édition des codes seront en vigueur dans la Ville sur simple résolution du Conseil à cet effet. L'adoption de cette résolution ne constitue pas un amendement au présent règlement.

L'avis sera donné conformément à l'article 118 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

3.3 ESSAI DE MATÉRIAU ET ÉPREUVE DES BÂTIMENTS

Lorsque le fonctionnaire désigné l'exige, tout matériau mis en œuvre pour la construction ou la réparation, quelle que soit sa nature, et tout assemblage de matériaux doit être soumis à des essais et épreuves ayant pour but d'en déterminer les propriétés et qualités. Tout appareil et dispositif ainsi que tout nouveau matériau et procédé de construction peuvent également être soumis à des essais qui détermineront leur degré d'efficacité.

Les essais et épreuves sont réalisés conformément aux dispositions des articles 3.4 et 3.5

[1] Règlement numéro 703-02, entrée en vigueur le 18 mai 2023

[2] Règlement numéro 703-02, entrée en vigueur le 18 mai 2023

3.4 ESSAI DE MATÉRIAU

Tout essai de matériau doit être fait par un laboratoire approuvé, sous surveillance du fonctionnaire désigné ou selon toute directive de celui-ci.

Tout rapport certifié de tout essai de matériau doit être remis au fonctionnaire désigné. Tout essai de matériau se fait aux frais du requérant ou du propriétaire.

Lorsqu'un essai de matériau montre qu'un matériau de construction ne rencontre pas les exigences de ce règlement, le fonctionnaire désigné peut interdire l'usage du matériau.

3.5 ÉPREUVE DE BÂTIMENTS

Lorsque le fonctionnaire désigné a raison de croire qu'une partie d'un bâtiment ou d'une construction n'est pas de résistance suffisante, il peut exiger que des épreuves ou des calculs de vérification (ou les deux) soient faits pour toute partie du bâtiment ou de construction qu'il désigne.

Les épreuves et les calculs doivent être faits par un architecte ou par un ingénieur et un rapport écrit doit lui être soumis. Les dépenses encourues pour ces essais ou calculs sont aux frais du propriétaire.

Si le propriétaire néglige de faire procéder aux épreuves et calculs, le fonctionnaire désigné peut les faire effectuer aux frais du propriétaire.

Si des épreuves ou des calculs révèlent des faiblesses dans une construction, le propriétaire doit effectuer les travaux nécessaires

3.6 MESURES DE SÉCURITÉ PUBLIQUE AUTOUR D'UN CHANTIER

Lorsque les travaux sont exécutés à moins de 2 mètres de l'emprise d'une voie de circulation ou lorsque le fonctionnaire désigné le juge à propos pour la sécurité publique, les chantiers doivent être clos et toutes les mesures doivent être prises pour assurer la protection du public.

Le propriétaire est responsable de tout accident ou dommage à la personne ou à la propriété publique ou privée par suite des travaux.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

3.7 CONDITIONS D'IMPLANTATION

Une construction principale autre qu'agricole doit être implantée sur un ou plusieurs lots distincts qui sont adjacents à une voie publique. De plus, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, cette construction principale doit être raccordée aux services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

3.8 PLANCHER DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée et le terrassement du terrain sur lequel le bâtiment est érigé doit tenir compte des raccords avec les systèmes d'aqueduc ou d'égout. Le niveau doit être également établi en relation avec celui des bâtiments principaux environnants.

3.9 PLANCHER DU SOUS-SOL OU DE LA CAVE

Dans toutes les zones, les sous-sols ou les caves sont autorisés en autant que le niveau de plancher excède d'au moins 30 centimètres la couronne des tuyaux d'égout en place (sanitaire et pluvial), dans le cas où les raccordements d'égouts pluviaux et sanitaires se font par gravité. Dans les autres cas, un système de pompage peut être autorisé.

En aucun cas le niveau du plancher d'un sous-sol ou d'une cave ou d'un plancher de garage en sous-sol ne peut être plus bas que le niveau des hautes eaux.

3.10 EMPATTEMENT ET FONDATION

Sous réserve des articles 3.11 et 3.12, tout bâtiment principal y compris les annexes et les garages qui y sont attachés doit être construit sur des fondations continues permanentes de béton monolithe coulées en place.

Les patios, perrons et balcons attachés au bâtiment principal ne sont pas tenus d'avoir des fondations continues.

Tout mur de fondation doit être descendu jusqu'au roc solide ou jusqu'au niveau du terrain ayant la résistance requise.

Les fondations superficielles telles les dalles sur sol et les vides techniques sont considérés comme des fondations continues.

Les bâtiments accessoires détachés tels que cabanons, bâtiments temporaires, abris d'autos, bâtiments de ferme et hangars ne sont pas tenus d'avoir des fondations continues.

3.11 ANNEXE RÉSIDENTIELLE

Dans le cas d'un bâtiment résidentiel, toute annexe d'au plus 28 mètres carrés et d'au plus un étage est autorisée sur pilotis sous réserve qu'elle respecte les marges d'implantation prescrites pour le bâtiment et que sa projection excède d'au plus 5 mètres du mur à laquelle elle fait corps. Une telle annexe n'est autorisée qu'une seule fois.

3.12 FONDATION EN PIERRE OU EN BLOC DE BÉTON

Tout bâtiment existant dont les fondations sont en pierre ou en bloc de béton érigé en conformité avec la réglementation applicable à la date de construction

peut être agrandi d'au plus 50 mètres carrés. Cet agrandissement ne sera accepté qu'une seule fois pour chaque bâtiment.

3.13 CHEMINÉES

Toute cheminée ou conduite de fumée faisant saillie à un mur extérieur d'une construction doit être recouverte par un revêtement en pierres, en briques, en stuc, en planches de bois à déclin ou verticales, en planches d'aluminium ou d'acier émaillé à déclin ou verticales ou un matériau équivalent. Ces restrictions ne s'appliquent toutefois pas aux cheminées préfabriquées.

3.14 SOUPAPE DE RETENUE

Abrogé.[3]

3.15 INSTALLATION SEPTIQUE DÉSAFFECTÉE

Toute excavation ou réservoir souterrain ayant contenu des eaux usées au sens de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chap. Q-2) et qui a été désaffecté devra avoir été vidangé puis rempli de gravier, de sable, de terre ou d'un matériau inerte.

3.16 DRAIN DE FONDATION

Tout raccordement d'un drain de fondation au système de drainage doit être fait au moyen d'un raccord approprié et d'un matériau approuvé pour les drains de bâtiment.

Lorsque les eaux peuvent s'écouler par gravité, ce raccordement au système de drainage doit être fait à l'intérieur d'un bâtiment à l'aide d'un siphon à garde

[3]Amendement 703-01 adopté le 16 août 2018

d'eau profonde, d'un diamètre minimal de 102 millimètres et muni d'un regard de nettoyage localisé à l'amont.

Lorsque les eaux ne peuvent s'écouler par gravité, le raccordement au système de drainage doit être fait à l'intérieur d'un bâtiment à l'aide d'une fosse de retenue.

Dans ce cas, les eaux doivent être évacuées au moyen d'une pompe d'assèchement automatique et être déversées :

a) sur le terrain, dans le fossé parallèle à la rue ou dans le fossé de ligne, selon le cas;

b) dans une conduite de décharge, reliée au système de plomberie et installée au-dessus du niveau de la rue, sur laquelle on doit prévoir une soupape de retenue.

Toute construction doit être reliée indépendamment avec l'égout de la rue en face duquel elle est construite ou avec tout autre égout identifié par le fonctionnaire désigné. Les fosses de récupération d'huile et de graisse ne doivent en aucun cas être raccordées et se déverser dans les égouts publics.

3.17 CONSTRUCTION INOCCUPÉE OU INACHEVÉE

Toute construction inoccupée pour une période consécutive de quatre-vingt-dix jours ou inachevée ou inhabitée doit être convenablement close ou barricadée afin de prévenir tout accident.

Toute construction endommagée, délabrée, partiellement détruite ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation, devra être réparée, démolie ou fermée et barricadée et le site complètement nettoyé dans un délai de trois mois à la suite d'une signification du fonctionnaire désigné.

3.18 FONDATION NON UTILISÉE

Les fondations non utilisées d'un bâtiment incendié ou déplacé ou toute autre excavation dangereuse, devront dans les 15 jours de calendrier qui suivent un tel incendie ou déplacement, être entourées d'une clôture de planche de bois non ajourée de 2 mètres de hauteur afin de prévenir tout danger à la sécurité du public.

Si le propriétaire n'exécute pas ces travaux dans le délai indiqué et s'il ne se conforme pas à l'avis d'infraction donné par le fonctionnaire désigné, la Ville prendra les procédures requises pour faire exécuter ces travaux aux frais du propriétaire.

3.19 CONTRÔLE DE LA NEIGE SUR LES TOITS

Tout édifice dont le toit peut causer des avalanches vers une rue ou un sentier piétonnier doit être pourvu d'un garde-neige solidement rattaché au bâtiment, de manière à empêcher la neige de tomber.

Toute personne occupant ou ayant la charge d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment ne doit pas laisser accumuler de la neige ou de la glace sur ce bâtiment de manière à être une source de danger pour les piétons. Elle doit de plus enlever ou faire enlever la neige ou la glace ainsi accumulée et doit prendre les mesures nécessaires pour avertir les piétons au moment d'enlever cette neige ou glace.

3.20 DÉTECTEUR DE FUMÉE

Tout propriétaire de nouveau logement doit installer un détecteur de fumée pour chaque unité de logement et pour chaque étage de toute nouvelle construction. Ce détecteur doit être approuvé par l'Association canadienne de normalisation (ACNOR). Lorsque plusieurs détecteurs de fumée doivent être installés à l'intérieur d'un bâtiment, ils doivent être reliés électriquement de façon à se déclencher tous simultanément dès que l'un d'eux se déclenche.

3.21 IMMUNISATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES OU TRAVAUX RÉALISÉS EN PLAINE INONDABLE

Les constructions, ouvrages et travaux permis devront être réalisés en respectant les règles d'immunisation suivantes, en les adaptant au contexte de l'infrastructure visée :

a) aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès, garage, etc.) ne peut être atteinte par la crue de récurrence de cent (100) ans;

b) aucun plancher de rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue à récurrence de cent (100) ans;

c) les drains d'évacuation doivent être munis de clapets de retenue;

d) 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 démontrant la capacité des structures à résister à cette crue, en y intégrant les calculs relatifs à :

- l'imperméabilisation;
- la stabilité des structures;
- l'armature nécessaire;
- la capacité de pompage pour évacuer les eaux d'infiltration;
- la résistance du béton à la compression et à la tension.

e) 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 trente-trois pourcent (33 %) (rapport 1 vertical : 3 horizontal).

Dans l'application des mesures d'immunisation, dans le cas où la plaine inondable montrée sur une carte aurait été déterminée sans qu'ait été établie la cote de récurrence d'une crue de cent (100) ans, cette cote de cent (100) ans sera 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 auxquelles, pour des fins de sécurité, il sera ajouté trente (30) centimètres.

SECTION 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RÉSIDENCES POUR PERSONNES AGÉES

3.22 NORMES

Pour tous les bâtiments ayant comme usage une résidence pour personnes âgées, les normes suivantes devront être respectées :

a) Deux (2) détecteurs de fumée devront être installés et maintenus en fonction sur chaque étage du bâtiment. De plus, un (1) détecteur devra être installé et maintenu en fonction dans chacune des chambres ;

b) Un (1) détecteur de chaleur devra être installé et maintenu en fonction sur chaque étage du bâtiment ;

c) Un (1) système d'alarme sonore et visuel assorti de deux (2) déclencheurs devra être installé sur chaque étage du bâtiment ;

d) Une (1) sortie d'urgence devra être installée sur chaque étage du bâtiment et être reliée au sol avec un escalier de service;

e) Toutes les sorties d'urgence devront être identifiées à l'aide de panneaux lumineux conçus à cet effet et munies de barres de panique ;

f) Deux (2) lumières d'urgence devront être installées sur chaque étage du bâtiment ;

g) La chambre de fournaise devra être munie d'une porte coupe chaleur ;

h) Un plan d'évacuation devra être placé à l'intérieur de chacune des chambres ;

i) Des extincteurs ABC devront être installés dans la cuisine, la chambre à fournaise près du panneau électrique et dans le garage s'il y a lieu. De plus, un (1) extincteur ABC devra être installé à chaque étage du bâtiment ;

j) Des garde-fous et des mains courantes devront être installés aux galeries, balcons et escaliers du bâtiment;

k) Les escaliers et les corridors doivent être munis de mains courantes tel que spécifié au Code national du bâtiment;

l) L'aménagement de rampes d'accès pour faciliter les déplacements des aînés, doit être prévu conformément à l'article 3.8.1.1 du Code national du bâtiment ;

m) Les surfaces extérieures des murs et des plafonds ne doivent pas avoir un indice de propagation de la flamme supérieur à 150;

n) Les résidences pour personnes âgées doivent respecter l'ensemble des dispositions applicables du présent règlement et du Règlement de zonage.

SECTION 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION

3.23 UTILISATION DE MATÉRIAUX DE FORTIFICATION

Il est interdit de blinder ou de fortifier un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, les explosions, le choc ou la poussée de véhicules ou autres types d'assaut sauf à l'égard de bâtiment ou parties de bâtiment dont l'usage est l'un des usages suivants :

a) institution financière ;
b) entreprise de transport d'argent ;
c) poste de police et établissement de détention ;
d) guichet automatique.

3.24 PROHIBITION D'UTILISATION D'ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION

À l'exception de bâtiments ou parties de bâtiments dont l'usage est exclu de l'application de l'article 3.23 et sans en restreindre par ailleurs la portée, il est interdit :

a) d'utiliser, d'assembler ou de maintenir des matériaux en vue de blinder ou de fortifier un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, le choc ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut;

b) d'installer ou de maintenir des volets de protection pare-balles ou tous autres matériaux offrant une résistance aux explosifs, aux chocs autour des ouvertures d'un bâtiment ;

c) d'installer ou de maintenir des plaques de protection en acier, ou tout autre type de matériaux apparenté, à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment visible ou non;

d) d'installer ou de maintenir des portes blindées ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, aux explosions ou aux chocs ou dans le but de retarder l'entrée des services de la sécurité publique ;

e) d'installer ou de maintenir des grillages ou des barreaux de métal, que ce soit à l'entrée d'accès d'un bâtiment, aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave ;

f) d'installer du verre de type laminé ou tout autre verre pare-balles dans les fenêtres et les portes, sauf lorsque requis en vertu du code national du bâtiment ;

g) d'installer une guérite, un portail, une porte cochère ou toute autre installation visant à contrôler ou empêcher l'accès des véhicules par l'entrée charretière d'un immeuble à moins que le terrain sur lequel est érigé le bâtiment principal soit d'une superficie de plus de 10 000 mètres carrés ou que le bâtiment de cet emplacement soit situé à plus de trente (30) mètres de l'emprise de la voie publique ;

h) d'installer ou de maintenir une tour d'observation ou du guet ;

i) d'installer ou d'utiliser tout appareil de captage d'images ou système désigné comme étant un système de vision nocturne à l'extérieur d'un bâtiment pour un usage autre que commercial (à l'exclusion des clubs sociaux) ou industriel sauf pour capter une scène en façade du bâtiment principal et sur un autre des côtés dudit bâtiment ;

j) de réaliser des travaux de remblai et de déblai à des fins de fortification ou de protection d'une construction.

Le présent article s'applique également à l'égard des constructions accessoires et complémentaires aux bâtiments visés au premier alinéa du présent article.

3.25 NÉCESSITÉ DE RECONSTRUCTION EN CAS DE NON-CONFORMITÉ

Toute construction non conforme aux articles 3.23 et 3.24 du présent règlement doit faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection dans les six (6) mois de l'entrée en vigueur du présent règlement afin de la rendre conforme à ces dispositions.

3.26 ENTREPOSAGE DE PRODUITS DANGEREUX

L'article 3.23 concernant les normes relatives aux éléments de fortification n'a pas pour effet d'empêcher l'entreposage sécuritaire de produits inflammables ou dangereux lorsque ces produits sont conservés légitimement par leurs propriétaires pour des fins d'un commerce légalement autorisé en vertu du règlement de zonage en vigueur dans la Ville.

SECTION 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS

3.27 PROPRETÉ DES TERRAINS

Lorsqu'un terrain n'est pas entretenu ou que des débris, déchets ou matériaux y sont entreposés ou que toute autre utilisation non autorisée du terrain est faite, le fonctionnaire désigné doit aviser le propriétaire du terrain de clôturer, nettoyer, égoutter, combler ou niveler celui-ci.

Aux fins du présent article, sont considérés comme débris ou déchets: les détritus, les branches, les ferrailles, les papiers, les bouteilles vides, les résidus solides provenant d'activités commerciales, industrielles ou agricoles, les ordures ménagères, les carcasses de véhicules et les pneus hors d'usage.

De même, le fait par le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un lot vacant ou en tout ou en partie construit, ou d'un terrain, d'y laisser un ou des véhicules automobiles fabriqués depuis plus de sept ans, non- immatriculés pour l'année courante et hors d'état de fonctionnement, constitue une nuisance et doivent être enlevés.

Si le propriétaire refuse ou néglige de se conformer à l'avis reçu et de procéder aux travaux ordonnés, le Conseil pourra entamer les procédures pour faire exécuter ces travaux.

3.28 DÉPÔT DE MATÉRIAUX

On ne pourra placer ou laisser des matériaux, une remise temporaire ou tout équipement sur un terrain à moins qu'un usage principal autorisé soit exercé sur le terrain.

SECTION 6 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT

3.29 OBLIGATION

Quiconque désire procéder à la démolition d'un bâtiment doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation à cet effet et se conformer aux exigences suivantes.

3.30 SÉCURITÉ

Toute personne responsable des travaux de démolition doit s'assurer que toutes les mesures nécessaires à la protection du public et des travailleurs ont été prises.

3.31 POUSSIÈRE

Les débris ou matériaux de démolition doivent être arrosés afin d'empêcher le soulèvement des poussières.

3.32 INTERDICTION

Il est interdit de brûler sur les lieux de démolition les débris ou décombres résultant des travaux.

3.33 MESURES À PRENDRE APRÈS LA DÉMOLITION

Au plus tard quinze jours de calendrier après la fin des travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tout débris ou matériau et laissé en état de propreté.

Les excavations laissées ouvertes devront être comblées jusqu'au niveau du sol ou le terrain clôturé, de telle sorte que l'on ne puisse y pénétrer.

3.34 DÉMOLITION PAR BRÛLAGE

La démolition par brûlage peut être autorisée dans les cas où la santé et sécurité sont mises en cause. L'autorisation est émise par résolution du Conseil de la Ville, laquelle précise, s'il y a lieu, les dispositions nécessaires à prendre afin de minimiser les dangers et inconvénients reliés à l'utilisation de cette méthode.

3.35 INTERRUPTION DE SERVICES

Toute personne requérant l'émission d'un certificat d'autorisation pour la démolition d'un bâtiment doit au préalable et comme condition d'émission de son certificat fournir au fonctionnaire désigné, la preuve qu'il a avisé toute entreprise fournissant des services d'électricité, de téléphone, de gaz et de câblodistribution ou autre qui pourrait être affectée par ces travaux de démolition.

SECTION 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AU DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT

3.36 OBLIGATION

Quiconque désire déplacer un bâtiment doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation à cet effet et se conformer aux exigences suivantes. Avant l'émission du certificat d'autorisation, le fonctionnaire désigné doit constater l'état de la maison et approuver le déplacement.

3.37 DÉPÔT

Si le bâtiment à déplacer doit emprunter les rues de la Ville pour se rendre au site proposé, un dépôt de mille cinq cents dollars (1500 $) est exigé pour garantir les frais passibles d'être encourus par la Ville pour le déplacement du bâtiment, sans préjudice à tout dommage excédentaire à 1500 $ causé aux biens de la Ville.

Dans tous les cas, tous les frais occasionnés à la Ville par le déplacement du bâtiment sont à la charge du propriétaire.

Le montant du dépôt moins les frais occasionnés à la Ville seront remis au propriétaire dans les trente jours après que le terrain aura été remis en état.

SECTION 8 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'UTILISATION DE LA VOIE PUBLIQUE

3.38 OBLIGATION

Quiconque désirant faire usage de la rue à des fins temporaires doit obtenir une autorisation du fonctionnaire désigné et du ministère des Transports, s'il y a lieu, et se conformer aux exigences suivantes.

3.39 PORTION UTILISABLE

La partie de la rue utilisée temporairement ne devra jamais excéder un tiers (1/3) de la largeur de la rue, à l'exclusion du trottoir.

Les matériaux placés sur la voie de circulation ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètre, ni excéder la largeur du terrain sur lequel se font les travaux

Il est interdit de déposer de la pierre, du sable, du gravier, du ciment, du papier, des ordures ou autres matières semblables dans l'emprise d'une voie publique.

De plus, il est interdit de déposer de la neige ou de la glace dans la partie des rues déneigée par la ville ou de la déplacer de façon à ce qu'elle occasionne une surcharge pour les propriétaires avoisinants.

Nonobstant le paragraphe précédent, une autorisation temporaire pourra être donnée par la ville à condition que la demande soit déposée auprès du Conseil municipal au moins 30 jours avant la tenue de l'événement.

3.40 SIGNALISATION

Le requérant devra, à la satisfaction du fonctionnaire désigné, placer sur les matériaux ou autres empiètements, des lumières ou feux suffisants et les tenir allumés à compter du soleil couchant jusqu'au soleil levant.

3.41 RESPONSABILITÉ

La responsabilité du constructeur envers la Ville ou envers le public n'est pas dégagée du fait qu'un certificat d'autorisation pour occuper une partie de la rue lui ait été accordé.

Le constructeur et le propriétaire conjointement seront responsables de tout dommage causé à la rue ou à toute autre propriété publique ou privée au cours des travaux.

Lorsqu'il est nécessaire de pratiquer une tranchée ou une excavation dans une voie de circulation, une chaussée ou un trottoir, celui qui demande l'autorisation au fonctionnaire désigné de procéder à l'exécution de tels travaux doit payer à la ville le coût de la réfection, y compris l'entretien jusqu'à la date de cette réfection. En effectuant le calcul du coût des opérations, le fonctionnaire désigné doit ajouter un montant représentant 10 % pour les imprévus.

3.42 REMISE EN ÉTAT

Le terrain faisant partie de la voie publique, qui aura été occupé en vertu d'un certificat d'autorisation, devra être remis en bon état au plus tard quinze (15) jours après la fin des travaux.

SECTION 9 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MAISONS MOBILES

3.43 INSTALLATION DES MAISONS MOBILES

La hauteur, la distance et l'angle des terrains de maisons mobiles, par rapport aux rues d'accès, doivent être calculés de telle sorte que l'installation et l'enlèvement des maisons mobiles aient lieu sans devoir empiéter sur une autre propriété et sans que le châssis de la maison vienne en contact avec le sol.

3.44 PLATE-FORME

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

Sur cette plate-forme, la maison mobile doit être appuyée et fixée à l'aide de piliers, de poteaux ou d'autres moyens acceptables installés à une profondeur suffisante pour empêcher tout mouvement causé par le gel et de façon à soutenir la charge anticipée aux points de châssis indiqués par le fabricant ou déterminés par les normes de l'Association canadienne de normalisation (ACNOR), pour la construction de maisons mobiles. Il faudrait particulièrement s'assurer, dans le cas d'une unité extensible, que toutes les parties de la maison mobile sont suffisamment établies.

3.45 ANCRAGE

Des ancres, ayant la forme d'œillets métalliques encastrés dans un béton moulé sur place, de vis en tire-bouchon ou d'ancres à tête 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. L'ancre elle-même et le dispositif de raccordement doivent pouvoir résister à une tension d'au moins 2 200 kilogrammes (4 850 lbs).

3.46 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 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 recouverte de gravier, il est recommandé de prévoir un muret à la partie inférieure de la ceinture de vide technique pour empêcher l'éparpillement du gravier.

3.47 CEINTURE DE VIDE TECHNIQUE

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

Toutes les maisons mobiles doivent être pourvues d'une ceinture de vide technique allant de la partie inférieure de l'unité jusqu'au sol et ayant un panneau amovible d'au moins 1 mètre de large et 60 centimètres de haut, pour permettre l'accès aux raccordements des services d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées. Pour la finition de la ceinture de vide technique, il faut employer un enduit protecteur acceptable.

3.48 SAILLIES ET BÂTIMENTS ACCESSOIRES

Tous les saillies et bâtiments accessoires doivent être préfabriqués ou d'une qualité équivalente et doivent être peints ou finis à l'avance de sorte que leur modèle et leur construction complètent la construction principale.

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 mobile ou des raccordements aux services publics, ni empiéter sur les marges latérales requises.

3.49 MARCHES

Il faut munir toutes les maisons mobiles de marches, de paliers et de rampes conduisant à toutes les entrées. Les marches doivent avoir au minimum 1 mètre de large et être peintes si elles ne sont pas en béton ou en aluminium.

3.50 RÉSERVOIRS ET BONBONNES

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

3.51 RACCORDEMENT AUX SERVICES MUNICIPAUX

Aucun permis d'implantation d'une maison mobile dans un parc n'est émis à moins que l'unité ait été raccordé aux réseaux municipaux d'aqueduc et d'égouts ou, s'il y a lieu, à une source d'approvisionnement en eau potable et à une installation septique, conformément aux normes édictées en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement.

Tout raccordement aux services municipaux doit être exécuté sous la surveillance de la ville et être protégé contre les effets du gel.

Les raccordements aux services doivent être situés conformément aux positions indiquées dans le Code de l'ACNOR pour les parcs de maisons mobiles.

Dans le cas des unités à double largeur ou lorsque le niveau de plancher a été rabaissé, il est important de prévoir suffisamment d'espace d'accès pour permettre l'inspection et l'entretien des raccordements aux services.

3.52 ENTRÉE CHARRETIÈRE

Pour toute nouvelle rue, le niveau de l'entrée charretière à la limite de propriété doit se situer à un minimum de 5 centimètres au-dessus de la couronne de rue.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES

Abrogé[4]

[4] Règlement numéro 703-02, entrée en vigueur le 18 mai 2023