



VILLE DE DEUX-MONTAGNES



Premier projet de règlement n° 1736

Règlement de construction

BC2

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DÉCLARATION, INTERPRÉTATION ET ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	1
SECTION 1	DÉCLARATION	1
1.	Titre du règlement	1
2.	Remplacement	1
3.	Territoire visé	1
4.	Autre règlement d'urbanisme	1
5.	Validité	1
6.	Personnes assujettie	1
SECTION 2	INTERPRÉTATION	1
7.	Structure du règlement	1
8.	Interprétation du texte	2
9.	Interprétation en cas de contradiction	2
10.	Tableau, graphique et symbole	3
11.	Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique	3
12.	Unités de mesure	3
13.	Renvois	3
14.	Terminologie	3
SECTION 3	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	3
15.	Administration du règlement	3
16.	Respect des règlements	3
17.	Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	3
18.	Devoirs, obligations et responsabilités du propriétaire ou de l'occupant	4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS	6
SECTION 1	CONSTRUCTION	6
19.	Fondation	6
20.	Bâtiments temporaires (remise temporaire et roulotte de chantier)	6
21.	Maison modulaire (préusinée ou préfabriquée)	6
22.	Classe modulaire	6
23.	Matériaux de construction	6
24.	Construction hors-toit	7
25.	Construction de bâtiments jumelés ou contigus	7
26.	Entrées par câbles	7
27.	Garages	7
28.	Marquises	7
29.	Construction de cheminée	7
30.	Composition du logement	7
31.	Hauteur des murs au sous-sol	8
32.	Fenestration	8
33.	Compteur d'eau	8
SECTION 2	ESSAI DE MATÉRIAU ET ÉPREUVE D'UN BÂTIMENT	8
34.	Essai d'un matériau	8
35.	Épreuve d'un bâtiment	9
36.	Test de percolation	9

SECTION 3	BLINDAGE	9
37.	Blindage de bâtiment	9
38.	Équipement de sécurité et bâtiment accessoire utilisé à des fins de surveillance	10
CHAPITRE 3 NORME DE SÉCURITÉ		12
SECTION 1	SÉCURITÉ	12
39.	Équipement nécessaire à la construction	12
40.	Constructions inoccupées, dangereuses, inachevées ou inutilisées et constructions incendiées	12
41.	Construction inoccupée ou inachevée	12
42.	Continuité des travaux de démolition	12
43.	Exécution des travaux	13
44.	Support des pièces	13
45.	Surcharge des planchers et toits	13
46.	Mesures de sécurité pendant les travaux	13
47.	Mesure à prendre après la démolition	13
48.	Destruction des décombres par le feu et des matériaux de construction	14
49.	Conteneur à rebuts	14
50.	Prévention de la poussière	14
51.	Chutes	14
52.	Traitement des murs des propriétés voisines	14
53.	Clôture de sécurité des excavations	15
54.	Réaménagement du site	15
55.	Sûreté des bâtiments	15
56.	Obligation d'exécuter des travaux ou de démolir	15
SECTION 2	ÉLÉMENT DE SÉCURITÉ	16
57.	Avertisseur de fumée	16
58.	Détecteur de monoxyde de carbone	16
59.	Certification acnor	16
60.	Superficie de fenêtre au sous-sol	16
61.	Garde-corps	16
62.	Garde-neige	17
63.	Drain français	17
64.	Clapet anti-retour	17
65.	Accès au grenier	17
66.	Porte divisant un logement ou toute partie de l'habitation d'un garage attaché ou incorporé	18
SECTION 3	ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS	18
67.	Entretien	18
CHAPITRE 4 NORME DE CONSTRUCTION DURABLE		20
SECTION 1	MESURE ÉCOÉNERGÉTIQUE	20
68.	Domaine d'application	20
69.	Porte et fenêtre	20
70.	Système de chauffage	20
71.	Toilette à faible débit	20
72.	Robinet à faible débit	21
73.	Pomme de douche à faible débit	21
74.	Appareil de climatisation ou de refroidissement utilisant l'eau potable	21
75.	Appareil de ventilation	21
76.	Interdiction d'utilisation de l'eau d'aqueduc	21
77.	Lave-autos automatiques	21

SECTION 2	GESTION DES EAUX DE PLUIE	21
78.	Gouttière	21
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	24
79.	Sanction générale applicable	24
80.	Arrêt des travaux	24
81.	Recours judiciaire	24
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS FINALES	26
82.	Entrées en vigueur	26

AUCUNE ENTREE DE TABLE DES MATIERES N'A ETE TROUVEE.

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 - Sanction générale

24

Chapitre 1

**DÉCLARATION, INTERPRÉTATION ET
ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

CHAPITRE 1 DÉCLARATION, INTERPRÉTATION ET ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

SECTION 1 DÉCLARATION

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement de construction ».

2. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement de construction* numéro 1370, et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

3. TERRITOIRE VISÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Deux-Montagnes.

4. AUTRE RÈGLEMENT D'URBANISME

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement municipal.

5. VALIDITÉ

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

6. PERSONNES ASSUJETTIE

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

SECTION 2 INTERPRÉTATION

7. STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement.

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte du sous-paragraphe identifié par des chiffres romains suivis d'une parenthèse. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE

SECTION 1 TITRE DE LA SECTION

Sous-section 1 Titre de la sous-section

1. TITRE DE L'ARTICLE

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

8. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétations suivantes s'appliquent à ce règlement :

- 1° Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- 2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose « sera » faite ou « doit être » faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut être » faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
- 7° Le mot « Ville » désigne la Ville de Deux-Montagnes.

9. INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

10. TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui est contenu ou auxquels il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

11. RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE

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

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite au présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

12. UNITÉS DE MESURE

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans ce règlement sont exprimées en unité du système international métrique.

13. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

14. TERMINOLOGIE

Voir l'annexe C du règlement de zonage en vigueur.

SECTION 3 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

15. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Les dirigeants et les employés des Services de l'urbanisme et de l'environnement et tout autre personne désigné à ce titre par résolution du Conseil de la Ville de Deux-Montagnes sont, au sens du présent règlement, le fonctionnaire désigné.

Le fonctionnaire désigné est chargé de l'application et de l'administration du présent règlement.

16. RESPECT DES RÈGLEMENTS

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

17. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ


Les dispositions concernant les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné se trouvent au règlement sur les Permis et certificat numéro 1735.

18. DEVOIRS, OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT

Les dispositions concernant les devoirs, obligations et responsabilités du propriétaire ou de l'occupant se trouvent au règlement Permis et certificat numéro 1735.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

A decorative wavy line in a muted green color spans the bottom half of the page, creating a modern, organic shape.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

SECTION 1 CONSTRUCTION

19. FONDATION

Tout bâtiment principal, tout bâtiment accessoire qui y est attenant ou intégré, de même que tout bâtiment accessoire de 55 m² et plus de superficies d'implantation au sol, doit reposer sur une fondation continue de béton, coulé sur place et à l'abri du gel :

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- 1° À un abri d'auto;
- 2° À une serre 3 saisons en cour latérale ou arrière;
- 3° À une construction au-dessus d'une aire de stationnement ou d'un espace de stationnement pour une construction multifamiliale;
- 4° À un bâtiment temporaire;
- 5° Bâtiment d'utilité publique.

Nonobstant le premier alinéa, les pieux vissés installés par des professionnels ou les pilotis de béton sont autorisés pour un seul agrandissement dont la superficie maximale correspond à un maximum de 20% de la superficie de la résidence (emprise au sol) sans excéder 55 m². Les pieux visés ou les pilotis de béton doivent avoir une profondeur minimale de 1.50 m. dans le sol. Le vide sanitaire doit être fermé de façon qu'aucun pieu ou pilotis ne soit visible, les matériaux utilisés pour ce faire doivent être conformes au règlement de zonage. Advenant le retrait ou le déplacement de l'agrandissement, les pieux et pilotis devront être enlevés.

20. BÂTIMENTS TEMPORAIRES (REMISE TEMPORAIRE ET ROULOTTE DE CHANTIER)

Les bâtiments temporaires servant à des fins de construction ne sont pas soumis aux exigences du présent règlement. Ils doivent être démolis ou enlevés dans les 30 jours après la fin des travaux ou de l'usage pour lequel ils ont été autorisés. Ils ne peuvent en aucun cas servir d'habitation.

21. MAISON MODULAIRE (PRÉUSINÉE OU PRÉFABRIQUÉE)

Seules les maisons modulaires de type unifamilial isolé sont permises. Les mêmes prescriptions réglementaires que pour les maisons unifamiliales isolées s'appliquent pour les maisons modulaires.

22. CLASSE MODULAIRE

Les bâtiments temporaire servant de classe pour une école primaire ou secondaire sont permis.

23. MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

L'utilisation de maisons mobiles, de roulottes, d'autobus, de wagons de chemin de fer ou de tout autre véhicule semblable ou de toute partie de ceux-ci, est prohibée dans la construction de tout bâtiment principal ou accessoire.

24. CONSTRUCTION HORS-TOIT

Les matériaux de parement extérieur de toute construction hors-toit (à l'exception des appareils et équipements de mécanique), visible des voies publiques doivent être similaires à ceux du bâtiment principal et s'harmoniser avec lui.

25. CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS JUMELÉS OU CONTIGUS

La construction des bâtiments jumelés ou contigus doit être réalisée simultanément.

Les habitations jumelées et contiguës doivent avoir un mur mitoyen sur au moins les deux tiers (2/3) de leur longueur.

26. ENTRÉES PAR CÂBLES

À moins qu'il ne soit techniquement possible de faire autrement, toutes les entrées électriques, entrées téléphoniques et autres entrées par câbles devront être souterraines. Cette exigence est obligatoire pour tout bâtiment de vingt-quatre logements et plus.

27. GARAGES

Le plancher de tout garage doit être composé de ciment ou de tout autre matériel incombustible. Tout mur d'un garage contigu à un autre bâtiment doit être construit comme un mur pare-feu.

Les garages situés sous des locaux occupés de jour et/ou de nuit doivent avoir leurs murs et leurs plafonds recouverts intérieurement de matériaux non combustibles ayant une résistance au feu de deux heures. Les portes et les fenêtres des murs séparant le garage de l'intérieur du bâtiment contigu doivent être conçues de matériaux non combustibles ou recouverts de tôle.

Un garage isolé du bâtiment principal doit reposer sur une dalle de béton ou sur une fondation continue avec empattements appropriés, à l'abri du gel.

28. MARQUISES

Les marquises doivent être construites entièrement de matériaux non combustibles.

29. CONSTRUCTION DE CHEMINÉE

Toute cheminée construite à moins de 3,5 m de tout autre bâtiment doit être munie d'un treillis protecteur.

30. COMPOSITION DU LOGEMENT

Tout logement doit avoir au minimum :

- 1° Une cuisine ou une cuisinette avec eau courante;
- 2° Un espace pour manger;
- 3° Un espace pour dormir;
- 4° Une salle comportant des installations sanitaires.

L'accès au logement doit se faire par une entrée extérieure privée ou par un hall commun. Le logement doit être exclusif à l'occupant.

31. HAUTEUR DES MURS AU SOUS-SOL

Lorsqu'un logement est aménagé au sous-sol, une hauteur minimale des pièces exigée est de 2,44 m.

De plus, lorsqu'il s'agit d'un logement au sous-sol, la hauteur libre des pièces doit être de 50% hors-sol (rez-de-jardin).

32. FENESTRATION

La surface vitrée minimale assurant l'éclairage naturel des pièces d'un logement doit être de :

- 1° 10 % de la surface desservie des pièces suivantes : salon, salle à manger, salle de séjour et espace de sommeil combiné avec un autre espace;
- 2° 5 % de la surface desservie des chambres et autres pièces aménagées non mentionnées ci-dessus;
- 3° 8 % de la surface desservie d'une chambre d'une maison de chambres.

Aucune surface vitrée n'est exigée pour une salle de toilette, une salle de bains, une cuisine, un coin cuisine, une buanderie, une salle de jeu en sous-sol, un sous-sol non aménagé, un hall, un corridor, une chaufferie, un espace technique, un espace de rangement et tout autre pièce ou espace analogue à ceux-ci.

33. COMPTEUR D'EAU

Lorsque reliée au service d'aqueduc, la construction de tout nouveau bâtiment doit être pourvue d'un compteur d'eau. Lorsqu'il y a plus d'un usage dans un bâtiment, chacun des locaux ou ensemble de locaux du même usage doit avoir un compteur d'eau distinct.

Le compteur d'eau exigé doit être facilement accessible pour le relevé annuel.

SECTION 2 ESSAI DE MATÉRIAU ET ÉPREUVE D'UN BÂTIMENT

34. ESSAI D'UN MATÉRIAU

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 doivent être soumis à des essais et des épreuves ayant pour but d'en déterminer leurs propriétés et leurs qualités. Tout appareil et dispositif, ainsi que tout nouveau matériau procédé de construction, peuvent également être soumis à des essais qui doivent déterminer leur degré d'efficacité.

- 1° Les essais doivent être faits par un laboratoire approuvé, selon toute directive du fonctionnaire désigné ou selon les directives de celui-ci;
- 2° Tout rapport certifié de tout essai doit être remis au fonctionnaire désigné;
- 3° Tout essai se fait aux frais du propriétaire ou du constructeur;

- 4° Lorsque le fonctionnaire désigné a raison de croire qu'une partie d'un bâtiment ou d'une construction n'a pas de résistance structurale suffisante, il peut exiger que des épreuves ou des calculs de vérification (ou les deux) soient effectués pour toute partie du bâtiment ou de la construction qu'il désigne;
- 5° Les épreuves et les calculs doivent être faits par un architecte ou par un ingénieur et un rapport écrit doit être soumis au fonctionnaire désigné. Les dépenses encourues pour ces essais ou calculs sont aux frais du propriétaire ou du requérant d'un permis;
- 6° Si des épreuves ou des calculs révèlent des faiblesses dans une construction, le propriétaire ou le requérant d'un permis doit rendre la construction conforme aux exigences du règlement.

35. ÉPREUVE D'UN BÂTIMENT

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

Toute épreuve et tout calcul doit être faits par un architecte, un ingénieur ou un technologue et un rapport écrit doit être soumis au fonctionnaire désigné. Toute dépense encourue pour tout essai ou calcul est aux frais du propriétaire.

Si le propriétaire néglige de faire procéder à toute épreuve et calcul, le fonctionnaire désigné peut les faire effectuer aux frais du propriétaire.

Si toute épreuve ou tout calcul révèle des faiblesses dans une construction, le propriétaire doit la rendre conforme à toute exigence de ce règlement.

36. TEST DE PERCOLATION

Lorsque le fonctionnaire désigné veut vérifier la capacité de percolation du sol sur un terrain ou le niveau de la nappe phréatique, il peut exiger que des tests de percolation soient effectués sur le terrain qu'elle désigne.

Les tests doivent être faits par une personne qualifiée et un rapport écrit doit être soumis au fonctionnaire désigné. Les dépenses encourues pour ces tests sont aux frais du propriétaire.

SECTION 3 BLINDAGE

37. BLINDAGE DE BÂTIMENT

L'utilisation de matériaux et l'ensemble de matériaux de construction en vue d'assurer le blindage d'un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu ou les explosions sont prohibés.

Font cependant exception à cette règle les bâtiments et usages suivants :

- 1° Les services de police;
- 2° Les services de sécurité civile;
- 3° Les services de défense publique;

- 4° Les services correctionnels;
- 5° Les tribunaux;
- 6° Les banques, caisses et autres lieux destinés aux opérations bancaires et financières où sont transigées des valeurs en numéraires ou sous forme d'effets bancaires;
- 7° Les commerces de bijouterie, d'orfèvrerie et autre établissement similaires.

Nonobstant le paragraphe précédent du présent article, ils sont prohibés pour les bâtiments visés à la partie précédente :

- 1° L'installation et le maintien de plaques de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- 2° L'installation ou le maintien de volets de protection pare-balles ou de tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs autour des ouvertures du bâtiment;
- 3° L'installation et le maintien d'une porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- 4° L'installation et le maintien de verre de type laminé ou tout autre verre pare-balles dans les fenêtres et les portes;
- 5° L'installation et le maintien de grillage ou de barreaux de métal que ce soit à l'entrée d'accès, aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave;

38. ÉQUIPEMENT DE SÉCURITÉ ET BÂTIMENT ACCESSOIRE UTILISÉ À DES FINS DE SURVEILLANCE

Les équipements de sécurité et les bâtiments accessoires utilisés à des fins de surveillances, suivants sont prohibés :

- 1° Un lampadaire d'une hauteur de plus de 2,5 m est prohibé sur un immeuble à usage résidentiel. Tout système d'éclairage extérieur par le moyen d'un appareil orientable projetant un vaisseau lumineux d'une capacité de plus de 150 watts est limité à l'utilisation de deux tels appareils, installés soit sur une façade ou sur le côté d'entrée du bâtiment résidentiel;
- 2° Une guérite, portail, porte-cochère ou toute autre installation visant à contrôler ou à empêcher l'accès des véhicules automobiles par l'entrée charretière d'un emplacement résidentiel est prohibé à moins que le terrain sur lequel est érigé le bâtiment principal soit d'une superficie de plus de 10 000 m² ou que la résidence soit située à plus de 30 m de la ligne avant du lot.

Tout système désigné comme étant un système de vision nocturne, ne peut être installé à l'extérieur d'un bâtiment à usage autre que commercial ou industriel.

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

Chapitre 3

NORME DE SÉCURITÉ

CHAPITRE 3 NORME DE SÉCURITÉ

SECTION 1 SÉCURITÉ

39. ÉQUIPEMENT NÉCESSAIRE À LA CONSTRUCTION

Un permis de construction et un certificat d'autorisation donnent 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 sept 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.

40. CONSTRUCTIONS INOCCUPÉES, DANGEREUSES, INACHEVÉES OU INUTILISÉES ET CONSTRUCTIONS INCENDIÉES

Les fondations à ciel ouvert non immédiatement utilisées d'un bâtiment incendié, démoli ou transporté ou non complètement terminé et comprenant une cave ou toute autre excavation, doivent être entourées d'une clôture de 2 m de hauteur, et ce dans un délai de dix jours pour une période maximale de six mois. Après cette date, le trou doit être rempli et nivelé pour prévenir tout accident.

Les bâtiments endommagés, délabrés ou partiellement détruits, doivent être réparés ou démolis, et le site doit être complètement nettoyé dans un délai de trois mois. Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis donné à cet effet par le fonctionnaire désigné dans les dix jours qui suivent sa signature, le Conseil peut instituer toute procédure requise pour faire exécuter les travaux de protection, de démolition ou de nettoyage requis aux frais du propriétaire.

Les constructions inoccupées ou inachevées depuis plus de six mois doivent être convenablement closes ou barricadées. Nonobstant, le délai de six mois prévus au premier paragraphe, le conseil peut toujours entreprendre un recours prévu à l'article 231 de la « *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* », en vue de faire démolir ledit immeuble.

Si, dans les 48 heures de sa signification, un propriétaire ne se conforme pas à un avis donné par le fonctionnaire désigné relativement aux dispositions des alinéas 1 à 3 précédents, les travaux de protection requis seront faits par la Ville aux frais du propriétaire et ce, sans pour autant que la Ville renonce à ses possibilités de recours.

41. CONSTRUCTION INOCCUPÉE OU INACHEVÉE

Toute construction inoccupée ou inachevée depuis plus de six mois continus doit être close ou barricadée.

42. CONTINUITÉ DES TRAVAUX DE DÉMOLITION

Une fois les travaux de démolition débutés, ils doivent être poursuivis sans interruption jusqu'à terminaison complète. Toutefois, si les travaux venaient à être discontinués, toutes les mesures

doivent être prises pour assurer la sécurité du public, conformément aux dispositions du présent règlement.

43. EXÉCUTION DES TRAVAUX

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

Tout bâtiment ou partie de 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 doit pas 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.

D'autres méthodes de démolition (ex. : la déconstruction) peuvent être employées pourvu qu'elles soient préalablement approuvées par le fonctionnaire désigné. Dans ce cas, une description détaillée de la méthode de démolition projetée doit être soumise par écrit lors de la demande du certificat d'autorisation.

44. SUPPORT DES PIÈCES

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

45. SURCHARGE DES PLANCHERS ET TOITS

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.

46. MESURES DE SÉCURITÉ PENDANT LES TRAVAUX

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour assurer la sécurité du public. À cette fin, on doit, entre autres, disposer des barricades appropriées et continues autour des chantiers, installer bien en vue des affiches signalant le danger et des feux d'avertissement la nuit.

47. MESURE À PRENDRE APRÈS LA DÉMOLITION

Au plus tard, 5 jours après la fin des travaux de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment sur le terrain, le terrain doit être nettoyé de tout rebut ou matériau et laissé en état de propreté.

Les matériaux de démolition doivent être transportés hors du site et ne peuvent être déposés (si à l'intérieur de la municipalité) que dans un endroit approuvé.

Les excavations doivent être comblées dans les mêmes délais jusqu'au niveau du sol environnant avec des matériaux inertes et imputrescibles, le tout recouvert de terre arable avec finition de pelouse.

Le tout doit être nivelé de façon à ce que l'eau n'y séjourne pas ni ne s'écoule sur les terrains voisins et que la pierre concassée ou la terre ne déborde pas sur la voie publique.

48. DESTRUCTION DES DÉCOMBRES PAR LE FEU ET DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Il est prohibé de brûler sur les lieux, les décombres ou autres matériaux provenant d'une construction, démolie ou en voie de démolition.

49. CONTENEUR À REBUTS

Toute personne ayant obtenu un permis de construction en vue de l'érection d'un nouveau bâtiment ou de l'agrandissement ou de la transformation d'un bâtiment existant peut faire installer sur le terrain, durant toute la période de construction ou de transformation, un conteneur destiné à recueillir les rebuts de construction.

50. PRÉVENTION DE LA POUSSIÈRE

Les débris et les matériaux sujets à dégager de la poussière doivent être arrosés continuellement et adéquatement durant leur manutention.

Il est prohibé de laisser tomber les débris ou les matériaux d'un étage à l'autre. Toutefois, les descendre avec des grues ou des câbles, ou le fait de les faire glisser dans des chutes fermées de tout côté et construites de manière à empêcher le soulèvement de la poussière, sont autorisés.

51. CHUTES

Les chutes doivent être entrecoupées par des clapets d'arrêt actionnés de manière à empêcher la libre descente des matériaux ou des débris d'une hauteur de 8 m. La base de la chute doit également être munie d'un clapet d'arrêt et d'un système d'arrosage approprié.

52. TRAITEMENT DES MURS DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Les ouvertures non utilisées et les cavités dans les murs des propriétés avoisinantes qui étaient contiguës à la construction démolie, qui sont laissées à découvert par une démolition, doivent être entièrement remplies de maçonnerie.

Les murs eux-mêmes doivent, par la suite, s'il s'agit de :

1° Murs de blocs

Être entièrement nettoyés et recouverts sur toute leur surface d'un enduit de ciment posé selon les règles de l'art ou d'un autre matériau approuvé;

2° Murs de brique, de pierre ou de béton

Être entièrement nettoyés ou recouverts d'un enduit de ciment posé selon les règles de l'art ou de tout autre matériau approuvé;

3° Murs non recouverts de maçonnerie

Être recouverts d'au moins 100 mm de maçonnerie pleine ou, si la chose est physiquement impossible, d'un enduit de ciment d'au moins 20 mm d'épaisseur, posé sur latte métallique.

53. CLÔTURE DE SÉCURITÉ DES EXCAVATIONS

Toute fondation à ciel ouvert, pour laquelle un permis de construction a été délivré, doit être entourée d'une clôture de sécurité temporaire d'une hauteur minimale de 2 m.

Lorsque les travaux sont exécutés à moins de 3 m de l'emprise d'une voie de circulation, ou lorsque le fonctionnaire désigné le juge à propos pour la sécurité publique, tout chantier doit être entouré d'une clôture de sécurité temporaire d'une hauteur minimale de 1,2 m.

Toute excavation ou piscine en cours de construction permettant l'accumulation d'eau doit être entourée d'une clôture de sécurité temporaire, d'une hauteur minimale de 1,2 m.

54. RÉAMÉNAGEMENT DU SITE

Suite aux travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tout décombres et déchet. Les excavations doivent être comblées jusqu'au niveau du sol environnant avec des matériaux imputrescibles, le tout recouvert par un minimum de 15 cm de terre arable avec finition en gazon ou en pierre concassée dans le cas d'un terrain de stationnement.

Le tout doit être nivelé de façon à ce que l'eau n'y séjourne pas ni ne s'écoule sur les terrains voisins et que la pierre concassée ou la terre ne déborde pas sur la voie publique.

55. SÛRETÉ DES BÂTIMENTS

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

56. OBLIGATION D'EXÉCUTER DES TRAVAUX OU DE DÉMOLIR

Dans le cas où un bâtiment est détruit en tout ou en partie par incendie ou autrement, et s'il constitue un danger pour la santé ou la sécurité du public, le propriétaire doit démolir ou réparer le bâtiment endommagé en se conformant aux exigences du présent règlement. Les travaux de réparation ou de démolition doivent commencer dans les 90 jours de la date à laquelle les dommages ont été causés. Les caves, les excavations et les fondations d'un bâtiment incendié, démolit ou déménagé ou dont la construction est interrompue, doivent être entourées dans les 24 heures suivant l'événement, d'une clôture de 2 m de hauteur afin de prévenir tout danger pour la sécurité publique.

Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis donné à cet effet par le fonctionnaire désigné dans les trois jours qui suivent sa réception, les travaux de protection requis peuvent être exécutés par la Ville et la somme dépensée pour leur exécution constituera une créance privilégiée sur le terrain recouvrable de la même manière qu'une taxe spéciale.

Toute fondation non utilisée doit être démolie, remplie ou autrement détruite et le terrain nivelé dans les 30 jours de la réception d'un avis à cet effet par le fonctionnaire désigné.

Lorsqu'un bâtiment a perdu 50 % ou plus de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation soit par vétusté, soit par un incendie ou une explosion qui l'a endommagé, un juge de la Cour supérieure siégeant dans le district où est situé ce bâtiment peut, à la demande de la Ville, rendre quelque ordonnance visée aux paragraphes précédents du présent article suivant la procédure qui y est prévue.

Le coût des travaux de démolition, de réparation, d'altération, de construction ou de remise en état d'un terrain encouru par la Ville lors de l'exercice des pouvoirs visés au présent article constitue contre la propriété une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec; ce coût est garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble.

Dans le cas de la reconstruction ou de la réparation du bâtiment, la finition extérieure de tout bâtiment doit être terminée dans les 12 mois qui suivent l'émission du permis.

SECTION 2 ÉLÉMENT DE SÉCURITÉ

57. AVERTISSEUR DE FUMÉE

Chaque unité de logement doit être pourvue d'un détecteur de fumée, et ce, à chaque étage du bâtiment y compris au sous-sol et le plus près possible des pièces où l'on dort.

Ces avertisseurs doivent être conformes aux normes édictées et homologuées par un des organismes suivants :

- 1° ACNOR (Association canadienne de normalisation);
- 2° U.L.C. (Underwriter's Laboratories of Canada).

58. DÉTECTEUR DE MONOXYDE DE CARBONE

Les habitations neuves doivent disposer d'un détecteur de monoxyde de carbone lorsqu'elles ont un appareil à combustion ou un appareil de chauffage fonctionnant au gaz ou d'un garage relié à l'habitation.

59. CERTIFICATION ACNOR

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

60. SUPERFICIE DE FENÊTRE AU SOUS-SOL

Toute fenêtre d'une pièce où l'on dort située au sous-sol doit avoir une ouverture dégagée d'au moins 0,35 m², sans qu'aucune dimension, une fois ouverte, ne soit inférieure à 38 cm.

61. GARDE-CORPS

Les porches, les balcons, les mezzanines, les galeries et les terrasses doivent être protégés par un garde-corps de chaque côté qui n'est pas protégé par un mur lorsqu'il y a une dénivellation de plus de 0,60 m par rapport au niveau moyen du sol. La hauteur des garde-corps doit être de 1,07 m, à l'exception des cas suivants :

- 1° Les garde-corps doivent avoir une hauteur d'au moins 0,90 m à l'intérieur des logements;
- 2° Les garde-corps extérieurs desservant maximum un logement doivent avoir une hauteur d'au moins 0,90 m;
- 3° Les garde-corps des volées d'escaliers doivent avoir une hauteur d'au moins 0,90 m;

Les garde-corps doivent être conçus de façon à résister aux charges. L'espacement des barreaux doit empêcher un objet sphérique d'être à 10 cm de diamètre et d'être installé à la verticale afin d'empêcher l'escalade.

62. GARDE-NEIGE

Tout bâtiment dont le toit en pente peut causer des chutes de neige ou de glace vers une voie de circulation ou un stationnement privé ou public, doit être pourvu de garde-neige solidement attaché au mur ou à la toiture, de manière à empêcher la neige ou la glace de tomber.

Il est défendu à tout locataire ou propriétaire de même qu'à toute personne qui ont la charge d'un édifice, de laisser accumuler de la neige ou de la glace sur un édifice lorsque cette neige ou glace peut devenir une source de danger et doit prendre les mesures nécessaires pour avertir les piétons au moment d'enlever cette neige ou cette glace.

63. DRAIN FRANÇAIS

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

64. CLAPET ANTI-RETOUR

Tout propriétaire d'immeuble doit y installer un ou des clapets anti-retours, sur le tuyau recevant les eaux usées de tous les appareils, notamment les renvois de plancher, les fosses de retenue, les séparateurs d'huile, les intercepteurs, les réservoirs et tous les autres siphons installés dans les sous-sols et les caves.

De plus, un tel dispositif ou soupape doit également être installé en amont de la conduite de refoulement acheminant les eaux de surface de la fosse de retenue vers le réseau pluvial ou combiné. En aucun temps, elle ne doit être installée directement dans le tuyau de sortie d'un renvoi de plancher. De plus, un clapet anti-retour doit être installé sur le branchement privé d'égout pluvial, à l'intérieur du bâtiment entre la fosse de retenue et le branchement privé.

Lorsqu'un branchement théoriquement horizontal est muni d'un clapet anti-retour, il ne doit à aucun moment recevoir d'eaux pluviales ni d'eaux usées d'appareils situés aux étages supérieurs.

En tout temps, le clapet anti-retour doit être tenu en bon état de fonctionnement par le propriétaire et doit être accessible pour son entretien et son nettoyage.

65. ACCÈS AU GRENIER

Chaque unité de logement comportant un grenier doit être munie d'une trappe d'accès au grenier d'une dimension minimale de 0,56 m par 0,71 m localisé à l'entrée d'une pièce où l'on dort ou dans un passage facile d'accès conduisant aux pièces où l'on dort lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs

logements, un seul accès au grenier est exigé et cet accès doit être localisé dans un passage commun et à la vue.

66. PORTE DIVISANT UN LOGEMENT OU TOUTE PARTIE DE L'HABITATION D'UN GARAGE ATTACHÉ OU INCORPORÉ

Toute porte divisant un logement ou une partie de bâtiment résidentiel (incluant le sous-sol) d'un garage attaché ou incorporé doit comporter un dispositif d'auto-fermeture consistant en un cylindre mu par pression d'huile ou par un ressort actionnant un levier qui referme cette porte de façon automatique après son ouverture. Toute porte décrite ci-dessus doit être pleine ou tôleée et munie d'un coupe-froid approprié.

SECTION 3 ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

67. ENTRETIEN

Le revêtement extérieur d'un bâtiment doit être maintenu en bon état et entretenu, réparé ou remplacé au besoin afin de lui conserver un aspect de propreté et d'uniformité et d'assurer son étanchéité.

Les toitures ainsi que toutes leurs composantes (gouttières, soffites, fascias, etc.) doivent être maintenues en bon état et entretenues, réparées ou remplacées au besoin afin de leur conserver un aspect de propreté et d'assurer leur étanchéité.

Les balcons, perrons, galeries, patios, escaliers ou autres éléments architecturaux en saillie d'un bâtiment doivent être maintenus en bon état et entretenus, réparés ou remplacés au besoin afin de leur conserver un aspect de propreté.

Chapitre 4

NORME DE CONSTRUCTION DURABLE



CHAPITRE 4 NORME DE CONSTRUCTION DURABLE

SECTION 1 MESURE ÉCOÉNERGÉTIQUE

68. DOMAINE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments du groupe « habitation ».

69. PORTE ET FENÊTRE

Les portes et les fenêtres doivent être certifiées EnergyStar.

70. SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Les systèmes de chauffage, centraux ou individuels, utilisant le bois ou un autre combustible solide comme source d'énergie ne peuvent être utilisés comme système de chauffage principal; les foyers, poêles à combustion lente ou autres du même genre ne peuvent servir que pour le chauffage d'appoint ou d'agrément.

Les bâtiments de plus d'un logement doivent être chauffés à l'aide d'un système central utilisant un combustible autre qu'un combustible solide, ou être chauffés par des unités individuelles à chaque logement, et utilisant l'énergie électrique.

Malgré l'alinéa précédent, il est interdit d'installer dans tout nouveau bâtiment exclusivement occupé par des logements, d'au plus 600 m² de superficie de plancher et de d'au plus 3 étages ou un bâtiment existant ayant les mêmes caractéristiques, une chaudière, un générateur d'air chaud ou un chauffe-eau fonctionnant en tout ou en partie au mazout.

Sauf dans les cas prévus à l'alinéa 2 de l'article 7 du Règlement sur les appareils de chauffage au mazout (RLRQ, chapitre Q-2, r. 1.1), il est interdit, dans un bâtiment exclusivement occupé par des logements, d'au plus 600 m² de superficie de plancher et de d'au plus 3 étages, de réparer ou de faire réparer une chaudière, un générateur d'air chaud ou un chauffe-eau fonctionnant en tout ou en partie au mazout lorsque cet appareil se trouve dans un bâtiment résidentiel existant et qu'il y a été installé:

1° dans le cas d'une chaudière ou d'un générateur d'air chaud, plus de 20 ans auparavant;

2° dans le cas d'un chauffe-eau, plus de 10 ans auparavant.

Le remplacement ou l'installation d'un appareil à combustion solide doit se faire par un appareil certifié CSA/B415.1-10 ou EPA (Environmental Protection Agency), à l'effet qu'il a un taux d'émission égal ou inférieur à 2,5 g/h de particules fines dans l'atmosphère ou un taux fixe à 2,0 g/h pour les appareils à granules. Le présent paragraphe ne s'applique pas à un appareil utilisé pour la cuisson d'aliments (ex. un barbecue ou four à pizza).

71. TOILETTE À FAIBLE DÉBIT

Sauf dans une pièce située au sous-sol d'un bâtiment, toute installation ou remplacement de toilette dans un bâtiment existant, dont une partie seulement de la tuyauterie de plomberie est modifiée pour une nouvelle installation, doit se faire par une toilette à simple chasse ayant un débit maximal de 6 litres/chasse ou par une toilette à double chasse ayant un débit moyen de 6 litres/chasse ou moindre.

Toute installation de toilette dans un nouveau bâtiment et tout remplacement de toilette dans un bâtiment existant dont l'ensemble de la tuyauterie de plomberie est modifié pour une nouvelle installation, doit se faire par une toilette à double chasse ayant un débit moyen de 6 litres/chasse ou moindre.

72. ROBINET À FAIBLE DÉBIT

Dans les cuisines ou les salles de bain des logements, tout robinet installé dans un nouveau bâtiment ou remplacé dans un bâtiment existant, doit détenir l'homologation « WaterSense » de l'EPA ou comporter un dispositif permettant de limiter le débit maximal à 5,7 litres par minute, sauf si ce robinet permet le remplissage d'un bain.

73. POMME DE DOUCHE À FAIBLE DÉBIT

Toute pomme de douche installée dans un nouveau bâtiment ou remplacée dans un bâtiment existant doit détenir l'homologation « WaterSense » de l'EPA ou comporter un dispositif permettant de limiter le débit maximal à 7,6 litres par minute.

74. APPAREIL DE CLIMATISATION OU DE REFROIDISSEMENT UTILISANT L'EAU POTABLE

Il est interdit d'installer un système de climatisation ou un système de réfrigération muni d'un mécanisme de refroidissement à l'eau.

75. APPAREIL DE VENTILATION

Pour tout remplacement ou l'installation d'appareils de ventilation, ceux-ci doivent être certifiés EnergyStar ou Home Ventilating Institute (HVI).

76. INTERDICTION D'UTILISATION DE L'EAU D'AQUEDUC

Il est interdit de se servir de la pression de l'eau de l'aqueduc comme source d'énergie

77. LAVE-AUTOS AUTOMATIQUES

Tout lave-auto automatique qui utilise l'eau de l'aqueduc doit être muni d'un système fonctionnel de récupération, de recyclage et de recirculation de l'eau utilisée pour le lavage des véhicules.

SECTION 2 GESTION DES EAUX DE PLUIE

78. GOUTTIÈRE

Pour toute construction dont le toit est en pente, les gouttières doivent respecter les conditions suivantes :

- 1° Tout bâtiment érigé sur ou à moins de 3 m. de la ligne de rue, doit avoir des gouttières pour recueillir les eaux de la toiture et la descente d'eau doit arriver à moins de 0,30 m. du sol;
- 2° Les eaux pluviales en provenance du toit d'un bâtiment, qui sont évacuées au moyen de gouttières et d'un tuyau de descente, doivent être déversées en surface et à au moins 1,5 m. du bâtiment, dans les limites de la propriété et en aucun cas dans l'emprise de la rue, en évitant

l'infiltration vers le drain français de ce bâtiment. Les toits plats ne sont pas assujettis à cette exigence, cependant ils devront être munis d'un dispositif de contrôle afin de limiter les débits;

- 3° Ces eaux pluviales ne peuvent pas être déversées sur des revêtements imperméables tels que l'asphalte, le béton, le pavé imbriqué et autres types de surfaces imperméables;
- 4° Il est interdit de brancher les gouttières au drain français.

Chapitre 5

SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

79. SANCTION GÉNÉRALE APPLICABLE

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction. Lorsqu'une infraction est constatée, le fonctionnaire désigné peut envoyer à la personne concernée, personne physique ou morale, tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer, ainsi qu'un constat d'infraction. Le montant des amendes est fixé au tableau suivant :

TABLEAU 1 - Sanction générale

	PERSONNE PHYSIQUE		PERSONNE MORALE	
	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
Première amende	200 \$	1 000 \$	400 \$	2 000 \$
Cas de récidive	400 \$	2 000 \$	800 \$	4 000 \$

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

80. ARRÊT DES TRAVAUX

Lorsque le fonctionnaire désigné constate que des travaux en cours contreviennent à une disposition d'un règlement d'urbanisme, il peut ordonner l'arrêt immédiat des travaux. L'ordre d'arrêt des travaux a un effet immédiat.

81. RECOURS JUDICIAIRE

La délivrance d'un constat d'infraction par le fonctionnaire désigné ne limite en aucune manière le pouvoir du Conseil d'exercer, aux fins de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme, tout autre recours de nature civile ou pénale et tous les recours prévus par la « *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* » et la « *loi sur la qualité de l'environnement* ».

Chapitre 6

DISPOSITIONS FINALES

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

82. ENTRÉES EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Denis Martin, maire

M^e Jacques Robichaud, o.m.a., greffier

Adopté à une séance du conseil
tenue le 11 avril 2024