

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Règlement 18-945

Mars 2018



CODIFICATION ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Numéro 18-945

Le présent document constitue une codification administrative du Règlement de construction numéro 18-945 adopté par le conseil municipal de la Ville de Saint-Félicien. Cette codification intègre les modifications apportées à ce règlement par amendement en vigueur qui sont inscrites au tableau qui suit.

S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du Règlement de construction numéro 18-945 ou de ses amendements en vigueur, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut.

Liste des règlements d'amendement en vigueur au règlement de construction intégrés à cette codification administrative :

NO DU RÈGLEMENT	AVIS DE MOTION	ADOPTION	ENTRÉE EN VIGUEUR	MODIFICATION			MISE À JOUR
				TEXTE	PLAN	GRILLE	

TABLE DES MATIÈRES

OBJET	1
Préambule	1
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES	2
1.1 Préambule	2
1.2 Titre du règlement.....	2
1.3 Entrée en vigueur	2
1.4 Abrogation des règlements antérieurs.....	2
1.5 Territoire et personnes assujettis.....	2
1.6 Constructions et terrains affectés	2
1.7 Annulation	2
1.8 Amendements	3
1.9 Règlements et lois	3
1.10 Application du règlement de construction.....	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
Section I Généralités	4
2.1 Structure du règlement	4
2.2 Incompatibilité des dispositions générales et particulières	4
2.3 Interprétation du texte.....	4
2.4 Unité de mesure	5
Section II Interprétation des mots, termes ou expressions	5
2.5 Terminologie.....	5
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA CONSTRUCTION	6
Section I Domaine d’application et généralités	6
3.1 Lois, règlements et codes spécifiquement applicables	6
Section II Dispositions applicables aux bâtiments	6
3.2 Utilisation de véhicules ou équipements désaffectés.....	6

3.3	Forme des bâtiments.....	6
3.4	Dispositions applicables aux matériaux de revêtement extérieur.....	6
3.4.1	Murs.....	6
3.4.2	Toiture	8
3.4.3	Ossature de bois	8
3.4.4	Prohibition de certains matériaux de revêtement extérieur d'un bâtiment permanent et le type de construction	9
3.4.7	Matériaux autorisés dans le cas de garages temporaires ou d'abris d'hiver	9
3.5	Traitement et entretien des surfaces extérieures.....	9
3.6	Délai de finition extérieure d'un bâtiment.....	10
3.7	Bâtiments principaux préfabriqués	10
3.8	Dispositions applicables aux résidences jumelées et contiguës	10
3.9	Logements dans une cave ou un sous-sol	10
3.10	Accès aux logements	10
3.11	Construction près du trottoir ou de la voie publique.....	10
3.12	Étanchéité des fondations.....	10
3.13	Protection à l'encontre de chutes de neige	11
3.14	Dispositions applicables à tout gîte touristique quel que soit le nombre de chambres ainsi qu'à toute pension de famille de moins de neuf chambres.....	11
3.15	Dispositions applicables aux minimaisons	11
3.15.1	Dispositions générales.....	11
3.15.2	Dispositions particulières	11
Section III	Dispositions applicables aux raccordements aux réseaux d'égout.....	12
3.16	Raccordements prohibés à une conduite sanitaire ou pluviale	12
3.17	Soupape de retenue et protection contre les refoulements et la vermine	13
3.18	Responsabilité municipale.....	13
Section IV	Dispositions applicables aux bâtiments ou constructions abandonnées, inachevés ou incendiés	13

3.19	Délais	13
3.20	Dispositions applicables lors de la démolition ou de la réparation d'un bâtiment...	14
3.21	Excavation ou fondation à ciel ouvert	14
3.22	Services d'utilité publique	14
3.23	Disposition des débris	14
3.24	Mesure de la perte de valeur d'une construction par sinistre ou vétusté.....	14
3.25	Cas de sinistre.....	15
3.25.1	Construction dérogatoire par l'usage ou l'implantation et ayant perdu au moins cinquante pour cent (50 %) de sa valeur	15
3.25.2	Construction dérogatoire ayant perdu moins de cinquante pour cent (50 %) de sa valeur dans le cas d'un sinistre ou construction conforme ..	15
3.26	Cas de vétusté	15
3.27	Situation de danger imminent.....	16
3.28	Signification d'un avis	16
Section V Dispositions applicables aux éléments de fortifications et de protection		16
3.29	Éléments de fortification et de protection	16
3.29.1	Matériaux et installations prohibés	16
3.29.2	Système d'éclairage extérieur	17
3.29.3	Guérite, portail et semblable installation.....	17
Section VI Dispositions applicables aux équipements		18
3.30	Installation septique	18
3.31	Ouvrage de captage des eaux souterraines	18
Section VI Dispositions applicables au branchement au réseau d'aqueduc.....		18
3.32	Zone d'application des dispositions de la présente section.....	18
3.33	Dispositions applicables aux branchements au réseau municipal de distribution d'eau potable	18
3.33.1	Responsabilité du propriétaire	18
3.33.2	Cas d'un bâtiment non occupé en permanence et non chauffé de façon continue en hiver.....	18

3.33.4 Dispositions particulières	19
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS FINALES	21
4.1 Contrevenon au règlement et dispositions applicables	21
4.2 Pénalité.....	21
4.3 Recours de droit civil	22

LISTE DES TABLEAUX

Tableau des amendes.....	21
--------------------------	----

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Règlement numéro 18-945

OBJET

Régir la construction dans la ville de Saint-Félicien, en conformité des objectifs du plan d'urbanisme adopté par la Ville sous le Règlement 18-945, de même qu'en conformité des objectifs du schéma d'aménagement et de développement de la MRC du Domaine-du-Roy et des dispositions de son document complémentaire.

PRÉAMBULE

Attendu qu'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1), le conseil municipal a adopté un plan d'urbanisme sous le numéro 18-942;

Attendu qu'un schéma d'aménagement et de développement a été adopté par la MRC du Domaine-du-Roy et que la loi prescrit la conformité du plan et des règlements d'urbanisme aux objectifs de ce schéma et aux dispositions de son document complémentaire;

Attendu que ces règlements d'urbanisme comprennent aussi des règlements de zonage (18-943), de lotissement (18-944), sur les permis et certificats (18-946), sur les dérogations mineures (18-947), sur les plans d'aménagement d'ensemble (18-948), sur les usages conditionnels (18-950), sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (18-949), sur la constitution du comité consultatif d'urbanisme (00-515 ses amendements) de même que sur les projets particuliers de constructions, de modification d'occupation d'un immeuble (18-951).

Attendu qu'il y a lieu d'abroger le Règlement de construction numéro 03-602 et ses amendements en vigueur adopté par la Ville de Saint-Félicien et tout autre règlement portant sur le même objet et de le remplacer par le présent règlement;

Attendu qu'un avis de motion du présent règlement a été adopté à la séance du conseil tenue le 9 avril 2018.

À ces causes:

Tel qu'il a été proposé par monsieur Gervais Laprise, il est résolu qu'il soit et est ordonné et statué par le conseil ce qui suit :

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

1.2 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé: « Règlement de construction de la Ville de Saint-Félicien».

1.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.4 Abrogation des règlements antérieurs

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, s'il y a lieu, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur adopté par le conseil municipal de Saint-Félicien et portant sur le même objet, plus particulièrement le Règlement de construction numéro 03-602 et ses amendements en vigueur. Telle abrogation n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ci-abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements, jusqu'à jugement final et exécution.

1.5 Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Saint-Félicien et touche tout citoyen, soit toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.6 Constructions et terrains affectés

Tous les bâtiments ou parties de bâtiment et toutes les constructions ou parties de construction érigés après l'entrée en vigueur du présent règlement, de même que tous les terrains ou parties de terrains doivent être édifiés ou occupés conformément aux dispositions de ce règlement, sauf lorsqu'un permis de construction a été émis avant son entrée en vigueur et que la construction débute dans les six (6) mois de ladite entrée en vigueur, auquel cas le règlement en vigueur au moment de l'émission du permis ou certificat s'applique.

1.7 Annulation

L'annulation par un tribunal d'un quelconque des chapitres, articles, alinéas ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres, articles, alinéas ou paragraphes du présent règlement.

1.8 Amendements

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur.

1.9 Règlements et lois

Aucun article ni aucune disposition du présent règlement ne peuvent avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

1.10 Application du règlement de construction

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur des bâtiments. Il est nommé par résolution du conseil qui peut lui adjoindre un ou plusieurs inspecteurs des bâtiments adjoints chargés de l'assister ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir. Ses pouvoirs et attributions sont déterminés au Règlement sur les permis et certificats (18-946). Il peut y avoir plusieurs inspecteurs des bâtiments.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

SECTION I GÉNÉRALITÉS

2.1 Structure du règlement

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre est divisé en sections identifiées par des chiffres romains commençant à « I » au début de chaque chapitre. Dans chaque chapitre, les articles sont identifiés par des numéros allant jusqu'à deux décimales et commençant avec le numéro de référence du chapitre concerné. Le texte placé directement sous les articles constitue un alinéa. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres allant jusqu'à une décimale. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée.

L'exemple suivant illustre la structure générale du règlement :

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE

SECTION I TITRE DE LA SECTION

ARTICLE 1.1 Titre de l'article

Texte Alinéa

1. Paragraphe

a. Sous-paragraphe

2.2 Incompatibilité des dispositions générales et particulières

En cas d'incompatibilité des dispositions générales et des dispositions particulières applicables à toutes les zones ou à une zone en particulier, à tous les usages ou à un usage en particulier, à tous les bâtiments ou à un bâtiment en particulier, à toutes les constructions ou à une construction en particulier, à tous les ouvrages ou à un ouvrage en particulier, les dispositions particulières prévalent.

2.3 Interprétation du texte

L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. Pour des raisons de commodité le masculin inclut le féminin. Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Les termes "doit" ou "est" et leur conjugaison impliquent une obligation absolue; le terme "peut" et sa conjugaison conservent un sens facultatif.

2.4 Unité de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en système international (S.I.).

SECTION II INTERPRÉTATION DES MOTS, TERMES OU EXPRESSIONS

2.5 Terminologie

À moins que le contexte ne leur attribue spécifiquement un sens différent, les mots, termes et expressions contenus dans ce règlement et qui sont définis au chapitre 2 du règlement de zonage ont le sens et la signification qui leur sont accordés au dit règlement. Les mots, termes et expressions non définis par ce chapitre conservent leur signification habituelle.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA CONSTRUCTION

SECTION I DOMAINE D'APPLICATION ET GÉNÉRALITÉS

3.1 Lois, règlements et codes spécifiquement applicables

Toutes les lois en vigueur, provinciales et fédérales, les règlements et codes édictés sous leur empire et leurs amendements en vigueur sont applicables par l'autorité prévue à l'intérieur de ces lois, règlements et codes.

SECTION II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS

3.2 Utilisation de véhicules ou équipements désaffectés

L'utilisation d'autobus, de tramway, de conteneurs intermodaux, de remorques ou semi-remorques, de wagons, de boîtes de camion, de véhicules ou composante de véhicules désaffectés de même nature est prohibée pour toutes fins, comme bâtiment ou partie de bâtiment, sous réserve des dispositions du règlement de zonage à cet égard.

3.3 Forme des bâtiments

Tout bâtiment en tout ou en partie sous forme de personne, d'animal, de fruit ou légume ou similaire est interdit sur le territoire municipal.

Tout bâtiment de forme circulaire, demi-circulaire ou elliptique ou formé de segments de courbes, est interdit sauf dans le cas des bâtiments agricoles ou forestier, et dans le cas d'un bâtiment industriel accessoire seulement. Toutefois, dans le cas où un bâtiment comporte des formes indiquées à ce paragraphe en tout ou en partie, s'il est planifié par un architecte et qu'il participe à une architecture particulière, ledit bâtiment peut être autorisé, s'il est soumis au règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

3.4 Dispositions applicables aux matériaux de revêtement extérieur

3.4.1 Murs

1) Dispositions générales

Seuls sont autorisés comme revêtement des murs extérieurs des bâtiments principaux et accessoires les matériaux suivants :

- a) Le bois ou produit du bois de finition extérieure, peint ou traité, à l'exception des panneaux de particules et des panneaux gaufrés;
- b) Le bardeau de cèdre;
- c) La brique ayant une profondeur minimum de 50 millimètres (mm);
- d) La pierre naturelle ou reconstituée (grès, granite, marbre);
- e) Le stuc;
- f) Le verre;
- g) La céramique et le terracota;
- h) Le bloc de béton architectural et le béton architectural;
- i) Les panneaux de plastique rigide (Palruf)
- j) Les panneaux solaires;
- k) Le panneau d'acier ou d'aluminium anodisé prépeint et précuit à l'usine;
- l) La planche à clin d'aluminium et d'acier émaillé d'une jauge calibre 24;
- m) La planche à clin de vinyle, d'un matériau composite (Canexel) ou d'un matériau équivalent (Fibrociment);
- n) La toile de plastique utilisé sur des structures préfabriquées, selon les spécifications du fabricant, uniquement pour les bâtiments accessoires des usages industriels, agricoles ou forestiers;
- o) La tôle galvanisée ou d'aluminium, uniquement pour les bâtiments des usages agricoles ou forestiers, à l'exception des fermettes.

2) Agrandissement d'un bâtiment

Malgré l'alinéa précédent, l'utilisation d'un autre matériau est autorisée dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment déjà revêtu du type de matériau concerné, lequel matériau doit bénéficier d'un droit acquis.

3) Parement rustique

Les parements extérieurs faits de bois rond ou carré, au caractère rustique ne sont pas autorisés à l'intérieur du périmètre urbain.

4) Énergie solaire

Dans le cas où un ou plusieurs matériaux de revêtements extérieurs non mentionnés dans le présent article ou la façon de les œuvrer sont destinés à tirer parti de l'énergie solaire, de tels matériaux sont autorisés s'ils sont intégrés à un design sous la signature d'un architecte et s'il est démontré qu'ils sont requis en fonction de cet objectif.

5) Utilisation du bois dans un bâtiment commercial, public ou institutionnel

Lors de la réfection d'un bâtiment ou de la construction d'un nouveau bâtiment destiné à un usage commercial, public ou institutionnel, le bois devrait être utilisé comme revêtement extérieur sur un minimum de 25 % de la superficie totale des façades donnant sur une rue.

3.4.2 Toiture

Seuls sont autorisés comme revêtement de toitures des bâtiments principaux et accessoires les matériaux suivants :

- 1) Le bardeau d'asphalte;
- 2) Le bardeau de cèdre;
- 3) Le bardeau de matériaux composites de compagnie;
- 4) Le bardeau d'aluminium (toiture permanente) prépeint à l'usine;
- 5) La tuile d'ardoise;
- 6) La tôle à la canadienne, à baguette et pincée;
- 7) La tôle en feuille ou en bardeau prépeint à l'usine;
- 8) Les panneaux en acier architecturaux ou autres prépeints à l'usine;
- 9) Les membranes monocouches, multicouches et élastomères;
- 10) La tôle galvanisée ou d'aluminium, uniquement pour les bâtiments des usages agricoles ou forestiers, à l'exception des fermettes;
- 11) La toile de plastique utilisée sur des structures préfabriquées, selon les spécifications du fabricant, uniquement pour les bâtiments accessoires des usages industriels, agricoles ou forestiers.

Malgré l'alinéa précédent, l'utilisation d'un autre matériau est autorisée dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment déjà revêtu du type de matériau concerné, lequel matériau doit bénéficier d'un droit acquis.

Les matériaux de couleurs vives ou fluorescentes qui tranchent avec l'environnement (ex. jaune, rouge, orangé, bleu ou blanc) sont prohibés.

La mise en place de panneaux solaires ou de puits de lumière est autorisée sur une toiture. La construction d'un toit vert est autorisée lorsqu'il est réalisé dans un bâtiment sous la conception d'un ingénieur ou d'un architecte.

3.4.3 Ossature de bois

De plus, les nouveaux bâtiments doivent intégrer, dans la mesure du possible, une structure à ossature de bois lorsqu'un tel matériau est approprié à la fonction et au gabarit du bâtiment.

3.4.4 Prohibition de certains matériaux de revêtement extérieur d'un bâtiment permanent et le type de construction

Les matériaux et le type de construction dont la liste suit sont prohibés comme revêtement extérieur de tout bâtiment ou partie de bâtiment, sauf ceux mentionnés, le cas échéant :

- 1) Le papier ou le carton planche d'imitation (brique, pierre, etc.);
- 2) Le papier goudronné, minéralisé ou de nature semblable, exception faite des toitures;
- 3) La tôle non architecturale, sauf dans le cas des usages agricoles et dans le cas des bâtiments accessoires liés à un usage énoncé au règlement de zonage comme industrie contraignante;
- 4) Le bloc de béton brut, non texturé et non peint;
- 5) Les panneaux de bois peints ou non peints, non architecturaux, dans le cas d'un bâtiment principal, sauf pour les fondations; les panneaux de bois d'autres types lorsqu'autorisés, doivent être peints, teints ou autrement traités de façon acceptable;
- 6) La mousse d'uréthane;
- 7) Les matériaux de finition intérieure, tels que panneaux de gypse, préart, ou autres matériaux semblables non reconnus comme matériaux de revêtement extérieur;
- 8) Toute construction de type dôme ou demi-dôme en acier ou autre produit, qui est non peint ou peint (sauf pour les usages industriel ou agricole).

3.4.7 Matériaux autorisés dans le cas de garages temporaires ou d'abris d'hiver

1) Qualité des matériaux et assemblages

- a) La qualité des matériaux utilisés et leur assemblage doivent faire en sorte que les garages temporaires et abris d'hiver ne soient pas détériorés lors d'intempéries.

2) Matériaux utilisés

- a) La structure d'un garage temporaire ou d'un abri d'hiver peut être de bois ou de métal. Les matériaux autorisés sont le bois peint ou teint, la toile de matière plastique ou la fibre de verre. Ces matériaux doivent être en bon état et exempts de déchirure.

3.5 Traitement et entretien des surfaces extérieures

Les surfaces extérieures en bois de toute construction doivent être protégées par de la peinture, de la teinture ou toute autre protection non prohibée par le présent règlement. Le bois peut cependant être traité pour le conserver à l'état naturel à la condition que sa coloration soit

maintenue en longue durée. Les surfaces extérieurs doivent être protégées par de la peinture ou toute autre protection non prohibée par le présent règlement.

Ces surfaces de bois ou de métal doivent être entretenues de telle sorte qu'elles demeurent d'apparence uniforme, qu'elles ne soient pas dépourvues par endroit de leur protection, ni endommagées.

3.6 Délai de finition extérieure d'un bâtiment

La finition extérieure de tout bâtiment doit être complétée dans les douze (12) mois de l'émission du permis de construction.

3.7 Bâtiments principaux préfabriqués

Tout bâtiment principal préfabriqué et destiné à l'habitation doit satisfaire la norme CAN/CSA A-277.

3.8 Dispositions applicables aux résidences jumelées et contiguës

Dans le cas d'un bâtiment à usage résidentiel et jumelé ou contigu, un tel bâtiment doit être séparé du ou des bâtiment(s) qui lui est ou sont contigu(s) par un mur coupe-feu, en conformité de la définition et des dispositions afférentes contenues au code de construction applicable en vertu du présent règlement.

3.9 Logements dans une cave ou un sous-sol

Les logements peuvent être autorisés dans les caves ou sous-sol si une analyse réalisée par un architecte ou un technologue fait état de leur conformité aux codes de construction en vigueur dans le cadre d'un rapport écrit et déposé à la Ville de Saint-Félicien lors d'une demande de permis ou certificat.

3.10 Accès aux logements

Chaque logement doit comporter les accès prévus au code de construction applicable en vertu du présent règlement.

3.11 Construction près du trottoir ou de la voie publique

Aucune porte ou barrière ne doit, en s'ouvrant, obstruer d'une façon ou d'une autre le trottoir ou la voie publique. La Ville peut, en conséquence, faire disparaître toute nuisance ou obstruction sur les trottoirs, rues, allées et terrains publics.

3.12 Étanchéité des fondations

Toute fondation doit être construite de matériaux parfaitement imperméables et selon les règles de l'art. Les matériaux, l'assemblage et les produits opportuns doivent être utilisés pour atteindre cet objectif. Toute fondation doit être drainée et remblayée de matériaux granulaires.

3.13 Protection à l'encontre de chutes de neige

Lorsqu'un toit présente des conditions telles (ex.: toit de métal) que des chutes de neige ou de glace sont possibles et pourraient menacer la sécurité des personnes ou des biens, un dispositif doit être mis en place pour contrôler ou retenir la neige et la glace ou pour empêcher l'accès à la zone d'effondrement. De plus, une signalisation doit être mise en place pour indiquer le danger.

3.14 Dispositions applicables à tout gîte touristique quel que soit le nombre de chambres ainsi qu'à toute pension de famille de moins de neuf chambres

Dans tout établissement d'hébergement :

1. Chaque chambre, chalet ou camp doit être muni d'un avertisseur de fumée et l'ensemble des avertisseurs de fumée doivent être reliés entre eux;
2. Chaque chambre doit être pourvue d'une fenêtre donnant sur la lumière du jour, directement ou par un atrium;
3. Toute entrée ou sortie doit être constamment éclairée la nuit, sauf si l'établissement n'est pas alimenté par un réseau public d'électricité;
4. Toute chambre d'un gîte touristique ou d'une pension de famille qui n'est pas mise à la disposition des clients doit être munie d'un avertisseur de fumée;
5. Dans le cas d'un établissement d'hébergement (gîte ou pension) qui n'est pas visé à la Loi sur le bâtiment (RLRQ c B-1.1) et les règlements édictés sous son empire :
 - a. Un avertisseur de fumée doit être installé à chaque étage et dans chaque corridor et puits d'escalier;
 - b. Un extincteur portatif doit être mis à la disposition des clients à chaque étage;
 - c. Le choix, l'installation, l'utilisation, la vérification et l'entretien d'un extincteur portatif doivent être conformes aux dispositions des règlements les concernant dans la Loi sur le bâtiment (RLRQ c B-1.1) et ses amendements en vigueur.

3.15 Dispositions applicables aux minimaisons

3.15.1 Dispositions générales

Le Code national du bâtiment du Canada s'applique à la construction de minimaisons autres que sur roues, lesquelles sont aussi soumises à la norme CAN/CSA A-277. Dans le cas de minimaisons sur roues, on s'inspirera de ces normes en les adaptant au besoin.

3.15.2 Dispositions particulières

Nonobstant le code de construction applicable, les dispositions particulières qui suivent en diffèrent au regard des minimaisons.

- 1) L'espace au-dessus des mezzanines est considéré comme une pièce combinée avec les pièces à vivre (cuisine, salon, salle à manger) et ayant un passage direct entre elles;
- 2) Hauteur sous le plafond :
- 3) La hauteur minimale sous le plafond du premier étage, en dessous d'une mezzanine, est de un mètre quatre-vingt-dix (1,90 m).
- 4) La hauteur minimale sous plafond des mezzanines est de quatre-vingt-dix centimètres (90 cm).
- 5) Escalier intérieur :
- 6) Un escalier intérieur entre deux niveaux successifs doit avoir une largeur d'au moins 600 millimètres (mm).
- 7) L'échappée peut avoir 1 200 millimètres (mm) pour les escaliers situés dans les logements de type minimaison.
- 8) Dans le cas d'escaliers intérieurs desservant les logements de type minimaison, les hauteurs de contremarche, giron et profondeur de marches n'ont pas à être conformes au tableau 9.8.4.2 du Code de construction du Québec.
- 9) Les paliers d'escaliers desservant un seul logement de type minimaison doivent avoir une largeur et une longueur d'au moins 600 millimètres (mm).
- 10) Échelle : une échelle peut servir de moyen d'évacuation d'une mezzanine dans les conditions suivantes :
- 11) L'ouverture dégagée au sommet de l'échelle mesure au moins 550 x 900 millimètres;
 - a) Le dégagement derrière les barreaux, marches ou tasseaux est d'au moins 175 millimètres (mm);
 - b) L'espacement entre les barreaux, marches ou tasseaux d'une échelle doit être uniforme et ne doit pas dépasser 300 millimètres (mm);
 - c) La distance entre les montants d'une échelle ne doit pas être inférieure à 250 millimètres (mm).

SECTION III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RACCORDEMENTS AUX RÉSEAUX D'ÉGOUT

3.16 Raccordements prohibés à une conduite sanitaire ou pluviale

Il est strictement interdit de raccorder tout drain agricole (drain français), installé au pourtour des fondations d'un bâtiment ou ailleurs, de même que tout drain de toit, drain de piscine, ou autre, à un tuyau d'égout sanitaire privé (égout domestique) se raccordant au réseau sanitaire municipal. Dans le cas d'un drain de fondation, il peut être raccordé à une conduite pluviale ou combinée. Toutefois, dans tous les autres cas, aucun raccordement ne peut être fait au drain

pluvial raccordé à une conduite pluviale ou combinée. De plus, tous les nouveaux bâtiments raccordés au réseau d'égout doivent être pourvus de systèmes d'égout sanitaire et pluvial séparés, raccordés aux réseaux sanitaire et pluvial de la ville, le cas échéant.

3.17 Soupape de retenue et protection contre les refoulements et la vermine

Tout bâtiment principal ou accessoire raccordé à une conduite d'égout sanitaire, qu'il s'agisse d'un bâtiment existant ou d'un nouveau bâtiment, doit être muni sur ladite conduite d'une soupape de sûreté conforme aux normes prescrites par le Code de construction du Québec, afin d'empêcher tout refoulement des eaux de l'égout public et l'introduction de la vermine dans les conduits. Cet équipement doit être mis en place aux frais du propriétaire ou de l'occupant de l'immeuble.

Une telle soupape de sûreté doit être installée sur les branchements horizontaux recevant les eaux usées de tous les appareils, notamment les renvois de plancher, les fosses de retenue, intercepteurs, les réservoirs et tous les autres siphons installés dans les sous-sols et les caves. Cet équipement doit être facilement accessible pour son entretien et nettoyage et doit être tenu en bon état de fonctionnement.

3.18 Responsabilité municipale

La Ville ne peut être tenue responsable des dommages causés par le refoulement des eaux d'égout dans une cave ou un sous-sol, si l'une ou l'autre des quatre (4) prescriptions suivantes n'ont pas été suivies:

Le dessus du plancher du sous-sol de tout nouveau bâtiment à être raccordé au réseau d'égout doit être à une hauteur de soixante centimètres (60 cm) plus élevée que le dessus de la conduite principale d'égout située dans la rue et la pente du tuyau de raccordement aux réseaux ne soit jamais inférieur à 2 %;

Des soupapes de sûreté ou clapets de retenue devront être installés sur les embranchements horizontaux qui reçoivent les eaux usées de tous les appareils de plomberie. De plus, tout puits d'accès au clapet doit être bétonné;

Le rez-de-chaussée de tout nouveau bâtiment ne doit pas être à un niveau inférieur à celui du centre de la rue située en façade;

Le raccordement au réseau d'égout doit avoir été vérifié et accepté par un employé compétent du Service des travaux publics avant d'être remblayé.

SECTION IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS OU CONSTRUCTIONS ABANDONNÉES, INACHEVÉS OU INCENDIÉS

3.19 Délais

Dans le cas où un bâtiment doit être réparé ou une construction achevée, les travaux afférents doivent débiter dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la date du sinistre ayant causé les dommages ou d'un avis en ce sens de la part de l'inspecteur des bâtiments, dans les autres cas.

Dans le cas où un bâtiment doit être démolé, les travaux de démolition doivent débuter dans les trente (30) jours de la date du sinistre ayant causé les dommages ou d'un avis en ce sens de l'inspecteur des bâtiments.

3.20 Dispositions applicables lors de la démolition ou de la réparation d'un bâtiment

Durant les délais énoncés précédemment, le propriétaire doit assurer adéquatement la protection de l'immeuble, afin d'assurer la sécurité des personnes et d'empêcher l'accès public à l'immeuble. Dans le cas où un bâtiment est démolé, le site doit être protégé par des clôtures ou barricades, si la démolition s'étend sur plus de vingt-quatre (24) heures.

3.21 Excavation ou fondation à ciel ouvert

Une excavation ou une fondation à ciel ouvert doit être entourée d'une clôture d'une hauteur minimale d'un mètre cinquante (1,50 m). Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux excavations ou fondations d'un bâtiment en cours de construction.

Aucune excavation ou fondation ne peut demeurer à ciel ouvert plus de six (6) mois. Après ce délai, l'excavation doit être remblayée et la fondation doit être détruite jusqu'à cinquante centimètres (50 cm) au-dessous du niveau du sol adjacent. L'excavation correspondant au sous-sol du bâtiment doit être remplie en utilisant uniquement de la terre ou des matériaux granulaires, le dernier trente centimètres (30 cm) devant être remblayé de matériaux granulaires.

3.22 Services d'utilité publique

Dans le cas d'un bâtiment démolé ou inachevé, les services d'utilité publique en place doivent être fermés ou colmatés.

3.23 Disposition des débris

Dans le cas où un bâtiment est démolé, ou dont la construction n'est pas achevée à l'expiration du permis de construction ou inoccupé dans son ensemble sur plus d'une année, le propriétaire doit s'assurer de libérer l'emplacement de tout débris et niveler l'emplacement dans les trente (30) jours du début de la démolition. Les débris non récupérés résultants doivent être acheminés vers un site de disposition des déchets dûment approuvé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

3.24 Mesure de la perte de valeur d'une construction par sinistre ou vétusté

La mesure de la perte de valeur d'une construction affectée par un sinistre ou par vétusté doit être réalisée par un architecte, un ingénieur ou un technologue, membre de l'ordre professionnel correspondant. Cette mesure s'exprime en pourcentage (%). Elle fait l'objet d'un rapport d'expert commandé par la municipalité à ses frais. La notion de valeur est définie au règlement de zonage.

3.25 Cas de sinistre

3.25.1 Construction dérogatoire par l'usage ou l'implantation et ayant perdu au moins cinquante pour cent (50 %) de sa valeur

Dans le cas d'une construction non conforme aux usages autorisés dans la zone ou aux normes d'implantation établies au règlement de zonage et ayant perdu au moins cinquante pour cent (50 %) de sa valeur dans le cas d'un sinistre, les dispositions suivantes s'appliquent :

- 1) Un avis est émis au propriétaire de la construction aux fins d'assurer la sécurisation du site et de la construction;
- 2) Le propriétaire de la construction visée, sur réception de l'avis de l'inspecteur des bâtiments, doit exécuter les mesures de sécurisation sans délai;
- 3) Sur réception du rapport d'expert prévu à l'article précédent, transmis au propriétaire accompagné d'un avis de l'inspecteur des bâtiments, la construction doit être démolie et le site remis en état dans les trente (30) jours.

3.25.2 Construction dérogatoire ayant perdu moins de cinquante pour cent (50 %) de sa valeur dans le cas d'un sinistre ou construction conforme

Dans le cas d'une construction dérogatoire ayant perdu moins de cinquante pour cent (50 %) de sa valeur dans le cas d'un sinistre ou d'une construction conforme, les dispositions suivantes s'appliquent :

- 1) Un avis est émis au propriétaire de la construction aux fins d'assurer la sécurisation du site et de la construction;
- 2) Le propriétaire de la construction visée, sur réception de l'avis de l'inspecteur des bâtiments, doit exécuter les mesures de sécurisation sans délai;
- 3) Une demande de permis de construction et de certificats d'autorisation, le cas échéant, doit être déposée dans les trente (30) jours de l'avis de l'inspecteur des bâtiments. À l'expiration de ce délai, s'il n'y est pas donné suite, un nouvel avis est transmis au propriétaire de la construction afin d'ordonner la démolition de la construction dans les trente (30) jours.

3.26 Cas de vétusté

Dans le cas où la valeur d'une construction est affectée à au moins cinquante pour cent (50 %) par la vétusté, les dispositions suivantes s'appliquent :

1. Le rapport d'expert mentionné à l'article 3.24 traitant de la mesure de la perte de valeur d'une construction énoncé précédemment est produit au propriétaire de la construction visée accompagné d'un avis de l'inspecteur des bâtiments. Cet avis est aux fins d'assurer la sécurisation de la construction et de ses occupants éventuels et de procéder à sa démolition;

Le propriétaire de la construction visée, sur réception de l'avis de l'inspecteur des bâtiments, doit exécuter les mesures de sécurisation sans délai.

2. Construction dérogatoire par l'usage ou l'implantation

Dans le cas d'une construction non conforme aux usages autorisés dans la zone ou aux normes d'implantation établies au règlement de zonage, la construction doit être démolie dans les trente (30) jours.

3. Construction conforme

Les dispositions de ce paragraphe s'appliquent à une construction conforme aux usages autorisés dans la zone et aux normes d'implantation établies au règlement de zonage.

Dans les trente (30) jours de l'avis mentionné au paragraphe 1. du présent article et concluant dans la perte d'au moins cinquante pour cent (50 %) de la valeur de la construction, le propriétaire de la construction peut faire la démonstration que la rénovation ou la restauration du bâtiment peut lui permettre de retrouver sa pleine valeur.

Il doit alors produire un rapport d'expert tel que ceux mentionnés à l'article traitant de la mesure de la perte de valeur d'une construction énoncé précédemment, démontrant que cette construction peut être rénovée ou restaurée et retrouver sa pleine valeur.

L'inspecteur des bâtiments peut alors émettre le permis de construction et les certificats d'autorisation éventuellement requis. Le rapport d'expert susmentionné est aux frais du propriétaire.

3.27 Situation de danger imminent

Dans le cas où une situation de danger imminent est signifiée au propriétaire d'un immeuble affectant un bâtiment ou une construction, ce dernier doit signifier dans les quinze (15) jours de l'avis comment il entend remédier au danger. L'inspecteur des bâtiments peut prescrire avec effet immédiat tous travaux de contention ou d'entretien pour annuler le danger constaté.

3.28 Signification d'un avis

Dans le cas d'une dérogation au présent règlement, les dispositions applicables sont prévues au règlement sur les permis et certificats, plus particulièrement à la section portant sur les pouvoirs de l'inspecteur des bâtiments.

SECTION V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE FORTIFICATIONS ET DE PROTECTION

3.29 Éléments de fortification et de protection

3.29.1 Matériaux et installations prohibés

L'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux en vue d'assurer le blindage ou la fortification de tout bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, le choc ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut sont interdits sur l'ensemble du territoire de la ville, sauf pour la protection civile, la police, la défense nationale, les institutions financières, les centrales d'alarme et les centrales informatiques. Sans restreindre la portée des autres dispositions, sont également interdits :

- 1) L'installation et le maintien de plaques de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- 2) L'installation de verre renforcé ou tout autre matériau pare-balles dans les fenêtres et les portes;
- 3) L'installation et le maintien de volet de protection pare-balles ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs autour des ouvertures du bâtiment principal ou accessoire;
- 4) L'installation et le maintien de grillage ou de barreaux de métal aux portes ou aux fenêtres, à l'exception du sous-sol et de la cave;
- 5) L'installation et le maintien de porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- 6) L'installation de mur ou de partie de mur intérieur ou extérieur au bâtiment ou d'une tour d'observation spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- 7) L'utilisation d'un talus ou d'un muret pour rehausser une clôture qui aurait ainsi une hauteur au-delà de celle prescrite au règlement de zonage en vigueur.

3.29.2 Système d'éclairage extérieur

Tout système d'éclairage extérieur par le moyen d'un appareil orientable projetant un faisceau lumineux d'une capacité de plus de cent cinquante (150) watts est limité à l'utilisation de tels appareils installés soit sur la façade, soit sur le côté de l'entrée du bâtiment résidentiel, à condition qu'il n'y ait aucune projection de lumière sur une propriété voisine.

3.29.3 Guérite, portail et semblable installation

Une guérite, portail, porte cochère ou toute autre installation visant à contrôler ou empêcher l'accès des véhicules automobiles, par l'entrée charretière d'un emplacement résidentiel, sont prohibés à moins que le terrain sur lequel est érigé le bâtiment principal soit d'une superficie de plus de dix-mille mètres carrés (10 000 m²) ou que la résidence soit située à plus de trente mètres (30 m) de l'emprise de la voie publique.

SECTION VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS

3.30 Installation septique

Toute installation septique doit respecter les dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ chap. Q-2) et des règlements édictés sous son empire.

3.31 Ouvrage de captage des eaux souterraines

Tout ouvrage de captage des eaux souterraines doit respecter les dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ chap. Q-2) et des règlements édictés sous son empire, de même que les dispositions énoncées au règlement de zonage.

SECTION VI DISPOSITIONS APPLICABLES AU BRANCHEMENT AU RÉSEAU D'AQUEDUC

3.32 Zone d'application des dispositions de la présente section

Les dispositions de cette section s'appliquent à l'ensemble du territoire.

3.33 Dispositions applicables aux branchements au réseau municipal de distribution d'eau potable

3.33.1 Responsabilité du propriétaire

Le propriétaire d'un bâtiment principal faisant l'objet d'un branchement est responsable de l'ensemble de l'infrastructure qui dessert l'emplacement et des usages qui y sont exercés.

Cette responsabilité s'étend au branchement et à l'utilisation de l'installation d'approvisionnement en eau potable.

Aucun écoulement d'eau (purge en continu) ayant pour but de protéger une infrastructure du gel n'est autorisé.

3.33.2 Cas d'un bâtiment non occupé en permanence et non chauffé de façon continue en hiver

Le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment desservi par le réseau municipal de distribution d'eau potable qui n'est pas occupé pendant une période continue en hiver et non chauffé, y compris un véhicule récréatif autorisé, doit procéder à une purge de son infrastructure d'alimentation en eau potable, à moins qu'il ne soit en mesure de démontrer la sécurité de cette dernière à l'encontre du gel, soit par un couvert d'un minimum de 2,2 mètres (m) au-dessus de la conduite, soit par la présence d'un câble chauffant, ou soit par la présence de matériaux assurant une résistance thermique suffisante.

Dans le cas où un emplacement fait l'objet d'une telle purge, une interruption du service est requise à la boîte de service aux conditions énoncées au règlement sur les permis et certificats. La purge doit être localisée à un minimum de six mètres (6 m) de la limite de terrain avant.

3.33.4 Dispositions particulières

1) Nécessité d'un certificat d'autorisation

- a) La mise en place des équipements de branchement au réseau municipal de distribution d'eau potable nécessite l'obtention d'un certificat d'autorisation, aux conditions énoncées au règlement sur les permis et certificats.

2) Cas d'un bâtiment occupé en permanence et chauffé de façon continue en hiver

- a) Protection à l'encontre du gel

Tout nouveau branchement au réseau municipal de distribution d'eau potable doit être réalisé de façon à ce qu'une protection contre le gel soit assurée. Le branchement doit être installé à au moins 2,2 mètres de profondeur. À défaut, le propriétaire concerné doit s'assurer que le branchement offre une protection suffisante à l'encontre du gel, soit par la présence d'un câble chauffant ou par la présence des matériaux assurant une résistance thermique suffisante. Aucun écoulement d'eau ou purge en continu ne peut constituer une telle mesure.

- b) Purge

Un équipement de purge doit être installé au lieu du branchement pour assurer la sécurité de l'infrastructure.

- c) Matériaux autorisés

Les matériaux autorisés pour un branchement au réseau municipal de distribution d'eau potable sont les suivants :

- un tuyau en cuivre conforme à la norme ANSI/AWWA C800 et de type « K » mou;
- alternativement, un tuyau en polyéthylène répondant à la norme CSA B137.5 ou CSA137.1. Pression minimale de 160 psi.

- d) Raccordement croisé

Les raccords croisés permettant un contact entre l'eau potable provenant du réseau municipal de distribution et celle provenant d'une autre source d'approvisionnement sont interdits.

- e) Inspection des branchements

Tout branchement privé doit être inspecté avant son remblaiement et sa mise en service. Les installations doivent demeurer observables dans leur ensemble aux fins d'une inspection par un inspecteur des bâtiments.

f) Application

Le surintendant et les contremaîtres du Service des travaux publics ou toute personne désignée par ceux-ci, sont chargés de l'application des articles qui composent la présente section.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS FINALES

4.1 Contravention au règlement et dispositions applicables

Dans le cas où une contravention au présent règlement est constatée, les dispositions qui suivent s'appliquent :

1. Un avis d'infraction doit être signifié au contrevenant. Cet avis contient une description de la contravention, la disposition réglementaire visée ainsi que le délai alloué pour remédier à la situation. Dans le cas de travaux réalisés sans l'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation ou si la contravention peut engendrer des effets sur la sécurité des personnes ou des biens, les travaux en cours devront être suspendus immédiatement à la réception de l'avis d'infraction.
2. Aucun avis d'infraction ne sera transmis dans le cas d'une récidive.
3. À défaut par la personne de répondre à l'avis d'infraction dans le délai imparti, un constat d'infraction pourra être délivré imposant une amende et s'il y a lieu, tous les recours judiciaires qui s'imposent pourront être entrepris pour faire cesser la contravention.

4.2 Pénalité

Quiconque déroge à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, outre les frais, d'une amende selon les montants indiqués au tableau suivant :

TABLEAU DES AMENDES

PREMIÈRE INFRACTION		RÉCIDIVE	
MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
100 \$	1 000 \$	200 \$	2 000 \$

L'exécution du jugement contre le contrevenant ne le dispense pas de se procurer les permis requis suivant les dispositions du présent règlement. Toute infraction continue au présent règlement constitue jour par jour une infraction séparée. Les frais mentionnés au présent article ne comprennent pas les frais se rattachant à l'exécution du jugement. Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (RLRQ chap. C-25.1).

4.3 Recours de droit civil

Le conseil peut aussi, sans préjudice et en sus des recours ci-dessus mentionnés, exercer tout recours de droit civil prévu à la loi, dont ceux prévus au titre III de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19-1), aux frais du propriétaire, pour que cesse toute occupation ou construction incompatible avec ce règlement ou pour que soit évacuée, démolie toute construction mettant en danger la vie des personnes ou pour que soit démolie une construction ayant perdue plus de la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion ou autre cause.

Adopté à la réunion du conseil tenue le 28 mai 2018.

Monsieur Luc Gibbons, maire

Maître Louise Ménard, greffière