

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

VILLE DE POHÉNÉGAMOOK

RÈGLEMENT NUMÉRO P.-415



VILLE DE
POHÉNÉGAMOOK



Attendu qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), le Conseil peut adopter un règlement de construction pour l'ensemble du territoire de la ville;

Attendu que la municipalité régionale de comté de Témiscouata a adopté un schéma d'aménagement et de développement révisé entré en vigueur le 10 juin 2010;

Attendu que la ville a adopté un nouveau plan d'urbanisme le 7 août 2017;

Attendu qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), le règlement de construction de la municipalité doit être conforme au schéma d'aménagement révisé et au nouveau plan d'urbanisme;

Attendu que le règlement de construction jusqu'ici en vigueur doit être mis à jour;

Il est proposé par : Guylaine Cyr

Appuyé par : Robin Breton

Et résolu (à l'unanimité) que le Conseil adopte ce qui suit :

Table des matières

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES	1
section 1.1	Dispositions déclaratoires et administratives	1
article 1.1.1	Titre du règlement	1
article 1.1.2	Abrogation.....	1
article 1.1.3	Portée du règlement et territoire assujetti	1
article 1.1.4	Constructions visées par le présent règlement	1
article 1.1.5	Interventions assujetties.....	1
article 1.1.6	Concurrence avec d'autres règlements ou des lois	1
article 1.1.7	Adoption partie par partie	2
article 1.1.8	Modalités et conditions de délivrance des permis de construction	2
article 1.1.9	Infractions, contraventions, Pénalités et recours.....	2
section 1.2	Dispositions interprétatives	2
article 1.2.1	Interprétation des dispositions.....	2
article 1.2.2	Terminologie.....	3
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS	4
section 2.1	Codes et lois applicables	4
article 2.1.1	Bâtiments visés par le présent règlement	4
article 2.1.2	Code de construction du Québec.....	4
article 2.1.3	Les lois encadrant les concepteurs d'immeubles.....	4
section 2.2	Normes de construction	4
article 2.2.1	Fondations.....	4
article 2.2.2	Finition de la fondation	5
article 2.2.3	Drain de bâtiment	5
article 2.2.4	Aération d'une cave ou d'un vide sanitaire.....	5
article 2.2.5	Matériaux d'isolation.....	5
article 2.2.6	Numéro civique	5
article 2.2.7	Contrôle de la neige	5
article 2.2.8	Économie d'énergie.....	6

section 2.3	Normes de construction spécifiques à certains bâtiments	6
article 2.3.1	Application.....	6
article 2.3.2	Système de chauffage.....	6
article 2.3.3	Système de récupération de la chaleur des eaux grises.....	6
article 2.3.4	Installation pour chauffe-eau solaire et installation photovoltaïque.....	7
article 2.3.5	Toiture blanche et verte.....	7
article 2.3.6	Robinetterie intérieure à faible débit d'eau.....	7
section 2.4	Ponceau d'accès et réseau d'aqueduc et d'égout	7
article 2.4.1	Secteur assujetti.....	7
article 2.4.2	Rue dont l'entretien incombe au ministère des Transports.....	7
article 2.4.3	Inspection avant et après les travaux.....	7
article 2.4.4	Soupape de retenue (clapet anti-retour)	8
article 2.4.5	Branchement au réseau d'aqueduc et d'égout.....	8
article 2.4.6	Terrain non-desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout.....	9
article 2.4.7	Gouttière.....	9
article 2.4.8	Cabinet d'aisance.....	9
section 2.5	Normes de sécurité	9
article 2.5.1	détecteur de fumée	9
article 2.5.2	Protection des fenêtres contre l'entrée forcée.....	9
article 2.5.3	Éléments de fortification.....	9
article 2.5.4	Lampadaire et système d'éclairage.....	11
article 2.5.5	Contrôle d'accès des véhicules.....	11
article 2.5.6	Substances dangereuses.....	11
section 2.6	Maisons mobiles	11
article 2.6.1	Conformité aux normes.....	11
article 2.6.2	Fondations.....	11
article 2.6.3	Orientation de la maison mobile.....	12
article 2.6.4	Équipements de transport	12
article 2.6.5	Vide sanitaire.....	12
section 2.7	Entretien.....	12
article 2.7.1	Parties constituantes d'une résidence.....	12

article 2.7.2	Structure.....	12
article 2.7.3	Extérieur du bâtiment	12
article 2.7.4	Ouvertures extérieures.....	12
article 2.7.5	Infiltration.....	12
article 2.7.6	Entretien des balcons, galeries et escaliers	13
article 2.7.7	Intrusion d’animaux nuisibles	13
section 2.8	Constructions incomplètes ou endommagées	13
article 2.8.1	Bâtiments jumelés ou en rangée.....	13
article 2.8.2	Fondations à ciel ouvert	13
article 2.8.3	Bâtiment inachevé ou inoccupé	13
article 2.8.4	Construction endommagée et dangereuse	14
article 2.8.5	Bâtiment endommagé ayant perdu la moitié de sa valeur	14
article 2.8.6	Reconstruction d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis ..	14
article 2.8.7	Exigence d’entretien.....	14
article 2.8.8	Refus d’effectuer les travaux.....	14
section 2.9	Démolition d’un bâtiment	15
article 2.9.1	Sécurité	15
article 2.9.2	Poussière	15
article 2.9.3	Interdiction de brûler les débris	15
article 2.9.4	Réaménagement suite à une démolition.....	15
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS FINALES.....	16
article 3.1.1	Entrée en vigueur	16

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de construction numéro P.-415 de la Ville de Pohénégamook ».

ARTICLE 1.1.2 ABROGATION

Le présent règlement abroge le Règlement de construction numéro P-226 ainsi que tous ses amendements.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité de tous règlements antérieurs remplacés par le présent règlement et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 1.1.3 PORTÉE DU RÈGLEMENT ET TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Pohénégamook. Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droits publics que privés.

ARTICLE 1.1.4 CONSTRUCTIONS VISÉES PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Seuls les bâtiments exemptés de l'application du chapitre I du *Code de construction du Québec*, en vertu du Règlement d'application de la *Loi sur le bâtiment* (c. B-1.1, r.1) et de ses amendements, sont assujettis au présent règlement.

ARTICLE 1.1.5 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

L'érection, le déplacement, la réparation, la transformation, l'agrandissement, l'ajout ou l'installation d'une construction ou d'une partie de construction, l'usage ou la modification de l'usage d'une construction ou d'une partie de construction, la division ou la subdivision d'un logement, l'installation d'une maison mobile, d'une maison modulaire ou d'une maison préfabriquée de même que l'exécution de travaux sur un terrain ou une construction doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 1.1.6 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU DES LOIS

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une Loi ou d'un règlement dûment adopté par le

gouvernement du Canada, ou le gouvernement du Québec ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable.

ARTICLE 1.1.7 ADOPTION PARTIE PAR PARTIE

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe.

Dans le cas où une partie du présent règlement serait déclarée nulle, les autres parties ou clauses du règlement ne seront d'aucune façon affectées par telle nullité.

ARTICLE 1.1.8 MODALITÉS ET CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUCTION

Les modalités et conditions de délivrance des permis de construction sont définies au Règlement sur les permis et certificats numéro P.-416.

ARTICLE 1.1.9 INFRACTIONS, CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS

Les dispositions relatives aux infractions, pénalités, amendes et recours sont édictées dans le Règlement sur les permis et certificats numéro P.-416.

SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1.2.1 INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS

L'interprétation du présent règlement doit respecter les règles suivantes :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
- 2° L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
- 3° L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- 4° Lorsque deux (2) dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:
 - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b) La disposition la plus contraignante prévaut;
- 5° Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 6° Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système International (SI) métrique;

- 7° La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;
- 8° Les plans, annexes, tableaux, symboles, figures et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit contenus dans le présent règlement en font partie intégrante;
- 9° En cas de contradiction entre le texte, les plans, les tableaux, les grilles, les symboles, les figures et les autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau ou une grille et les autres formes d'expression à l'exclusion du texte, les composantes du tableau prévalent.

ARTICLE 1.2.2 TERMINOLOGIE

À moins que le contexte ne leur attribue spécifiquement un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le Règlement de zonage numéro P.-413.

Dans tous les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

SECTION 2.1 CODES ET LOIS APPLICABLES

ARTICLE 2.1.1 BÂTIMENTS VISÉS PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Seuls les bâtiments exemptés de l'application du chapitre I du *Code de construction* du Québec (c. B-1.1), en vertu du *Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment* (c. B-1.1, r.1) et de ses amendements, sont assujettis au présent règlement.

ARTICLE 2.1.2 CODE DE CONSTRUCTION DU QUÉBEC

La Ville ne peut être tenue responsable de la qualité d'un ouvrage. L'entrepreneur ou le propriétaire, dans le cas où il n'y a pas d'entrepreneur, ainsi que tout sous-traitant ou professionnel dirigeant ou surveillant un chantier est responsable de la qualité de l'ouvrage conformément aux articles 2117 et suivants du *Code civil du Québec*. De plus, ils ont l'obligation de s'assurer qu'ils respectent les dispositions applicables du *Code de construction*.

ARTICLE 2.1.3 LES LOIS ENCADRANT LES CONCEPTEURS D'IMMEUBLES

De manière non limitative, la *Loi sur les architectes* (c. A-21) et la *Loi sur les ingénieurs* (c. I-9) doivent être respectées par toute personne qui doit fournir des plans et devis lors de l'émission d'un permis de construction et d'un certificat d'autorisation.

Le propriétaire ou son mandataire, s'il y a lieu, a l'entière responsabilité de faire préparer et signer les plans et devis relatifs à la construction selon les exigences des lois encadrant les concepteurs d'immeubles précitées.

SECTION 2.2 NORMES DE CONSTRUCTION

ARTICLE 2.2.1 FONDATIONS

Tout bâtiment principal ainsi que tout bâtiment accessoire intégré au bâtiment principal doit être doté d'une fondation faite de béton coulé et uniforme ou d'une combinaison béton/acier construite selon les règles de l'art, selon les normes de construction contenues dans le *Code de construction* (c. B-1.1) et à une profondeur suffisante pour éviter qu'elle soit endommagée par l'effet du gel ou d'autres effets, à l'exception des fondations flottantes et des radiers. Les fondations constituées de piliers et de blocs de béton sont prohibées.

Cependant, dans le cas d'un agrandissement d'un bâtiment principal ayant déjà une fondation en blocs de béton ou en piliers et dans le cas d'une maison mobile, d'un chalet, d'un complexe touristique ou de villégiature (ex. : petits chalets, cabines), d'un camp ou abri forestier ou récréatif, l'utilisation de blocs de béton, de pieux vissés ou de piliers est autorisée.

ARTICLE 2.2.2 FINITION DE LA FONDATION

La partie apparente d'une fondation de béton coulé doit être recouverte de crépi, être recouverte d'un matériau de revêtement extérieur non prohibé, être peinte de façon uniforme ou être camouflée par des végétaux.

ARTICLE 2.2.3 DRAIN DE BÂTIMENT

Tous les sous-sols, caves ou dalles doivent avoir un drain non rattaché à une installation septique. Aucune soupape de retenue ne peut être installée sur un drain de bâtiment.

ARTICLE 2.2.4 AÉRATION D'UNE CAVE OU D'UN VIDE SANITAIRE

Toute cave ou vide sanitaire devra avoir des orifices de ventilation naturelle mesurant au moins 0,1 mètre carré pour chaque tranche de 50 mètres carrés de surface de cave ou de vide sanitaire.

ARTICLE 2.2.5 MATÉRIAUX D'ISOLATION

Il est interdit d'utiliser les matériaux suivants pour l'isolation d'un bâtiment :

- 1° Mousse d'urée formaldéhyde;
- 2° Bran de scie;
- 3° Panure de bois;
- 4° Papier journal et autres types de papier, à l'exception des matériaux à base de fibres de papier ou de cellulose certifiés pour l'utilisation comme isolant thermique;
- 5° Granules de polystyrène.

ARTICLE 2.2.6 NUMÉRO CIVIQUE

Tous les bâtiments principaux doivent être identifiés avec un numéro civique distinct en chiffre arabe qui leur est attribué par le fonctionnaire désigné. Le numéro civique doit être affiché sur une façade du bâtiment donnant sur une rue publique, de façon à être clairement visible à partir de celle-ci.

En absence d'une rue publique adjacente, lorsque le bâtiment principal est situé sur un terrain adjacent à une rue privée, le numéro civique doit être affiché au carrefour de la rue privée et de la rue publique s'y rattachant et ne pas obstruer la visibilité au carrefour. De plus, le numéro civique doit également être affiché sur la façade du bâtiment faisant face à la rue privée, de façon à être clairement visible à partir de celle-ci.

ARTICLE 2.2.7 CONTRÔLE DE LA NEIGE

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

ARTICLE 2.2.8 ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Toute nouvelle construction doit être conforme à la *Loi sur l'économie de l'énergie dans le bâtiment* (c. E-1.1) et aux règlements adoptés en vertu de cette Loi. Une attestation de conformité à cette Loi et à ces règlements devra être produite par le propriétaire à la demande du fonctionnaire désigné. Une telle attestation doit être rédigée et signée par une personne qualifiée.

SECTION 2.3 NORMES DE CONSTRUCTION SPÉCIFIQUES À CERTAINS BÂTIMENTS

ARTICLE 2.3.1 APPLICATION

En plus des normes générales, les normes de la présente section s'appliquent à tout bâtiment principal résidentiel ou industriel.

ARTICLE 2.3.2 SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Le système de chauffage pour un bâtiment principal résidentiel ou industriel doit être composé d'une ou des manières suivantes :

- 1° Un thermostat électronique doit contrôler un appareil de chauffage autonome;
- 2° Un thermostat programmable doit contrôler un système de chauffage central;
- 3° Un appareil de chauffage au bois est autorisé dans le seul cas où il est certifié par la Canadian Standards Association (CSA) ou par l'Environmental Protection Agency (EPA);
- 4° La combustion des appareils de chauffage central, d'appoint et de chauffage de l'eau de consommation alimentés au gaz naturel, au propane ou au mazout doit se faire en circuit scellé.

ARTICLE 2.3.3 SYSTÈME DE RÉCUPÉRATION DE LA CHALEUR DES EAUX GRISES

Un système de récupération de la chaleur des eaux grises est requis. Trois types de système de raccordement sont autorisés, soit :

- 1° Eau chaude seulement;
- 2° Eau froide seulement;
- 3° Combiné

Le système de récupération de la chaleur doit respecter les dispositions suivantes :

- 1° Le système est fabriqué à partir de composantes de plomberie approuvées;
- 2° Le système de récupération doit être raccordé à la colonne d'évacuation

des eaux grises sauf pour une douche située dans un sous-sol;

- 3° Le serpentin de récupération de la chaleur doit être installé sur une hauteur minimale de 600 millimètres autour de la colonne d'évacuation des eaux grises.

ARTICLE 2.3.4 INSTALLATION POUR CHAUFFE-EAU SOLAIRE ET INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE

L'installation d'un dispositif permettant la mise en place et le fonctionnement d'un chauffe-eau solaire ou pour une installation photovoltaïque est obligatoire pour tous les usages industriels.

ARTICLE 2.3.5 TOITURE BLANCHE ET VERTE

Les toitures blanches sont obligatoires pour tout toit plat.

Nonobstant le premier alinéa, une toiture verte est également autorisée sur un toit plat.

ARTICLE 2.3.6 ROBINETTERIE INTÉRIEURE À FAIBLE DÉBIT D'EAU

Un robinet intérieur dans un nouveau bâtiment ou lors de travaux de modification ou de rénovation impliquant son remplacement doit fournir un débit d'eau d'au plus 5 litres par minute.

SECTION 2.4 PONCEAU D'ACCÈS ET RÉSEAU D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

ARTICLE 2.4.1 SECTEUR ASSUJETTI

La présente section concerne les travaux de canalisation d'un fossé situé en bordure d'une rue publique ou privée et l'aménagement des accès au terrain à l'extérieur des limites du périmètre d'urbanisation.

ARTICLE 2.4.2 RUE DONT L'ENTRETIEN INCOMBE AU MINISTÈRE DES TRANSPORTS

Tous les travaux relatifs à l'aménagement d'un accès à un terrain adjacent à une route dont l'entretien incombe au ministère des Transports doivent préalablement recevoir l'autorisation de ce ministère avant le début des travaux.

ARTICLE 2.4.3 INSPECTION AVANT ET APRÈS LES TRAVAUX

Aucun travail de canalisation de fossé situé en bordure d'une rue publique ou privée, ni aucun aménagement d'accès à un terrain ne peut être commencé avant que le directeur des travaux publics de la Ville ou son représentant n'ait réalisé une inspection et accepté les matériaux à utiliser ainsi que la méthode d'installation. Les travaux doivent être exécutés selon la politique en vigueur à la Ville de Pohénégamook.

Une fois les conduites installées et avant le remblaiement, le requérant d'un permis de construction doit aviser le directeur des travaux publics de la Ville, ou son représentant, au moins 24 heures avant ce remblaiement. Ce dernier doit approuver les travaux. Dans le cas d'un refus, il doit se justifier et émettre une proposition de correction des travaux.

ARTICLE 2.4.4 SOUPAPE DE RETENUE (CLAPET ANTI-RETOUR)

Pour tout bâtiment desservi par un réseau d'égout municipal, une soupape de retenue doit être installée sur le branchement horizontal principal entre le dernier appareil desservi et la connexion au réseau d'égout, ou sur tous les branchements horizontaux recevant les eaux usées d'un appareil.

Toute soupape de retenue doit être tenue en bon état de fonctionnement et elle doit être installée à l'intérieur du bâtiment de manière à y faciliter l'accès et l'entretien.

Tout bâtiment déjà érigé qui ne respecte pas les dispositions du présent article doit être modifié de manière à le rendre conforme dans un délai de 12 mois débutant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 2.4.5 BRANCHEMENT AU RÉSEAU D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Tout branchement au réseau d'aqueduc doit être conforme au chapitre III du *Code de construction* (c. B-1.1).

De plus, un branchement entre le bâtiment et l'entrée de service doit se faire de la façon suivante :

- 1° Une assise de 150 millimètres de pierre compactée doit être installée sous le branchement;
- 2° Les entrées d'égout pluvial doivent être fabriquées de tuyaux de plastique de type S.D.R.-28 ayant un diamètre de 150 millimètres. L'entrée pourra avoir un diamètre supérieur dans le cas où la situation l'exigerait;
- 3° Les entrées d'égout domestique doivent être construites avec des tuyaux de plastique de type S.D.R.-28 d'un diamètre de 125 millimètres. L'entrée pourra avoir un diamètre supérieur dans le cas où la situation l'exigerait;
- 4° Les branchements au réseau d'aqueduc doivent se faire avec des tuyaux d'un diamètre de 19 millimètres à 50 millimètres ou de 100 millimètres et plus;
- 5° Les branchements au réseau d'aqueduc doivent se faire avec des tuyaux de cuivre de type K-mou pour les entrées d'un diamètre de 19 millimètres à 50 millimètres;
- 6° Les branchements au réseau d'aqueduc doivent se faire avec des tuyaux de C.V.P. de type D.R.-18 pour les entrées d'un diamètre de 100 millimètres et plus.

Lorsqu'un terrain est adjacent à une rue desservie, les eaux sanitaires et pluviales doivent être canalisées dans des systèmes séparés. Les fosses de récupération d'huile ou de graisse ne doivent en aucun cas être raccordées au réseau d'égout municipal.

ARTICLE 2.4.6 TERRAIN NON-DESSERVI PAR UN RÉSEAU D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Toute construction dont l'usage ou l'activité est susceptible de produire l'émission, le dépôt ou le rejet d'eau usée, doit être conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (c. Q-2) et aux règlements qui en découlent.

ARTICLE 2.4.7 GOUTTIÈRE

Il est interdit de rejeter l'effluent des gouttières des bâtiments dans le réseau d'égout sanitaire ou pluvial de la Ville.

ARTICLE 2.4.8 CABINET D'AISANCE

Toute nouvelle résidence devra être munie de cabinets d'aisance utilisant 6 litres ou moins d'eau par chasse.

SECTION 2.5 NORMES DE SÉCURITÉ

ARTICLE 2.5.1 DÉTECTEUR DE FUMÉE

Au moins un détecteur de fumée doit être installé dans tout logement. Si un logement compte plus d'un étage ou comporte un sous-sol ou une cave, au moins un détecteur de fumée doit être installé par étage, sous-sol et cave.

Tout détecteur de fumée doit être conforme à la norme CAN/ULC-S531-02, être en état de fonctionnement et être pourvu d'une alimentation à pile permettant son fonctionnement lors d'une panne électrique.

ARTICLE 2.5.2 PROTECTION DES FENÊTRES CONTRE L'ENTRÉE FORCÉE

Il est permis d'installer, dans les fenêtres et autres ouvertures d'un sous-sol ou d'une cave, un système de protection contre l'entrée par effraction. Les seuls éléments d'un tel système autorisés sont :

- 1° Des barreaux d'acier d'un diamètre d'au plus 10 millimètres;
- 2° Un assemblage de fer forgé ou de fer soudé monté sur un châssis fixé à l'encadrement de l'ouverture.

Lorsqu'un système de protection contre l'entrée par effraction est installé dans une fenêtre d'une chambre à coucher, il doit être mobile de manière à ce qu'il soit possible de dégager complètement la fenêtre pour permettre l'évacuation des occupants. Il doit être possible de déverrouiller et d'ouvrir le système de protection de l'intérieur sans clé ni connaissances particulières.

ARTICLE 2.5.3 ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION

Il est interdit d'utiliser dans un bâtiment ou une construction, un type de matériau ou un mode d'assemblage de matériaux qui a pour effet de rendre un mur, un plancher, une

cloison ou un toit résistant aux projectiles d'armes à feu, aux explosions ou aux impacts de véhicules automobiles.

Sont prohibés pour toute construction :

- 1° L'installation et le maintien de verre de type laminé (H-6) (vitres pare-balles) dans les portes et les fenêtres;
- 2° L'installation et le maintien de plaques de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- 3° L'installation et le maintien de volets de protection pare-balles ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs autour des ouvertures du bâtiment;
- 4° L'installation et le maintien de porte en acier blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, d'explosif ou d'assaut;
- 5° L'installation et le maintien de murs ou de parties de murs, intérieurs ou extérieurs au bâtiment et fabriqués en acier blindé, en béton armé ou spécialement conçus pour résister aux projectiles d'armes à feu, aux explosifs ou aux chocs à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- 6° L'installation et le maintien d'une tour d'observation ou d'un poste d'observation et de surveillance de lieux non touristiques aménagés spécifiquement sur le toit d'un bâtiment et non accessibles au public, ou encore, les miradors;
- 7° Caméra de surveillance ou système de vision nocturne pour la protection d'un bâtiment résidentiel sauf ceux localisés de manière à capter uniquement les façades de bâtiment;
- 8° Sous réserve de l'article 2.5.2, l'installation, dans une ouverture d'un mur extérieur d'un bâtiment, de barreaux d'acier.

Les deux premiers alinéas ne s'appliquent pas aux constructions vouées aux usages suivants :

- 1° Centre de détention;
- 2° Institution financière;
- 3° Musée;
- 4° Bijouterie;
- 5° Centre d'hébergement pour personne victime de violence;
- 6° Usage nécessitant l'entreposage licite de substances dont la garde exige des mesures particulières;
- 7° Centre de tir à l'arc et pour armes à feu;
- 8° Tout autre usage émanant de l'autorité publique.

Tout bâtiment déjà érigé qui ne respecte pas les dispositions du présent article doit être reconstruit ou modifié de manière à le rendre conforme dans un délai de 12 mois débutant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 2.5.4 LAMPADAIRE ET SYSTÈME D'ÉCLAIRAGE

L'utilisation d'appareil d'éclairage orientable dont le faisceau lumineux est d'une capacité de 150 watts et plus est limitée à deux appareils d'éclairage par immeuble. L'installation peut être faite sur la façade ou sur le côté de l'entrée du bâtiment.

ARTICLE 2.5.5 CONTRÔLE D'ACCÈS DES VÉHICULES

Une guérite, portail, porte-cochère ou toute autre installation visant à contrôler ou empêcher l'accès des véhicules automobiles par l'entrée charretière est autorisé aux conditions suivantes :

- 1° Le terrain sur lequel le bâtiment, dont l'usage est résidentiel, est érigé à une superficie de plus de 10 000 mètres carrés;
- 2° Le bâtiment est situé à plus de 30 mètres de la voie publique;
- 3° L'accès à une infrastructure publique, commerciale ou industrielle doit être contrôlé.

ARTICLE 2.5.6 SUBSTANCES DANGEREUSES

Malgré les dispositions du *Code du bâtiment*, la construction de bâtiments destinés à l'entreposage de substances ou de déchets dangereux est régie par les règlements fédéraux et provinciaux tels que le règlement sur les déchets dangereux.

SECTION 2.6 MAISONS MOBILES

ARTICLE 2.6.1 CONFORMITÉ AUX NORMES

Toute partie d'une maison mobile doit être certifiée conforme aux normes de l'Association Canadienne de la Normalisation (ACNOR-CSA).

ARTICLE 2.6.2 FONDATIONS

Les maisons mobiles installées à demeure doivent être installées sur des fondations de même nature que celles autorisées pour les autres bâtiments résidentiels conformément à l'article 2.2.1, ou être installées sur une plateforme de gravier ou d'asphalte. Cette plate-forme doit supporter, en toute saison, la charge maximale exercée par la maison mobile sur le sol, sans qu'il ne se produise d'affaissement ni autre forme de mouvement de la maison mobile.

Si elle est posée sur une plate-forme, la maison mobile doit être ancrée au sol par des blocs, piliers, pilotis, vérins ou autres dispositifs d'ancrage disposés à tous les angles de la maison mobile.

ARTICLE 2.6.3 ORIENTATION DE LA MAISON MOBILE

L'installation de la maison mobile doit être faite de façon à ce que le côté le plus long soit parallèle à la rue. À l'exception de celle installée dans un parc de maison mobile.

ARTICLE 2.6.4 ÉQUIPEMENTS DE TRANSPORT

Le dispositif d'accrochage et les équipements servant au transport d'une maison mobile doivent être enlevés dans les 30 jours suivant l'installation d'une maison mobile.

ARTICLE 2.6.5 VIDE SANITAIRE

S'il existe, le vide sanitaire sous une maison mobile doit être fermé dans les 30 jours suivants l'installation de la maison mobile par des panneaux constitués des mêmes matériaux que ceux utilisés pour le revêtement extérieur de la maison, de matériaux similaires ou de treillis.

SECTION 2.7 ENTRETIEN

ARTICLE 2.7.1 PARTIES CONSTITUANTES D'UNE RÉSIDENCE

Les parties constituantes d'une résidence doivent être maintenues en bon état et doivent pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues. Elles doivent être traitées, réparées ou remplacées de façon à pouvoir remplir cette même fonction.

ARTICLE 2.7.2 STRUCTURE

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. Elles doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et être réparées ou remplacées au besoin.

ARTICLE 2.7.3 EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telle la toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, doit être étanche. Les revêtements extérieurs en bois ou autres parties extérieures en bois doivent être entièrement protégés à l'aide de peinture ou de teinture. Une peinture ne doit pas être écaillée de manière à ce que l'on voie une couche inférieure d'une autre couleur.

ARTICLE 2.7.4 OUVERTURES EXTÉRIEURES

Les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telle une porte, une fenêtre, un puits de lumière ainsi que leur pourtour doivent être étanches.

ARTICLE 2.7.5 INFILTRATION

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affecté par une infiltration d'eau ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à

prévenir et à éliminer la présence d'odeur ou de moisissure et leur prolifération. Les matériaux affectés par un feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

ARTICLE 2.7.6 ENTRETIEN DES BALCONS, GALERIES ET ESCALIERS

Un balcon, une galerie ou un escalier extérieur doit être maintenu en bon état, sans présence de pourriture et de rouille. Il ne doit constituer aucun danger ou nuire à son utilisation. Toutes les parties constituantes de ses structures doivent répondre au code du bâtiment.

ARTICLE 2.7.7 INTRUSION D'ANIMAUX NUISIBLES

Les surfaces extérieures d'une habitation, tel le soffite et les grilles de ventilations, doivent être entretenues afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermines, de rongeurs, d'insectes ou autres animaux nuisibles. Ces surfaces doivent demeurer d'apparence uniforme et elles ne doivent pas être dépourvues de recouvrement.

SECTION 2.8 CONSTRUCTIONS INCOMPLÈTES OU ENDOMMAGÉES

ARTICLE 2.8.1 BÂTIMENTS JUMELÉS OU EN RANGÉE

Il n'est pas permis de construire un bâtiment jumelé ou en rangée sans construire l'ensemble des bâtiments contigus.

ARTICLE 2.8.2 FONDATIONS À CIEL OUVERT

Une fondation à ciel ouvert, autre qu'une fondation d'un bâtiment en cours de construction, doit être entourée d'une clôture d'une hauteur minimale de 1,2 mètre.

Si aucun bâtiment n'est érigé sur une fondation à ciel ouvert dans les 24 mois suivants sa construction, ladite fondation doit être détruite et le terrain remis à son état naturel.

Si le propriétaire d'une fondation non-conforme au premier ou au second alinéa ne rend pas cette fondation conforme à ces dispositions dans les 10 jours qui suivent la signification de l'avis d'infraction donné par le fonctionnaire désigné, des travaux de protection peuvent être faits par la Ville aux frais du propriétaire afin de rendre la fondation conforme.

ARTICLE 2.8.3 BÂTIMENT INACHEVÉ OU INOCCUPÉ

Aucun bâtiment ne peut rester inachevé. Tout bâtiment inachevé ou inoccupé, en construction ou en rénovation dont les travaux sont arrêtés ou suspendus depuis au moins 1 mois doit être clos ou barricadé afin qu'aucune personne ne puisse y avoir accès.

Une construction inachevée et inoccupée à la date d'échéance du permis de construction doit être close ou barricadée.

ARTICLE 2.8.4 CONSTRUCTION ENDOMMAGÉE ET DANGEREUSE

Une construction partiellement détruite et rendue dangereuse par son délabrement doit être réparée. Le propriétaire d'une telle construction doit, dans les 10 jours suivant l'ordonnance émise par le fonctionnaire désigné, demander un permis de construction afin de procéder à des travaux de réparation. Ces travaux doivent être entrepris dans les 30 jours qui suivent l'émission du permis de construction.

Si les dommages à la construction sont dus à un sinistre, le fonctionnaire désigné doit attendre les résultats de l'enquête, s'il y a lieu, avant d'émettre un avis au sujet du bâtiment.

ARTICLE 2.8.5 BÂTIMENT ENDOMMAGÉ AYANT PERDU LA MOITIÉ DE SA VALEUR

Tout bâtiment vétuste, endommagé ou ayant perdu la moitié de sa valeur, doit être réparé ou démoli.

Advenant un litige entre la Ville et le propriétaire du bâtiment quant à l'évaluation du bâtiment, il est soumis à un comité d'arbitrage formé de deux évaluateurs agréés du Québec, désignés l'un par le propriétaire, l'autre par la Ville, et d'une troisième personne nommée par les deux autres évaluateurs. La décision de ce comité d'arbitrage est finale. Les frais d'évaluation liés à cette procédure sont partagés à parts égales entre la Ville et le propriétaire.

ARTICLE 2.8.6 RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

La reconstruction de tout bâtiment dérogatoire, protégé par droits acquis, détruit ou devenu dangereux suite à un incendie ou à quel qu'autre cause non volontaire et ayant perdu plus de 50% de sa valeur au rôle d'évaluation municipal peut être effectuée uniquement en conformité avec les règlements d'urbanisme.

ARTICLE 2.8.7 EXIGENCE D'ENTRETIEN

Le fonctionnaire désigné peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Il doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par la réglementation ainsi que le délai pour les effectuer. Elle peut accorder tout délai additionnel.

ARTICLE 2.8.8 REFUS D'EFFECTUER LES TRAVAUX

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer des travaux de protection exigés en vertu du présent règlement, la Cour supérieure peut, sur requête de la Ville, autoriser celle-ci à effectuer ces travaux et à en réclamer le coût au propriétaire. La requête est instruite et jugée d'urgence. Le coût des travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, 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 cet immeuble.

SECTION 2.9 DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT

ARTICLE 2.9.1 SÉCURITÉ

Toute personne responsable ou exécutant des travaux de démolition d'un bâtiment ou d'un ouvrage doit s'assurer que les mesures nécessaires de sécurité sont prises.

ARTICLE 2.9.2 POUSSIÈRE

Les débris et les matériaux de démolition doivent être arrosés de manière à contrôler le soulèvement de la poussière.

ARTICLE 2.9.3 INTERDICTION DE BRÛLER LES DÉBRIS

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

ARTICLE 2.9.4 RÉAMÉNAGEMENT SUITE À UNE DÉMOLITION

Au plus tard 15 jours après la fin des travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tout débris ou de matériaux et remis dans son état naturel.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 3.1.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Greffière

Mairesse

Projet de règlement adopté le 5 juin 2017
Avis de motion donné le 4 juillet 2017
Règlement adopté le <u>7 août 2017</u> (date)
Règlement entré en vigueur le _____ (date)
Copie certifiée par : _____ le _____ (date)
Directrice générale

Modifications		Modifications	
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur