



Règlement de construction Numéro 592-2007

Mars 2008

Mises à jour: 657-2011 ; 683-2012, 773-2016 ; 899-2021, 909-2021, 935-2022

Dernière mise à jour : 27-09-2022

Table des matières

	Page
CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
1.1 Le titre et le numéro du règlement	1
1.2 Le but du règlement	1
1.3 Le territoire assujéti	1
1.4 La validité	1
1.5 Les principes généraux d'interprétation	2
1.6 L'interrelation entre les règlements d'urbanisme	2
1.7 La terminologie	2
1.8 Les unités de mesures.....	2
1.9 L'interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles	3
1.10 Le remplacement.....	3
CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES	4
2.1 L'administration et l'application du règlement.....	4
2.2 Les procédures, les sanctions et les recours	4
CHAPITRE 3 : LES OBLIGATIONS ET LES RESPONSABILITÉS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION, D'ENVIRONNEMENT ET DE SÉCURITÉ	5
3.1 La législation et la réglementation applicables	5
3.2 Les codes de construction	5
3.3 Les lois encadrant les concepteurs d'immeubles	6
3.4 Déclaration obligatoire	6
3.5 Bâtiment préfabriqué	6
3.6 La protection contre les incendies.....	6
3.7 Le raccordement au réseau d'aqueduc et d'égouts.....	7
3.8 L'alimentation en eau potable, l'évacuation et le traitement des eaux usées.....	7
3.9 L'accès à la propriété sur les voies publiques	7
3.10 Les autres dispositions	7
CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉDIFICATION, À L'ASSEMBLAGE, À L'APPARENCE, À LA FINITION ET À L'OCCUPATION DES CONSTRUCTIONS.....	8
4.1 Assemblage de matériaux et forme des bâtiments.....	8
4.2 Usages prohibés de certaines constructions et de remorques	Erreur ! Signet non défini.
4.3 Fondation d'un bâtiment	9
4.4 Mur mitoyen.....	10
4.5 Obligation et délai de finition extérieure des bâtiments	10

Table des matières

	Page
4.6 Matériau de revêtement extérieur	10
4.6.1 Dispositions spécifiques	11
4.7 Installation et visibilité du numéro civique	12
4.8 Occupation d'un nouveau bâtiment principal.....	13
4.9 Protection et fortification d'une construction, d'un bâtiment, d'un ouvrage ou d'un immeuble	13
4.9.1 Domaine d'application	13
4.9.2 Matériaux ou ouvrages prohibés pour la fortification d'un immeuble.....	14
4.9.3 Délai pour rendre une construction, un bâtiment ou un ouvrage dérogoratoire conforme ou pour le démantèlement	16
4.10 Appareils de plomberie économisateurs d'eau et d'énergie	16
CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN ET À LA SÉCURITÉ DES CONSTRUCTIONS	17
5.1 Obligation d'entretien	17
5.2 Revêtement extérieur détérioré, endommagé ou défraîchi.....	17
5.3 Bâtiment inoccupé ou inachevé	19
5.4 Excavation ou fondation à ciel ouvert.....	19
5.5 Nettoyage des terrains après les travaux de construction ou de démolition	19
5.6 Construction non sécuritaire ou non entretenue.....	19
CHAPITRE 6 : LES DISPOSITIONS FINALES	21
6.1 Entrée en vigueur	21

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 LE TITRE ET LE NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est identifié de la façon suivante « *Règlement de construction numéro 592-2007* ».

1.2 LE BUT DU RÈGLEMENT

Le but du présent règlement vise principalement à obtenir des constructions qui respectent diverses normes d'assemblage, d'édification, d'apparence extérieure, de finition, de sécurité et d'entretien, selon les obligations et les responsabilités respectives des divers intervenants en matière de construction, incluant notamment et non limitativement les propriétaires, les constructeurs et les professionnels.



1.3 LE TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Saint-Apollinaire.

1.4 LA VALIDITÉ

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.5 LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés à la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.6 L'INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique d'aménagement de la Municipalité. Il découle de ce fait du *Plan d'urbanisme* et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

Le *Règlement de construction* constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

1.7 LA TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions ont le sens et la signification qui leur sont respectivement attribués dans les définitions intégrées au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 593-2007* comme si elles étaient reproduites ici au long. Si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

1.8 LES UNITÉS DE MESURES

Toutes les dimensions prescrites dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques, selon le système international d'unité (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètres) valent comme s'ils étaient au long réécrits.

1.9 L'INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis, symboles et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.10 LE REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant la construction et leurs amendements. Sans limiter ce qui précède, est remplacé le *Règlement de construction numéro 119-1991* et ses amendements.

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

2.1 L'ADMINISTRATION ET L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à une personne désignée par résolution du Conseil municipal.

Le Conseil nomme l'officier municipal et peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité de l'officier municipal.

Les dispositions en matière d'administration et d'application des règlements d'urbanisme contenues au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 593-2007* s'appliquent ici comme si elles étaient au long reproduites.

2.2 LES PROCÉDURES, LES SANCTIONS ET LES RECOURS

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours contenues dans le *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 593-2007* s'appliquent ici pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

CHAPITRE 3 : LES OBLIGATIONS ET LES RESPONSABILITÉS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION, D’ENVIRONNEMENT ET DE SÉCURITÉ

3.1 LA LÉGISLATION ET LA RÉGLEMENTATION APPLICABLES

Une personne qui érige, modifie, rénove, agrandie, transforme, utilise ou occupe ou aménage un terrain ou une construction et qui exécute tout ouvrage, doit s’assurer de respecter toutes les dispositions législatives et réglementaires tant fédérale, provinciale que municipale.

Le propriétaire d’un terrain, d’une construction ou d’un ouvrage, ou le requérant de tout permis ou certificat municipal doit fournir l’engagement écrit ou la preuve que lui-même ou son mandataire respecte les lois et règlements applicables en apposant sa signature à cet effet lors de l’émission du permis ou du certificat. En l’absence de tel engagement écrit ou de telle preuve établissant la conformité d’un ou des éléments, le permis ou le certificat doit être refusé ou annulé.

3.2 LES CODES DE CONSTRUCTION

Le *Code de construction du Québec – Chapitre I, Bâtiment*, et le *Code national du bâtiment – Canada 1995 (modifié)* publié par le Conseil national de recherches du Canada, incluant ses annexes et ses séries de révisions, d’errata et de modifications, approuvées par la Commission des Codes du bâtiment et de prévention des incendies font partie intégrante du présent règlement, à des fins de référence seulement pour la Municipalité. La Municipalité ne se donne ni le pouvoir, ni le devoir de les faire appliquer.

Les amendements apportés à ce Code après l’entrée en vigueur du présent règlement font également partie intégrante de ce règlement. Un tel amendement entre en vigueur à la date que le Conseil municipal détermine par résolution.

Le propriétaire ou son mandataire, s’il y a lieu, a l’entière responsabilité d’exécuter ou de faire exécuter tous les travaux de construction requis selon les exigences de ce *Code de construction*.

Le requérant du permis ou du certificat doit alors fournir l’engagement écrit de respect ou la preuve de conformité au *Code de construction* lors de l’émission du permis ou du certificat, en apposant sa signature à cet effet. En l’absence de l’engagement écrit ou de la preuve établissant la conformité d’un ou des éléments, le permis ou certificat doit être refusé ou annulé.

3.3 LES LOIS ENCADRANT LES CONCEPTEURS D'IMMEUBLES

De manière non limitative, la *Loi sur les architectes* (L.R.Q., Chap.A-21) et la *Loi sur les ingénieurs* (L.R.Q., Chap.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.

Le requérant du permis ou du certificat doit alors fournir son engagement écrit du respect ou la preuve de conformité législative lors de l'émission du permis ou du certificat, en apposant sa signature à cet effet. En l'absence de tel engagement écrit ou de telle preuve établissant la conformité d'un ou des éléments, le permis ou le certificat doit être refusé ou annulé.

3.4 DÉCLARATION OBLIGATOIRE

De manière non limitative et lorsqu'exigée par une autre autorité publique, le propriétaire ou son mandataire doit fournir l'acte déclaratif de construction ou d'usage selon le cas, préalablement à l'érection ou à l'occupation du bâtiment principal (ex. : résidence unifamiliale, résidence pour personnes âgées, logement intergénérationnel, garderie, etc.).

3.5 BÂTIMENT PRÉFABRIQUÉ

Les éléments de construction d'un bâtiment préfabriqué (modulaire, sectionnel ou usiné), y compris toute maison mobile, doivent être certifiés par l'Association Canadienne de Normalisation (ACNOR-CSA).

3.6 LA PROTECTION CONTRE LES INCENDIES

Les dispositions applicables concernant la protection incendie qui sont contenues dans une réglementation municipale distincte doivent être respectées par le service municipal concerné.

3.7 LE RACCORDEMENT AU RÉSEAU D’AQUEDUC ET D’ÉGOUTS

Les dispositions applicables concernant le raccordement au réseau d'aqueduc et d'égouts (pluvial / sanitaire) qui sont contenues dans une réglementation municipale distincte doivent être respectées par le service municipal concerné.

3.8 L’ALIMENTATION EN EAU POTABLE, L’ÉVACUATION ET LE TRAITEMENT DES EAUX USÉES

Les dispositions de la *Loi sur la qualité de l’environnement* (L.R.Q., chap. Q-2) ainsi que les dispositions des règlements édictés sous son empire (incluant leurs annexes et leurs amendements) relatives à l'eau potable et à l'évacuation et au traitement des eaux usées doivent être respectées, notamment, le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.8) et le *Règlement sur le captage des eaux souterraines* (Q-2, r.1.3).

3.9 L’ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR LES VOIES PUBLIQUES

Les dispositions applicables concernant les ponceaux d'entrée privée, la pose de tuyaux de drainage des fossés, etc. et qui sont contenues dans une réglementation municipale distincte doivent être respectées par le service municipal concerné.

En bordure d'une route provinciale numérotée, tout accès à une propriété contiguë doit être approuvé préalablement par le ministère des Transports du Québec (MTQ), selon ses règles administratives (ex. : délivrance d'un permis d'accès).

3.10 LES AUTRES DISPOSITIONS

Toutes autres dispositions complémentaires à celles-ci (ex. : nuisances, stationnement, bon ordre, etc.) et qui sont contenues dans une réglementation municipale distincte doivent être respectées par le service municipal concerné ou la Sûreté du Québec.

CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉDIFICATION, À L'ASSEMBLAGE, À L'APPARENCE, À LA FINITION ET À L'OCCUPATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 ASSEMBLAGE DE MATÉRIAUX ET FORME DES BÂTIMENTS

Tout bâtiment en forme d'animal, d'humain, d'une partie du corps humain, de récipient, de fruit, de légume ou tendant par sa forme à les symboliser ou tout autre produit naturel ou fabriqué est interdit sur le territoire de la Municipalité.

Tout bâtiment de forme ou d'apparence semi-circulaire, préfabriqué ou non, généralement constitué d'un toit et de murs latéraux d'un seul tenant, est aussi interdit partout sauf pour un usage agricole dans une zone agricole ou pour un usage industriel dans une zone industrielle.

Tout bâtiment intégré en partie ou en totalité dans le sol, tout bâtiment remblayé au-delà de ses fondations, tout bâtiment ayant la forme d'une hutte ou encore tout bâtiment juché dans les airs ou dans les arbres sont prohibés. Ceci ne doit pas empêcher l'aménagement temporaire d'une cache pour accompagner l'usage exercé de chasse lorsqu'autorisé.

Tout bâtiment principal doit comporter un minimum de quatre (4) murs extérieurs, selon les dimensions prescrites au *Règlement de zonage*.

4.2 LIMITATIONS RELATIVES À L'USAGE DE VÉHICULES DÉSAFFECTÉS, CONTENEURS, REMORQUES ET CERTAINS TYPES DE CONSTRUCTION

L'emploi de wagons de chemin de fer, d'autobus, d'avions, de bateaux ou autres véhicules désaffectés de même nature est prohibé pour les fins autres que celles pour lesquelles ils sont destinés. Cette disposition ne s'applique pas aux projets d'intérêt touristique du domaine public (ex. : équipement dans un parc, un site récréotouristique, un musée). Entre autres, un véhicule désaffecté ne doit pas servir pour des fins d'entreposage, de remisage, d'aménagement paysager, de clôture, de mur / muret, de haie, de talus, d'écran, de décoration, d'habitation, de commerce, d'élevage ou d'affichage.

Aucun conteneur (sauf conteneur à déchet ou à matières recyclables dédié spécifiquement à cette fin), remorque, boîte de camion, camion semi-remorque ou autre élément similaire ne peut servir temporairement ou de façon permanente comme conteneur à déchets ou à matières recyclables.

Aucun conteneur (sauf boîte de dons dédiée spécifiquement à cette fin), remorque, boîte de camion, camion semi-remorque ou autre élément similaire ne peut servir temporairement ou de façon permanente à des fins d'entreposage ou de remisage de matériel, de produits, d'objets, de matériaux, etc.

Aucun conteneur, remorque, boîte de camion, camion semi-remorque ou autre élément similaire ne peut servir temporairement ou de façon permanente à des fins d'affichage, de panneaux-réclame ou d'enseigne, de chalet, d'abri, ou de camion restaurant (sous réserve de l'article 7.11 du Règlement de zonage numéro 590-2007).

Ces limitations s'appliquent, quel que soit l'emplacement sur un terrain et quelle que soit la zone.

Nonobstant les dispositions précédentes :

L'usage d'un conteneur maritime et/ou d'un mini conteneur d'entreposage est autorisé sous certaines conditions, selon les dispositions de l'article "6.10 - Conteneur à des fins de bâtiment complémentaire" du Règlement de zonage numéro 590-2007.

L'usage d'une remorque est autorisé sous certaines conditions, selon les dispositions de l'article "6.11. Remorque à des fins de bâtiment complémentaire" du Règlement de zonage numéro 590-2007.

Lorsqu'autorisée, les objectifs et critères nécessaires à l'évaluation d'une demande d'implantation d'un conteneur ou d'une remorque comme bâtiment complémentaire est régie par le *Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 594-2007*.

4.3 FONDATION D'UN BÂTIMENT

Sous réserve des dispositions particulières, tout bâtiment principal incluant tout bâtiment complémentaire lorsqu'il est intégré au bâtiment principal doit être doté d'une fondation faite d'acier, de béton coulé et uniforme, ou d'une combinaison de ces matériaux, construite selon les règles de l'art, selon les normes de construction contenues dans le *Code de construction* 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 radiers.

Les fondations constituées de blocs de béton sont prohibées pour tout bâtiment principal.

Les fondations constituées de piliers ou pilotis sont prohibées pour les bâtiments principaux sur l'ensemble du territoire sauf à l'intérieur des zones 6A, 27A, 28A, 30A et 34A telles qu'identifiées au plan de zonage de l'Annexe 1 du *Règlement de zonage numéro 590-2007*. Nonobstant la disposition qui précède, les fondations constituées de piliers ou pilotis sont autorisées dans toute les zones pour l'agrandissement d'un bâtiment principal.

La partie extérieure apparente d'une fondation de béton coulé doit être recouverte de crépi. La partie extérieure correspondant à l'aire comprise entre le dessous d'une maison mobile, ou d'un bâtiment principal érigé sur piliers et le sol doit être ceinturée d'un treillis ou d'un parement autorisé pour les murs extérieurs.

4.4 MUR MITOYEN

Lorsque deux (2) bâtiments principaux sont contigus, ils doivent être séparés par un mur mitoyen coupe-feu construit selon les spécifications du *Code de construction*.

4.5 OBLIGATION ET DÉLAI DE FINITION EXTÉRIEURE DES BÂTIMENTS

Tout propriétaire doit finir ses bâtiments conformément au présent règlement et à tout autre règlement municipal. L'obligation de finition extérieure vaut autant pour un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement qu'après.

La finition extérieure de tout bâtiment doit être complétée totalement dans le délai maximal prescrit lors de l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation émis pour ledit bâtiment en respect du *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 593-2007*.

4.6 MATÉRIAU DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Tout bâtiment doit posséder un revêtement extérieur.

Sous réserve des dispositions particulières, l'utilisation des matériaux ci-après énumérés est prohibée pour le revêtement extérieur (y compris la toiture) de tout bâtiment, quelle que soit la zone :

1. Le papier et les cartons-planches et les enduits imitant ou tendant à imiter la pierre, la brique ou autres matériaux naturels ;
2. Le papier goudronné ou minéralisé et les papiers similaires ;
3. Les matériaux ou produits isolants tels le polyuréthane ;
4. La tôle et les panneaux d'acier galvanisé ou d'aluminium, non œuvrés, non prépeints, et précuits à l'usine, non anodisés, non émaillés ou non plastifiés. La tôle galvanisée est toutefois autorisée pour un bâtiment agricole érigé en zone agricole. L'acier Corten (auto-patiné à corrosion superficielle) est toutefois autorisé pour un usage commercial, ainsi que pour un usage industriel, à condition que la surface revêtue par ce matériel soit inférieure à 25 % de la surface totale du mur sur lequel il est installé
5. Les contre-plaqués (ex. : veneer) et les panneaux agglomérés (ex. : ripe pressée), peints, teints ou non, et autres panneaux de bois non spécifiquement destinés comme matériaux de revêtement extérieur ;

6. Les panneaux de fibres de verre ondulés ou d'amiante, de carton feutre ou de carton fibre ;
7. Les bardeaux d'asphalte (à l'exception du toit) ;
8. Le polythène (polyéthylène) ou autres matériaux similaires non rigides et transparents. Cependant, la toile ou le plastique rigide, conçus spécifiquement en usine est autorisé pour les auvents, les abris temporaires, les terrasses, les patios et les serres. De plus, les bâtiments de type « mégadome », composés d'une toile industrielle sont permis, à la condition d'être utilisée uniquement pour un bâtiment agricole érigé en zone agricole ou pour un bâtiment industriel érigé en zone industrielle;
9. Les blocs de béton non décoratifs ou non recouverts d'un matériau de finition ainsi que les blocs de béton structuraux, peints ou non ;
10. Les matériaux usagés de différents types, formes ou couleurs pour une même partie d'un bâtiment ;
11. Les matériaux détériorés, pourris ou rouillés partiellement ou totalement (à l'exception de l'acier Corten - auto-patiné à corrosion superficielle) ;
12. Le bois naturel non traité ou non peint à l'exception du cèdre qui peut rester à l'état naturel et des pièces de bois structurales qui constituent également le revêtement extérieur des murs pour un bâtiment de type « pièces sur pièces » ;
13. Les dormants de chemin de fer.

Les matériaux suivants sont prohibés pour isoler tout bâtiment :

- a) mousse d'urée formaldéhyde ;
- b) brin de scie ;
- c) panure de bois.

Modifié
par 909-2021

Ajouté par
657-2011

4.6.1 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

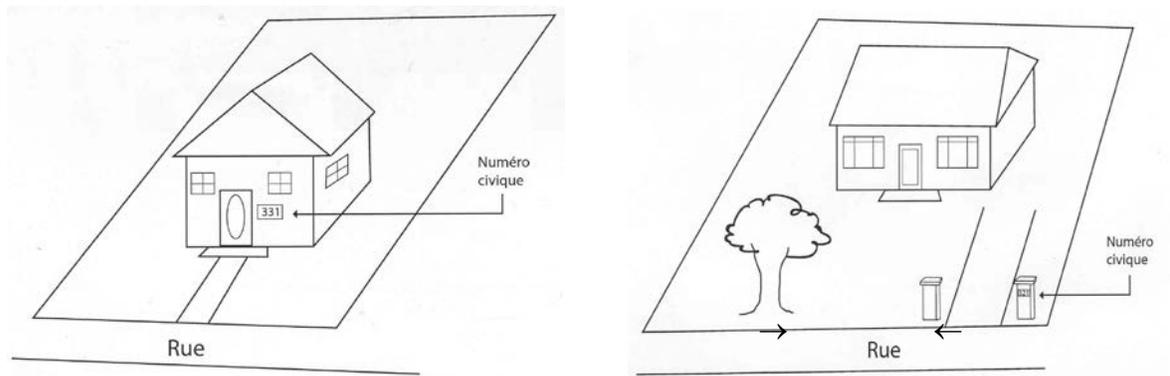
L'utilisation du déclin de vinyle est interdite sur la façade de tout bâtiment principal, quelle que soit la zone.

4.7 INSTALLATION ET VISIBILITÉ DU NUMÉRO CIVIQUE

Tout usage principal doit être identifié par un numéro civique distinct en chiffre arabe, ou en lettre, lisible à l'horizontal, visible de la rue en tout temps et apposé sur un fond contrastant.

La taille de chacun des chiffres ou lettres composant le numéro civique doit se situer entre 10 et 25 centimètres de hauteur.

Le numéro civique doit être installé sur le mur avant du bâtiment principal lorsque ce mur est localisé à moins de 30 mètres de la ligne de rue. Dans le cas où le mur avant du bâtiment est à 30 mètres et plus de la ligne de rue, le numéro civique doit être posé sur la boîte aux lettres ou sur une construction (ex. : colonne d'entrée véhiculaire, porte cochère, etc.) mais jamais sur un élément naturel (ex. : arbre, pierre, roche, etc.) (voir le croquis ci-après). De plus, le numéro civique doit être placé de manière à être visible des deux directions véhiculaires de la rue.



Un panneau regroupant plusieurs numéros civiques peut être aménagé en bordure de la rue lorsqu'il y a un accès commun.

Le numéro civique est assigné par l'officier municipal désigné, lors de l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation.

Nul ne doit s'approprier un numéro civique à moins d'en avoir été expressément autorisé par l'officier municipal désigné.

Nul ne doit enlever un numéro civique autorisé à moins d'en avoir été expressément autorisé par l'officier municipal désigné.

4.8 OCCUPATION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL

Tout bâtiment principal nouvellement érigé et dont la construction n'est pas complètement terminée peut exceptionnellement être occupé, si les conditions suivantes sont toutes respectées:

- a) Toutes les dispositions applicables en matière de codes de construction sont respectées ;
- b) Toutes les dispositions applicables en matière de sécurité incendie sont respectées ;
- c) Les systèmes de raccordement électrique et de chauffage sont opérationnels ;
- d) Le système de raccordement du bâtiment aux infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire est opérationnel.

Le présent article n'a pas pour effet de soustraire le propriétaire de tout bâtiment de son obligation de finition et d'entretien prescrite au présent règlement.

4.9 PROTECTION ET FORTIFICATION D'UNE CONSTRUCTION, D'UN BÂTIMENT, D'UN OUVRAGE OU D'UN IMMEUBLE

4.9.1 Domaine d'application

Nonobstant toute autre disposition, les présentes dispositions s'appliquent à tous les types de travaux suivants :

- a) Les travaux de fondation et d'érection d'une nouvelle construction ;
- b) Les travaux reliés à la reconstruction, la rénovation, la réparation, l'entretien, la modernisation, la restauration, la transformation, l'agrandissement d'une partie ou de la totalité d'une construction, d'un ouvrage ou d'un bâtiment existant. Ils comprennent aussi tous les travaux reliés à l'ajout, au remplacement ou à la modification d'un système de protection d'un immeuble lorsqu'une partie ou la totalité de l'installation dudit système s'effectue à l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction existante ;
- c) Le changement d'usage d'un immeuble.

Les présentes dispositions s'appliquent aussi à tous les bâtiments ou constructions abritant en partie ou en totalité un ou plusieurs usages assujettis au *Code de construction*.

Cas d'exception

Sont soustraits de l'application du présent article tout aménagement ou toute construction réalisée par un organisme municipal ou gouvernemental.

4.9.2 Matériaux ou ouvrages prohibés pour la fortification d'un immeuble

L'utilisation, l'assemblage, l'installation et le maintien de matériaux de construction ou de composantes en vue d'assurer le blindage ou la fortification, en tout ou en partie, d'une construction, d'un bâtiment ou d'un ouvrage contre les projectiles d'armes à feu, les charges explosives, les chocs ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut sont prohibés sur tout le territoire de la Municipalité. Les éléments reliés à la fortification et à la protection comprennent d'une façon non limitative ce qui suit :

- a) Verre de type laminé (H-6) ou tout autre verre spécialement renforcé pour résister à l'impact des projectiles d'armes à feu ou d'explosifs ou d'assauts, composés de polycarbonate, plexiglas ou tous autres matériaux similaires le rendant difficilement cassable ;
- b) Volets de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment ou d'une construction, ou tous autres matériaux que ce soit pour résister à l'impact d'armes à feu ou d'assauts, fabriqués d'acier ou de tous autres matériaux ;
- c) Portes en acier blindé ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu ou d'explosifs ou d'assauts ;
- d) Plaques de protection en acier à l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction ;
- e) Murs ou parties de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment fabriqué en acier blindé, en béton armé ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, ou d'explosifs ou d'assauts ;
- f) Caméras de surveillance ou systèmes de vision nocturne pour la protection d'un bâtiment résidentiel sauf ceux localisés de manière à capter uniquement les façades du bâtiment ;
- g) Postes 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 ;
- h) Meurtrières ;
- i) Matériaux rigides ou souples possédant des propriétés balistiques ;

- j) Lampadaire d'une hauteur de plus de 2,5 mètres sur une propriété à usage résidentiel. Tout système d'éclairage extérieur par le moyen d'un appareil orientable projetant un faisceau lumineux d'une capacité de plus de 150 W est limité à l'utilisation de deux tels appareils, installés soit sur la façade ou sur le côté d'entrée au bâtiment résidentiel ;
- k) 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 10 000 mètres carrés ou que la résidence soit située à plus de 30 mètres de l'emprise de la voie publique.

Cas d'exception

Nonobstant ce qui précède, les matériaux de construction ou les composantes énumérés ci-haut, sont autorisés lorsque ces derniers sont exigés par le *Code de construction* comme mesure de sécurité ou de protection d'un immeuble notamment en matière d'incendie.

De plus, les matériaux de construction ou les composantes énumérés ci-haut, sont autorisés exceptionnellement et sur preuve à l'appui pour les types d'usages pouvant se localiser à l'intérieur d'une construction ou d'un bâtiment fortifié :

- a) Institutions financières et bureaux de change. Ne fait pas partie de cette catégorie d'usage toute activité reliée aux prêts sur gage ou à la mise en consignation de biens ;
- b) Entreprises de transport d'argent ;
- c) Postes de police et établissements de détention ;
- d) Maisons d'accueil de personnes violentées ;
- e) Bijouteries ;
- f) Fabrication, entreposage ou vente de matières dangereuses, explosives ou radioactives ;
- g) Services municipaux, gouvernementaux ou paragouvernementaux.

Sont également exclues les parties de bâtiments abritant l'un des équipements suivants :

- a) Voûte ou chambre forte, uniquement si elle est située à l'intérieur d'un commerce ou d'une industrie ou institution ;
- b) Guichet automatique;

- c) Salle de pratique pour le tir au fusil ou à la carabine, exercé par une autorité policière ou un organisme de loisir légal et non criminel (ex. : corps de cadets).

4.9.3 Délai pour rendre une construction, un bâtiment ou un ouvrage dérogatoire conforme ou pour le démantèlement

Toute construction, tout bâtiment ou tout ouvrage non conforme aux dispositions de la présente section, doit faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection, d'une rénovation dans les six (6) mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Les éléments de fortification et de protection autorisés dans la présente section doivent être complètement démantelés dans les six (6) mois suivant la cessation de l'usage ou le retrait de l'équipement pour lequel ils ont été autorisés.

ajouté par
683-2012

4.10 APPAREILS DE PLOMBERIE ÉCONOMISATEURS D'EAU ET D'ÉNERGIE

Pour tout nouveau bâtiment, toute nouvelle construction ou lors de rénovations, des appareils de plomberie économiseurs d'eau et d'énergie respectant les normes suivantes doivent être installés :

- a) Un robinet doit avoir un débit de 7,5 litres par minute (2 gallons/min) ou moindre;
- b) Une pomme de douche doit avoir un débit de 7,5 litres par minute (2 gallons/min) ou moindre;

Une toilette doit avoir un débit de 6 litres par chasse ou moindre.

CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIONS RELATIVES À L’ENTRETIEN ET À LA SÉCURITÉ DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATION D’ENTRETIEN

Tout propriétaire doit maintenir ses constructions en bon état de conservation et de propreté. L’obligation d’entretien vaut autant pour un bâtiment existant avant l’entrée en vigueur du présent règlement qu’après.

5.2 REVÊTEMENT EXTÉRIEUR DÉTÉRIORÉ, ENDOMMAGÉ OU DÉFRAÎCHI

Les revêtements extérieurs des murs, de la toiture, de l’avant-toit (soffite et « facias »), des ouvertures (portes et fenêtres) et de la fondation d’un bâtiment doivent :

- a) être construits et entretenus de manière à ce que chaque type de revêtement conserve une apparence uniforme ;
- b) empêcher toute infiltration d’air ou d’eau ;
- c) éviter de constituer un attrait ou nichoir pour les insectes ou les animaux ;
- d) être construits de manière à ne pas être dépourvus par endroit de leur recouvrement ou protection contre les intempéries, ni d’être endommagés.



Les revêtements extérieurs qui présentent les caractéristiques suivantes sont réputés ne pas respecter le premier alinéa :

- a) Présence de rouille sur les revêtements de métal ;
- b) Effritement, écaillage, éclatement et présence de fissures ou de lézardes dans la brique, la pierre, le stuc, le crépi ou l’enduit ;
- c) Dégradation des joints de mortier ;
- d) Écaillage de la peinture ;
- e) Altération ou dégradation de la peinture, du vernis, de la teinture ou de tout autre enduit.

Les revêtements énumérés ci-après doivent être entretenus et traités selon les exigences suivantes :

a) Revêtement de bois

Les surfaces extérieures en bois de toute construction doivent être protégées par de la peinture, de la teinture, du vernis, par un apprêt ou par tout autre enduit dont l'utilisation n'est pas prohibée au présent règlement ou tout autre règlement d'urbanisme de manière à éviter la dégradation, la pourriture, l'écaillage. De plus, le revêtement doit être fixé solidement de manière à éviter le vacillement. Le bois de cèdre peut rester à l'état naturel.

b) Revêtement de métal ou d'acier

Les surfaces extérieures en métal ou en acier de toute construction doivent être protégées par de la peinture, par un apprêt ou par tout autre enduit dont l'utilisation n'est pas prohibée au présent règlement ou tout autre règlement d'urbanisme de manière à éviter la rouille. De plus, le revêtement doit être fixé solidement de manière à éviter les vacillements.

c) Revêtement de brique ou de pierre

Tout revêtement de brique ou de pierre doit être maintenu en bon état de façon à éviter l'effritement, l'écaillage, l'éclatement et la présence de fissures ou de lézardes, ainsi que la dégradation et l'écaillage des joints de mortier.

d) Revêtement de stuc

Tout revêtement enduit de stuc doit être maintenu en bon état de façon à assurer une apparence uniforme et à éviter les fissures et l'éclatement.

e) Toiture

Toutes les parties constituant les toitures, y compris les ouvrages de métal, les gouttières et les conduites pluviales doivent être maintenues en bon état et réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer la parfaite étanchéité des toitures et prévenir toute infiltration d'eau, d'insectes ou d'animaux à l'intérieur du bâtiment.

f) Balcon, galerie, etc.

Les balcons, patios, galeries, escaliers extérieurs et, en général, toute construction en saillie doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin et recevoir périodiquement un entretien adéquat pour leur conserver un aspect de propreté tel que requis au présent chapitre.

5.3 BÂTIMENT INOCCUPÉ OU INACHEVÉ

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 un (1) mois doit être clos ou barricadé afin qu’aucune personne ne puisse y avoir accès.

5.4 EXCAVATION OU FONDATION À CIEL OUVERT

Toute excavation ou fondation d'un bâtiment en construction, démoli, détérioré, incendié, déplacé ou transporté et comportant une cavité, un trou ou un déblai, ne peut demeurer à ciel ouvert. Des travaux doivent être réalisés de manière à fermer ou à combler la cavité ou le trou dans le délai prescrit au permis ou au certificat selon le cas (ex. : construction, déplacement, démolition, etc.). Un ruban ou une clôture de protection contre les chutes, d'une hauteur minimale de 1,2 mètre, doit être posé autour de la cavité ou du trou dans un délai maximal de 24 heures.

À défaut de réaliser les travaux dans le délai prescrit, l'excavation doit être remblayée de terre et la fondation doit être pontée ou comblée de terre.

Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis donné à cet effet par l'officier municipal désigné, la Municipalité peut exécuter les travaux de protection requis aux frais du propriétaire.

5.5 NETTOYAGE DES TERRAINS APRÈS LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION

Après la construction ou la démolition d'un bâtiment, il est défendu de laisser sur un terrain des rebuts de quelle que nature que ce soit, des matériaux de construction, des échafauds ou des substances qui sont de nature à communiquer le feu aux propriétés adjacentes.

Tous les rebuts et matériaux non utilisables doivent être déposés sans délai dans un conteneur prévu à cette fin et situé sur le chantier.

L'espace laissé libre après la démolition doit être regarni d'un couvert végétal et gazonné.

5.6 CONSTRUCTION NON SÉCURITAIRE OU NON ENTRETENUE

Toute construction non sécuritaire ou non entretenue, dangereuse, endommagée, vétuste, délabrée, détruite ou incendiée, de façon partielle ou totale, doit être réparée conformément aux dispositions du présent règlement et de la réglementation d'urbanisme.

La Municipalité peut, dans les cas couverts par le présent règlement, exiger du propriétaire du bâtiment, qu’il effectue des travaux de réfection, de réparation, de finition ou d’entretien du bâtiment qui s’imposent pour que ledit bâtiment respecte les dispositions du présent règlement.

Un avis de l’officier municipal désigné indiquant les travaux requis et les délais pour les exécuter est alors transmis au propriétaire pour qu’il respecte ses obligations et assume ses responsabilités.

Lorsqu’une construction est dans un état tel qu’elle peut mettre en danger des personnes ou lorsqu’elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie, par explosion ou toute autre cause, la Cour supérieure peut, sur requête de la Municipalité, ordonner l’exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s’il n’existe pas d’autre remède utile, la démolition de la construction. Dans ce dernier cas, le terrain doit être complètement nettoyé et nivelé.

En cas d’urgence ou à défaut, par le propriétaire ou la personne qui a la garde de l’immeuble, de procéder à des travaux de réparation conformément aux dispositions du présent règlement ou de procéder à la démolition, la Municipalité peut requérir l’autorisation de la Cour supérieure d’exécuter les travaux ou de procéder à cette démolition aux frais du propriétaire du bâtiment. La Municipalité peut aussi demander à la Cour supérieure, dans tous les cas, d’ordonner aux personnes qui habitent la construction de l’évacuer dans un délai donné.

Si le propriétaire ne donne pas suite à la demande de la Municipalité, celle-ci peut, après en avoir été autorisée par la Cour supérieure, effectuer ou faire effectuer les travaux requis, et cela aux frais du propriétaire. Afin de protéger les fonds publics avancés par la Municipalité dans un tel contexte, la créance que détient la Municipalité contre le propriétaire du bâtiment à l’égard duquel les travaux ont été faits par la Municipalité est une « créance prioritaire » sur l’immeuble et le coût en est garanti par hypothèque légale sur cet immeuble.

CHAPITRE 6 : LES DISPOSITIONS FINALES

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ le 3 mars 2008.

Cathy Bergeron, directrice générale adjointe

Ginette Moreau, Mairesse