



VILLE DE BEAUPRÉ

RÈGLEMENT SUR LA CONSTRUCTION

Règlement numéro 1194

QUÉBEC, MRC DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ
VILLE DE BEAUPRÉ

RÈGLEMENT NUMÉRO 1194

RÈGLEMENT SUR LA CONSTRUCTION

AVIS DE MOTION : 7 mars 2016

ADOPTION : 2 mai 2016

ENTRÉE EN VIGUEUR : 14 juin 2016

Assemblée ordinaire du conseil de la Ville de Beaupré, MRC de La Côte-de-Beaupré, tenue le 2^e jour du mois de mai 2016, à 20 h, à l'hôtel de ville de Beaupré, à laquelle étaient présents :

Madame Nancy Pelletier, conseillère
Monsieur Christian Blouin, conseiller
Monsieur Serge Simard, conseiller
Madame Lise Pelletier, conseillère

SOUS LA PRÉSIDENTE DE MONSIEUR SERGE SIMARD, MAIRE SUPPLÉANT

Absences motivées :

Poste de maire vacant
Monsieur Pierre Carignan, conseiller
Siège numéro 6 vacant

Tous membres du conseil et formant quorum.

Il est constaté que les avis aux fins de la présente assemblée ont été donnés à tous et à chacun des membres du conseil de la manière et dans le délai prévu par la Loi.

RÉSOLUTION D'ADOPTION NUMÉRO 7609-020516

ATTENDU QUE la MRC de La Côte-de-Beaupré a adopté son *Schéma d'aménagement et de développement durable*, lequel est entré en vigueur le 17 janvier 2014 ;

ATTENDU QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, chapitre A-19.1 prévoit que la Ville doit, dans les 6 mois qui suivent l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance pour assurer la conformité des règlements d'urbanisme au schéma ;

ATTENDU QUE le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire a accordé à la Ville une prolongation de délai expirant le 2 mai 2016 pour adopter ses règlements de concordance ;

ATTENDU QUE le présent règlement abroge et remplace le *Règlement de construction* numéro 969, incluant ses amendements ;

ATTENDU QUE la Ville a tenu une séance de consultation publique sur le projet de règlement et sur les conséquences de son adoption le 4 avril 2016, conformément à la Loi ;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 7 mars 2016 ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Monsieur Christian Blouin, appuyé par Madame Lise Pelletier et résolu unanimement que le conseil adopte le règlement numéro 1194 intitulé «*Règlement de construction*»;

QUE le projet de règlement est annexé à la présente ;

QUE la greffière de la Ville soit et est autorisée par les présentes à publier dans les journaux locaux tous les avis nécessaires à la procédure d'adoption de ce règlement ;

QUE des copies certifiées conformes de la présente résolution d'adoption et du règlement soient transmises à la MRC de La Côte-de-Beaupré.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	3
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	3
1. TITRE DU RÈGLEMENT	3
2. TERRITOIRE ASSUJETTI	3
3. VALIDITÉ	3
4. DOMAINE D'APPLICATION	3
5. REMPLACEMENT	3
6. CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU LOIS	3
7. RENVOIS	4
SECTION 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
8. APPLICATION DU RÈGLEMENT	4
9. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	4
10. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	4
SECTION 3 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
11. UNITÉ DE MESURE	4
12. UTILISATION DU GENRE MASCULIN	4
13. INTERPRÉTATION DU TEXTE	4
14. DÉFINITIONS DES TERMES	5
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS	6
SECTION 1 : NORMES GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ	6
15. CONSTRUCTION DANGEREUSE OU ENDOMMAGÉE	6
16. CONSTRUCTION INACHEVÉE OU ABANDONNÉE	6
17. CONSTRUCTION DÉMOLIE	6
18. BÂTIMENT EN CONSTRUCTION OU EN RÉPARATION	6
19. DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT	6
20. CERTIFICATION ACNOR	7
SECTION 2 : NORMES DE SÉCURITÉ INCENDIE	7
21. AVERTISSEUR DE FUMÉE	7
22. CONSTRUCTION D'UNE CHEMINÉE	8
SECTION 3 : AUTRES NORMES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS	8
23. SÛRETÉ D'UN BÂTIMENT	8
24. FONDATIONS D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL	8
25. RACCORDEMENT DES DRAINS	8
26. CLAPET DE RETENUE	8
27. MATÉRIAUX ISOLANTS	8
28. SALLE DE BAIN	9
29. VENTILATION MÉCANIQUE	9
30. VENTILATION PAR CIRCULATION D'AIR NATUREL	9
31. NORMES MINIMALES APPLICABLES AUX TOILETTES ET URINOIRS	9
32. ESPACE POUR LA PRÉPARATION DES REPAS	9
33. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	10
34. RACCORDEMENT DES APPAREILS SANITAIRES	10
35. SYSTÈME DE CHAUFFAGE	10
36. ÉCLAIRAGE	10

37.	ENTRETIEN	10
38.	SALUBRITÉ.....	11
39.	LOI SUR LES BIENS CULTURELS	11
SECTION 4 : ÉLÉMENT DE FORTIFICATION		12
40.	PROTECTION DES FENÊTRES CONTRE L'ENTRÉE FORCÉE	12
41.	ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION.....	12
SECTION 5 : ENTRETIEN ET SALUBRITÉ DES CONSTRUCTIONS		13
42.	ENTRETIEN DES BÂTIMENTS	13
43.	ENTRETIEN ET AMÉNAGEMENT DES TERRAINS.....	13
44.	ENTRETIEN DES CLÔTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT	14
45.	ÉLIMINATION DES EAUX USÉES	14
46.	APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE.....	14
SECTION 6 : MAISONS MOBILES OU MODULAIRE.....		15
47.	INSTALLATION DE LA MAISON MOBILE OU MODULAIRE	15
48.	PLATE-FORME	15
49.	HAUTEUR HORS-SOL.....	15
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX		16
SECTION 1 : DOMAINE PUBLIC ET CHANTIER.....		16
50.	INSTALLATION D'UN CHANTIER.....	16
51.	UTILISATION D'UNE RUE PUBLIQUE	16
SECTION 2 : TRAVAUX DE DÉMOLITION		17
52.	SÉCURITÉ.....	17
53.	POUSSIÈRE	17
54.	INTERDICTION DE BRÛLAGE	17
55.	NETTOYAGE DU TERRAIN.....	17
CHAPITRE 4 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE.....		18
56.	CHAMPS D'APPLICATION	18
57.	CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉE.....	18
58.	DÉSTRUCTION ET RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉ	18
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES.....		19
59.	ENTRÉE EN VIGUEUR	19

CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES** **ET ADMINISTRATIVES**

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « *Règlement de construction* » et porte le numéro 1194.

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Ce règlement s'applique à tout le territoire de la Ville de Beaupré.

3. VALIDITÉ

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

4. DOMAINE D'APPLICATION

L'édification, le déplacement, la réparation, la transformation, l'agrandissement, l'entretien, la sécurité, 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 doivent se faire conformément aux dispositions du présent règlement.

Certains articles peuvent également s'appliquer à des constructions existantes à l'entrée en vigueur du présent règlement.

5. REPLACEMENT

Le présent règlement abroge et remplace, à toutes fins que de droit, le *Règlement de construction* numéro 969, incluant ses amendements.

6. CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU LOIS

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne physique ou morale à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

7. **RENOIS**

Tous les renvois à une loi ou à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir une loi ou un règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

8. **APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* numéro 1190 en vigueur.

9. **POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* numéro 1190 en vigueur.

10. **CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES**

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* numéro 1190 en vigueur.

SECTION 3 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

11. **UNITE DE MESURE**

Toute mesure employée dans ce règlement est exprimée en unité du Système International (SI).

12. **UTILISATION DU GENRE MASCULIN**

Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

13. **INTERPRÉTATION DU TEXTE**

L'emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

À moins qu'il en soit spécifié ou impliqué autrement dans le texte, on doit donner aux expressions suivantes le sens d'interprétation indiqué ci-après :

- 1° le mot « DOIT » confère une obligation absolue; le mot "PEUT" conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
- 2° le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale ou physique ;

- 3° le mot « VILLE » désigne la Ville de Beupré ;
- 4° le mot « RÉGLEMENT » désigne le présent règlement ;
- 5° le mot « CONSEIL » désigne le Conseil de la Ville de Beupré ;
- 6° les mots « INSPECTEUR EN BÂTIMENT » désigne le fonctionnaire désigné pour l'application des règlements d'urbanisme en vertu du *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* numéro 1190 en vigueur.

14. DÉFINITIONS DES TERMES

Les définitions inscrites au *Règlement de zonage* numéro 1192 en vigueur font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici au long récitées.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

SECTION 1 : NORMES GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

15. CONSTRUCTION DANGEREUSE OU ENDOMMAGÉE

Le fonctionnaire désigné peut demander que la construction dangereuse soit entourée d'une clôture de bois peinte et non ajourée d'une hauteur minimale de 1,8 mètre et d'une hauteur maximale de 2 mètres, ou convenablement barricadée. Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis donné à cet effet par le fonctionnaire désigné dans les délais exigés qui suivent sa signification, les travaux de protection requis seront exécutés aux frais du propriétaire.

16. CONSTRUCTION INACHEVÉE OU ABANDONNÉE

Les ouvertures d'une construction inoccupée, inachevée, inutilisée ou abandonnée doivent être barricadées à l'aide de planches ou de panneaux de bois solidement fixés de manière à en interdire l'accès et à prévenir les accidents.

Une excavation ou une fondation à ciel ouvert d'une construction inachevée doit être entourée d'une clôture non ajourée d'une hauteur minimale de 1,8 mètre et d'une hauteur maximale de 2 mètres. Une fondation à ciel ouvert ne peut demeurer en place plus de 6 mois. À l'expiration de ce délai, la fondation doit être démolie et l'excavation comblée de terre jusqu'au niveau moyen du sol adjacent à la fondation.

17. CONSTRUCTION DÉMOLIE

Lors de la démolition d'une construction, les fondations doivent être entièrement démolies et être retirées du sol. Dans les 15 jours qui suivent la fin des travaux de démolition ou de déplacement, le terrain doit être nettoyé de tous les débris provenant des travaux, toute excavation doit être comblée et le sol doit être nivelé de manière à empêcher toute accumulation d'eau.

Malgré le premier alinéa, l'excavation résultant de la démolition d'une fondation doit être entourée, sans délai, d'une clôture non ajourée d'une hauteur minimale de 1,2 mètre. Cette clôture doit être maintenue en place jusqu'à ce que l'excavation soit comblée.

18. BÂTIMENT EN CONSTRUCTION OU EN RÉPARATION

La construction ou la réparation d'un bâtiment ne doit pas constituer une nuisance pour les occupants des propriétés adjacentes et ne doit présenter aucun danger pour la sécurité publique ou privée.

Le fonctionnaire désigné peut exiger tous les plans et devis confirmant le respect des normes et règlements applicables. Dans ce cas, la dimension et la localisation de tous les éléments de la structure doivent être fournis avec une précision suffisante pour permettre de vérifier la conformité.

19. DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT

Le déplacement de tout bâtiment permanent de plus de 10 mètres carrés, d'un terrain à un autre, doit s'effectuer en respectant les normes et conditions suivantes :

- 1° les fondations devant recevoir le bâtiment doivent être érigées avant la date prévue du déplacement ;
- 2° le déplacement doit s'effectuer à la date, à l'heure et selon l'itinéraire apparaissant au certificat ou à la demande dûment approuvée ;
- 3° les fondations sur lesquelles était érigé le bâtiment doivent être nivelées dans les 7 jours de la date du déplacement; dans l'intervalle, celles-ci doivent être barricadées de façon à empêcher toute personne d'y avoir accès ;
- 4° les travaux de réparation extérieure relatifs au toit, aux galeries, aux escaliers, aux rampes, aux fenêtres, etc., doivent être complétés dans les délais prescrits au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* numéro 1190 en vigueur.

20. CERTIFICATION ACNOR

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

SECTION 2 : NORMES DE SECURITÉ INCENDIE

21. AVERTISSEUR DE FUMÉE

Tout propriétaire d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment doit y installer un système d'avertisseur de fumée en cas d'incendie. Au moins un avertisseur de fumée doit être installé par étage, dans les 6 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Dans le cas d'un établissement offrant des chambres en location, toutes les chambres mises en location doivent être équipées d'un avertisseur de fumée.

Dans le cas d'un usage résidentiel, les avertisseurs de fumée doivent être installés et entretenus conformément à la section 9 du règlement numéro 1157 et ses amendements de la Ville de Beaufré.

Dans le cas d'un usage autre que résidentiel, le propriétaire du bâtiment doit installer les avertisseurs de fumée requis et prendre les mesures appropriées pour assurer le bon fonctionnement des avertisseurs de fumée, y compris leur réparation et remplacement. Le propriétaire doit placer une pile neuve dans chaque avertisseur de fumée ainsi alimenté lors de la location à une personne ou une entreprise d'un local ayant été occupé pendant une période de 6 mois ou plus par le locataire précédent. Le propriétaire doit fournir les directives d'entretien des avertisseurs de fumée ; celles-ci doivent en outre être affichées à un endroit facile d'accès.

Le locataire, occupant un bâtiment ou un local pour une période de 6 mois ou plus, doit prendre les mesures appropriées pour assurer le bon fonctionnement des avertisseurs de fumée, y compris le changement de la pile. Lorsque l'avertisseur de fumée est défectueux, il doit en aviser le propriétaire sans délai.

22. CONSTRUCTION D'UNE CHEMINÉE

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

SECTION 3 : AUTRES NORMES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS**23. SÛRETÉ D'UN BÂTIMENT**

Tout propriétaire doit s'assurer que tout bâtiment devant être construit le soit de manière à ne pas compromettre la sécurité publique.

24. FONDATEMENTS D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Un bâtiment principal doit avoir une fondation continue avec semelle de béton, et doit être constituée de pierre, de béton, de blocs de béton, d'acier ou de bois spécialement conçu à cet effet, être à l'épreuve de l'eau et assise à une profondeur à l'abri du gel.

Le niveau inférieur de tout mur de fondation autre qu'un système de dalles de surface et d'un mur de fondation reposant sur le roc ne doit pas être à une profondeur moindre que 1,22 mètre.

25. RACCORDEMENT DES DRAINS

La gestion des eaux pluviales doit se faire par l'aménagement de jardins de pluie, de citerne ou d'autres méthodes conformément au *Règlement de zonage* numéro 1192 en vigueur, lorsque la propriété est localisée dans le bassin versant de la rivière Sainte-Anne en amont de la prise d'eau potable.

26. CLAPET DE RETENUE

Dans tout bâtiment déjà construit, en construction ou à être construit, tout cabinet à chasse d'eau, lavabo, baignoire, douche ou ouverture dans le drain qui réunit l'égout à ce drain doivent être pourvu, séparément ou en groupe, d'une ou de plusieurs soupapes de sûreté automatiques ou clapets de retenue empêchant tout refoulement de l'égout municipal dans ces caves ou sous-sol.

Dans le cas des constructions existantes, leurs propriétaires sont, par le présent règlement, mis en demeure de se conformer au présent article. Dans le cas où le propriétaire fait défaut de s'y conformer, la Ville n'est pas responsable des dommages causés à l'immeuble ou à son contenu par suite d'une inondation causée par le refoulement des eaux d'égout.

Les valves ou clapets doivent être construits de matériaux inoxydables et doivent être étanches à la compression tout en permettant le libre écoulement des déchets.

27. MATÉRIAUX ISOLANTS

Les matériaux isolants suivants sont prohibés :

- 1° mousse d'urée formaldéhyde ;
- 2° brin de scie ;

- 3° panneaux de bois ;
- 4° tout autre matériau isolant qui ne satisfait pas les normes des organismes de normalisation reconnus.

28. SALLE DE BAIN

Les occupants d'un logement doivent avoir accès à au moins une pièce fermée comprenant une toilette, une baignoire ou une douche et un lavabo. La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article.

Dans le cas d'une maison de chambres, cette pièce peut être à l'usage exclusif des occupants d'une chambre ou être commune à plus d'une chambre. Lorsqu'elle est commune à plus d'une chambre, elle doit être accessible sans qu'il soit nécessaire de passer par une autre chambre. Il ne doit pas être nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage pour y accéder.

29. VENTILATION MÉCANIQUE

Une salle de bain ou de toilettes qui n'est pas ventilée par circulation d'air naturel doit être munie d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement d'air régulier et doit être maintenu en bon état de fonctionnement.

30. VENTILATION PAR CIRCULATION D'AIR NATUREL

Une salle à manger, une salle de séjour et une chambre doivent être ventilées par circulation d'air naturel au moyen d'une ou de plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur.

31. NORMES MINIMALES APPLICABLES AUX TOILETTES ET URINOIRS

Dans une nouvelle construction, les toilettes doivent être conformes au modèle suivant :

- 1° toilette à double chasse d'eau : le total du débit (moyenne des débits de deux petites chasses et d'une grosse chasse) de la toilette ne doit pas excéder 4,8 litres.

Les seuls urinoirs autorisés sont les urinoirs dont la chasse d'eau s'active grâce à un détecteur de présence devant l'urinoir, et dont le débit moyen d'une chasse d'eau n'excède pas 1,9 litre par chasse.

Dans un bâtiment existant, lorsqu'ils sont remplacées, les toilettes et urinoirs doivent avoir être conformes au présent article.

32. ESPACE POUR LA PRÉPARATION DES REPAS

Chaque logement doit comprendre un évier en bon état de fonctionnement dans un espace dédié à la préparation des repas. Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre l'installation et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

L'espace situé au-dessus de celui occupé ou destiné à l'être par l'équipement de cuisson doit comprendre une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur ou à une hotte à recirculation d'air. De plus, il doit être possible de raccorder l'appareil de cuisson à une source d'alimentation électrique de 220 volts ou à une source d'alimentation au gaz naturel.

33. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable et d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées qui doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont détériorés. Est considéré comme impropre à l'habitation l'absence ou la défaillance des moyens d'alimentation en eau potable et d'équipement sanitaire fonctionnel.

34. RACCORDEMENT DES APPAREILS SANITAIRES

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en état de fonctionner.

Un évier, un lavabo, une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante.

35. SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Un logement doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement.

36. ÉCLAIRAGE

Un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces, des espaces communs, des escaliers intérieurs ainsi que des entrées extérieures communes.

37. ENTRETIEN

Les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues, notamment :

- 1° une partie constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, une porte ou une fenêtre ainsi que leur pourtour doit être étanche ; de plus, dans le cas d'un revêtement extérieur de briques, les joints de mortier doivent maintenir la brique en place ;
- 2° la surface extérieure d'un bâtiment telle la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte, d'une fenêtre ou d'un matériau de revêtement extérieur doit être maintenu en bon état, doit être nettoyé, repeint, vernis ou recouvert du produit approprié pour préserver un état et une apparence de propreté et de bon entretien et doit être remis en état ou remplacé lorsqu'elle est détériorée ;
- 3° la surface intérieure telle la surface d'un mur, d'un plafond, d'un plancher ou d'une boiserie doit être maintenue en bon état et doit être remis en état ou remplacée lorsqu'elle est détériorée ;
- 4° toute partie constituante d'un bâtiment doit être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ;
- 5° un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur d'un bâtiment doit être maintenu en bon état et doit être remis en état ou remplacé lorsqu'il est détérioré. Dans le cas où un balcon, un perron, une galerie, un escalier ou tout autre élément de structure présente un danger pour la sécurité des personnes, l'accès doit être empêché sans délai suivant la signification d'un avis

à cet effet. Les travaux nécessaires à la remise en état doivent débuter et être complétés dans un délai raisonnable eu égard aux circonstances. Est notamment considérée comme présentant un danger pour la sécurité des personnes, la présence de planches et de garde-corps mal fixés ou n'ayant pas la résistance requise pour assurer leur fonction et la présence de pièces de bois pourri ;

- 6° le plancher d'un étage ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées ou pourries qui constituent un danger d'accident ;
- 7° le plancher d'une salle de bain ou d'une salle de toilettes ainsi que les murs autour de la douche ou de la baignoire doivent être protégés contre l'humidité ; ils doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et être maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes ;
- 8° le bâtiment doit être maintenu en bon état ou réparé afin qu'il ne soit laissé dans un état apparent d'abandon ou de délabrement.

38. SALUBRITÉ

Un bâtiment, une construction ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Sont notamment prohibés et doivent être supprimés :

- 1° la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire ;
- 2° la présence d'animaux morts ;
- 3° l'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques ;
- 4° le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matière recyclable ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ;
- 5° l'encombrement d'un moyen d'évacuation ;
- 6° un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée ;
- 7° la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre ;
- 8° l'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté ;
- 9° la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissures visibles, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci.

39. LOI SUR LES BIENS CULTURELS

Le Conseil de ville peut interdire, pendant une période n'excédant pas 12 mois, la démolition de tout bâtiment pouvant constituer un bien culturel au sens de la *Loi sur les biens culturels*, ou situé dans un

territoire identifié comme pouvant constituer un arrondissement historique ou naturel au sens de ladite loi.

Cette interdiction prend effet à compter de l'avis de motion du règlement visant à interdire la démolition.

SECTION 4 : ÉLÉMENT DE FORTIFICATION

40. PROTECTION DES FENÊTRES CONTRE L'ENTRÉE FORCÉE

Il est permis d'installer, dans une fenêtre, une porte ou autre ouverture d'un bâtiment, un système de protection contre l'entrée par effraction. Les seuls éléments autorisés sont :

- 1° des barreaux d'acier d'un diamètre d'au plus 10 mm ;
- 2° un assemblage de fer forgé ou de fer soudé.

Lorsqu'un système de protection mentionné au premier alinéa 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 connaissances particulières.

41. ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION

Il est interdit d'utiliser dans un bâtiment ou une construction, un type de matériaux 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. L'application du présent alinéa n'a pas pour effet de prohiber le béton comme matériau pour la construction des murs et des planchers, dans la mesure où il est mis en œuvre conformément aux codes applicables.

Dans une ouverture pratiquée dans un mur extérieur d'un bâtiment, il est interdit d'installer :

- 1° du verre feuilleté ou autrement traité pour résister aux projectiles d'armes à feu ou aux explosions, y compris, sans limiter la portée de ce qui précède, le verre traité par l'ajout d'une pellicule laminée de polyester multicouches ;
- 2° une porte blindée ;
- 3° des barreaux d'acier, sauf pour une fenêtre de sous-sol ;
- 4° un volet de protection en acier ou un rideau métallique résistant aux projectiles d'armes à feu ou aux explosions, à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment.

Les deux premiers alinéas ne s'appliquent pas aux bâtiments, aux parties de bâtiments, aux constructions ou aux parties de construction destinés aux usages suivants :

- 1° un établissement financier, par exemple une banque ou une caisse populaire ;
- 2° un centre de transfert ou d'entreposage d'une entreprise de transport de fonds ;
- 3° un établissement sous la juridiction du gouvernement local, régional, provincial ou fédéral ;

- 4° un établissement commercial ou industriel, y compris un centre de recherche, qui utilise une substance ou un procédé nécessitant un degré de protection spécifique exigé par une loi, un règlement, un code ou une norme en vigueur pour ce type d'établissement, de substance ou de procédé ;
- 5° une chambre forte ou une pièce sécurisée destinée à l'entreposage et à la protection des banques de données, collections, artéfacts, œuvres ou documents.

Le présent article n'a pas pour effet d'interdire la réalisation d'assemblage ou l'utilisation de matériaux requis pour atteindre un degré de protection ou de résistance spécifiquement exigé par un code.

SECTION 5 : ENTRETIEN ET SALUBRITÉ DES CONSTRUCTIONS

42. ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Tout bâtiment principal ou accessoire doit être maintenu en bon état de conservation et de propreté. Tout bâtiment doit en outre être réparé au besoin, de manière à garantir son intégrité, sa sécurité et le maintien de son apparence. Par exemple :

- 1° toute fenêtre dont la vitre est cassée ou manquante doit être réparée sans délai ; aucune ouverture ni aucune fenêtre ne peut être placardée par tout type de matériaux, sauf après un incendie pour empêcher l'accès au bâtiment en attendant qu'il soit réparé ou démoli ;
- 2° les balcons, les galeries et les escaliers doivent être entretenus et réparés au besoin, de façon à assurer la sécurité des personnes ;
- 3° les matériaux de revêtement extérieur doivent recevoir une nouvelle couche de peinture, de teinture ou de verni au besoin, de façon à maintenir l'apparence du bâtiment et à éviter sa dégradation ; lorsque des matériaux de revêtement extérieur présentent des signes de pourriture ou de dégradation de façon telle qu'il n'assure plus la protection du bâtiment contre les intempéries, notamment en laissant l'eau s'infiltrer à l'intérieur du bâtiment, ils doivent être remplacés sans délai ;
- 4° les matériaux composant la fondation ou la structure du bâtiment doivent être remplacés sans délai lorsqu'ils présentent des signes de dégradation, de pourriture ou d'affaissement de façon telle qu'ils n'assure plus l'intégrité du bâtiment ainsi que la sécurité des personnes et des biens.

43. ENTRETIEN ET AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Sous réserve de toute autre norme, tout propriétaire doit assurer l'entretien et la propreté de son lot. À ces fins, il est prohibé d'entreposer ou de laisser sur place, tout matériau de construction, ferraille, déchet, rebus de toute sorte. Il est également prohibé d'y entreposer tout véhicule motorisé non-immatriculé.

Sous réserve de toute autre norme, tout espace libre sur un terrain qui n'est pas occupé par une construction, un usage, un aménagement telle une plantation ou un potager, une aire de stationnement, une allée, un boisé, ou conservée à l'état naturel conformément au *Règlement de zonage* numéro 1192 en vigueur, doit être gazonné,ensemencé ou planté de façon à ce que l'aspect de l'espace libre soit

uniforme. Tout espace gazonné ou ensemencé doit être entretenu de façon à ce que le gazon ou les ensemencements n'excède en tout temps une hauteur de 0,2 mètre.

Le présent article doit s'appliquer tout en respectant toute norme prévue à la présente section relativement à la conservation d'espaces naturels, de même qu'en respectant toute disposition relative à la protection des rives et du littoral.

Tout espace libre doit être aménagé conformément au présent article dans un délai de 12 mois après l'émission d'un permis de construction, et sans délai dans le cas d'un terrain vacant.

En cas d'infraction, le conseil peut demander à la Cour supérieure une ordonnance pour faire nettoyer le terrain et les bâtiments qui s'y trouvent aux frais du propriétaire.

Dans le cas où l'on ne peut trouver le propriétaire d'un terrain et que personne ne représente le propriétaire, ou que le propriétaire ou occupant ou autre intéressé refuse ou néglige de nettoyer, égoutter, combler et niveler ledit terrain après en avoir reçu l'ordre d'un employé autorisé du Conseil, ou que, faute de moyens, il lui est impossible de le faire, il est loisible au Conseil, suite à une requête en Cour supérieure de faire exécuter ces travaux et de prescrire que la somme dépensée pour leur exécution est une créance privilégiée sur le terrain, recouvrable de la même manière qu'une taxe spéciale.

44. ENTRETIEN DES CLÔTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT

Les clôtures doivent être solidement ancrées au sol de manière à résister aux effets répétés du gel et du dégel, présenter un niveau vertical et offrir un assemblage solide constitué d'un ensemble uniforme de matériaux.

Tout mur de soutènement doit être érigé de façon à résister à une poussée latérale du sol ou à l'action répétée du gel et du dégel.

45. ÉLIMINATION DES EAUX USÉES

Les eaux usées d'un bâtiment qui n'est pas raccordé à un réseau d'égout doivent être évacuées dans une installation conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et aux règlements édictés sous son empire, notamment le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (R.R.Q., c. Q-2, r. 22).

46. APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

L'installation d'approvisionnement en eau potable d'un bâtiment qui n'est pas raccordé à un réseau d'aqueduc doit être conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et aux règlements édictés sous son empire, notamment le *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection* (chapitre Q-2, r. 35.2).

SECTION 6 : MAISONS MOBILES OU MODULAIRE

47. INSTALLATION DE LA MAISON MOBILE OU MODULAIRE

Tout dispositif d'accrochage et autre équipement de roulement doit être enlevé dans les 30 jours suivant la mise en place de l'unité sur sa plate-forme.

La ceinture de vide technique doit être complètement fermée dans les 30 jours suivant l'installation de la maison mobile ou modulaire avec des matériaux non prohibés par le présent règlement et s'harmonisant avec le revêtement extérieur de la maison mobile.

La fermeture du vide technique doit comprendre un panneau mobile, d'au moins 1 mètre de largeur par 0,6 mètre de hauteur, placé de manière à permettre d'accéder aux raccords d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées.

48. PLATE-FORME

À moins qu'elle ne soit installée sur une fondation conforme aux dispositions de l'article 23, une maison mobile ou modulaire doit être installée sur une plate-forme à niveau. Cette plateforme doit avoir une superficie et des dimensions au moins égales à celles de la maison mobile.

La maison mobile doit être installée sur cette plateforme en l'appuyant sur des piliers, des pieux vissés, des poteaux ou des blocs de béton.

Les deux premiers alinéas s'appliquent, en les adaptant, à un agrandissement de la maison mobile ou à une annexe.

La plateforme doit être recouverte d'asphalte ou de gravier compacté mécaniquement. Le terrain au pourtour de la plateforme doit être nivelé de manière à drainer les eaux de ruissellement en direction opposée à la plate-forme. Lorsque la plate-forme de la maison est plus basse que le niveau du terrain, un muret est requis.

49. HAUTEUR HORS-SOL

À moins qu'elle ne soit installée sur une fondation conforme aux dispositions de l'article 23, la distance verticale entre le dessous du châssis d'une maison mobile et le niveau naturel du sol autour de la maison mobile ne doit pas excéder 1,2 mètre.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX

SECTION 1 : DOMAINE PUBLIC ET CHANTIER

50. INSTALLATION D'UN CHANTIER

L'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation permet l'installation et le maintien sur le terrain visé par le permis ou le certificat, pour toute la durée des travaux, de tout appareil nécessaire à l'exécution des travaux. Ce droit s'éteint 30 jours suivant la fin des travaux.

51. UTILISATION D'UNE RUE PUBLIQUE

À la suite de l'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, il est permis d'utiliser une rue publique pour y déposer certains matériaux destinés aux travaux qui doivent être réalisés. Les dispositions suivantes s'appliquent :

- 1° il est interdit d'utiliser plus du tiers de la largeur de la rue publique ;
- 2° la durée maximale ne doit pas excéder 15 jours par période de 3 mois pour le même immeuble ;
- 3° l'espace occupé doit être délimité par des tréteaux, des barrières, une clôture ou un autre dispositif de protection du public et doit comprendre des bandes réfléchissantes ou tout autre dispositif d'éclairage afin d'être visible autant le jour que la nuit ;
- 4° dans le cas où des matériaux doivent occuper une partie de la rue publique, la hauteur maximale permise des matériaux est de 1,8 mètre et ils doivent être situés à l'intérieur du prolongement imaginaire des lignes latérales vers le centre de la rue ;
- 5° le propriétaire est responsable de l'entretien de la partie occupée de la rue publique pendant les travaux et il est responsable, à la fin des travaux, de dégager entièrement cette partie de la rue publique et de la nettoyer de tout débris ;
- 6° le propriétaire est responsable de la détérioration de la chaussée ou du trottoir résultant de l'occupation de la rue publique et il doit assumer les frais de réparation ;
- 7° les trottoirs doivent être laissés libres à la circulation des piétons lesquels devront être protégés, s'il y a danger pour eux, par une construction temporaire consistant en un mur intérieur et un toit d'une résistance suffisante pour parer aux dangers de la chute des matériaux provenant du bâtiment en construction ;
- 8° le responsable des travaux doit posséder, et maintenir en vigueur pour toute la durée de l'occupation de la rue publique, une police d'assurance couvrant sa responsabilité à l'égard de tout dommage ou blessure qu'un bien ou une personne pourrait subir du fait de l'occupation de la rue publique. En outre, les opérations doivent être conformes à toute règle de la Commission de la santé et la sécurité au travail.

SECTION 2 : TRAVAUX DE DEMOLITION

52. SÉCURITÉ

Le responsable de travaux de démolition doit prendre les mesures nécessaires pour assurer la protection du public.

53. POUSSIÈRE

Pendant les travaux de démolition, les débris doivent être arrosés de manière à limiter le soulèvement de la poussière.

Il est prohibé de laisser tomber à l'extérieur les débris ou les matériaux d'un étage autre que le rez-de-chaussée, autrement qu'en utilisant une chute fermée, une grue ou des câbles.

54. INTERDICTION DE BRÛLAGE

Il est interdit de brûler les débris provenant d'une construction démolie, à l'exception des matériaux naturels.

55. NETTOYAGE DU TERRAIN

À la suite des travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tous les décombres et déchets. Les excavations doivent être comblées jusqu'au niveau du sol environnant avec des matériaux imputrescibles, le tout recouvert par une hauteur minimale de 0,10 mètre de terre arable avec finition en gazon ou en un autre matériau permis selon la nature du site.

CHAPITRE 4

CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

56. CHAMPS D'APPLICATION

La présente section s'applique aux constructions dérogatoires au présent règlement uniquement.

57. CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉE

Une construction dérogatoire aux dispositions du présent règlement de construction est protégée par droits acquis si elle existait avant l'entrée en vigueur du règlement la prohibant, ou si elle a fait l'objet d'un permis de construction légalement émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement, et si elle n'a pas déjà été modifiée de manière à être conforme au présent règlement de construction.

Malgré ce qui précède, les matériaux et éléments de fortification ou de protection ne sont pas protégés par droits acquis et doivent être enlevés dans les 6 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

58. DESTRUCTION ET RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉE

Si une construction dérogatoire protégée est endommagée, détruite ou devenue dangereuse à un tel point que cette construction a perdu plus de 50 % de sa valeur le jour précédant la destruction, cette construction ne peut être reconstruite, réparée ou remplacée qu'en conformité aux règlements en vigueur. L'évaluation nécessaire doit être effectuée par un évaluateur agréé aux frais du propriétaire.

Malgré le premier alinéa, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment qui déroge aux normes de construction relatives aux fondations, et qui est protégé par droits acquis, il pourra être reconstruit sur les mêmes fondations ou des fondations semblables, même si ces dernières sont dérogatoires, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

- 1° le caractère dérogatoire des fondations ne doit pas être aggravé par une augmentation du périmètre ;
- 2° outre la dérogation existante sur les fondations, toutes les autres caractéristiques du bâtiment seront conformes au présent règlement. Aucune nouvelle dérogation ne peut être créée ni reproduite ;
- 3° toutes les dispositions du *Règlement de zonage* numéro 1192 en vigueur sont respectées ainsi que les dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et des règlements édictés sous son empire concernant les systèmes d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées ;
- 4° les travaux de reconstruction doivent débuter dans les 12 mois suivant la date du sinistre, à moins que le retard ne soit engendré par les délais d'indemnisation générés par l'assureur.

CHAPITRE 5 **DISPOSITIONS FINALES**

59. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la Loi et prendra effet qu'au jour de l'entrée en vigueur du *règlement de zonage* numéro 1192.

M. Serge Simard,
Maire suppléant

Mme Johanne Gagnon,
Greffière et directrice générale adjointe