Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1630-19

DE CONSTRUCTION

PROPOSÉ PAR : MONSIEUR GILLES LAPIERRE
APPUYÉ DE : MONSIEUR SYLVAIN CAZES
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

ADOPTION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT : 20 AOÛT 2019
AVIS DE MOTION : 20 AOÛT 2019
CONSULTATION PUBLIQUE :
ADOPTION DU RÈGLEMENT :
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ
PAR LA MRC DE ROUSSILLON :
ENTRÉE EN VIGUEUR :

CONSIDÉRANT qu'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville de modifier le règlement de construction numéro 1530-17;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 20 août 2019 et qu'un projet de règlement a dûment été déposé par un membre du Conseil lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 20 août 2019;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de construction numéro 1630-19» de la Ville de Saint-Constant.

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Saint-Constant.

ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION

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 modulaire de même que l'exécution de travaux sur un terrain ou une construction doivent se faire conformément aux dispositions du présent règlement.

Le maintien de l'état salubre d'une construction doit également se faire conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 4 VALIDITÉ

Le Conseil municipal 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.

ARTICLE 5 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le règlement de construction numéro 1530-17 de la Ville de Saint-Constant ainsi que ses amendements. Toute disposition de règlement antérieur qui serait incompatible avec le présent règlement est également abrogée.

SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6 MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections et sous-sections numérotées.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre, ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

CHAPITRE 1 TEXTE 1	CHAPITRE
SECTION 1.1 TEXTE 2	SECTION
ARTICLE 1	ARTICLE
Texte 4	ALINEA
1. Texte 5	PARAGRAPHE
a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
i. - Texte 7	SOUS-ALINEA

ARTICLE 7 RÈGLES DE PRÉSÉANCE ENTRE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES, RESTRICTIVES OU PROHIBITIVES

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

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

ARTICLE 8 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose.

L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue; le verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf si ce dernier est employé dans la forme négative.

Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

D'autre part, le règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 59 de la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chapitre I-16). En conséquence, le texte du présent règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette Loi.

ARTICLE 9 RENVOIS

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

ARTICLE 10 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 11 UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du système international d'unités (SI).

ARTICLE 12 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 2 du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage en vigueur, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 13 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 14 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 15 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 en vigueur.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RÉGISSANT LA CONSTRUCTION

SECTION 2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 16 ACCÈS À UN LOGEMENT

Un logement doit être accessible directement à partir de l'extérieur ou d'un vestibule ou d'un corridor commun, sans avoir à traverser un autre logement, une autre suite ou même un garage pour s'y rendre.

ARTICLE 17 BÂTIMENTS JUMELÉS OU CONTIGUS

Les bâtiments jumelés et contiguës doivent être construits simultanément

SECTION 2.2 DISPOSITIONS CONCERNANT DES EXIGENCES PARTICULIÈRES

ARTICLE 18 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FONDATIONS DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

1. Un bâtiment principal, incluant les bâtiments accessoires de type garage attenant ou intégré doivent reposer sur des fondations continues avec des empattements appropriés, à l'abri du gel. Des pieux vissés enfoncés jusqu'au roc et supportant les fondations peuvent être requis dans les cas où le sol possède une capacité portante insuffisante ; dans cette éventualité, un rapport d'ingénieur doit être produit attestant de la validité technique desdits travaux. La fondation de bois ou de maçonnerie est interdite.

2. Malgré le paragraphe 1, un agrandissement de 25 mètres carrés et moins au rez-de-chaussée situé dans la cour arrière d'un bâtiment principal peut reposer sur des pieux ou sur des pilotis.

3. Il est également permis d'ériger un bâtiment principal sur une dalle au sol, appuyée sur des pieux vissés ou sur des pilotis aux conditions suivantes :

   a) Les plans aient été conçus et signés par un ingénieur de l'ordre des ingénieurs du Québec ou un architecte, membre de l'ordre des architectes du Québec ;
   b) Une étude de sol ait été réalisée préalablement aux dits plans, s'il y a lieu.

4. À l'exception d'un mur comportant un quai de chargement et déchargement ou comportant un garage en dépression, aucun mur de fondation d'un bâtiment principal ne doit être apparent pour plus de 1,5 mètre au-dessus du niveau du sol adjacent à toutes les façades du bâtiment. De plus, le mur de fondation doit faire l'objet d'un traitement architectural (exemple : jet de sable, stuc, agrégat, martelé, crépis, briques, etc.)

ARTICLE 19 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FONDATIONS DES GARAGES DÉTACHÉS

Tout nouveau garage détaché ou tout agrandissement de garage détaché dont l'aire de plancher est inférieure à 55 mètres carrés devra reposer sur une dalle de béton ou sur une fondation continue avec empattements appropriés. Tout garage dont l'aire de plancher est égale ou supérieure à 55 mètres carrés devra reposer sur une dalle de béton ou une fondation continue avec empattements appropriés, à l'abri du gel.

ARTICLE 20 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FONDATIONS SUR PILOTIS

Les fondations sur pilotis sont autorisées pour tout agrandissement d'un bâtiment principal et toutes les constructions accessoires, pour les abris d'auto, les remises et bâtiments temporaires. Dans le cas d'une fondation sur pilotis pour l'agrandissement d'un bâtiment principal ou pour un abri d'auto, une approbation par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec sera exigée.

Les fondations sur pilotis appliquées à l'agrandissement d'un bâtiment principal ou à l'ajout d'une pièce habitable 3 saisons ne doivent pas être visibles de la rue et sont autorisées en cour arrière seulement.

Malgré le premier alinéa du présent article, lorsque l'agrandissement d'une partie habitable 4 saisons représente plus de 30 % de la superficie du bâtiment principal, l'agrandissement doit avoir une fondation continue conforme aux dispositions de l'ARTICLE 18 du présent règlement.

ARTICLE 21 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FOSSES DE RETENUE ET AUX POMPES D'ASSÈCHEMENT

Le plancher du sous-sol de tout nouveau bâtiment principal doit être muni d'une fosse de retenue et d'une pompe d'assèchement rejetant l'eau vers le système de collecte des eaux de pluie ou en l'absence d'égout pluvial sur le terrain, à au moins 1,5 mètre de la fondation du bâtiment principal.

Nonobstant de qui précède, un projet intégré dont les fondations des bâtiments principaux sont reliées par la fondation d'un stationnement commun souterrain, le plancher du sous-sol de l'ensemble des bâtiments doit être muni d'au moins une fosse de retenue et d'une pompe d'assèchement rejetant l'eau vers le système de collecte des eaux de pluie ou, en l'absence d'égout pluvial, à au moins 1,5 mètre de la fondation de l'ensemble du projet intégré. La conception d'un système de plomberie pour un tel projet doit être signée et scellée par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

SECTION 2.3 DISPOSITIONS RELATIVES A CERTAINS ACCESSOIRES ET COMPOSANTES DE BÂTIMENT

ARTICLE 22 NIVEAU DE PLANCHERS

En aucun cas la différence entre les niveaux des planchers du rez-de-chaussée de bâtiments adjacents ne pourra être supérieure à 1 mètre. Les bâtiments considérés adjacents sont les bâtiments situés de part et d'autre du bâtiment visé et ayant front sur la même rue.

ARTICLE 23 CLIMATISATION ET RÉFRIGÉRATION

Il est interdit d'installer un système de climatisation ou de réfrigération utilisant l'eau potable provenant du réseau de distribution de l'eau potable de la Ville. Les systèmes ouverts (circuit ouvert à eau) sont prohibés.

ARTICLE 24 INSTALLATION DE PRÉLÈVEMENT DES EAUX ET SYSTÈMES DE GÉOTHERMIE

Les installations de prélèvement des eaux ainsi que les systèmes de géothermie sont autorisés selon les dispositions prévues au Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (RLRQ, c. Q-2, r.35.2).

De plus, il est interdit d'installer un système de géothermie utilisant l'eau potable provenant du réseau de distribution de l'eau potable de la Ville.

ARTICLE 25 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA LOCALISATION DES ENTRÉES ÉLECTRIQUES ET DES ENTRÉES DE GAZ

Les entrées électriques et les entrées de gaz sont prohibées sur le mur avant d'un bâtiment principal. Toute entrée électrique ou de gaz doit être située sur le mur arrière ou latéral d'un bâtiment principal.

ARTICLE 26 OBLIGATION D'INSTALLER UN GARDE-CORPS

Tout balcon, galerie, perron ou escalier situé à plus de 0,60 mètre du niveau du sol doit être muni d'un garde-corps. Le garde-corps doit être d'une hauteur minimale de 0,9 mètre et les barreaux le composant doivent avoir une distance maximale de 0,1 mètre entre eux.

Tout balcon situé à plus de 1,8 mètre du sol fini ou plancher doit être muni d'un garde-corps. Le garde-corps doit être d'une hauteur minimale de 1,07 mètre et les barreaux le composant doivent avoir une distance maximale de 0,1 mètre entre eux.

SECTION 2.4 GARDE-NEIGE ET GOUTTIÈRE

ARTICLE 27 GARDE-NEIGE

En vue d'assurer la sécurité du public, tout édifice dont le toit en pente pourrait causer des avalanches de neige ou de glace vers une rue, une ruelle ou un stationnement privé ou public, doit être pourvu d'un garde-neige solidement attaché au mur ou à la toiture, de manière à empêcher la neige ou la glace de tomber.

Lorsque l'accumulation de neige ou de glace sur le toit d'un bâtiment peut devenir une source de danger pour le public, le propriétaire doit prendre les moyens nécessaires pour l'enlèvement de celle-ci.

ARTICLE 28 GOUTTIÈRE

Tout immeuble érigé à moins de 3 mètres de la ligne de rue doit avoir des gouttières pour recueillir les eaux de la toiture et la descente d'eau doit arriver à moins de 0,3 mètre du sol.

Les gouttières ne peuvent pas être raccordées au drain français.

ARTICLE 29 EAUX DE RUISSELLEMENT DU TOIT

Si elles se déversent sur le sol, directement ou par une gouttière, une descente pluviale ou un autre moyen, les eaux de ruissellement du toit d'un bâtiment doivent être dirigées de manière à éviter leur infiltration vers le drain de fondation du bâtiment.

SECTION 2.5 FORTIFICATION DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX ET ACCESSOIRES

ARTICLE 30 NORMES ANTI-FORTIFICATION

1. L'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux dans le but de blinder ou de fortifier un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosif, le choc ou la poussée de véhicules ou tout autre type d'assaut sont interdits pour les bâtiments dont l'usage est le suivant, en tout ou en partie :

   a) Hôtels;
   b) Motels;
   c) Maisons de touristes;
   d) Maisons de pension;
   e) Service de restauration;
   f) Tavernes;
   g) Bars;
   h) Clubs de nuit;
   i) Clubs sociaux
   j) Lieux d'assemblées;
   k) Cabarets;
   l) Associations civiques, sociales et fraternelles;
   m) Habitations du groupe résidentiel;
   n) Bureaux d'entreprise ne recevant pas de clients sur place;
   o) Gymnases et clubs athlétiques;
   p) Centres récréatifs, y compris salles de quille et de billard;
   q) Lieux d'amusement.

2. Sans restreindre la portée du premier paragraphe, sont prohibés pour les bâtiments mentionnés ci-dessus :

   a) L'installation et le maintien de plaques de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
   b) L'installation ou le maintien de volets de protection pare-balles ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosions ou aux chocs autour des ouvertures du bâtiment;
   c) L'installation ou le maintien de portes blindées spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
   d) L'installation et le maintien de grillage ou de barreaux de métal, que ce soit à l'entrée d'accès, aux portes, aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol et/ou de la cave;
   e) L'installation de verre de type laminée (H6) ou tout autre verre anti-balles dans les fenêtres et les portes.

ARTICLE 31 DÉLAI DE CONFORMITÉ

Toute construction non conforme aux dispositions de la présente section doit faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection dans les 6 mois de l'entrée en vigueur du présent règlement de manière à la rendre conforme à ces dispositions.

SECTION 2.6 SÉCURITÉ SUR UN CHANTIER DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION

ARTICLE 32 GÉNÉRALITÉS

1. Toute excavation de plus de 2 mètres de profondeur ou piscine creusée ou semi-creusée en cours de construction permettant l'accumulation d'eau doit être entourée d'une clôture de sécurité temporaire, d'une hauteur minimale de 1,2 mètre.

2. Aucune excavation ou fondation ne peut demeurer à ciel ouvert plus de 6 mois. À l'expiration de ce délai, les fondations doivent être démolies et l'excavation comblée de terre.

3. À l'issue de la destruction ou de la démolition d'une construction, le terrain doit être déblayé et entièrement nettoyé au plus tard 15 jours après la fin des travaux. De plus, s'il n'y a pas de reconstruction immédiate, le terrain doit être nivelé et un aménagement paysager respectant les dispositions applicables à l'aménagement de terrain présentes au règlement de zonage en vigueur doit être mis en place.

4. Le terrain d'un bâtiment inoccupé ne doit, en aucun cas, servir d'aire de stationnement. Le propriétaire doit prendre les mesures nécessaires pour l'empêcher et le prévenir.

5. Lorsque les travaux sont exécutés à moins de 3 mètres de l'emprise d'une voie de circulation, ou lorsque l'autorité compétente le juge à propos pour la sécurité publique, les chantiers doivent être entourés d'une clôture d'au moins 2 mètres de hauteur et toutes les mesures doivent être prises pour assurer la protection du public.

6. L'utilisation d'une borne-fontaine est interdite sans l'approbation écrite de la Ville.

7. 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.

ARTICLE 33 PROPRETÉ DES TERRAINS

1. Il est défendu de laisser sur un terrain, lors de la construction d'un bâtiment, des rebuts de quelque nature que ce soit, des matériaux de construction en désordre et des substances qui sont de nature à communiquer le feu aux propriétés adjacentes. Il faut aussi enlever les matériaux qui pourraient être aéroportés.

2. Les matériaux déposés sur un terrain doivent uniquement servir à la construction du bâtiment ou de l'ouvrage visé par le permis de construction.

3. Lors de la construction, tout propriétaire doit maintenir son terrain, son bâtiment et constructions accessoires en bon état de conservation et de propreté; il doit voir à ce que les cours et les terrains vagues lui appartenant soient débarrassés de branches, broussailles, mauvaises herbes, débris, ferraille, déchets, détritus, papiers, bouteilles vides ou substances nauséabondes, de manière à ne pas polluer l'environnement.

4. Lorsqu'un chantier de construction est terminé, tous matériaux, débris, déchets et équipements doivent être enlevés immédiatement. Le terrain doit être remis en état de propreté dans les deux semaines suivant la fin des travaux.

5. Pour toute nouvelle construction d'un bâtiment principal ou des travaux majeurs de rénovation, les matériaux et les déchets de construction doivent être déposés dans un site d'enfouissement approprié.

6. Il est interdit d'utiliser les matériaux, débris ou déchets de construction pour les opérations de remblai d'un terrain.

7. À défaut par le propriétaire, le locataire ou l'occupant de se conformer aux dispositions du présent article, le Conseil municipal a le droit de faire nettoyer ledit terrain ou bâtiment, aux frais et dépens du propriétaire, le tout conformément à la loi.

ARTICLE 34 OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

Une autorisation pour l'occupation temporaire du domaine public est nécessaire pour l'utilisation d'une partie du domaine public pour y placer des appareils, y déposer des matériaux de construction ou pour y creuser une cavité dans la réalisation des travaux d'une construction.

ARTICLE 35 ENTRETIEN DE LA VOIE PUBLIQUE

Une personne qui exécute, fait exécuter ou permet que soient exécutés des travaux sur un terrain ou dans un bâtiment est responsable de l'entretien et du nettoyage de la rue publique ainsi que de la réparation des dommages causés à la rue publique qui résultent directement ou indirectement des travaux, y compris, sans restreindre la portée de ce qui précède, le nettoyage des traînées de boue, de terre, de sable laissées par le passage d'un camion. Le nettoyage, l'entretien ou la réparation doit être fait à la satisfaction du fonctionnaire désigné.

ARTICLE 36 PROJET RÉALISÉ PAR PHASE

Dans le cas où toutes les phases d'un projet ne sont pas construites en même temps, le terrain qui demeure non construit doit être sécuritaire, propre et libéré de tout débris. Le terrain doit également comporter un aménagement paysager minimal tel que l'engazonnement.

ARTICLE 37 ÉQUIPEMENT SUR UN CHANTIER

1. Pour tout projet de construction ou de démolition, le propriétaire ou l'exécutant des travaux doit se munir d'un conteneur en métal pour recueillir les débris de construction ou de démolition.

2. Tout appareil ou équipement installé sur un chantier de construction doit être enlevé dans les 7 jours suivant la fin des travaux.

3. Le propriétaire et l'exécutant des travaux sont responsables de tout accident ou dommage à la personne ou à la propriété publique ou privée par suite des travaux.

SECTION 2.7 MESURES D'IMMUNISATION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS, AUX OUVRAGES ET AUX TRAVAUX RÉALISÉS DANS UNE PLAINE INONDABLE DE FAIBLE ET GRAND COURANTS

ARTICLE 38 RÈGLES D'IMMUNISATION

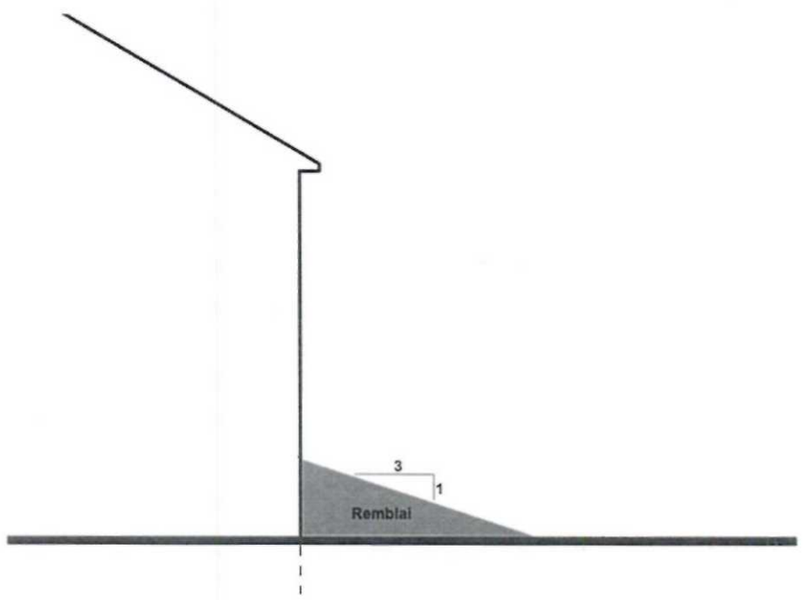
Les constructions, les ouvrages et les travaux permis dans une plaine inondable de faible et grand courant doivent être réalisés en respectant les règles d'immunisation suivantes :

1. Aucune partie d'une ouverture (fenêtre, porte, soupirail, entrée de voiture, garage, etc.) ne peut se situer sous le niveau de la cote de crue centenaire.
2. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne peut pas être inférieur au niveau de la cote de crue centenaire.
3. Tout drain d'évacuation des eaux du bâtiment doit être muni d'un clapet antiretour.
4. La conception de toute partie de la structure d'un bâtiment, située sous le niveau de la cote de crue centenaire doit être approuvée par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec. Cette approbation doit porter sur :
   a) l'imperméabilisation;
   b) la stabilité et l'armature de la structure;
   c) la capacité de pompage requise pour assurer l'évacuation des eaux d'infiltration;
   d) la résistance du béton à la compression et à la tension.

L'ingénieur doit certifier, dans son certificat d'immunisation, que le projet d'immunisation soumis à son attention est conforme aux normes énoncées ci-dessus, mais il certifie principalement que le projet est conforme aux règles de l'art et offre en conséquence une protection adéquate contre une crue à la cote de crue centenaire.

5. Lorsque l'immunisation d'une structure ou d'un ouvrage implique des travaux de remblayage autour de la structure ou de l'ouvrage, les dimensions et l'étendue du remblai doivent se limiter à ce qui est strictement nécessaire à l'immunisation. La pente moyenne, du sommet du remblai adjacent à la structure ou à l'ouvrage, jusqu'à son pied, ne devrait pas être inférieure à 33⅓% (rapport 1 vertical : 3 horizontal).

Figure 1 : Pente maximale du remblayage



Dans l'application des mesures d'immunisation, dans le cas où la plaine inondable montrée sur une carte aurait été déterminée sans qu'ait été établie la cote de récurrence d'une crue de 100 ans, cette cote de 100 ans sera remplacée par la cote du plus haut niveau atteint par les eaux de la crue ayant servi de référence pour la détermination des limites de la plaine inondable auquel, pour des fins de sécurité, il sera ajouté 30 centimètres.

SECTION 2.8 MESURES DE PROTECTION D'EAU LORS DE TRAVAUX

ARTICLE 39 RÈGLES DE PROTECTION

Afin de limiter le transport de sédiments vers un plan d'eau, l'entrepreneur doit installer des barrières à sédiments de type géotextile. Ces barrières sont constituées d'une membrane de géotextile montée sur des poteaux de bois ou métal de 1,45 m de longueur plantés tous les 1,5 m.

La membrane doit y être tendue. Sa base doit suivre la topographie du terrain et être bien retenue au sol. Pour ce faire, on doit l'enfouir dans une tranchée de 0,10 à 0,15 m de profondeur sur 0,15 m de largeur, puis la recouvrir de sol compacté.

Un entretien périodique des barrières doit être réalisé en procédant à l'enlèvement des sédiments qui s'accumulent contre la paroi de la membrane.

Les barrières à sédiments sont enlevées et récupérées lorsque les surfaces décapées sont stabilisées de façon permanente.

Lors de l'enlèvement des barrières, les zones d'accumulation de sédiments doivent être nettoyées et également stabilisées de façon permanente.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RÉGISSANT L'ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

SECTION 3.1 ENTRETIEN ET SALUBRITÉ DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 40 DISPOSITION APPLICABLE AU BÂTIMENT ACCESSOIRE ATTENANT OU LIÉ PAR UNE TOITURE AU BÂTIMENT PRINCIPAL

Lorsqu'un bâtiment accessoire autorisé de type remise est attenant ou lié par une toiture au bâtiment principal, la conception des murs du bâtiment accessoire doit comporter l'utilisation de panneaux de "Densglass Fireguard" ou l'équivalent, jumelés à l'utilisation de gypse 5/8 vissé

ARTICLE 41 ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Un bâtiment principal ou accessoire doit être maintenu en bon état et être réparé au besoin de manière à garantir son intégrité, sa sécurité et le maintien de son apparence. Les surfaces extérieures de toute construction doivent être entretenues de telle sorte qu'elles demeurent d'apparence uniforme, qu'elles ne soient pas dépourvues par endroits de leur recouvrement ou protection contre les intempéries et qu'elles ne soient pas endommagées.

ARTICLE 42 REMISE EN ÉTAT DU BÂTIMENT OU DU LOGEMENT

Lorsque le fonctionnaire désigné constate qu'un bâtiment ou un logement est en manque d'entretien selon l'ARTICLE 41 du présent règlement, il peut transmettre au propriétaire du bâtiment ou du logement un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment ou le logement conforme dans un délai de 60 jours.

Si la nature des travaux à effectuer justifie un délai additionnel, le fonctionnaire désigné peut fixer un délai additionnel d'au plus 180 jours si les travaux n'exigent pas de permis ni de certificat d'autorisation ou qui ne dépasse pas 90 jours pour déposer une demande de permis ou de certificat d'autorisation et 180 pour effectuer les travaux.

ARTICLE 43 EAUX DE RUISSELLEMENT DU TOIT

Si elles se déversent sur le sol, directement ou par une gouttière, une descente pluviale ou un autre moyen, les eaux de ruissellement du toit d'un bâtiment doivent être dirigées à au moins 1,5 mètre des fondations de manière à éviter leur infiltration vers le drain de fondation du bâtiment principal.

ARTICLE 44 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).

ARTICLE 45 INSTALLATION SEPTIQUE DÉSAFFECTÉE

Tout excavation ou réservoir souterrain ayant contenu des eaux usées au sens de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) et qui a été désaffectée devra avoir été vidangé puis rempli de gravier, de sable, de terre ou d'un matériau inerte.

ARTICLE 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 captage des eaux souterraines (R.R.Q., c. Q-2, r. 6).

ARTICLE 47 RACCORDEMENT À UN DRAIN FRANÇAIS

Tout raccordement d'un drain français au système de drainage doit être fait au moyen d'un raccord approprié et d'un matériau approuvé pour les drains de bâtiment et ne peut être raccordé à un réseau public d'égout sanitaire.

SECTION 3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DANGEREUSES, INACHEVÉES, ABANDONNÉES, INCENDIÉES, DÉMOLIES OU DÉPLACÉES

ARTICLE 48 CONSTRUCTION DANGEREUSE

Une construction dangereuse qui est dans un état tel qu'elle présente un risque d'effondrement ou un risque pour la sécurité des personnes suite à une évaluation effectuée par un architecte, un technicien ou un ingénieur spécialisé en structure de bâtiment, selon leurs compétences respectives, et membre de l'Ordre des architectes du Québec, de l'Ordre des technologues professionnels du Québec ou de l'Ordre des ingénieurs du Québec, doit être consolidée ou être rendue inaccessible suivant les recommandations du professionnel. Les travaux nécessaires doivent être réalisés par le propriétaire sans délai et à ses frais.

Les travaux de réparation ou de consolidation de la construction, ou pour la rendre inaccessible selon le cas, doivent être entrepris dans les 30 jours suivant un avis écrit du fonctionnaire désigné. S'il n'existe pas d'autre remède utile, la construction doit être démolie dans les 30 jours.

L'ARTICLE 51 du présent règlement s'applique pour déterminer les règles applicables pour la remise en état de la construction.

Dans le cas où le propriétaire omet de faire les travaux, la Ville peut exercer tout recours prévu par la loi. Notamment, elle peut, en vertu des articles 227 ou 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.C.A-19.1)*, s'adresser à la Cour supérieure afin qu'elle ordonne l'exécution des travaux, aux frais du propriétaire, pour rendre la construction conforme au présent règlement ou afin qu'elle ordonne son évacuation et sa démolition.

ARTICLE 49 CONSTRUCTION INACHEVÉE OU ABANDONNÉE

Les ouvertures d'une construction inoccupée, inachevée, inutilisée ou abandonnée depuis plus de 30 jours 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.

La construction doit être achevée dans les 6 mois suivant l'installation des planches ou des panneaux barricadant les ouvertures. Si la construction demeure inoccupée, inachevée, inutilisée ou abandonnée après ce délai, la construction doit être démolie.

Une excavation ou une fondation inutilisée d'une construction inachevée ou abandonnée depuis plus de 3 mois doit être entourée d'une clôture non ajourée d'une hauteur minimale de 1,2 mètre et d'au plus 2,5 mètres, et ce, malgré la hauteur maximale prescrite au règlement de zonage en vigueur. L'excavation doit être remblayée dans les 3 mois suivant l'installation de la clôture.

ARTICLE 50 **CONSTRUCTION INCENDIÉE, ENDOMMAGÉE, DÉLABRÉE OU PARTIELLEMENT DÉTRUITE**

Une construction incendiée, endommagée, délabrée ou partiellement détruite à moins de 50% de sa valeur doit être réparée si cela est possible et sécuritaire, y compris ses fondations, et le terrain doit être entièrement débarrassé des débris et gravats dans les 6 mois suivant le jour de l'incendie, ou la date de la constatation de l'état du bâtiment par le fonctionnaire désigné.

Malgré le premier alinéa, dans le cas d'un litige faisant suite à l'incendie, le délai court après le dépôt du rapport de la Régie incendie.

Les deux alinéas précédents ne s'appliquent pas si un permis de construction est délivré avant la fin du délai prévu au premier alinéa et si les travaux de reconstruction ou de réparation débutent dans les 3 mois qui suivent la date de délivrance du permis ou du certificat.

Dans les 48 heures qui suivent l'incendie, ou la date de la constatation de l'état du bâtiment par le fonctionnaire désigné, les ouvertures de la construction incendiée doivent être barricadées à l'aide de planches ou de panneaux de bois solidement fixés afin d'en interdire l'accès et de prévenir les accidents. Le terrain doit être nettoyé de tous débris dangereux.

ARTICLE 51 **RECONSTRUCTION OU RÉFECTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DANGEREUX**

La reconstruction ou la réfection d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelque autre cause doit être effectuée selon les dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur au moment de la reconstruction ou de la réfection.

Pour l'application du présent article, un bâtiment est dangereux lorsqu'il est dans un état tel qu'il présente un risque d'effondrement ou un risque pour la sécurité des personnes suite à une évaluation effectuée par un architecte, un technicien ou un ingénieur spécialisé en structure de bâtiment, selon leur champ de compétence respectif, et membre de l'Ordre des architectes du Québec, de l'Ordre des technologues professionnels du Québec ou de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

ARTICLE 52 **REMISE EN ÉTAT DE TERRAIN SUITE À LA DÉMOLITION OU AU DÉPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION**

Lors de la démolition ou du déplacement d'une construction, les fondations doivent être entièrement démolies et être retirées du sol, ainsi que tout pavage de même que la remise en état des bordures et des trottoirs. 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, le sol doit être nivelé de manière à empêcher toute accumulation d'eau et tout dommage causé au trottoir, à la bordure ou à la chaussée publique doit être réparé.

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 1,8 mètre et maximale de 2,5 mètres, et ce, malgré les hauteurs prescrites au règlement de zonage en vigueur. Cette clôture doit être maintenue en place jusqu'à ce que l'excavation soit comblée.

ARTICLE 53 **FONDATIONS À CIEL OUVERT ET EXCAVATION DANGEREUSE**

Les fondations à ciel ouvert non utilisées d'un bâtiment dont la construction est interrompue doivent être, soit comblées jusqu'au niveau du sol, soit entourées d'une clôture de planches de bois peinturées ou teintes et non ajourées de 1,80 mètre de hauteur dans un délai de 15 jours suivant l'interruption des travaux ou suivant la réception d'un écrit du fonctionnaire désigné.

Une clôture d'au moins 1,80 mètre de hauteur doit être érigée autour de toute excavation dangereuse afin d'en interdire l'accès au public.

ARTICLE 54 TRAITEMENT DES MURS MITOYENS D'UNE CONSTRUCTION DÉMOLIE

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

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

1. **Murs de blocs :** être entièrement nettoyés et recouverts sur toute leur surface d'un enduit de ciment posé selon les règles de l'art ou d'un autre matériau approuvé.
2. **Murs de brique, de pierre, ou de béton :** être entièrement nettoyés ou recouverts d'un enduit de ciment posé selon les règles de l'art ou de tout autre matériau approuvé.
3. **Murs non recouverts de maçonnerie :** être recouverts d'au moins 10 centimètres de maçonnerie pleine ou, si la chose est physiquement impossible, d'un enduit de ciment d'au moins deux centimètres d'épaisseur, posé sur latte métallique.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS USAGES ET CONSTRUCTIONS

SECTION 4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MAISONS MOBILES

ARTICLE 55 PLATE-FORME

À moins qu'elle ne soit installée sur une fondation conforme aux prescriptions de l'ARTICLE 18 du présent règlement une maison mobile doit être installée sur une plate-forme à niveau. Cette plate-forme doit avoir une superficie et des dimensions au moins égales à celles de la maison mobile.

La maison mobile doit être installée sur cette plate-forme en l'appuyant sur des piliers, 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.

Malgré les dispositions de l'ARTICLE 18 du présent règlement aucune fondation n'est requise pour l'installation d'une maison mobile dans une zone AGRICOLE (A), tel que définie au règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 56 DRAINAGE DE LA PLATE-FORME

La plate-forme doit être recouverte d'asphalte ou de gravier compacté mécaniquement. Le terrain au pourtour de la plate-forme doit être nivelé de manière à drainer les eaux de ruissellement en direction opposée à la plate-forme.

ARTICLE 57 HAUTEUR HORS-SOL

À moins qu'elle ne soit installée sur une fondation conforme aux prescriptions de l'ARTICLE 18 du présent règlement la distance verticale entre le dessous du châssis d'une maison mobile et le niveau naturel du sol autour de la maison mobile ne peut excéder 1,0 mètre.

ARTICLE 58 DISPOSITIF DE TRANSPORT

Le dispositif d'accrochage et les équipements servant au transport d'une maison mobile doivent être enlevés dans les 30 jours suivant la mise en place de la maison mobile sur sa plate-forme.

ARTICLE 59 FERMETURE DE LA MAISON MOBILE

Dans les 12 mois suivants la mise en place de la maison mobile sur sa plate-forme, une jupe doit être installée au périmètre de la maison mobile afin de fermer complètement l'espace situé entre le dessous du châssis et le niveau du sol. Cette jupe doit comprendre un panneau mobile, d'au moins 90 cm de largeur par 60 cm de hauteur, placé de manière à permettre d'accéder aux raccordements d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées.

La jupe doit être peinte, teinte ou vernie ou être recouverte d'un matériau de revêtement extérieur autorisé.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 60 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à la séance ordinaire du 20 août 2019.

Jean-Claude Boyer, maire

Me Sophie Laflamme, greffière