Châteauguay

RÈGLEMENT
DE CONSTRUCTION

NUMÉRO Z-3300

6 JUILLET 2004

GROUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUC
urbanistes-conseils

TABLE DES MATIÈRES

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 1-1
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1-1
1.1.1 Titre du règlement 1-1
1.1.2 Remplacement 1-1
1.1.3 Territoire assujetti 1-1
1.1.4 Domaine d'application 1-1
1.1.5 Bâtiment temporaire 1-1
1.1.6 Objet du règlement 1-1
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 1-2
1.2.1 Structure du règlement 1-2
1.2.2 Interprétation du texte 1-2
1.2.3 Tableau, graphique, symbole, annexe 1-2
1.2.4 Interprétation en cas de contradiction 1-2
1.2.5 Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique 1-2
1.2.6 Documents annexes 1-3
1.2.7 Dimensions et mesures 1-3
1.2.8 Terminologie 1-3

2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 2-1
2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT 2-1
2.1.1 Officier responsable 2-1
2.1.2 Fonction et pouvoir de l'officier responsable 2-1
2.1.3 Contravention, pénalité et recours 2-1
2.1.3.1 Contravention au présent règlement 2-1
2.1.3.2 Pénalités 2-1

3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESSAIS DE MATÉRIAU ET ÉPREUVES DE CONSTRUCTION 3-1
3.1 ESSAIS DE MATÉRIAU ET ÉPREUVES DE CONSTRUCTION 3-1
3.1.1 Essais de matériau 3-1
3.1.2 Épreuves de construction 3-1

4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS 4-1
4.1 ADMINISTRATION 4-1
4.2 RACCORDEMENT PROHIBÉ 4-1
4.3 PROTECTION CONTRE TOUT REFOULEMENT ET SOUPAPE DE RETENUE 4-1
4.3.1 Responsabilité de la Ville 4-1
4.4 ENTRÉE DE GARAGE ET GARAGE EN SOUS-SOL 4-1
4.5 INCINÉRATEUR À DÉCHETS 4-1
4.6 PROTECTION CONTRE LES INCENDIES 4-2
4.6.1 Sous-sol 4-2
4.6.2 Séparation entre deux (2) bâtiments situés sur deux (2) terrains 4-2
4.6.3 Mur mitoyen 4-2
4.6.4 Issue 4-2
4.6.5 Résistance au feu d'une unité locative 4-2
4.6.6 Avertisseur de fumée 4-2
4.6.7 Détecteur de chaleur 4-3
4.6.8 Capacité de salle 4-3
4.7 FONDATION ET EMPATTEMENT 4-3

4.7.1 Types de fondations requises....4-3
4.7.2 Matériaux autorisés....4-4
4.8 ÉLÉVATION MINIMALE D'UN PLANCHER OU D'UNE OUVERTURE....4-4
4.9 TOIT....4-4
4.10 MATIÈRE COMBUSTIBLE....4-4
4.11 LAVE-AUTO....4-4
4.12 ESPACE DE RANGEMENT....4-4
4.13 BLINDAGE DES BÂTIMENTS....4-4
4.14 CONTENEUR À DÉCHET....4-5

5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS....5-1
5.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS....5-1
5.1.1 Construction inoccupée, inachevée ou incendiée....5-1
5.1.2 Construction détruite en tout ou en partie par un sinistre....5-1
5.1.3 Fondation non utilisée....5-1
5.1.4 Bâtiment endommagé, délabré ou détruit....5-1
5.1.5 Démolition d'un bâtiment....5-1
5.1.5.1 Interruption de services publics....5-1
5.1.5.2 Mesures à prendre après la démolition....5-1
5.1.5.3 Destruction des décombres par le feu....5-1
5.1.6 Excavation....5-1
5.1.7 Obligation d'exécuter des travaux ou de démolir....5-2

6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES....6-1
6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES PROTÉGÉES PAR DROITS ACQUIS....6-1
6.1.1 Définition d'une construction dérogatoire....6-1
6.1.2 Droits acquis relatifs à une construction dérogatoire....6-1
6.1.3 Exécution des travaux nécessaires au maintien des droits acquis....6-1
6.1.4 Cessation des droits acquis relatifs à une construction dérogatoire....6-1
6.1.5 Effet d'un bâtiment ou d'une construction dérogatoire....6-1
6.1.5.1 Agrandissement, modification ou transformation d'une construction ou d'un bâtiment dérogatoire....6-1
6.1.5.2 Réparation, modification, entretien, transformation, agrandissement et reconstruction d'une construction dérogatoire....6-2

7. ENTRÉE EN VIGUEUR....7-1

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé «Règlement de construction de la Ville de Châteauguay».

1.1.2 Remplacement

Sont remplacés par le présent règlement les dispositions du règlement de construction numéro Z-791 de la Ville de Châteauguay et ses amendements.

1.1.3 Territoire assujetti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Châteauguay.

1.1.4 Domaine d'application

Tout bâtiment ou partie de bâtiment et toute construction ou partie de construction, doivent être érigés conformément aux dispositions de ce règlement.

De plus, les dispositions relatives à la construction s'appliquent :

a) à tout bâtiment endommagé par le feu, par un séisme, ou quelque autre cause pour laquelle des travaux sont nécessaires et à la reconstruction de toute partie endommagée du bâtiment;

b) à tout bâtiment pour lequel une condition dangereuse existe à l'intérieur ou à proximité et pour lequel des travaux sont nécessaires à la suppression de cette condition dangereuse.

Ce règlement ne s'applique pas :

a) à tout travail effectué dans une rue ou sur l'emprise d'une voie de transport en commun;

b) à tout poteau et pylône de service public, à toute antenne de transmission de télévision, de radio ou tout autre moyen de télécommunication, à l'exception des charges exercées par ceux qui y sont fixés;

c) à tout barrage et construction hydro-électrique ou de régularisation de débit;

d) à tout équipement mécanique ou autre non mentionné spécifiquement dans ce règlement.

1.1.5 Bâtiment temporaire

Un bâtiment temporaire érigé pendant la période de construction d'un bâtiment, d'une construction ou d'un ouvrage n'est pas soumis aux dispositions du présent règlement, pourvu qu'il ne représente aucun danger pour la sécurité des travailleurs ou du public en général et qu'il ne serve pas à des fins d'habitation.

1.1.6 Objet du règlement

Le Règlement révisé de construction s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement du territoire de la Ville.

Il constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, il est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Structure du règlement

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par un chiffre. Un chapitre est divisé en sections identifiées par deux chiffres séparés par un point. Une section est composée d'articles identifiés par trois ou quatre chiffres séparés par des points. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée. Un paragraphe peut à son tour être subdivisé en sous-paragraphes identifiés par des chiffres romains minuscules suivis d'une parenthèse fermée. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

1.2.2 Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

a) quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toute époque et dans toute circonstance;

b) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;

c) le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;

d) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais, s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;

e) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.2.3 Tableau, graphique, symbole, annexe

À moins d'indications contraires, font partie intégrante de ce règlement, tout tableau, tout graphique, tout symbole, toute annexe et toute autre forme d'expression, autre que le texte proprement dit, qui y sont contenus ou auxquels il réfère.

1.2.4 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

a) en cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;

b) en cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;

c) en cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

1.2.5 Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement, ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

1.2.6 Documents annexes

Font parties intégrantes de ce règlement à toutes fins que de droits :

a) le Code de construction du Québec, à l'exception de la partie 10, édition en vigueur à la Régie du bâtiment du Québec;

b) le Code canadien de construction des bâtiments agricoles, publié par le Comité associé du Code national du bâtiment, Conseil national de recherches du Canada, Ottawa, édition en vigueur à la Régie du bâtiment du Québec;

c) le Code national de prévention des incendies du Canada, publié par le Comité associé au Code national de prévention des incendies, Conseil national de recherches du Canada, Ottawa, édition en vigueur à la Régie du bâtiment du Québec;

d) la Loi sur l'économie de l'énergie dans le bâtiment et ses règlements, édition en vigueur à la Régie du bâtiment du Québec;

e) le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (R.R.Q., 1981, Q-2, r.22);

f) le Règlement sur le captage des eaux souterraines (R.R.Q., Q-2, r. 6).

Amendé par le règlement Z-3303 (2014.10.06) au complet

1.2.7 Dimensions et mesures

Toutes les dimensions et mesures employées dans ce règlement sont exprimées en unité du Système International (SI) (système métrique).

1.2.8 Terminologie

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués au chapitre intitulé Terminologie du règlement relatif aux permis et certificats en vigueur; si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme dans un dictionnaire courant.

2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

2.1.1 Officier responsable

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre d'officier responsable. Le Conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'aider ou de remplacer au besoin l'officier responsable.

2.1.2 Fonction et pouvoir de l'officier responsable

L'officier responsable exerce les fonctions et pouvoirs qui lui sont confiés par ce règlement et notamment :

a) il peut visiter et examiner, entre 8 h et 21 h, toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout bâtiment ou construction pour constater si la demande est conforme à ce règlement;

b) il peut transmettre, par courrier recommandé ou par une remise en main propre à un propriétaire, un locataire, un occupant ou un mandataire, un avis lui prescrivant de rectifier toute situation constituant une infraction à ce règlement;

c) il peut mettre en demeure le propriétaire, le locataire, l'occupant ou toute personne de suspendre des travaux dangereux ou l'exercice d'un usage contrevenant à ce règlement;

d) il peut demander que des essais soient faits sur les matériaux, les dispositifs, les méthodes de construction, les éléments fonctionnels ou structuraux de construction ou sur la condition des fondations;

e) il peut demander l'arrêt des travaux lorsque le résultat des essais démontre que les prescriptions de ce règlement ou de tout autre règlement ne sont pas respectées;

f)il recommande au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention, autre que pénale, à ce règlement;

g) il est mandaté et spécifiquement autorisé à intenter une poursuite pénale au nom de la Ville pour une contravention à ce règlement.

2.1.3 Contravention, pénalité et recours

2.1.3.1 Contravention au présent règlement

Commet une infraction, toute personne qui en contravention d'une ou plusieurs des dispositions de ce règlement :

a) occupe ou utilise une partie de lot, un terrain ou une construction;

b) autorise l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain ou d'une construction;

c) érige ou permet l'érection d'une construction;

d) refuse de laisser l'officier responsable visiter et examiner, à toute heure raisonnable, une propriété immobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement y est respecté;

e) ne se conforme pas à une demande émise par l'officier responsable.

2.1.3.2 Pénalités

Quiconque contrevient à quelque disposition du présent règlement commet une infraction et :

si le contrevenant est une personne physique, est passible, pour une première infraction, d'une amende minimale de 200 $ et d'une amende maximale de 1 000 $, ou pour une récidive, d'une amende minimale de 400 $ et d'une amende maximale de 2 000 $;

Amendé par le règlement Z-3300-1-17 (2017.05.01)

si le contrevenant est une personne morale, est passible, pour une première infraction, d'une amende minimale de 400 $ et d'une amende maximale de 2 000 $, ou, pour une récidive, d'une amende minimale de 800 $ et d'une amende maximale de 4 000 $.

Amendé par le règlement Z-3300-1-17 (2017.05.01)

Chaque contravention au présent règlement constitue jour après jour une infraction distincte.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus à ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESSAIS DE MATÉRIAU ET ÉPREUVES DE CONSTRUCTION

3.1 ESSAIS DE MATÉRIAU ET ÉPREUVES DE CONSTRUCTION

Lorsque l'officier responsable l'exige, tout matériau utilisé pour la construction ou la réparation, quelle que soit la nature, et tout assemblage de matériaux, doivent être soumis à des essais et épreuves ayant pour but d'en déterminer les propriétés et qualités. Tout appareil et dispositif ainsi que tout nouveau matériau et procédé de construction peuvent également être soumis à des essais qui détermineront leur degré d'efficacité.

Les essais et épreuves seront réalisés conformément aux prescriptions des articles 3.1.1 et 3.1.2.

3.1.1 Essais de matériau

Tout essai de matériau doit être fait par un laboratoire approuvé, sous surveillance de l'officier responsable ou selon toute directive de celui-ci.

Tout rapport certifié de tout essai de matériau doit être remis à l'officier responsable.

Tout essai de matériau se fait aux frais du propriétaire ou de son mandataire.

Lorsqu'un essai de matériau démontre qu'un matériau de construction ne rencontre pas les exigences de ce règlement, l'officier responsable doit, soit interdire l'usage du matériau, ou réduire le taux de travail permis pour ce matériau, conformément aux normes prescrites.

3.1.2 Épreuves de construction

Lorsque l'officier responsable a raison de croire qu'une partie d'un bâtiment ou d'une construction n'est pas de résistance suffisante, il peut exiger que des épreuves ou des calculs de vérification (ou les deux) soient faits pour toute partie du bâtiment ou de la construction qu'il désignera.

Toute épreuve et tout calcul doivent être faits par un architecte, un ingénieur ou un technologue et un rapport écrit doit être soumis à l'officier responsable. Toute dépense encourue pour tout essai ou calcul est aux frais du propriétaire.

Si le propriétaire néglige de faire procéder à toute épreuve et calcul, l'officier responsable peut les faire effectuer aux frais du propriétaire.

Si toute épreuve ou tout calcul révèlent des faiblesses dans une construction, le propriétaire doit la rendre conforme à toute exigence de ce règlement.

4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

4.1 ADMINISTRATION

Les dispositions de ce chapitre prévalent sur toute prescription du Code de construction du Québec et du Code national de prévention des incendies.

4.2 RACCORDEMENT PROHIBÉ

Lorsqu'il y a un réseau d'infrastructure municipal, il est strictement défendu de faire une jonction entre un réseau d'égout pluvial et un réseau d'égout sanitaire, sauf s'il s'agit d'un réseau où l'égout pluvial et sanitaire est combiné.

4.3 PROTECTION CONTRE TOUT REFOULEMENT ET SOUPAPE DE RETENUE

Une soupape de retenue doit être installée sur les branchements horizontaux recevant les eaux usées de tous les appareils installés dans le sous-sol et la cave, les renvois de plancher, les fosses de retenue, les interrupteurs, les réservoirs et tous les autres siphons installés dans les sous-sols et les caves. Ces vannes d'arrêt doivent être installées de façon à être accessibles en tout temps et maintenues en bon état de fonctionnement.

Aucune soupape de retenue ne doit être installée sur un drain de bâtiment.

4.3.1 Responsabilité de la Ville

La Ville ne peut pas être tenue responsable des dommages causés par le refoulement des eaux d'égout dans une cave ou un sous-sol si une soupape de retenue n'est pas installée et en bon état de fonctionnement.

4.4 ENTRÉE DE GARAGE ET GARAGE EN SOUS-SOL

Toute construction d'un garage en sous-sol d'un bâtiment principal est régie par les normes suivantes :

a) en aucun cas le niveau du plancher du garage ne peut être plus bas que le niveau moyen des hautes eaux et que la cote d'inondation;

b) pour les usages de la classe habitation unifamiliale, à l’exception des projets intégrés, tout plancher de garage, à partir du seuil de ce dernier, doit s’écouler vers la rue avec une pente minimale de 1 %;

Amendé par le règlement Z-3301 (2007.06.01)

c) à l’exception des usages de la classe habitation unifamiliale, le niveau du plancher du garage doit être à plus de 30 centimètres au-dessus de la conduite d'égout pluvial de la Ville. En l'absence de conduite d'égout pluvial, le niveau de plancher du garage doit être à au moins 0,3 mètre plus haut que la couronne de la rue;

d) un muret imperméable d'une hauteur minimale de 10 centimètres doit être installé sur le périmètre du plancher de garage, sauf à l'entrée;

e) l'aménagement de l'allée d'accès au garage doit empêcher l'eau de ruissellement de la rue de déferler dans l'entrée du garage par l'aménagement d'un « dos de chameau » d'une hauteur au moins équivalente à la hauteur du haut de la bordure de béton ou du trottoir ou, à défaut, à la hauteur de la couronne du pavage;

f) lorsque la pente de l'entrée de voiture descend de la rue vers le bâtiment, il est obligatoire d'installer un puisard au bout de cette entrée; celui-ci doit être joint au drain pluvial du bâtiment.

4.5 INCINÉRATEUR À DÉCHETS

Un incinérateur à déchets est prohibé dans tous les bâtiments.

4.6 PROTECTION CONTRE LES INCENDIES

4.6.1 Sous-sol

Tout sous-sol doit être divisé en compartiments résistants au feu, d'au plus 600 mètres carrés sauf s'il est entièrement protégé par gicleurs.

Amendé par le règlement Z-3301 (2007.06.01)

4.6.2 Séparation entre deux (2) bâtiments situés sur deux (2) terrains

2 parties de bâtiment situées sur 2 terrains doivent être à une distance minimale de 1,2 mètre l'une de l'autre, sauf si un mur coupe-feu conforme les sépare.

Amendé par le règlement Z-3303 (2014.10.06)

4.6.3 Mur mitoyen

Pour toute habitation jumelée ou contiguë ainsi que pour toute habitation vendue en copropriété (condominium):

Amendé par le règlement Z-3303 (2014.10.06)

a) le mur mitoyen doit être constitué de blocs de béton de 20 centimètres (ou un équivalent en maçonnerie), ayant un degré de résistance au feu d'au moins 2 heures, depuis la semelle jusqu'à une distance de 150 millimètres au-delà du toit.

b) Nonobstant toute autre disposition contraire au présent règlement, aucune pièce structurale ne peut être encastrée dans un mur mitoyen.

Amendé par le règlement Z-3301 (2007.06.01)
Amendé par le règlement Z-3303 (2014.10.06)

c) la construction du mur coupe-feu doit respecter toutes les dispositions du Code de construction du Québec en vigueur.

Amendé par le règlement Z-3303 (2014.10.06)

4.6.4 Issue

Dans le cas d'un logement ne possédant qu'une seule issue, la porte de celle-ci doit s'ouvrir vers l'extérieur et un palier intérieur doit être prévu si cette porte est située en haut d'un escalier.

À l'exception de la porte d'entrée principale d'une pièce ou d'un bâtiment, toute porte d'issue doit comporter une signalisation placée au-dessus ou à côté.

4.6.5 Résistance au feu d'une unité locative

Toute unité locative d'un même usage, à l'exception d'un usage du groupe d'usages «Commerce», doit avoir un degré minimal de résistance au feu de 45 minutes.

4.6.6 Avertisseur de fumée

Chaque logement doit être pourvu, à chaque étage et au sous-sol, d'un avertisseur de fumée conforme aux dispositions suivantes :

a) il doit être d'un des types suivants :

i) à cellule photo-électrique;

ii) à ionisation;

Amendé par le règlement Z-3301 (2007.06.01)

b) son alimentation doit être électrique ou à piles sèches. Pour toute construction neuve ou rénovée depuis le 1er janvier 2005, les avertisseurs de fumée doivent être alimentés électriquement et doivent être interreliés;

Amendé par le règlement Z-3301 (2007.06.01)

c) il doit être reconnu par un organisme compétent (ULC, FM, ACNOR);

d) il doit être installé au plafond ou le plus près possible du plafond entre 100 et 300 millimètres de l'arête formée par l'intersection du mur et du plafond et doit être situé à moins de 5 mètres des chambres à coucher.

Amendé par le règlement Z-3303 (2014.10.06)

Tout bâtiment où des personnes peuvent dormir doit être muni d'avertisseurs de fumée (exemples : garderie, gymnase d'école lors d'activités, service de garde scolaire, etc.).

Amendé par le règlement Z-3303 (2014.10.06)

Le propriétaire est responsable de la fourniture et de l'installation de l'avertisseur de fumée.

L'occupant est responsable de l'entretien et du bon fonctionnement de l'avertisseur de fumée.

Amendé par le règlement Z-3301 (2007.06.01)

4.6.7 Détecteur de chaleur

Dans toutes les habitations, si un système d'alarme est obligatoire en vertu du Code de construction du Québec, des détecteurs de chaleur doivent y être installés dans chaque logement et chaque suite, et être reliés au système d'alarme incendie.

Amendé par le règlement Z-3301 (2007.06.01)

4.6.8 Capacité de salle

Pour tous les bâtiments de la Ville de Châteauguay d'une capacité de salle supérieure à 60 personnes, ladite capacité de salle doit être calculée et approuvée par le Service de sécurité incendie, selon les conditions suivantes :

a) la capacité de salle doit être calculée selon le tableau 3.1.17.1 du Code de construction du Québec 2005 ou selon la capacité d'évacuation des issues de l'article 3.3.1.17 du même Code, en prenant la valeur la plus restrictive des deux;

Amendé par le règlement Z-3303 (2014.10.06)

b) le certificat émis par le Service de sécurité incendie doit être placé bien en vue dans l'établissement;

c) il est illégal d'admettre plus de personnes que le nombre inscrit sur le certificat.

Amendé par le règlement Z-3301 (2007.06.01)

4.7 FONDATION ET EMPATTEMENT

4.7.1 Types de fondations requises

Tout bâtiment principal ou son agrandissement de plus de 25 mètres carrés doit reposer sur des fondations continues avec empattements appropriés, à l'abri du gel.

Amendé par le règlement Z-3303 (2014.10.06)

L'agrandissement de 25 mètres carrés et moins d'un bâtiment principal doit reposer sur des pieux, des pilotis ou sur une fondation continue avec empattements appropriés, à l'abri du gel. Lorsque l'agrandissement du bâtiment principal repose sur des pieux ou des pilotis, un rapport scellé par un ingénieur attestant de la capacité portante doit être déposé à l'officier responsable.

Amendé par le règlement Z-3303 (2014.10.06)

Un garage détaché du bâtiment principal doit reposer sur une dalle de béton ou sur une fondation continue avec empattements appropriés, à l'abri du gel.

Un abri d'auto doit reposer sur des pieux, des pilotis ou sur une fondation continue avec empattements appropriés, à l'abri du gel.

Pour tout autre bâtiment accessoire ou temporaire non mentionné dans le présent article, aucune fondation n'est exigée.

4.7.2 Matériaux autorisés

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des fondations sont le béton monolithe coulé sur place et l'acier.

Dans le cas des pieux et pilotis, ils doivent être en bois, béton, pierre, acier ou autre matériau de même nature.

Toutefois, fait exception à cette règle, tout bâtiment existant à l'entrée en vigueur du présent règlement, dont les fondations sont déjà en blocs de béton et qui fait l'objet d'un agrandissement d'au plus 50 mètres carrés. Un tel agrandissement ne sera accepté qu'une fois pour chaque bâtiment.

Dans tous les cas, les matériaux doivent répondre aux exigences du Code de construction du Québec.

4.8 ÉLÉVATION MINIMALE D'UN PLANCHER OU D'UNE OUVERTURE

L'élévation de la partie la plus basse d'un plancher, d'une fenêtre ou d'une porte, à l'exception d'un plancher, d'une fenêtre ou d'une porte située dans un sous-sol ou une cave, devra être à au moins 30 centimètres plus haut que l'élévation finale du centre de la rue face au projet au moins à son élévation la plus basse. Cette disposition s'applique seulement pour une nouvelle construction par opposition à un agrandissement ou autre.

Amendé par le règlement Z-3301 (2007.06.01)

Cette disposition ne s'applique pas dans les zones à dominante industrielle pourvu que les bâtiments et les terrains soient pourvus d'un système de drainage empêchant tout ruissellement des eaux de drainage vers le bâtiment; tout le drainage devra être dirigé vers l'égout pluvial, s'il est disponible, ou vers un fossé, s'il n'y a pas d'égout pluvial. Dans tous les cas, le premier étage des bâtiments devra être à un niveau plus élevé que la couronne de l'égout.

4.9 TOIT

Tout toit doit avoir une pente minimale de 2 %.

4.10 MATIÈRE COMBUSTIBLE

Il est interdit d'accumuler, à l'extérieur d'un bâtiment, des déchets combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie anormal.

4.11 LAVE-AUTO

Toute installation de lave-auto mécanisée doit être munie d'un système permanent assurant le recyclage total de l'eau.

4.12 ESPACE DE RANGEMENT

Dans toute habitation bifamiliale, trifamiliale ou multifamiliale, un espace de rangement d'un volume minimal de 5 mètres cubes par logement doit être prévu soit à l'intérieur du bâtiment ou soit à l'extérieur du bâtiment.

4.13 BLINDAGE DES BÂTIMENTS

L'utilisation de matériaux de construction et leur assemblage en vue d'assurer le blindage d'un bâtiment contre l'impact de projectiles d'armes à feu ou d'explosifs est prohibé pour les bâtiments dont l'usage est inclus dans l'une des catégories suivantes :

a) restaurants (581);

b) établissements où l'on sert à boire (boissons alcooliques) et activités diverses (582);

c) hôtels, motels et maisons de touristes (583);

d) autres activités d'hébergement et de vente au détail d'aliments et de boissons (589);

e) autres services divers (association, syndicat, etc.) (699);

f) habitation, à l'exception des maisons de refuge et des maisons d'hébergement pour personnes violentées, incluant tous les usages additionnels autorisés.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est notamment prohibé d'effectuer sur ces bâtiments les travaux suivants :

a) l'installation dans les fenêtres et les portes de vitres de type laminé (H-6) ou de toute autre vitre pare-balles;

b) l'installation à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment de volets de protection en acier, autre que des volets coupe-feu requis pour la sécurité incendie;

c) l'installation de portes blindées ou renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu ou d'explosifs;

d) l'installation d'une tour d'observation;

e) l'installation de caméras de surveillance ou de système de vision nocturne, sauf en ce qui concerne les établissements publics et les établissements commerciaux ou industriels où il s'effectue de l'entreposage de marchandises ou des équipements.

4.14 CONTENEUR À DÉCHET

Un conteneur à déchet est obligatoire pour des travaux de rénovation réalisés à l'intérieur d'un bâtiment autre que résidentiel et impliquant des déboursés de plus de 5 000 $.

Amendé par le règlement Z-3303 (2014.10.06)

5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

5.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

5.1.1 Construction inoccupée, inachevée ou incendiée

Toute construction inoccupée, inachevée ou incendiée doit être close ou barricadée afin de prévenir tout accident.

5.1.2 Construction détruite en tout ou en partie par un sinistre

Toute construction détruite en tout ou en partie par un sinistre doit faire l'objet d'une demande de permis ou de certificat dans les 30 jours du sinistre, à l'exception des parties qui répondent encore aux normes de construction de ce règlement et pour lesquelles un certificat de conformité est émis par un ingénieur ou un architecte, le tout sous réserve de l'obtention préalable de l'autorisation de démolir du commissaire enquêteur sur les incendies, nommé en vertu de la Loi concernant les enquêtes sur les incendies (L.R.Q., c. E-8) ou du directeur général du service de la prévention des incendies nommé en vertu de la Loi sur la prévention des incendies (L.R.Q., c. P-23), si ceux-ci enquêtent sur le sinistre.

5.1.3 Fondation non utilisée

Toute fondation à ciel ouvert non utilisée d'un bâtiment incendié, démoli ou transporté, ou non complètement terminé doit être, soit comblée jusqu'au niveau du sol, soit entourée d'une clôture de planches de bois peinturées ou teintes et non ajourée de 1,80 mètre de hauteur minimum.

5.1.4 Bâtiment endommagé, délabré ou détruit

Tout bâtiment ou construction endommagé, délabré ou partiellement détruit doit être réparé, démoli ou fermé et barricadé et le site complètement nettoyé.

Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis donné à cet effet par l'officier responsable dans les 48 heures suivant l'avis, la Ville peut prendre les procédures requises pour faire exécuter ces travaux, aux frais du propriétaire.

5.1.5 Démolition d'un bâtiment

5.1.5.1 Interruption de services publics

Toute personne requérant l'émission d'un certificat d'autorisation de démolition doit, au préalable, et comme condition d'émission de son certificat, fournir à l'officier responsable la preuve qu'elle a avisé toute entreprise fournissant des services d'électricité, de téléphone, de câblodistribution ou autre, qui pourrait être affectée par ces travaux de démolition.

5.1.5.2 Mesures à prendre après la démolition

Dès le débranchement de l'égout, un bouchon de salubrité doit être installé sur la conduite d'égout et le terrain doit être nettoyé de tous débris ou matériaux et laissé en bon état de propreté.

5.1.5.3 Destruction des décombres par le feu

Il est défendu de brûler sur le lieu de démolition tous débris ou décombres de la construction

5.1.6 Excavation

Une clôture d'au moins 1,80 mètre de hauteur doit être érigée autour de toute excavation dangereuse ou ayant une profondeur supérieure à 1 mètre afin d'en interdire l'accès au public ou l'excavation doit être comblée.

5.1.7 Obligation d'exécuter des travaux ou de démolir

Lorsque la construction, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment n'est pas fait conformément à ce règlement ou lorsqu'un bâtiment est dans un état tel qu'il peut mettre en danger des personnes, un juge de la Cour supérieure siégeant dans le district où est situé cet immeuble peut, sur requête de la Ville, enjoindre au propriétaire du bâtiment ou à toute autre personne qui en a la garde, d'exécuter les travaux requis pour le rendre conforme à ce règlement ou pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède et si le propriétaire a été mis en cause, de procéder à sa démolition dans le délai qu'il fixe et ordonner qu'à défaut de ce faire dans ce délai, la Ville pourra procéder à cette démolition aux frais du propriétaire du bâtiment.

Lorsque la requête concerne un immeuble dont l'état peut mettre en danger des personnes, elle doit être signifiée de la manière prescrite par le juge, à moins qu'il ne dispense de toute signification; elle est instruite et jugée d'urgence; le juge peut, lors de la présentation de la requête, permettre aux parties de produire une contestation écrite dans le délai qu'il détermine et fixer une date pour l'enquête et l'audition; il peut aussi requérir toute preuve, s'il l'estime nécessaire.

En cas d'urgence exceptionnelle, le juge peut autoriser la Ville à exécuter ces travaux ou à procéder à cette démolition sur-le-champ et celle-ci peut en réclamer le coût au propriétaire du bâtiment si elle vient à le connaître ou à le trouver. Le juge peut aussi, dans tous les cas, enjoindre aux personnes qui habitent le bâtiment de l'évacuer dans le délai qu'il fixe.

Lorsqu'un bâtiment a perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation soit par vétusté, soit par un incendie ou une explosion qui l'a endommagé, un juge de la Cour supérieure siégeant dans le district où est situé ce bâtiment peut, à la demande de la Ville, rendre quelque ordonnance visée aux paragraphes précédents du présent article suivant la procédure qui y est prévue.

Le coût des travaux de démolition, de réparation, d'altération, de construction ou de remise en état d'un terrain encouru par la Ville lors de l'exercice des pouvoirs visés au présent article constitue contre la propriété une charge assimilée à la taxe foncière et recouvrable de la même manière.

6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES PROTÉGÉES PAR DROITS ACQUIS

6.1.1 Définition d'une construction dérogatoire

Une construction dérogatoire est celle qui est entièrement ou partiellement non conforme à une disposition du présent règlement. Une enseigne dérogatoire n'est pas considérée comme une construction dérogatoire au sens de la présente section.

L'usage dérogatoire d'une construction n'a pas pour effet de rendre la construction dérogatoire. De même, le fait que la construction ne soit pas conforme à une disposition du règlement de construction en vigueur n'a pas pour effet de rendre cette construction non conforme au sens du présent règlement.

6.1.2 Droits acquis relatifs à une construction dérogatoire

Une construction dérogatoire est protégée par droits acquis si, au moment où les travaux de construction ont débuté, elle était conforme ou, à un moment donné, est devenue conforme aux dispositions du règlement de zonage alors en vigueur.

6.1.3 Exécution des travaux nécessaires au maintien des droits acquis

Il est permis d'effectuer les travaux de réparation et d'entretien courants nécessaires pour maintenir en bon état une construction dérogatoire protégée par droits acquis. Ces travaux ne doivent toutefois pas avoir pour effet de rendre la construction plus dérogatoire.

6.1.4 Cessation des droits acquis relatifs à une construction dérogatoire

Les droits acquis d'une construction sont éteints si la construction est démolie ou autrement détruite, ou a perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite de quelque cause. À défaut de quoi le bâtiment doit être reconstruit conformément aux dispositions de l'ensemble des règlements, à l'exception des dispositions concernant les dimensions ou la superficie du lot, en vigueur au moment de cette reconstruction.

Pour les constructions jumelées et les constructions contiguës dérogatoires, il n'y a pas de perte de droits acquis dans un tel cas.

6.1.5 Effet d'un bâtiment ou d'une construction dérogatoire

6.1.5.1 Agrandissement, modification ou transformation d'une construction ou d'un bâtiment dérogatoire

Une construction ou un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis peut être modifié, agrandi ou transformé si le projet de modification, de transformation ou d'agrandissement pris individuellement est conforme aux règlements de zonage, de construction ou de lotissement en vigueur.

Toute construction dérogatoire protégée par droits acquis peut être modifiée ou agrandie de sorte à réduire sa non-conformité, sans cependant, la faire complètement disparaître. Par contre, elle ne peut être à nouveau modifiée pour faire réapparaître les éléments de non-conformité partiellement disparus.

Toute construction ou tout bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis qui est modifié de manière à le rendre conforme ne peut plus à nouveau être modifié pour le rendre non conforme.

6.1.5.2 Réparation, modification, entretien, transformation, agrandissement et reconstruction d'une construction dérogatoire

Malgré toute disposition contraire dans ce règlement, toute réparation, toute modification, tout entretien, toute transformation, tout agrandissement et toute reconstruction d'une construction dérogatoire est autorisé selon les dispositions suivantes :

a) Toute réparation, toute modification ou tout entretien d'une construction dérogatoire peut être réalisé à partir des mêmes matériaux de revêtement que ceux existants et dans les mêmes proportions conformément aux dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable;

b) Toute construction peut être agrandie. Les matériaux de même type que ceux existants de la partie déjà construite peuvent être conservés tels quels, mais ceux utilisés pour l'agrandissement doivent être conforme aux dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable;

c) Tout changement d'usage à l'intérieur d'un bâtiment non conforme pourra se faire en conservant les matériaux de revêtement extérieur existants.

Chapitre 6 abrogé et remplacé au complet par le règlement Z-3300-3-19 (2020.01.28)

7. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

_____

Maire

_____

Greffier

Chapitre 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Chapitre 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Chapitre 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESSAIS DE MATÉRIAU ET ÉPREUVES DE CONSTRUCTION

Chapitre 4

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

Chapitre 5

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Chapitre 6

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DROITS ACQUIS ET AUX CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES

Chapitre 7

ENTRÉE EN VIGUEUR