



SAINT-FÉLIX-DE-VALOIS

Municipalité de Saint-Félix-de-Valois

**RÈGLEMENT NUMÉRO 516-2025 -
RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION**

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1.1 Titre du règlement	1
1.1.2 Remplacement du règlement	1
1.1.3 Territoire assujéti	1
1.1.4 Autre règlement d'urbanisme	1
1.1.5 Validité	1
1.1.6 Personnes touchées	1
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
1.2.1 Structure du règlement	1
1.2.2 Interprétation du texte	2
1.2.3 Interprétation en cas de contradiction	2
1.2.4 Tableaux, graphiques et symboles	2
1.2.5 Règlements d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique	2
1.2.6 Renvois	3
1.2.7 Unités de mesures	3
1.2.8 Règlements d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique	3
1.2.9 Terminologie	3
1.3 DISPOSITION ADMINISTRATIVE	3
1.3.1 Administration du règlement	3
1.3.2 Respect des règlements	3
1.3.3 pouvoirs et Devoirs du fonctionnaire désigné	3
1.3.4 Devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant et de l'exécutant des travaux	3
1.3.5 Responsabilité du propriétaire, du constructeur ou du titulaire	4
1.4 SANCTIONS GÉNÉRALES	4
1.4.1 Sanctions générales applicables	4
1.4.2 Procédure à suivre en cas d'infraction	4
1.4.3 Recours judiciaire	5
1.5 ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT	5
1.5.1 Entrée en vigueur	5
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS	6
2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FONDATIONS	6
2.1.1 Type de fondations pour un bâtiment principal	6
2.1.2 Type de fondation pour un bâtiment accessoire	6
2.1.3 Type de fondation pour construction accessoire	6
2.1.4 Type de fondation pour pieux, pilotis ou pillier	6
2.1.5 Matériaux	7
2.1.6 Mesures d'immunisation applicables aux constructions, ouvrages et travaux réalisés dans une plaine inondable	7
2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MAISONS MOBILES	7
2.2.1 Normes	7
2.2.2 Plate-forme – maison mobile	7
2.2.3 Vide technique	8
2.2.4 Ceinture de vide technique	8

2.3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FORTIFICATIONS	8
2.3.1	Fortifications	8
2.3.2	Caméras de surveillance	8
2.3.3	Conformité	8
2.4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS	9
2.4.1	Bâtiments jumelés	9
2.5	ESSAI DE MATÉRIAU ET ÉPREUVE D'UN BÂTIMENT	9
2.5.1	Essai d'un matériau	9
2.5.2	Épreuve d'un bâtiment	9
2.5.3	Test de percolation	9
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ		10
3.1	SÉCURITÉ	10
3.1.1	Destruction d'un bâtiment et fondations inutilisées	10
3.1.2	Construction inoccupée ou inachevée	10
3.1.3	Construction dangereuse	10
3.1.4	Construction insalubre ou vétuste	10
3.1.5	Obligations applicables aux bâtiments de plus de 3 étages	10
3.2	ÉLÉMENT DE SÉCURITÉ	11
3.2.1	Garde-neige	11
3.2.2	Fenêtre de chambre	11
3.2.3	Avertisseur de fumée	11
3.2.4	Détecteur de monoxyde de carbone	11
3.2.5	Tuyau ou drain français	11
3.2.6	Clapet antiretour	11
3.3	ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS	11
3.3.1	Entretien	11
CHAPITRE 4 NORME DE CONSTRUCTION DURABLE		13
4.1	MESURE ÉCOÉNERGÉTIQUE	13
4.1.1	Domaine d'application	13
4.1.2	Système de chauffage	13
4.1.3	Toilette à faible débit	13
4.1.4	Robinet à faible débit	14
4.1.5	Pomme de douche à faible débit	14
4.2	GESTION DES EAUX DE PLUIE	14
4.2.1	Gouttière	14
4.3	PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT LORS DE TRAVAUX	14
4.3.1	Barrière à sédiment	14

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 - Sanctions générales 4

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement 516-2025 – Règlement de construction de la Municipalité de Saint-Félix-de-Valois ».

1.1.2 REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le Règlement de construction numéro 245-2011, et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

1.1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint Félix de Valois.

1.1.4 AUTRE RÈGLEMENT D'URBANISME

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement municipal.

1.1.5 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.

1.1.6 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est divisé en chapitres portant un chiffre entier.

Chacun de ces chapitres se divise en sections représentées par un chiffre suivi d'un point et d'un autre chiffre.

Les sections comportent des articles composés du premier chiffre du chapitre suivi du numéro de sa section et finalement d'un chiffre suivant un ordre numérique.

Dans certaines sections, une division supplémentaire comportant quatre (4) chiffres apparaît afin de référer à l'article précédent. Il s'agit de sous-articles.

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE

SECTION 1.1 TITRE DE LA SECTION

1.1.1. TITRE DE L'ARTICLE OU DE LA SOUS-SECTION

1.1.1.1 Titre de l'article exemple ou exception de l'article précédent

Texte de l'alinéa

- 1° Texte du paragraphe
 - a. Texte du sous-paragraphe
 - i) Sous texte du sous-paragraphe

1.2.2 INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

- 1° Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- 2° 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;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose « sera » faite, « doit être » faite ou « est » faite, l'obligation de l'accomplir est absolue;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
- 7° Le mot « Municipalité » désigne la Municipalité de Saint-Félix-de-Valois.

1.2.3 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

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

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 3° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

1.2.4 TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

1.2.5 RÈGLEMENTS D'INTERPRÉTATION ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement, ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique ou particulière 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 indications contraires.

1.2.6 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.2.7 UNITÉS DE MESURES

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans ce règlement sont exprimées en unité du système international métrique.

1.2.8 RÈGLEMENTS 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 ou particulière 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 indications contraires.

1.2.9 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre relatif à la terminologie du *Règlement numéro 514-2025 - Règlement de zonage* en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il faut alors se référer au sens commun défini au dictionnaire.

1.3 DISPOSITION ADMINISTRATIVE

1.3.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs peuvent aussi être désignés par résolution du conseil municipal.

1.3.2 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'autorité compétente ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.3.3 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné exerce les pouvoirs et les devoirs qui lui sont confiés par le *Règlement numéro 517-2025 - Règlement sur les permis et certificats*.

1.3.4 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT ET DE L'EXÉCUTANT DES TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant des travaux sont ceux qui lui sont attribués par le *Règlement numéro 517-2025 - Règlement sur les permis et certificats*.

1.3.5 RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE, DU CONSTRUCTEUR OU DU TITULAIRE

La Municipalité de Saint-Félix-de-Valois ne peut être tenue responsable du non-respect par le propriétaire, le constructeur ou le titulaire du permis ou du certificat de toutes les normes de construction et de sécurité relatives à la structure et aux matériaux qui composent un bâtiment. Il est du devoir du propriétaire, du constructeur ou du titulaire du permis ou du certificat de s'assurer que les normes de construction et de sécurité applicables sont respectées à toutes les étapes de la construction et pendant l'occupation du bâtiment.

1.4 SANCTIONS GÉNÉRALES

1.4.1 SANCTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement et de tout autre règlement d'urbanisme commet une infraction. Lorsqu'une infraction est constatée, l'autorité compétente peut envoyer à la personne concernée, personne physique ou morale, tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer, ainsi qu'un constat d'infraction. Le montant des amendes est fixé au tableau suivant :

TABLEAU 1 - Sanctions générales

	PERSONNE PHYSIQUE		PERSONNE MORALE	
	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
Amende sans récidive	300 \$	1 000 \$	500 \$	2 000 \$
Amende avec récidive	600 \$	2 000 \$	1 000 \$	4 000 \$

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

1.4.2 PROCÉDURE À SUIVRE EN CAS D'INFRACTION

Lorsqu'elle constate une contravention à une disposition d'un règlement d'urbanisme, l'autorité compétente peut donner un avis d'infraction. L'avis peut être donné au propriétaire, à son mandataire, à l'occupant ou à celui qui exécute des travaux en contravention d'un règlement d'urbanisme. Cet avis peut être transmis verbalement ou par écrit, transmis par courriel, par courrier recommandé, par un huissier ou remis en main propre.

L'avis d'infraction peut être accompagné d'un constat d'infraction imposant une amende à l'égard de l'infraction constatée. Un constat d'infraction peut être délivré séparément, avant ou après l'avis d'infraction et des constats d'infraction distincts peuvent être délivrés pour chaque jour que dure l'infraction.

Nonobstant le premier alinéa, lorsque l'autorité compétente constate que des travaux en cours contreviennent à une disposition d'un règlement d'urbanisme, il peut ordonner l'arrêt immédiat des travaux. Le plus tôt possible après avoir ordonné l'arrêt des travaux, l'autorité compétente peut donner l'avis d'infraction prévu au premier alinéa. L'ordre d'arrêt des travaux a un effet immédiat.

1.4.3 RECOURS JUDICIAIRE

La délivrance d'un constat d'infraction par l'autorité compétente ne limite en aucune manière le pouvoir du Conseil d'exercer, aux fins de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme, tout autre recours de nature civile ou pénale et tous les recours prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.5 ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

1.5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FONDATIONS

2.1.1 TYPE DE FONDATIONS POUR UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Tout bâtiment principal doit reposer sur des fondations permanentes de béton coulé assise à une profondeur suffisante pour être à l'abri du gel, soit un minimum de 1,20 mètre. Le mur de fondation situé en façade d'un bâtiment principal ne doit pas être apparent de plus de 0,25 mètre de hauteur, mesuré à partir du sol nivelé adjacent.

Nonobstant ce qui précède, la fondation d'un bâtiment principal peut être réalisée à une profondeur inférieure aux normes prescrites au présent article sous réserve de présentation de plans signés, scellés par un professionnel membre de l'Ordre des Ingénieurs du Québec (OIQ).

Nonobstant le premier alinéa, n'ont pas à être muni de fondations permanentes de béton coulé assise à une profondeur suffisante pour être à l'abri du gel, soit un minimum de 1,20 mètre les bâtiments suivants :

- 1° Un bâtiment temporaire;
- 2° Une maison mobile;
- 3° Un pavillon d'accueil de moins de 30 m² et localisé sur une base de plein air;
- 4° Une serre
- 5° Un bâtiment agricole ayant la forme générale d'un demi-cylindre recouvert d'une toile de polyéthylène.

2.1.2 TYPE DE FONDATION POUR UN BÂTIMENT ACCESSOIRE

Les garages et les bâtiments accessoires d'une superficie supérieure à 15 mètres carrés, doivent reposer sur une dalle de béton monolithique ou une dalle flottante.

Les autres bâtiments accessoires peuvent être construits sur des blocs, du gravier ou une dalle de patio.

Nonobstant ce qui précède, la fondation d'un bâtiment accessoire peut être réalisée à une profondeur inférieure aux normes prescrites au présent article sous réserve de présentation de plans signés, scellés par un professionnel membre de l'Ordre des Ingénieurs du Québec (OIQ).

2.1.3 TYPE DE FONDATION POUR CONSTRUCTION ACCESSOIRE

Les constructions accessoires doivent être construits sur des blocs, du gravier ou des dalles de patio.

2.1.4 TYPE DE FONDATION POUR PIEUX, PILOTIS OU PILLIER

Nonobstant toute disposition contraire, peuvent être installées sur pieux, pilotis ou piliers de béton, d'acier ou de bois conçus à cet effet, les constructions suivantes :

- 1° L'agrandissement d'un bâtiment principal n'excédant pas 20 mètres carrés sans dépasser 50% de la superficie du bâtiment principal;
- 2° Les constructions accessoires de moins de 20 mètres carrés;

3° Les balcons, galeries, vérandas et solarium.

2.1.5 MATÉRIAUX

Sauf aux cas d'exception prévus au présent règlement, le béton coulé sur place et l'acier sont les seuls matériaux autorisés dans la construction des fondations.

Dans le cas des pieux et pilotis, seuls le bois, le béton, la pierre et l'acier sont autorisés.

2.1.6 MESURES D'IMMUNISATION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX RÉALISÉS DANS UNE PLAINE INONDABLE

Les constructions, ouvrages et travaux permis doivent être réalisés en respectant les règles d'immunisation suivantes, en les adaptant au contexte de l'infrastructure visée :

- 1° Aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès, garage, etc.) ne peut être atteinte par la crue de récurrence de 100 ans;
- 2° Aucun plancher de rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue à récurrence de 100 ans;
- 3° Les drains d'évacuation sont munis de clapets de retenue;
- 4° Pour toute structure ou partie de structure sise sous le niveau de la crue à récurrence de 100 ans, une étude est produite, démontrant la capacité des structures à résister à cette crue, en y intégrant les calculs relatifs à :
 - a. L'imperméabilisation;
 - b. La stabilité des structures;
 - c. L'armature nécessaire;
 - d. La capacité de pompage pour évacuer les eaux d'infiltration;
 - e. La résistance du béton à la compression et à la tension.
- 5° Le remblayage du terrain doit se limiter à une protection immédiate autour de la construction ou de l'ouvrage visé et non être étendu à l'ensemble du terrain sur lequel il est prévu; la pente moyenne, du sommet du remblai adjacent à la construction ou à l'ouvrage protégé jusqu'à son pied, ne devrait pas être inférieure à 33% (rapport 1 vertical : 3 horizontal).

2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MAISONS MOBILES

2.2.1 NORMES

Les maisons mobiles doivent être conformes aux normes de l'Association Canadienne de Normalisation (ACNOR) et de la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logements (SCHL). Le dessous de la maison mobile doit être fermé complètement avec des matériaux reconnus à cette fin et s'harmonisant avec le revêtement extérieur.

2.2.2 PLATE-FORME – MAISON MOBILE

Une plate-forme au niveau doit être aménagée sur chaque lot occupé par une maison mobile. Cette plate-forme doit supporter, en toute saison, la charge maximale exercée par la maison mobile sur le sol, sans qu'il ne se produise d'affaissement ni autre forme de mouvement de la maison mobile. La maison mobile doit être installée sur des piliers, des poteaux ou autres moyens permettant d'empêcher tout mouvement causé par le gel du sol.

2.2.3 VIDE TECHNIQUE

Pour les bâtiments dont les fondations sont constituées de pieux ou de pilotis, un espace habitable ne peut pas être aménagé sous le plancher du rez-de-chaussée d'une résidence unifamiliale isolée

La hauteur libre entre le niveau moyen du sol et le dessous du plancher du rez-de-chaussée d'une telle résidence ne peut pas être supérieure à 1,2 m.

2.2.4 CEINTURE DE VIDE TECHNIQUE

Tout équipement de roulement ou dispositif d'accrochage doit être enlevé dans les 30 jours suivant la mise en place de maison mobile sur la plate-forme.

Dans le même délai, une ceinture de vide technique constituée de matériaux de même nature que le revêtement extérieur de la maison mobile doit être installée.

Plus spécifiquement, une ceinture de vide technique constituée de matériaux de même nature que le revêtement extérieur, ou imitant une fondation de béton coulé, doit être installée et maintenue en tout temps sur le périmètre du vide technique d'un bâtiment érigé sur des pieux ou des pilotis.

2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FORTIFICATIONS

2.3.1 FORTIFICATIONS

À l'exception des institutions financières et bureaux de change, des bijouteries, des établissements sous la juridiction des autorités et de tout autre établissement nécessitant un degré de protection exigé par une loi, un règlement, un code ou une norme en vigueur pour ce type d'établissement, il est interdit d'utiliser, d'assembler ou de maintenir des matériaux dans le but de blinder ou de fortifier tout bâtiment, ouvrage ou construction contre les projectiles d'armes à feu, les explosifs, les chocs ou tout autre type d'assaut sur l'ensemble du territoire de la municipalité.

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

- 1° Du verre armé;
- 2° Du verre laminé ou autrement traité pour résister aux projectiles d'armes à feu ou aux explosions;
- 3° Une porte blindée, ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, d'explosifs ou à un assaut;
- 4° Des barreaux d'acier, à l'exception des systèmes de barreaux amovibles pouvant être retirés de l'intérieur sans l'utilisation d'une serrure à clef ou à combinaison ou d'outils permettant de démonter lesdits systèmes de barreaux;
- 5° Des volets ou des rideaux métalliques résistant aux projectiles d'armes à feu ou aux explosions.

2.3.2 CAMÉRAS DE SURVEILLANCE

Dans un bâtiment ou une partie de bâtiment résidentiel, ou dans un bâtiment ou une partie de bâtiment commercial où l'on sert des boissons alcoolisées, l'installation ou l'utilisation de caméras de surveillance en contravention de l'article 36, alinéa 3 du Code civil du Québec est prohibée.

2.3.3 CONFORMITÉ

Tous les bâtiments, ouvrages ou constructions non conformes aux dispositions de la présente section doivent faire l'objet de correctifs ou d'une reconstruction dans les 6 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement afin de les rendre conformes à ces dispositions.

2.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

2.4.1 BÂTIMENTS JUMELÉS

La construction de bâtiments en structure jumelée ou en rangée doit se réaliser simultanément. Nul ne peut construire une partie d'un tel bâtiment, sauf si celui-ci s'appuie sur un mur mitoyen déjà existant.

2.5 ESSAI DE MATÉRIAU ET ÉPREUVE D'UN BÂTIMENT

2.5.1 ESSAI D'UN MATÉRIAU

Lorsque le fonctionnaire désigné l'exige, tout matériau mis en œuvre pour la construction ou la réparation, quelle que soit sa nature, et tout assemblage de matériaux doivent être soumis à des essais et des épreuves ayant pour but d'en déterminer leurs propriétés et leurs qualités. Tout appareil et dispositif, ainsi que tout nouveau matériau procédé de construction, peuvent également être soumis à des essais qui doivent déterminer leur degré d'efficacité.

- 1° Les essais doivent être faits par un laboratoire approuvé, selon toute directive du fonctionnaire désigné ou selon les directives de celui-ci;
- 2° Tout rapport certifié de tout essai doit être remis au fonctionnaire désigné;
- 3° Tout essai se fait aux frais du propriétaire ou du constructeur;
- 4° Lorsque le fonctionnaire désigné a raison de croire qu'une partie d'un bâtiment ou d'une construction n'a pas de résistance structurale suffisante, il peut exiger que des épreuves ou des calculs de vérification (ou les deux) soient effectués pour toute partie du bâtiment ou de la construction qu'il désigne;
- 5° Les épreuves et les calculs doivent être faits par un architecte ou par un ingénieur et un rapport écrit doit être soumis au fonctionnaire désigné. Les dépenses encourues pour ces essais ou calculs sont aux frais du propriétaire ou du requérant d'un permis;
- 6° Si des épreuves ou des calculs révèlent des faiblesses dans une construction, le propriétaire ou le requérant d'un permis doit rendre la construction conforme aux exigences du règlement.

2.5.2 ÉPREUVE D'UN BÂTIMENT

Lorsque le fonctionnaire désigné a raison de croire qu'une partie d'un bâtiment ou d'une construction n'est pas de résistance suffisante, elle 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'elle désigne.

Toute épreuve et tout calcul doit être faits par un architecte, un ingénieur ou un technologue et un rapport écrit doit être soumis au fonctionnaire désigné. 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, le fonctionnaire désigné peut les faire effectuer aux frais du propriétaire.

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

2.5.3 TEST DE PERCOLATION

Lorsque le fonctionnaire désigné veut vérifier la capacité de percolation du sol sur un terrain ou le niveau de la nappe phréatique, il peut exiger que des tests de percolation soient effectués sur le terrain qu'elle désigne.

Les tests doivent être faits par une personne qualifiée et un rapport écrit doit être soumis au fonctionnaire désigné. Les dépenses encourues pour ces tests sont aux frais du propriétaire.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ

3.1 SÉCURITÉ

3.1.1 DESTRUCTION D'UN BÂTIMENT ET FONDATIONS INUTILISÉES

Dans le cas où un bâtiment est détruit en tout ou en partie par incendie ou autrement et s'il constitue un danger pour la santé ou la sécurité du public, le propriétaire doit démolir ou réparer le bâtiment endommagé en se conformant aux exigences du présent règlement et de la réglementation d'urbanisme en vigueur. Les travaux de réparation ou de démolition doivent être réalisés dans les 6 mois suivants la date à laquelle les dommages ont été causés.

Les caves, excavations et fondations d'un bâtiment incendié, démoli ou déménagé ou dont la construction est interrompue, doivent être entourées, sans délai, d'une clôture de deux mètres de hauteur, ou le bâtiment doit être barricadé et ce, afin de prévenir tout danger pour la sécurité publique.

Toute fondation inutilisée doit être démolie, remplie ou autrement détruite et le terrain nivelé dans les 30 jours suivant la réception d'un avis à cet effet par le fonctionnaire désigné.

3.1.2 CONSTRUCTION INOCCUPÉE OU INACHEVÉE

Toute construction inoccupée ou inachevée depuis plus de 6 mois doit être close ou barricadée.

3.1.3 CONSTRUCTION DANGEREUSE

Pour toute construction qui est dans un tel état qu'elle peut mettre en danger des personnes, la Municipalité peut, sur requête présentée devant une cour de justice, enjoindre le propriétaire de la construction dangereuse ou toute personne qui en a la garde, d'exécuter les travaux requis pour en assurer la sécurité ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile et si le propriétaire a été mis en cause, demander de procéder à la démolition de la construction dangereuse dans le délai que la cour fixera et demander d'ordonner qu'à défaut de se faire dans le délai, la Municipalité pourra exécuter ces travaux ou procéder à cette démolition aux frais du propriétaire.

3.1.4 CONSTRUCTION INSALUBRE OU VÉTUSTE

Tout propriétaire doit maintenir ses constructions en bon état de propreté et de salubrité, c'est-à-dire libre de tout déchet de construction ou de type domestique.

Les habitations doivent être entretenues et réparées de façon à ne pas constituer une nuisance ou une menace pour la santé des occupants.

3.1.5 OBLIGATIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS DE PLUS DE 3 ÉTAGES

Tout bâtiment de plus de 3 étages, incluant les étages sous le sol, doit être muni d'un raccord-pompier avec branchement de classe 1 sur chacun des étages, pour la protection incendie. Le raccord-pompier doit être installé et entretenu conformément à la norme NFPA 14.

Tout raccord-pompier doit être identifié de manière à indiquer la partie du bâtiment qu'il protège. L'identification doit être maintenue lisible et en bon état.

Dans le cas où un système de protection incendie ne dessert pas la totalité d'un bâtiment, un écriteau ou un plan indiquant la section desservie doit être installé à proximité du raccord-pompier.

3.2 ÉLÉMENT DE SÉCURITÉ

3.2.1 GARDE-NEIGE

Tout bâtiment, localisé à moins de 3 m d'une voie de circulation, un trottoir, un corridor piétonnier/cyclable ou un stationnement privé ou public, doit être pourvu de garde-neige solidement attaché au mur ou à la toiture, de manière à empêcher la neige ou la glace de tomber.

Il est défendu à tout locataire ou propriétaire de même qu'à toute personne qui ont la charge d'un édifice, de laisser accumuler de la neige ou de la glace sur un édifice lorsque cette neige ou glace peut devenir une source de danger et doit prendre les mesures nécessaires pour avertir les piétons au moment d'enlever cette neige ou cette glace.

3.2.2 FENÊTRE DE CHAMBRE

Toute fenêtre d'une chambre située au sous-sol doit avoir une ouverture dégagée d'au moins 0,35 m², sans qu'aucune dimension ne soit inférieure à 38 cm.

3.2.3 AVERTISSEUR DE FUMÉE

Chaque unité de logement doit être pourvue d'un détecteur de fumée, et ce, à chaque étage du bâtiment y compris au sous-sol et le plus près possible des pièces où l'on dort.

Ces avertisseurs doivent être conformes aux normes édictées et homologuées par un des organismes suivants :

- 1° ACNOR (Association canadienne de normalisation);
- 2° U.L.C. (Underwriter's Laboratories of Canada).

3.2.4 DÉTECTEUR DE MONOXYDE DE CARBONE

Une habitation doit disposer d'un détecteur de monoxyde de carbone lorsqu'elle a un appareil à combustion ou un appareil de chauffage fonctionnant au gaz ou d'un garage relié à l'habitation.

3.2.5 TUYAU OU DRAIN FRANÇAIS

Le pied des murs de fondation extérieurs doit être drainé au moyen de tuyaux ou de drains posés à l'extérieur des fondations, sauf s'il peut être démontré qu'il n'est pas nécessaire par un professionnel.

3.2.6 CLAPET ANTIRETOUR

Lorsque desservie par le réseau d'égout sanitaire, pluvial ou unitaire tout propriétaire d'immeuble doit installer un clapet anti-retour pour la protection contre les dégâts d'eau.

3.3 ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

3.3.1 ENTRETIEN

Le revêtement extérieur d'un bâtiment doit être maintenu en bon état et entretenu, réparé ou remplacé au besoin afin de lui conserver un aspect de propreté et d'uniformité et d'assurer son étanchéité.

Les toitures ainsi que toutes leurs composantes (gouttières, soffites, fascias, etc.) doivent être maintenues en bon état et entretenues, réparées ou remplacées au besoin afin de leur conserver un aspect de propreté et d'assurer leur étanchéité.

Les balcons, perrons, galeries, patios, escaliers ou autres éléments architecturaux en saillie d'un bâtiment doivent être maintenus en bon état et entretenus, réparés ou remplacés au besoin afin de leur conserver un aspect de propreté.

Sans s'y limiter, un revêtement extérieur de mur, de toiture ou un élément architectural en saillie qui présente les caractéristiques suivantes est réputé en mauvais état et non conforme aux dispositions du présent article :

- 1° Présence de rouille sur un revêtement métallique;
- 2° Écaillage de la peinture;
- 3° Effritement ou éclatement de la brique et de la pierre;
- 4° Dégradation des joints de mortier;
- 5° Présence de fissures dans le stuc;
- 6° Altération ou dégradation des enduits, vernis, peinture ou teinture.

CHAPITRE 4 NORME DE CONSTRUCTION DURABLE

4.1 MESURE ÉCOÉNERGÉTIQUE

4.1.1 DOMAINE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments du groupe « habitation ».

4.1.2 SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Les systèmes de chauffage, centraux ou individuels, utilisant le bois ou un autre combustible solide comme source d'énergie ne peuvent être utilisés comme système de chauffage principal; les foyers, poêles à combustion lente ou autres du même genre ne peuvent servir que pour le chauffage d'appoint ou d'agrément.

Les bâtiments de plus d'un logement doivent être chauffés à l'aide d'un système central utilisant un combustible autre qu'un combustible solide, ou être chauffés par des unités individuelles à chaque logement, et utilisant l'énergie électrique.

Malgré l'alinéa précédent, il est interdit d'installer dans tout nouveau bâtiment exclusivement occupé par des logements, d'au plus 600 m² de superficie de plancher et de d'au plus 3 étages ou un bâtiment existant ayant les mêmes caractéristiques, une chaudière, un générateur d'air chaud ou un chauffe-eau fonctionnant en tout ou en partie au mazout.

Sauf dans les cas prévus à l'alinéa 2 de l'article 7 du Règlement sur les appareils de chauffage au mazout (RLRQ, chapitre Q-2, r. 1.1), il est interdit, dans un bâtiment exclusivement occupé par des logements, d'au plus 600 m² de superficie de plancher et de d'au plus 3 étages, de réparer ou de faire réparer une chaudière, un générateur d'air chaud ou un chauffe-eau fonctionnant en tout ou en partie au mazout lorsque cet appareil se trouve dans un bâtiment résidentiel existant et qu'il y a été installé:

- 1° Dans le cas d'une chaudière ou d'un générateur d'air chaud, plus de 20 ans auparavant;
- 2° Dans le cas d'un chauffe-eau, plus de 10 ans auparavant.

Le remplacement ou l'installation d'un appareil à combustion solide doit se faire par un appareil certifié CSA/B415.1-10 ou EPA (Environmental Protection Agency), à l'effet qu'il a un taux d'émission égal ou inférieur à 2,5 g/h de particules fines dans l'atmosphère ou un taux fixe à 2,0 g/h pour les appareils à granules. Le présent paragraphe ne s'applique pas à un appareil utilisé pour la cuisson d'aliments (ex. un barbecue ou four à pizza).

4.1.3 TOILETTE À FAIBLE DÉBIT

Sauf dans une pièce située au sous-sol d'un bâtiment, toute installation ou remplacement de toilette dans un bâtiment existant, dont une partie seulement de la tuyauterie de plomberie est modifiée pour une nouvelle installation, doit se faire par une toilette à simple chasse ayant un débit maximal de 6 litres/chasse ou par une toilette à double chasse ayant un débit moyen de 6 litres/chasse ou moindre.

Toute installation de toilette dans un nouveau bâtiment et tout remplacement de toilette dans un bâtiment existant dont l'ensemble de la tuyauterie de plomberie est modifié pour une nouvelle installation, doit se faire par une toilette à double chasse ayant un débit moyen de 6 litres/chasse ou moindre.

4.1.4 ROBINET À FAIBLE DÉBIT

Dans les cuisines ou les salles de bain des logements, tout robinet installé dans un nouveau bâtiment ou remplacé dans un bâtiment existant, doit détenir l'homologation « WaterSense » de l'EPA ou comporter un dispositif permettant de limiter le débit maximal à 5,7 litres par minute, sauf si ce robinet permet le remplissage d'un bain.

4.1.5 POMME DE DOUCHE À FAIBLE DÉBIT

Toute pomme de douche installée dans un nouveau bâtiment ou remplacée dans un bâtiment existant doit détenir l'homologation « WaterSense » de l'EPA ou comporter un dispositif permettant de limiter le débit maximal à 7,6 litres par minute.

4.2 GESTION DES EAUX DE PLUIE

4.2.1 GOUTTIÈRE

Pour toute construction dont le toit est en pente, les gouttières doivent respecter les conditions suivantes :

- 1° Tout bâtiment érigé à moins de 3 m. de la ligne de rue, doit avoir des gouttières pour recueillir les eaux de la toiture;
- 2° Les eaux pluviales en provenance du toit d'un bâtiment, qui sont évacuées au moyen de gouttières et d'un tuyau de descente, doivent être déversées en surface et à au moins 1,5 m. du bâtiment, dans les limites de la propriété et en aucun cas dans l'emprise de la rue, en évitant l'infiltration vers le drain français de ce bâtiment. Les toits plats ne sont pas assujettis à cette exigence, cependant ils devront être munis d'un dispositif de contrôle afin de limiter les débits;
- 3° Il est interdit de brancher les gouttières au drain français.

4.3 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT LORS DE TRAVAUX

4.3.1 BARRIÈRE À SÉDIMENT

Lorsque des travaux de construction ont lieu à moins de 25 m d'un cours d'eau et que ces travaux impliquent du remblai ou du déblai, une barrière à sédiment doit être installée de manière à ce que la matière granulaire n'atteigne pas le cours d'eau.

La barrière à sédiment doit être maintenue en place jusqu'à ce que la végétation soit stabilisée aux abords de la bande riveraine et doit être retirée 30 jours après la fin des travaux.