



**Projet de règlement relatif à la construction
Numéro 794**

Février 2025

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES. 1

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1.1 Préambule.....	1
1.1.2 Titre et numéro du règlement	1
1.1.3 But du règlement	1
1.1.4 Territoire assujetti.....	1
1.1.5 Adoption partie par partie	1
1.1.6 Principes généraux d'interprétation	2
1.1.7 Numérotation.....	2
1.1.8 Concurrence avec d'autres règlements ou lois	3
1.1.9 Terminologie.....	3
1.1.10 Remplacement	3

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....4

2.1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
2.1.1 Administration et application du règlement	4
2.1.2 Pouvoir du fonctionnaire désigné.....	4
2.1.3 Interventions assujetties	4
2.1.4 Dispositions relatives aux constructions dérogatoires.....	4

CHAPITRE 3 : LES OBLIGATIONS ET LES RESPONSABILITÉS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION, D'ENVIRONNEMENT ET DE SÉCURITÉ.....5

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
3.1.1 La législation et la réglementation applicables.....	5
3.1.2 Exigences provinciales et fédérales relatives aux établissements et à la construction	5
3.1.3 Déclaration obligatoire.....	6
3.1.4 Bâtiment préfabriqué	6
3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA GESTION DES EAUX ET AU RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX PUBLICS	7
3.2.1 L'alimentation en eau potable, l'évacuation et le traitement des eaux usées	7
3.2.2 Le raccordement au réseau d'aqueduc et d'égouts	7

CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉDIFICATION, À L'ASSEMBLAGE, À L'APPARENCE, À LA FINITION ET À L'OCCUPATION DES CONSTRUCTIONS8

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	8
4.1.1 Usages prohibés de certaines constructions et remorques.....	8
4.1.2 Garde-neige	8
4.1.3 Construction de bâtiments jumelés et contigus.....	8
4.1.4 Mur mitoyen pare-feu	9
4.1.5 Accès au logement.....	9
4.1.6 Hauteur du rez-de-chaussée	9

4.1.7	Installation et visibilité du numéro civique	10
4.1.8	Occupation d'un nouveau bâtiment principal	11
4.2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX FONDATIONS.....	12
4.2.1	Type de fondations.....	12
4.2.2	Recouvrement des fondations	12
4.2.3	Fondation des garages.....	13
4.3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE BLINDAGE D'UNE CONSTRUCTION.....	14
4.3.1	Domaine d'application	14
4.3.2	Éléments de blindage autorisés.....	14
4.3.3	Bâtiment ou ouvrage dérogatoire.....	15
4.3.4	Cessation d'un usage	16
CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN ET À LA SÉCURITÉ DES CONSTRUCTIONS.....		17
5.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	17
5.1.1	Obligation d'entretien.....	17
5.1.2	Revêtement extérieur détérioré, endommagé ou défraîchi	17
5.1.3	Entretien des revêtements extérieurs	18
5.1.4	Mesure de protection des bâtiments vacants.....	18
5.1.5	Bâtiment inoccupé ou inachevé.....	19
5.1.6	Construction incendiée, détruite ou dangereuse.....	19
5.1.7	Construction inachevée ou abandonnée.....	19
5.1.8	Excavation ou fondation à ciel ouvert	19
5.1.9	Obligation de se conformer.....	20
5.2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS VÉTUSTES ET DÉLABRÉS ...	21
5.2.1	Avis de travaux à réaliser	21
5.2.2	Inscription au registre foncier.....	21
5.2.3	Liste des immeubles détériorés	22
5.2.4	Acquisition par la Ville	22
5.3	MESURES RELATIVES AUX CHANTIERS DE CONSTRUCTION ET DE DÉMOLITION.....	23
5.3.1	Barrière à sédiment dans les zones riveraines et les milieux humides.....	23
5.3.2	Fosse septique et égout sanitaire	23
5.3.3	Gestion des matières résiduelles lors de travaux.....	23
5.3.4	Déchets de démolition	23
5.3.5	Remise en état du terrain	24
5.3.6	Sécurité sur les chantiers	24
5.3.7	Machinerie et outillage sur le terrain	24
5.3.8	Dépôt de matériaux	24
5.3.9	Débris de construction.....	25
5.3.10	L'accès à la propriété sur les voies publiques.....	25
CHAPITRE 6 : LES DISPOSITIONS FINALES		26
6.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	26
6.1.1	Entrée en vigueur	26

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1.1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

1.1.2 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif à la construction » et le numéro 794.

1.1.3 But du règlement

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

1.1.4 Territoire assujéti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Zotique.

1.1.5 Adoption partie par partie

Le conseil municipal de la Ville de Saint-Zotique déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

1.1.6 Principes généraux d'interprétation

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en mesures métriques, selon le système international d'unité (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètres) valent comme s'ils étaient au long récité.

1.1.7 Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre
 - 1.1 Section
 - 1.1.1 Article
- Alinéa
1. Paragraphe
 - a) Sous-paragraphe

1.1.8 Concurrence avec d'autres règlements ou lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.9 Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme.

1.1.10 Remplacement

Le présent règlement remplace le règlement numéro 531, intitulé « Règlement de construction », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement en vigueur.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1.1 Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du conseil municipal.

2.1.2 Pouvoir du fonctionnaire désigné

Les dispositions en matière d'administration et d'application des règlements d'urbanisme ainsi que les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme.

2.1.3 Interventions assujetties

Les interventions assujetties au présent règlement sont les suivantes :

1. Les travaux de fondation et d'érection d'une nouvelle construction;
2. Les travaux reliés à la démolition, la rénovation, la réparation, la modernisation, la transformation, le déplacement ou l'agrandissement d'une partie ou de la totalité d'une construction, d'un ouvrage ou d'un bâtiment existant;
3. L'usage ou la modification de l'usage d'une construction;
4. L'installation d'une maison mobile;
5. La division et la subdivision d'un logement;
6. Tous autres travaux sur un terrain ou sur une construction qui sont énoncés au présent règlement.

Les modalités et les conditions de délivrance des permis et certificats sont définies dans le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme.

2.1.4 Dispositions relatives aux constructions dérogatoires

Les dispositions relatives aux constructions dérogatoires sont énoncées dans le Règlement relatif au zonage.

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

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1.1 La législation et la réglementation applicables

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

Le propriétaire d'un terrain, d'une construction ou d'un ouvrage, ou le requérant de tout permis ou certificat municipal doit s'assurer que lui-même ou son mandataire respecte les lois et règlements applicables et appose sa signature à cet effet lors de l'émission du permis ou du certificat. Le propriétaire ou son mandataire, s'il y a lieu, a l'entière responsabilité d'exécuter ou de faire exécuter tous les travaux de construction selon les exigences requises. La Ville ne se donne ni le pouvoir, ni le devoir de les faire appliquer sauf dans le cas de l'application des règlements d'urbanisme et de tout règlement dont elle possède la compétence.

En cas de doute sur la structure du bâtiment, le propriétaire ou son mandataire, s'il y a lieu, doit exécuter ou faire exécuter, à ses frais, les essais et les inspections nécessaires pour prouver que le bâtiment ne constitue pas un danger pour la sécurité du public ou des personnes et doit faire parvenir, sans délai, au fonctionnaire désigné, copie de tous les rapports d'essais et d'inspection.

3.1.2 Exigences provinciales et fédérales relatives aux établissements et à la construction

Le propriétaire ou son mandataire, s'il y a lieu, a l'entière responsabilité d'exécuter ou de faire exécuter tous les travaux de construction requis selon les exigences provinciales et fédérales relatives aux établissements et à la construction (lois, codes, règlements, etc.).

La Ville ne se donne ni le pouvoir, ni le devoir de les faire appliquer.

Toutefois, en cas de doute évident sur la structure du bâtiment, le fonctionnaire désigné peut exiger du propriétaire de fournir une expertise démontrant que les exigences provinciales et fédérales relatives aux établissements et à la construction (lois, codes, règlements, etc.) sont respectées.

3.1.3 Déclaration obligatoire

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

3.1.4 Bâtiment préfabriqué

Les éléments de construction d'un bâtiment préfabriqué (modulaire, sectionnel ou usiné), y compris toute maison mobile doivent respecter les normes applicables en vertu des articles 3.1.1 à 3.1.3 du présent règlement.

3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA GESTION DES EAUX ET AU RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX PUBLICS

3.2.1 L'alimentation en eau potable, l'évacuation et le traitement des eaux usées

Les dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., chap. Q-2) ainsi que les dispositions des règlements édictés sous son empire (incluant leurs annexes et leurs amendements) relatives à l'eau potable et à l'évacuation et au traitement des eaux usées doivent être respectées, notamment, le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22) et le Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (Q-2, r.35.2).

3.2.2 Le raccordement au réseau d'aqueduc et d'égouts

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

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

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1.1 Usages prohibés de certaines constructions et remorques

L'emploi de wagons de chemin de fer, remorques, camions, autobus, avions, bateaux ou autres véhicules désaffectés de même nature est prohibé sur l'ensemble du territoire, à des fins autres que celles pour lesquelles ils sont destinés. Cette disposition ne s'applique pas aux projets d'intérêt touristique du domaine public (ex. : équipement dans un parc, un site récréotouristique, un musée) ni aux projets municipaux. De façon non limitative, ces constructions et véhicules désaffectés ne doivent pas servir aux fins d'entreposage, de remisage, d'aménagement paysager, de clôture, de mur / muret, de haie, de talus, d'écran, de décoration, d'habitation, de commerce, d'élevage ou d'affichage.

Aucune remorque, boîte de camion, camion semi-remorque ou autre construction similaire ne peut servir temporairement ou de façon permanente comme conteneur à déchets ni aux fins d'entreposage de matériel, de produits, d'objets, de matériaux, etc. non plus qu'aux fins d'affichage, de panneau-réclame ou d'enseigne, de remise, de chalet, d'abri ou de roulotte commerciale.

4.1.2 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, une allée piétonne ou un stationnement privé ou public doit être pourvu d'un système de brise-neige visant à éviter les chutes de neige ou de glace. Cette disposition ne s'applique pas aux toits dont le revêtement est en bardeaux d'asphalte.

4.1.3 Construction de bâtiments jumelés et contigus

Les différentes parties d'un bâtiment jumelé et d'un bâtiment contigu doivent être construites simultanément par le ou les propriétaires.

Il n'est pas permis de construire la moitié d'un bâtiment jumelé sauf dans le cas où une nouvelle unité s'appuierait sur un mur mitoyen déjà construit et de superficie égale ou supérieure.

4.1.4 Mur mitoyen pare-feu

Lorsque les bâtiments sont jumelés, ils doivent être séparés par un mur mitoyen pare-feu respectant les normes établies au CNBC en vigueur.

4.1.5 Accès au logement

Tout logement doit comprendre au moins deux accès dont une porte. Les autres accès peuvent être soit une porte, soit une porte-patio. Aux fins d'application du présent article, une fenêtre n'est pas considérée comme un accès.

Pour une habitation unifamiliale, toute entrée principale doit être localisée au rez-de-chaussée sur la façade principale du bâtiment faisant front à la voie publique. Les dispositions relatives aux ouvertures sur les façades prescrites au Règlement relatif au zonage s'appliquent.

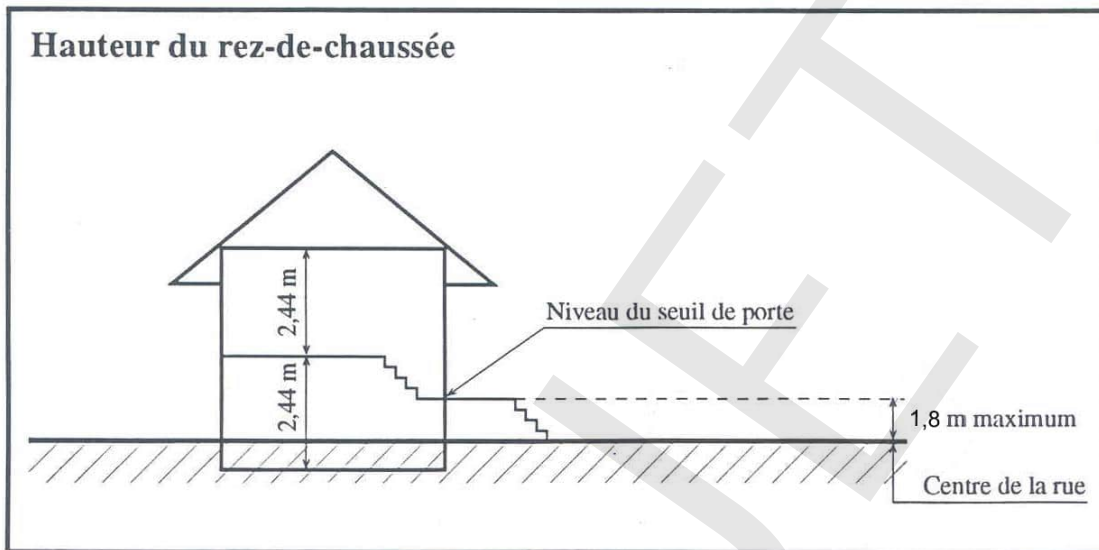
Chaque logement doit également être accessible sans avoir à passer par un autre logement.

4.1.6 Hauteur du rez-de-chaussée

La hauteur maximale permise du rez-de-chaussée (seuil de la porte) est limitée à 1,8 m. La hauteur étant calculée du seuil de la porte au centre de la voie publique (voir le croquis suivant).

Nonobstant l'alinéa précédent, la hauteur maximale permise du rez-de-chaussée est limitée à 2,3 mètres pour un usage H-5 et les usages industriels, commerciaux et institutionnels, dont le terrain a une profondeur de 40 mètres et plus.

Croquis 1 : Hauteur du rez-de-chaussée

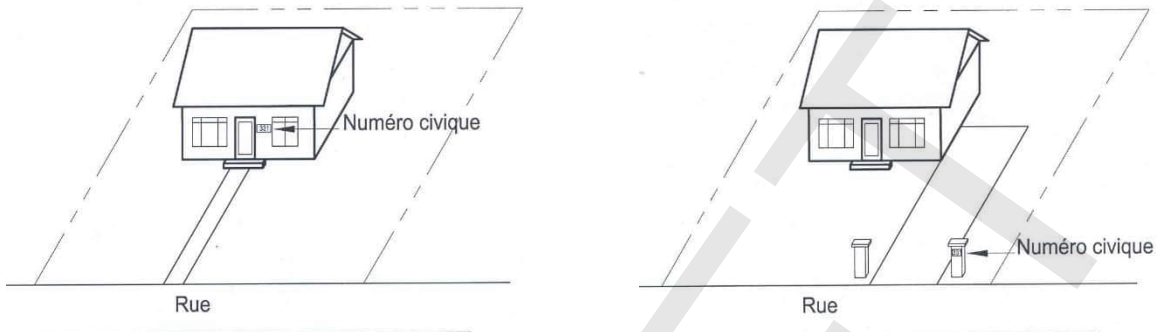


4.1.7 Installation et visibilité du numéro civique

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

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

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



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

Le numéro civique est assigné par le fonctionnaire désigné, lors de l'émission du permis de construction ou du certificat d'occupation.

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

Nul ne doit enlever un numéro civique autorisé à moins d'en avoir été expressément autorisé par le fonctionnaire désigné.

4.1.8 Occupation d'un nouveau bâtiment principal

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

1. L'émission d'un certificat d'occupation est obligatoire pour un bâtiment occupé par un usage mixte, commercial ou industriel;
2. Toutes les dispositions applicables en matière de codes de construction sont respectées;
3. Toutes les dispositions applicables en matière de sécurité incendie sont respectées;
4. Les systèmes de raccordement électrique et de chauffage sont opérationnels;
5. Le système de raccordement du bâtiment aux infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire est opérationnel.

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

4.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX FONDATIONS

4.2.1 Type de fondations

Tout nouveau bâtiment principal incluant tout bâtiment complémentaire intégré ou adossé au bâtiment principal doit reposer sur des fondations continues de béton monolithique coulé sur place avec un empattement approprié.

Les fondations de bois traité, d'acier, de maçonnerie, sur pieux et sur pilotis sont interdites, sauf pour l'agrandissement d'un bâtiment doté d'une fondation de ce type.

Nonobstant ce qui précède, les fondations constituées de piliers ou pilotis sont autorisées dans toutes les zones pour les constructions accessoires attenantes au bâtiment principal qui ne constituent pas un espace habitable à l'année telles qu'une galerie, un balcon, un perron, un portique habitable 3 saisons ou moins, une véranda habitable 3 saisons ou moins, un porche habitable 3 saisons ou moins ou une terrasse.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'un bâtiment principal résidentiel, toute annexe sur une fondation constituée de piliers ou pilotis d'au plus 30 mètres carrés et d'au plus un étage est autorisée sous réserve qu'elle respecte les marges d'implantation prescrites pour le bâtiment et que sa projection n'excède pas plus de 5 mètres du mur à laquelle elle fait corps.

Sous réserve de dispositions à l'effet contraire, les stationnements souterrains à plusieurs niveaux sont autorisés conformément à tout code et toute réglementation de construction applicable en vigueur.

4.2.2 Recouvrement des fondations

La partie extérieure apparente d'une fondation de béton coulé de tout bâtiment principal ou secondaire doit être recouverte de crépi ou de matériaux autorisés par la réglementation d'urbanisme et s'harmoniser avec le revêtement extérieur du bâtiment principal.

La partie extérieure apparente d'une fondation de piliers, de blocs de béton ou de bois lorsque autorisée, ainsi que la ceinture de vide technique d'une maison mobile doivent être complètement fermées avec les matériaux autorisés par la réglementation d'urbanisme et s'harmoniser avec le revêtement extérieur du bâtiment, c'est-à-dire des matériaux de revêtement extérieur de même type ou semblable et de couleur similaire à ceux qu'on retrouve sur le bâtiment principal.

4.2.3 Fondation des garages

Nonobstant toute disposition contraire et pour tous les types de garages, la fondation doit être constituée de béton monolithique coulé sur place avec un empattement approprié ou d'une dalle flottante.

PROJET

4.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE BLINDAGE D'UNE CONSTRUCTION

4.3.1 Domaine d'application

Les éléments de blindage et de protection sont interdits sauf pour les constructions ou parties de celles-ci abritant les usages ou activités suivants :

1. Institutions financières et bureaux de change, excluant toute activité reliée aux prêts sur gage ou la mise en consigne de biens;
2. Guichets automatiques;
3. Bijouteries;
4. Chambres fortes ou pièces sécurisées situées à l'intérieur d'une industrie pour la protection et la conservation des biens et produits;
5. Centre de transfert ou d'entreposage d'une entreprise de transport de fonds;
6. Établissements de recherche, de fabrication ou d'entreposage, utilisant les produits ou procédés nécessitant une protection accrue exigée par une loi ou un règlement provincial ou fédéral;
7. Maisons d'accueil de personnes violentées;
8. Postes de police et établissements de détention;
9. Établissements municipaux, gouvernementaux ou paragouvernementaux.

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

1. Voûte ou chambre forte, uniquement si elle est située à l'intérieur d'un commerce, d'une industrie ou institution;
2. Guichet automatique;
3. Salle de pratique pour le tir au fusil ou à la carabine, exercé par une autorité policière ou un organisme de loisir légal et non criminel (ex. : corps de cadets).

4.3.2 Éléments de blindage autorisés

L'utilisation, l'assemblage, l'installation et le maintien de matériaux de construction ou de composants en vue d'assurer le blindage ou la fortification, en tout ou en partie, d'une construction contre les projectiles d'armes à feu, les charges explosives, les chocs ou la poussée de véhicules ou un autre type d'assaut sont autorisés uniquement pour les usages ou activités énumérés à l'article 4.3.1 du présent règlement.

Les éléments reliés au blindage et à la protection comprennent, d'une façon non limitative, ce qui suit :

1. Verre de type laminé (H-6) ou tout autre verre spécialement renforcé pour résister à l'impact des projectiles d'armes à feu ou d'explosifs ou d'assauts, composés de polycarbonate, plexiglas ou tous autres matériaux similaires le rendant difficilement cassable;
2. Volets de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment ou d'une construction, ou tous autres matériaux que ce soit pour résister à l'impact d'armes à feu ou d'assauts, fabriqués d'acier ou de tous autres matériaux;
3. Portes en acier blindé ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu ou d'explosifs ou d'assauts;
4. Plaques de protection en acier à l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction;
5. Murs ou parties de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment fabriqué en acier blindé, en béton armé ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, ou d'explosifs ou d'assauts;
6. Caméras de surveillance ou systèmes de vision nocturne pour la protection d'un bâtiment résidentiel sauf ceux localisés de manière à capter uniquement les façades du bâtiment;
7. Postes d'observation et de surveillance de lieux non touristiques aménagés spécifiquement sur le toit d'un bâtiment et non accessibles au public, ou encore, les miradors;
8. Matériaux rigides ou souples possédant des propriétés balistiques;
9. Lampadaire d'une hauteur de plus de 2,5 mètres sur une propriété à usage résidentiel. Tout système d'éclairage extérieur par le moyen d'un appareil orientable projetant un faisceau lumineux d'une capacité de plus de 150 W est limité à l'utilisation de 2 tels appareils, installés soit sur la façade ou sur le côté de l'entrée au bâtiment résidentiel;
10. Une guérite, portail, porte-cochère ou toute autre installation visant à contrôler ou empêcher l'accès des véhicules automobiles par l'entrée charretière d'un emplacement résidentiel sont prohibés à moins que le terrain sur lequel est érigé le bâtiment principal soit d'une superficie de plus de 10 000 mètres carrés ou que la résidence soit située à plus de 30 mètres de l'emprise de la voie publique.

4.3.3 Bâtiment ou ouvrage dérogatoire

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

4.3.4 Cessation d'un usage

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

PROJET

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

5.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.1.1 Obligation d'entretien

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

5.1.2 Revêtement extérieur détérioré, endommagé ou défraîchi

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

1. Être construits et entretenus de manière à ce que chaque type de revêtement conserve une apparence uniforme;
2. Empêcher toute infiltration d'air ou d'eau;
3. Éviter de constituer un attrait ou nichoir pour les insectes ou les animaux;
4. Être construits de manière à ne pas être dépourvus par endroit de leur recouvrement ou protection contre les intempéries, ni d'être endommagés.

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

1. Présence de rouille sur les revêtements de métal;
2. Effritement, écaillage, éclatement et présence de fissures ou de lézardes dans la brique, la pierre, le stuc, le crépi ou l'enduit;
3. Dégradation des joints de mortier;
4. Écaillage de la peinture;
5. Altération ou dégradation de la peinture, du vernis, de la teinture ou de tout autre enduit.

5.1.3 Entretien des revêtements extérieurs

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

1. Revêtement de bois : Les surfaces extérieures en bois de toute construction doivent être protégées par de la peinture, de la teinture, du vernis, par un apprêt ou par tout autre enduit dont l'utilisation n'est pas prohibée au présent règlement ou tout autre règlement d'urbanisme de manière à éviter la dégradation, la pourriture, l'écaillage. De plus, le revêtement doit être fixé solidement de manière à éviter le vacillement. Le bois de cèdre et la pruche peuvent rester à l'état naturel.
2. Revêtement de métal ou d'acier : Les surfaces extérieures en métal ou en acier de toute construction doivent être protégées par de la peinture, par un apprêt ou par tout autre enduit dont l'utilisation n'est pas prohibée au présent règlement ou tout autre règlement d'urbanisme de manière à éviter la rouille. De plus, le revêtement doit être fixé solidement de manière à éviter les vacillements.
3. Revêtement de brique ou de pierre : Tout revêtement de brique ou de pierre doit être maintenu en bon état de façon à éviter l'effritement, l'écaillage, l'éclatement et la présence de fissures ou de lézardes, ainsi que la dégradation et l'écaillage des joints de mortier.
4. Revêtement de stuc : Tout revêtement enduit de stuc doit être maintenu en bon état de façon à assurer une apparence uniforme et à éviter les fissures et l'éclatement.
5. Toiture : Toutes les parties constituantes des toitures, y compris les ouvrages de métal, les gouttières et les conduites pluviales, doivent être maintenues en bon état et réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer la parfaite étanchéité des toitures et prévenir toute infiltration d'eau, d'insectes ou d'animaux à l'intérieur du bâtiment.
6. Balcon, galerie, etc. : Les balcons, patios, galeries, escaliers extérieurs et, en général, toute construction en saillie doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin et recevoir périodiquement un entretien adéquat pour leur conserver un aspect de propreté tel que requis au présent chapitre.

5.1.4 Mesure de protection des bâtiments vacants

Tout bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état qui permet de maintenir en tout temps une température ambiante intérieure d'au moins 10 °C, mesurée au centre d'une pièce, à un mètre du sol.

5.1.5 Bâtiment inoccupé ou inachevé

Toute construction inoccupé ou inachevée doit être fermée ou barricadée et toute construction détruite, endommagée ou délabrée doit être réparée ou démolie.

5.1.6 Construction incendiée, détruite ou dangereuse

Dans les 48 heures suivant l'évènement, afin de prévenir tout danger pour la sécurité publique, toute construction endommagée ou détruite doit être barricadée et/ou entourée d'une clôture de 1,8 mètre de hauteur, et ce, malgré la hauteur maximale d'une clôture autorisée au Règlement relatif au zonage applicable.

5.1.7 Construction inachevée ou abandonnée

Une construction inachevée depuis plus de 30 jours après la fin du délai prescrit par le permis ou le certificat doit être complètement fermée et barricadée.

Une construction abandonnée depuis plus de 180 jours doit être fermée ou barricadée.

Dans tous les cas, une construction inachevée depuis plus de 30 jours après la fin du délai ou abandonnée depuis plus de 180 jours doit être démolie ou achevée dans un délai de 12 mois.

5.1.8 Excavation ou fondation à ciel ouvert

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

À défaut de réaliser les travaux dans le délai prescrit, l'excavation doit être remblayée de terre et la fondation doit être comblée de terre ou démolie. Dans le cas où une fondation est recouverte d'un plancher, celui-ci peut être maintenu dans cet état pour une période additionnelle n'excédant pas six (6) mois. Passé ce délai, la fondation doit être démolie et comblée de terre.

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

5.1.9 Obligation de se conformer

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

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

Les coûts des travaux de démolition, de réparation, de reconstruction ou de remise en état d'un immeuble ou d'un terrain et des frais encourus 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.

5.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS VÉTUSTES ET DÉLABRÉS

5.2.1 Avis de travaux à réaliser

La Ville peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Elle doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le règlement ainsi que le délai pour les effectuer. Elle peut accorder tout délai additionnel.

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du *Code civil du Québec*. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

5.2.2 Inscription au registre foncier

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu de l'article précédent, le conseil municipal peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

1. La désignation de l'immeuble concerné ainsi que les noms et adresse de son propriétaire;
2. Le nom de la ville et l'adresse de son bureau ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil requiert l'inscription;
3. Le titre et le numéro du règlement pris en vertu du premier alinéa de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1);
4. Une description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (chapitre A-2.1).

Lorsque la Ville constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil municipal doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de régularisation qui contient, en sus des renseignements que l'on retrouve dans l'avis de détérioration, le numéro d'inscription sur le registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui y sont décrits ont été effectués.

La Ville doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de tout avis de détérioration ou de régularisation au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

5.2.3 Liste des immeubles détériorés

La Ville tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Elle publie cette liste sur son site Internet.

La liste contient, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration.

Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, la Ville doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.

5.2.4 Acquisition par la ville

La Ville peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

1. Il est vacant, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la *Loi sur l'expropriation* (chapitre E-24), depuis la période que le conseil municipal fixe par règlement, laquelle ne peut être inférieure à un an;
2. Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
3. Il s'agit d'un immeuble patrimonial.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la *Loi sur les cités et villes* (chapitre C-19).

5.3 MESURES RELATIVES AUX CHANTIERS DE CONSTRUCTION ET DE DÉMOLITION

5.3.1 Barrière à sédiment dans les zones riveraines et les milieux humides

Préalablement à l'exécution de travaux qui ont pour effet de remanier le sol sur un terrain qui est affecté par une zone riveraine, une barrière à sédiments doit être installée de manière à éviter tout dépôt dans le cours d'eau. La barrière à sédiments doit être maintenue toute la période des travaux et elle devra être conservée jusqu'à ce que le couvert végétal ait repris dans la zone de travaux. À la fin des travaux et avant la reprise du couvert végétal, les sédiments accumulés doivent être retirés.

5.3.2 Fosse septique et égout sanitaire

Les fosses septiques desservant un bâtiment démolì doivent être vidées et remplies de matériaux inertes ou être complètement retirées du sol dans les deux (2) jours suivant la démolition du bâtiment. La vidange et le traitement des matériaux d'excavation doivent être réalisés conformément aux dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

Lorsqu'un bâtiment démolì est desservi par les égouts municipaux, un bouchon de salubrité doit être installé dans les deux (2) jours.

5.3.3 Gestion des matières résiduelles lors de travaux

Les dispositions relatives à la gestion des matières résiduelles lors de travaux s'appliquent lors de travaux de construction (incluant aussi la réparation et/ou la rénovation des ouvrages) et de démolition. Les résidus doivent être récupérés et triés à la source (séparément des déchets).

Cette opération est obligatoire pour les types d'usages habitation, commercial, industriel et institutionnel.

Les résidus de construction et démolition doivent être disposés dans un site autorisé à cet effet.

5.3.4 Déchets de démolition

Il est interdit d'enfouir, de brûler ou de disposer d'une quelconque façon sur le site les débris suivant la démolition. Ceux-ci doivent être acheminés vers un site d'enfouissement détenteur de toutes les autorisations requises pour exercer ce type d'activité.

5.3.5 Remise en état du terrain

Lorsqu'un chantier de construction est terminé, tous matériaux, débris, déchets et équipements doivent être enlevés. Le terrain doit être remis en état de propreté dans les sept (7) jours suivant la fin des travaux.

Après la fin des travaux de démolition d'une construction ou d'une partie de celle-ci, le terrain concerné doit être nettoyé de tous débris ou matériaux et être en état de propreté, dans un délai maximal de 60 jours. Les excavations doivent être comblées dans le même délai.

Après le remblai, le terrain doit être nivelé de manière à empêcher toute accumulation d'eau et être conforme aux dispositions énoncées au Règlement relatif au zonage. Le terrain doit être ensemencé ou faire l'objet de pose de tourbe dans les douze (12) mois suivant la complétion des travaux de démolition.

5.3.6 Sécurité sur les chantiers

Lorsque des travaux sont exécutés à moins de deux (2) mètres du domaine public ou lorsque le fonctionnaire désigné le juge à propos pour la sécurité publique, les chantiers doivent être entourés d'une clôture d'au moins 1,80 mètre de hauteur et toutes les mesures doivent être prises pour assurer la protection du public. Le propriétaire est responsable de tout accident ou dommage à la personne ou à la propriété publique ou privée suite aux travaux.

Toute excavation de deux (2) mètres ou plus de profondeur doit être entourée d'une clôture d'au moins 1,80 mètre de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public.

5.3.7 Machinerie et outillage sur le terrain

Un permis de construction ou un certificat d'autorisation implique le droit, à la personne qui réalise les travaux, d'installer et de maintenir sur le site la machinerie, les outillages et les appareils nécessaires à l'exécution des travaux.

La machinerie, les outillages et les appareils doivent être enlevés du terrain sans délais suivant la fin des travaux.

5.3.8 Dépôt de matériaux

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

5.3.9 Débris de construction

Les débris ou déchets de construction doivent être déposés sans délai dans des contenants prévus à cette fin ou dans un espace aménagé à cette fin sur le terrain.

Lorsqu'un tel contenant ou une accumulation de débris ou déchets de construction sont présents sur le terrain, ceux-ci sont autorisés pour une durée maximale de 12 semaines consécutives.

Les débris ou déchets de construction doivent être disposés dans un centre autorisé.

5.3.10 L'accès à la propriété sur les voies publiques

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

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

CHAPITRE 6 : LES DISPOSITIONS FINALES

6.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ le XX 202X.

Yvon Chiasson, maire

Me Julie Paradis, greffière
Directrice du greffe et des affaires juridiques