

Ville de Waterloo

Règlement de construction

Préparé par :

Teknika HBA inc.

150, rue de Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
www.teknika-hba.com

Donald Bonsant, urbaniste, chargé de projet

Sherbrooke
26 janvier 2010



VILLE DE WATERLOO

Règlement de construction n° 09-850

Avis de motion : 26 janvier 2010

Adoption : 15 février 2010

Entrée en vigueur : 12 mai 2010

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE LA HAUTE-YAMASKA
VILLE DE WATERLOO**

RÈGLEMENT NUMÉRO n° 09-850

À une séance spéciale du conseil de la Ville de Waterloo, tenue à l'hôtel de ville, le 15 février 2010, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) ci-après désignée « LAU » ou « la Loi », et à laquelle étaient présents les conseillers(ères) Paul-Éloi Dufresne, Jean-Marie Lachapelle, Roger Bélanger, Denise Lauzière et Louise Côté ainsi que Luc Lafleur, greffier et directeur général, tous formant quorum sous la présidence de monsieur le maire Pascal Russell.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

ATTENDU QUE la ville a le pouvoir, en vertu de l'article 118 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant la construction sur son territoire;

ATTENDU QU'il est opportun, dans le cadre de l'adoption du plan d'urbanisme révisé, de remplacer le règlement régissant la construction;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
Section 1 - Dispositions déclaratoires	2
1.1 Titre	2
1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
1.3 Abrogation des règlements antérieurs.....	2
1.4 Divergences entre les règlements de construction et de zonage	2
1.5 Abri forestier	2
Section 2 - Dispositions interprétatives	3
1.6 Système de mesure	3
1.7 Définitions	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
2.1 Application du règlement	5
2.2 Infraction et pénalité.....	5
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION.....	6
Section 1 - Dispositions particulières relatives aux travaux	7
3.1.1 Délimitation des lots.....	7
3.1.2 Refoulement des eaux d'égouts	7
3.1.3 Installation de chantier	7
3.1.4 Mesures de mitigation	8
Section 2 - Normes particulières relatives aux bâtiments	9
3.2.1 Bâtiment inachevé	9
3.2.2 Fondations inutilisées	9
3.2.3 Fondations d'un bâtiment principal	9
3.2.4 Utilisation de la rue.....	10
3.2.5 Blindage d'un bâtiment	11
3.2.6 Contrôle et accès de l'entrée	11
3.2.7 Appareil de capture d'images	12
3.2.8 Application des normes.....	12
3.2.9 Murs de soutènement	12
3.2.10 Pièce habitable sous un garage	12
3.2.11 Serres.....	12
3.2.12 Éclairage extérieur	13

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	Page
3.2.13 Superficie d'un logement ou d'une chambre	13
3.2.14 Hauteur d'une pièce habitable	13
3.2.15 Salle de bains et toilette	13
3.2.16 Espace de préparation de repas	14
3.2.17 Ventilation	14
3.2.18 Raccordement des appareils sanitaires	15
Section 3 – Dispositions particulières relative au déplacement, à la démolition et à la reconstruction d'un bâtiment	16
3.3.1 Reconstruction	16
3.3.2 Nettoyage à la suite d'un sinistre	16
3.3.3 Démolition d'un bâtiment	17
3.3.4 Mesures à prendre après la démolition	17
3.3.5 Déplacement d'un bâtiment	17
Section 4 – Dispositions particulières relative à la propreté d'un bâtiment	189
3.4.1 Maintien en bon état d'un bâtiment.....	18
3.4.2 Plancher	18
3.4.3 Accumulation de neige.....	19
3.4.4 Propreté des terrains	19
3.4.5 Exécution des travaux par la Ville.....	19
3.4.6 Bâtiment vétuste et dangereux	19
3.4.7 Chauffage.....	20
3.4.8 Éclairage	20
Section 5 – Dispositions relative aux maisons mobiles.....	21
3.5.1 Fondation	21
3.5.2 Plate-forme et ancrage	21
3.5.3 Ceinture de vide technique	21
3.5.4 Nivellement et écoulement de l'eau	22
3.5.5 Saillies et bâtiments accessoires.....	22
3.5.6 Annexe	22
3.5.7 Marches.....	22

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement de construction ».	<u>TITRE</u>	<u>1.1</u>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	<u>1.2</u>
Tout règlement antérieur relatif à la construction et toute disposition relative au pouvoir de réglementer la construction contenue dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.	<u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u>	<u>1.3</u>
En cas d'incompatibilité entre une disposition du règlement de construction et une disposition du règlement de zonage, la disposition du règlement de zonage prévaut.	<u>DIVERGENCES ENTRE LES RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION ET DE ZONAGE</u>	<u>1.4</u>
Les articles 3.1.1, 3.2.3, 3.2.15, 3.2.16, 3.2.17, 3.2.18, 3.4.7 et 3.4.8 ne s'appliquent pas à un abri forestier.	<u>ABRI FORESTIER</u>	<u>1.5</u>

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

	<u>SYSTÈME DE MESURE</u>	<u>1.6</u>
Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).		
	<u>DÉFINITIONS</u>	<u>1.7</u>
À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.9 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.		

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT **2.1**

L'officier municipal est chargé de faire appliquer le présent règlement.

INFRACTION ET PÉNALITÉ **2.2**

Toute personne qui agit en contravention du règlement de construction commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 250,00 \$ et maximale de 1 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 500,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 350,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 700,00 \$ et maximale de 4 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la ville peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3

Dispositions relatives à la construction

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

SECTION 1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TRAVAUX

DÉLIMITATION DES LOTS

3.1.1

Avant de procéder à l'excavation et à la construction des fondations d'un nouveau bâtiment ou de l'agrandissement d'un bâtiment existant, le requérant du permis doit s'assurer que des repères installés par un arpenteur-géomètre soient en place pour définir les limites du terrain et fournir un plan d'implantation à la ville. Cette exigence ne s'applique pas à un bâtiment accessoire d'une superficie de moins de 75 m² ni à une construction pour fins agricoles sur une terre en culture.

REFOULEMENT DES EAUX D'ÉGOUT

3.1.2

La Ville ne peut être tenue responsable des dommages causés par le refoulement des eaux des égouts dans une cave ou un sous-sol si les 2 prescriptions suivantes n'ont pas été suivies :

- le dessous du plancher de la cave ou du sous-sol devra être au moins 60 cm plus haut que le haut de la couronne intérieure de l'égout;
- tout propriétaire d'immeuble doit y installer une soupape de sûreté afin d'empêcher tout refoulement des eaux d'égout. En cas de défaut du propriétaire d'installer une telle soupape conformément au présent règlement, la Ville n'est pas responsable des dommages causés à l'immeuble ou à son contenu par suite d'inondations causées par le refoulement des eaux d'égout.

INSTALLATION DE CHANTIER

3.1.3

Un permis de construction donne droit au constructeur d'installer et de maintenir sur le site, durant l'exécution des travaux, les grues, les monte-charge, bureaux, hangars, roulottes de chantier, ateliers et tous les autres outillages et appareils nécessaires à l'exécution des travaux. Ces appareils et ouvrages doivent être enlevés dans les 30 jours qui suivent la fin des travaux. Lorsque des travaux sont exécutés à moins de 2 m de la ligne de la rue, ou lorsque l'officier municipal le juge à propos, les chantiers

doivent être clos du côté de la rue 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 par suite des travaux.

Toute excavation de plus de 2 m de profondeur et dont les parois ont une pente égale ou supérieure à 1:1 doit être entourée d'une clôture d'au moins 2 m de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public.

MESURES DE MITIGATION

3.1.4

Pour tous travaux d'aménagement ou de construction sur un lot riverain ou un lot où il existe un élément sensible et qui nécessite du remblai ou du déblai, des mesures de mitigation doivent obligatoirement être prises, peu importe la distance du cours d'eau. Un enrochement temporaire, l'utilisation de membranes géotextiles ou de ballots de foin ou l'aménagement de bermes ou de bassins de sédimentation ou la combinaison de plusieurs de ces éléments peuvent être utilisés, suivant l'avis et selon les recommandations de l'officier municipal, pour empêcher l'érosion et l'apport de sédiments aux plans et cours d'eau.

SECTION 2

NORMES PARTICULIÈRES RELATIVES AUX BÂTIMENTS

BÂTIMENT INACHEVÉ

3.2.1

Tout bâtiment inoccupé ou inachevé doit être convenablement clos ou barricadé.

FONDATIONS INUTILISÉES

3.2.2

Les fondations inutilisées d'un bâtiment inachevé, incendié, démoli ou transporté et comprenant une cave ou un sous-sol, doivent être entourées dans un délai maximum de 30 jours, d'une clôture de planche de bois ou autre matériau non ajouré d'au moins 2 m de hauteur.

Des fondations qui demeurent inutilisées pendant plus de 4 mois consécutifs doivent être comblées. Le remblai doit couvrir tout le volume intérieur des fondations jusqu'au niveau correspondant au niveau du sol à l'extérieur des fondations. Les portions d'excavation situées autour du périmètre extérieur des fondations doivent aussi être remblayées jusqu'au niveau du sol environnant.

Dans le cas de fondations érigées dans le cadre de travaux autorisés par un permis ou certificat toujours en vigueur, le délai prévu au deuxième alinéa court à partir de la date d'expiration du permis ou certificat initial.

FONDATIONS D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

3.2.3

Un bâtiment principal doit comporter un mur de fondation permanent et continu sur tout son périmètre. Depuis l'assise jusqu'au niveau fini du sol, le mur de fondation doit être construit de béton coulé sur place. Au-dessus du niveau fini du sol, un mur de fondation réalisé en blocs de béton doit être recouvert d'un matériau de revêtement extérieur autorisé. De plus, en façade avant du bâtiment, la partie du mur de fondation apparente ne pourra être de plus 1 mètre.

Le premier paragraphe ne s'applique pas aux maisons mobiles. Par contre, celles-ci doivent être ancrées au sol et l'espace entre le sol et le dessous du bâtiment doit être fermé de façon à ce qu'il soit camouflé.

Nonobstant le premier paragraphe, il est permis d'utiliser des pieux en béton (sonotube) ou des pieux métalliques qui sont vissés dans le sol comme fondations pour une maison modulaire (maison fabriquée à l'extérieur du site, mais assemblée sur le site) ou pour un agrandissement maximal d'une résidence isolée correspondant à 25 % de la superficie au sol du bâtiment principal ou 25 m²; la moins restrictive des deux normes s'appliquant. Cette permission ne peut être accordée que pour un seul agrandissement. Des matériaux de recouvrement tels que ceux des murs du bâtiment doivent toutefois cacher le vide.

Tous ces pieux (en béton ou métalliques) doivent être plantés dans le sol à une profondeur minimale de 1,83 m et doivent être munis d'une gaine en polyéthylène. Lorsqu'il y a présence du roc à moins de 1,83 m, il est permis également d'utiliser ces pieux pourvu que des mesures particulières soient prises pour contrer l'effet de gel. Ces mesures doivent être validées par un ingénieur membre de l'Ordre des Ingénieurs du Québec lorsqu'il s'agit du bâtiment principal.

Les galeries, abris d'auto ou appentis peuvent également utiliser des pieux en béton ou métalliques. Ces constructions accessoires au bâtiment principal ne sont toutefois pas prises en considération dans le calcul du pourcentage maximal autorisé pour le périmètre du bâtiment principal.

UTILISATION DE LA RUE

3.2.4

Toute rue peut être utilisée pour y placer un matériau ou un équipement, devant l'emplacement d'un chantier, pourvu que :

- la partie de la rue utilisée n'excède pas un tiers de la largeur de la rue;
- le constructeur place sur les matériaux équipements empiétant dans la rue, des lumières ou feux suffisants et les tient allumés à compter du coucher jusqu'au lever du soleil;
- les matériaux placés dans la rue n'excèdent pas une hauteur de 1,80 m et n'excèdent pas la largeur du front de l'emplacement sur lequel se font les travaux;
- le constructeur et le propriétaire, conjointement, se rendent responsables de tout dommage causé au trottoir ou à la rue ou à toute autre propriété de la Ville au cours des travaux;
- tout matériau, déchet et rebut provenant de la construction soient enlevés par le constructeur dans les 3 jours suivant la fin des travaux;
- le constructeur garantisse et indemnise la Ville contre toute réclamation ou dommage provenant de sa faute, négligence ou incurie, ou celle de ses employés ou ouvriers, en rapport avec ladite construction et lesdits matériaux ainsi placés dans la rue et sur le trottoir.

- L'officier responsable peut exiger qu'un trottoir temporaire soit installé dans la rue. Il peut également exiger qu'une couverture temporaire soit installée pour éviter tout accident.

BLINDAGE D'UN BÂTIMENT

3.2.5

Nonobstant toute disposition au présent règlement de construction, il est expressément défendu de construire ou de rénover à quel que endroit que ce soit dans la ville, un bâtiment dont l'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux a pour but de résister aux projectiles d'armes à feu, à l'utilisation d'explosifs, aux chocs ou à la poussée de véhicules ou autres types d'assauts.

Sans restreindre la portée du premier alinéa, sont également prohibés :

- l'installation et/ou le maintien de plaques de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- l'installation et/ou le maintien de volets de protection pare-balles ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs autour des ouvertures du bâtiment;
- l'installation et/ou le maintien de porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- l'installation et/ou le maintien de grillage ou de bardeaux de métal, que ce soit à l'entrée d'accès, aux portes ou aux fenêtres à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave;
- l'installation d'une tour d'observation.

Font exception aux dispositions du présent article, les bâtiments dont l'usage est en tout ou en partie public, institutionnel ou s'il s'agit d'une institution bancaire, autorisés et/ou gérés par l'un ou l'autre des gouvernements municipal, provincial ou fédéral.

CONTRÔLE ET ACCÈS DE L'ENTRÉE

3.2.6

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 m² et que la résidence soit située à plus de 50 m de la voie publique.

**APPAREIL DE
CAPTAGE D'IMAGES** **3.2.7**

Tout appareil de captage d'images ou système désigné comme étant un système de vision nocturne, ne peut être installé ou utilisé à l'extérieur d'un bâtiment à usage autre de commercial ou industriel sauf pour capter une scène en façade du bâtiment principal et sur un autre des côtés dudit bâtiment.

**APPLICATION
DES NORMES** **3.2.8**

Les articles 3.2.5 à 3.2.7 s'appliquent pour les bâtiments existants avant ou érigés après l'entrée en vigueur du présent règlement. Dans le cas des bâtiments déjà existants, un délai maximal de 6 mois est accordé pour rendre conforme en tous points le bâtiment au présent article. Aucun droit n'est reconnu à ce type de bâtiment.

**MURS DE
SOUTÈNEMENT** **3.2.9**

Les murs prévus pour retenir la terre ou le roc adjacent doivent être construits avec une résistance et une stabilité suffisante pour pouvoir supporter une pression hydrostatique égale à leur hauteur ou à une charge vive. Les murs de soutènement en maçonnerie doivent être suffisamment protégés par un chaperon. Les treillis métalliques sont permis dans la ville.

**PIÈCE HABITABLE
SOUS UN GARAGE** **3.2.10**

La construction ou l'aménagement de pièces habitables sous un garage est interdit.

SERRES **3.2.11**

Les surfaces extérieures de toute construction (serre) doivent être entretenues de telle sorte qu'elles demeurent d'apparence uniforme, qu'elles ne soient pas dépourvues par enduit de leur recouvrement ou protection contre les intempéries et qu'elles ne soient pas endommagées.

Toute serre utilisée à des fins commerciales doit être recouverte de verre, de plastique («Plexiglass») ou de polyéthylène d'une épaisseur minimale de 6 mm et traité pour les rayons ultraviolet du soleil.

Dans une zone résidentielle, toute serre privée doit être recouverte de verre, de plastique («Plexiglass»), ou de polyéthylène d'une épaisseur minimale de 6 mm et traité pour les rayons du soleil ultraviolet.

Les serres attenantes au bâtiment principal doivent reposer sur des fondations. Celles-ci doivent satisfaire aux exigences prescrites pour les fondations du bâtiment principal.

Les serres privées isolées du bâtiment principal doivent reposer sur des fondations solidement ancrées au sol.

**ÉCLAIRAGE
EXTÉRIEUR** **3.2.12**

Toute lumière extérieure doit avoir un abat-jour de manière à projeter la lumière vers le bas et sous le niveau de l'horizon afin de réduire au minimum les pertes d'énergie vers le ciel. Elle doit être contrôlée de façon à ne pas être une source d'éblouissement et de façon à n'éclairer que le bâtiment et/ou le terrain sur lequel elle se trouve. Toutefois, pour des raisons de sécurité, il sera permis de déroger à ces exigences.

**SUPERFICIE D'UN
LOGEMENT OU
D'UNE CHAMBRE** **3.2.13**

Un logement doit avoir une superficie de plancher minimale de :

- 18,5 m², dans le cas d'un logement comprenant une seule pièce habitable;
- 30 m², dans le cas d'un logement comprenant deux pièces habitables et de 0,3 m² supplémentaire par pièce habitable en excédent des deux premières dans le cas d'un logement comprenant plus de deux pièces habitables.

Une chambre d'une habitation collective doit avoir une superficie de plancher de 9,0 m² si elle est destinée à être occupée par un seul occupant et de 15 m² dans les autres cas.

La superficie occupée par une penderie ne doit pas être incluse dans le calcul de la superficie de plancher minimale exigée.

**HAUTEUR D'UNE
PIÈCE HABITABLE** **3.2.14**

La hauteur, mesurée du plancher au plafond, d'une pièce habitable aménagée dans un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne doit pas être inférieure à 2 m aux endroits où une personne est appelée à circuler ou à se tenir debout.

La hauteur minimale exigée au premier alinéa peut être réduite à 1,85 m dans un espace ponctuel où l'on retrouve un tuyau, un vide technique ou une poutre.

**SALLE DE BAINS
ET TOILETTE** **3.2.15**

Un logement doit comprendre au moins une pièce fermée à l'usage exclusif des occupants du logement et comprenant au moins une toilette, une baignoire ou une douche et un lavabo. La

superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article.

Une chambre d'une habitation collective doit être desservie par une pièce fermée comprenant au moins une toilette, une baignoire ou une douche et un lavabo. La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article. Cette pièce peut être à l'usage exclusif des occupants d'une chambre ou être commune à plus d'une chambre. Lorsqu'elle est commune à plus d'une chambre, elle doit être accessible sans qu'il soit nécessaire de passer par une autre chambre que celle qu'elle dessert et il ne doit pas être nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage pour y accéder depuis une chambre qu'elle dessert.

Une chambre d'une habitation collective doit être pourvue d'un lavabo à l'usage exclusif des occupants de la chambre lorsqu'elle est desservie par une salle de bains et des toilettes communes à plus d'une chambre.

ESPACE DE PRÉPARATION DE REPAS

3.2.16

Chaque logement doit comprendre un évier, en bon état de fonctionnement, dans un espace dédié à la préparation des repas. Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils suivants :

- un appareil de cuisson;
- un réfrigérateur.

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

VENTILATION

3.2.17

Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec. Au besoin, des grilles de ventilation d'une superficie minimale correspondant à 1/500 de la surface à ventiler et disposées de manière à assurer le renouvellement d'air doivent être installées. Ces ouvertures doivent être fermées du 30 octobre au 30 avril de chaque année.

Un garage pouvant abriter plus de 5 véhicules automobiles doit être pourvu d'une installation de ventilation mécanique assurant au moins 6 renouvellements d'air par heure et actionnée automatiquement par un dispositif de détection du monoxyde de carbone.

Toute salle de bains et de toilette sans une fenêtre ouvrante doit être munie d'un système de ventilation mécanique raccordé à un conduit d'air donnant sur l'extérieur et pouvant assurer un changement d'air régulier.

**RACCORDEMENT
DES APPAREILS
SANITAIRES**

3.2.18

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au système de plomberie conformément aux normes prescrites au règlement en vigueur et être en état de fonctionner. De plus, un évier, un lavabo, une baignoire ou une douche exigés doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude.

SECTION 3

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU DÉPLACEMENT, À LA DÉMOLITION ET À LA RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

RECONSTRUCTION 3.3.1

La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelque autre cause que ce soit doit être effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

Malgré le premier alinéa, le bâtiment peut être reconstruit sur sa fondation originale, peu importe la perte de valeur, si la fondation est intacte et qu'une attestation signée par un ingénieur confirme son intégrité structurelle et sa capacité à supporter les charges du nouveau bâtiment.

Le nouveau bâtiment doit respecter toutes les exigences du règlement de construction à l'exception de celles portant sur la fondation. Il doit aussi respecter toutes les normes du règlement de zonage à l'exception de celles concernant l'implantation au sol de la fondation.

NETTOYAGE À LA SUITE D'UN SINISTRE 3.3.2

Lorsqu'un incendie ou tout autre sinistre a détruit ou endommagé un bâtiment, un autre aménagement ou la végétation, le terrain doit être libéré de tous les débris dans les 60 jours suivant le sinistre et, s'il subsiste une construction inoccupée, elle doit être convenablement fermée ou barricadée sans délai.

DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT 3.3.3

Obligation

Quiconque désire procéder à la démolition d'un bâtiment doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation à cet effet et se conformer aux exigences suivantes.

Sécurité

Toute personne responsable des travaux de démolition doit s'assurer que toutes les mesures nécessaires à la protection du public et des travailleurs ont été prises.

Conteneur

Les débris ou matériaux de démolition doivent être placés dans un conteneur à déchets prévu à cette fin.

Poussière

Les débris ou matériaux de démolition doivent être arrosés afin d'empêcher le soulèvement des poussières.

Interdiction

Il est interdit de brûler sur les lieux de démolition les débris ou décombres résultant des travaux.

MESURES À PRENDRE APRÈS LA DÉMOLITION

3.3.4

Au plus tard 15 jours après la fin des travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tout débris ou matériau et laissé en état de propreté.

Les excavations laissées ouvertes devront être comblées jusqu'au niveau du sol, de telle sorte que l'on ne puisse y pénétrer, dans un délai maximal de 6 mois suivant la démolition. En attendant le site doit être clôturé.

DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT

3.3.5

Obligation

Quiconque désire déplacer un bâtiment doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation à cet effet et se conformer aux exigences suivantes.

Dépôt

Si le bâtiment à déplacer doit emprunter les rues de la ville pour se rendre au site proposé, un dépôt de cinq cents dollars (500,00 \$) est exigé pour garantir les frais passibles d'être encourus par la ville pour le déplacement du bâtiment.

Dans tous les cas, tous les frais occasionnés à la ville par le déplacement du bâtiment sont à la charge du propriétaire.

Le montant du dépôt moins les frais occasionnés à la Ville seront remis au propriétaire dans les 30 jours après que le terrain aura été remis en état.

SECTION 4

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA PROPRIÉTÉ D'UN BÂTIMENT

MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BATIMENT

3.4.1

Toute partie constituant un bâtiment doit être maintenue en bon état, notamment :

- une partie constituant l'enveloppe extérieure d'un bâtiment telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, une porte ou une fenêtre doit être étanche. De plus, dans le cas d'un revêtement extérieur de briques, les joints de mortier doivent bien maintenir la brique en place et le mur ne doit pas présenter de fissures, ni risquer de s'écrouler;
- le fini d'une surface extérieure d'un bâtiment telle la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte, d'une fenêtre ou d'un matériau de revêtement extérieur doit être maintenu en bon état et refait au besoin;
- le fini d'une surface intérieure telle la surface d'un mur, d'un plafond, d'un plancher ou d'une boiserie doit être maintenu en bon état et refait au besoin;
- toute partie constituante d'un bâtiment doit être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis;
- tout balcon, perron, galerie ou escalier extérieur d'un bâtiment doit être maintenu en bon état et refait au besoin.

PLANCHER

3.4.2

Un plancher ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées ou pourries qui pourrait constituer un danger d'accident.

Le plancher d'une pièce ou d'un espace habitable ne doit pas avoir une dénivellation supérieure à 10 mm par 500 mm.

Sans limiter la généralité des autres dispositions de ce règlement, le plancher d'une salle de bains et d'une salle de toilette ainsi que les murs autour de la douche ou de la baignoire doivent être protégés contre l'humidité. Ils doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et être maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

**ACCULULATION
DE NEIGE** **3.4.3**

L'accumulation de neige ou de glace sur un perron ou une galerie ou dans un moyen d'évacuation ne doit pas limiter l'accès aux personnes. Elle ne doit également pas limiter l'accès aux aires de circulation permettant aux personnes d'accéder à pied au trottoir public ou, en son absence, à la rue.

**PROPRETÉ DES
TERRAINS** **3.4.4**

Tout propriétaire de lots vacants ou construits doit les tenir libres de tout rebut, ferraille, déchet, papier, substance nauséabonde qui peuvent nuire à la qualité de l'environnement ou de toute broussaille, matière ou substance qui pourraient communiquer le feu aux propriétés adjacentes.

**EXÉCUTION
DES TRAVAUX
PAR LA VILLE** **3.4.5**

Dans le cas où l'on ne peut trouver le propriétaire d'un terrain et que personne ne représente le propriétaire ou que le propriétaire ou occupant ou autre intéressé refuse ou néglige de nettoyer, faucher ou égoutter le dit terrain, après en avoir reçu l'ordre de l'officier municipal, il sera alors loisible, dans chacun de ces cas, au Conseil, de prendre procédure pour faire exécuter ces travaux et la somme ainsi dépensée pour leur exécution est décrétée par ces présentes, être une créance privilégiée sur le terrain en question, telle créance étant recouvrable de la même manière qu'une taxe spéciale.

**BATIMENT VÉTUSTE
ET DANGEREUX** **3.4.6**

Tout propriétaire de bâtiment ou toute autre personne qui en a la garde doit conserver son bâtiment en bon état pour qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné et il doit en assurer son entretien de manière à ce qu'il ne paraisse pas délabré ou dans un état apparent et continu d'abandon. L'entretien de toutes les parties constituantes doit offrir la solidité nécessaire pour résister aux divers éléments de la nature.

Lorsqu'un bâtiment est dans un état tel qu'il peut mettre en danger la vie et la sécurité des personnes, la Ville peut enjoindre le propriétaire du bâtiment ou toute autre personne qui en a la garde, d'exécuter les travaux requis pour assurer la sécurité.

S'il n'existe pas d'autres solutions et si le propriétaire a été mis en demeure de procéder à la démolition du bâtiment dans les délais fixés par la Cour, la Ville peut, si les travaux n'ont pas été effectués dans les délais fixés, exécuter ces travaux et procéder à cette démolition aux frais du propriétaire.

CHAUFFAGE

3.4.7

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

L'installation permanente de chauffage exigée doit permettre de maintenir une température minimale de 20 °C à l'intérieur de chaque pièce habitable, incluant les salles de bains et les salles de toilette. Il doit être possible de maintenir cette température jusqu'à ce que la température extérieure atteigne -25 °C. La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque espace habitable, à une hauteur d'un mètre du niveau du plancher.

ECLAIRAGE

3.4.8

Chaque pièce habitable d'une habitation, salle de bains, salle de toilette, cuisine, cuisinette ou escalier intérieur d'une habitation doit être pourvue d'une installation électrique assurant l'éclairage. L'installation électrique d'un bâtiment doit assurer l'éclairage des espaces communs et des escaliers intérieurs, et l'éclairage extérieur de chacune des entrées communes du bâtiment.

SECTION 5

DISPOSITIONS RELATIVES AUX MAISONS MOBILES

FONDATION **3.5.1**

Lorsqu'une maison mobile repose sur une fondation, celle-ci ne doit pas avoir plus de 1 m de hauteur, par rapport au terrain adjacent.

PLATE-FORME ET ANCRAGE **3.5.2**

Lorsqu'une maison mobile ne repose pas sur une fondation, une plate-forme doit être aménagée sous la maison et doit être conçue de façon à supporter également la charge maximale anticipée en toute saison.

Les maisons mobiles doivent être ancrées et la partie inférieure du plancher entourée dans une période de temps n'excédant pas 60 jours à compter de la date d'émission du certificat d'autorisation. Des ancrages, ayant forme d'oeillets métalliques encastrés dans un béton moulé sur place, de vis en tire-bouchon ou d'ancres à tête de flèche, doivent être prévues à tous les angles de la plate-forme de la maison mobile et aux endroits où elles peuvent être nécessaires pour arrimer solidement la maison mobile et la rendre capable de résister à la poussée du vent. Ces dispositifs d'ancrage du châssis de la maison mobile doivent être assujettis par un câble ou tout autre dispositif approuvé.

CEINTURE DE VIDE TECHNIQUE **3.5.3**

Tous les dispositifs d'accrochage et les autres équipements de roulement ou de transport apparents devront être enlevés dans les 30 jours suivant la mise en place de l'unité sur sa plate-forme. La ceinture de vide technique devra être fermée dans les mêmes délais.

Toutes les maisons mobiles doivent être pourvues d'une ceinture de vide technique, allant de la partie inférieure de l'unité jusqu'au sol et ayant un panneau amovible, pour permettre d'avoir accès aux raccordements des services d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées. La hauteur maximale du vide technique est de 1,50 m.

**NIVELLEMENT ET
ÉCOULEMENT
DE L'EAU** **3.5.4**

Dans le cas d'une maison mobile ne reposant pas sur une fondation, l'aire située sous la maison mobile ainsi que sous les extensions doit être recouverte d'asphalte ou de gravier bien tassé. Toute la superficie du terrain entourant la plate-forme de la maison mobile doit être nivelée de façon à ce que l'eau de surface s'écoule en direction inverse de la plate-forme. Lorsque la plate-forme de la maison mobile est recouverte de gravier, il est recommandé de prévoir un muret à la partie inférieure de la ceinture de vide technique pour empêcher l'éparpillement du gravier.

**SAILLIES ET
BÂTIMENTS
ACCESSOIRES** **3.5.5**

Toutes les saillies et les bâtiments accessoires doivent être édifiés conformément aux exigences du règlement de construction. Toutes les saillies et bâtiments accessoires doivent être préfabriqués ou d'une qualité équivalente et doivent être peints ou finis à l'avance de sorte que leur modèle et leur construction complètent la construction principale.

Les saillies ne doivent pas obstruer les ouvertures requises pour l'éclairage et la ventilation de la maison mobile ni empêcher l'inspection de l'équipement de la maison mobile ou des raccordements aux services publics, ni empiéter sur les marges latérales requises.

ANNEXES **3.5.6**

Toutes les annexes doivent être érigées conformément aux exigences du règlement de construction et doivent être intégrées au style architectural de la maison mobile de façon à former un ensemble.

Les matériaux de recouvrement extérieur doivent être autorisés au règlement de zonage, de couleur et d'apparence semblables aux matériaux de recouvrement de la maison mobile.

Les dimensions d'une annexe ne doivent pas excéder celles de la maison mobile et aucune des parties de l'annexe ne doit excéder la façade principale de la maison mobile. La superficie d'une annexe ne doit pas excéder 50 % de celle de la maison mobile.

MARCHES **3.5.7**

Il faut munir toutes les maisons mobiles de marches, de paliers et de rampes conduisant à toutes les entrées. Les marches doivent avoir au minimum 91 cm de large et être peintes si elles ne sont pas de béton ou d'aluminium.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil de la ville au cours de la séance tenue 15 février 2010.

Pascal Russell
Maire

Luc Lafleur
Directeur général

Copie certifiée conforme.