



RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION 843-2023



Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE JOLIETTE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-AMBROISE-DE-KILDARE

Règlement de construction numéro 843-2023

Réalisé par : L'Atelier Urbain

Chargée de projet : Véronique Montpetit, urbaniste

Agente de projet : Mélissa Lamothe, urbaniste

Aviseur : Jean-François Viens, urbaniste

Avis de motion le : 10 janvier 2024

Règlement adopté le : 15 janvier 2024

Entrée en vigueur le : 8 mars 2024

Dernière mise à jour le : 1 novembre 2023

Les règlements d'amendement suivants sont venus modifier le présent règlement :

Numéro du règlement	Objets du règlement	Date de l'avis de motion	Date d'entrée en vigueur

Table des matières

Chapitre 1	Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives	5
Section 1.1	Dispositions déclaratoires	5
Article 1.1.1	Titre du règlement	5
Article 1.1.2	Territoire et personnes assujettis	5
Article 1.1.3	Interaction du règlement	5
Article 1.1.4	Objet du règlement	5
Article 1.1.5	Abrogation de règlements	5
Article 1.1.6	Validité	5
Article 1.1.7	Le règlement et les lois	5
Article 1.1.8	Documents de renvoi	6
Article 1.1.9	Entrée en vigueur	6
Section 1.2	Dispositions explicatives	7
Article 1.2.1	Municipalité	7
Article 1.2.2	Division du texte	7
Article 1.2.3	Interprétation du texte	7
Article 1.2.4	Interprétation en cas de contradiction	8
Article 1.2.5	Terminologie	8
Section 1.3	Dispositions administratives	9
Article 1.3.1	Application du règlement	9
Article 1.3.2	Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné	9
Article 1.3.3	Contraventions, pénalités et recours	9
Article 1.3.4	Demande privée de modification réglementaire	9
Article 1.3.5	Construction et terrains affectés	9
Article 1.3.6	Permis et certificats	9
Chapitre 2	Dispositions relatives aux bâtiments, la salubrité et la sécurité	10
Section 2.1	Dispositions générales	10
Article 2.1.1	Obligation de présenter des plans et devis signés	10
Article 2.1.2	Obligation de présenter des plans approuvés par le ministère de l'Environnement	10
Section 2.2	Architecture des bâtiments	11
Article 2.2.1	Composition d'un logement d'un usage résidentiel	11
Article 2.2.2	Construction prohibée	11
Article 2.2.3	Bâtiments jumelés ou en rangée	11
Article 2.2.4	Fondation des bâtiments principaux	11
Article 2.2.5	Fondation des constructions accessoires	11
Article 2.2.6	Fondation sur pieux, pilotis ou pilier	12
Article 2.2.7	Élévation du niveau de plancher du sous-sol ou de la cave	12
Article 2.2.8	Matériaux d'isolation	12
Article 2.2.9	Matériaux de revêtement extérieur pour les murs	12
Article 2.2.10	Matériaux autorisés pour les toits en pente	13
Article 2.2.11	Matériaux autorisés pour les toits plats	13

Article 2.2.12	Toits verts ou végétalisés	14
Article 2.2.13	Hauteur des pièces.....	14
Article 2.2.14	Insonorisation des bâtiments principaux dans une zone de bruit	15
Section 2.3	Entretien et bon état des constructions	16
Article 2.3.1	Maintien en bon état d'un bâtiment	16
Article 2.3.2	Maintien en bon état d'un balcon, d'un perron, d'une galerie et d'un escalier.....	16
Article 2.3.3	Raccordement au réseau d'égout	16
Article 2.3.4	Interdiction de raccordement	16
Section 2.4	Fortification et sécurité.....	17
Article 2.4.1	Interdiction de fortification.....	17
Article 2.4.2	Éléments dangereux.....	17
Article 2.4.3	Neige et glace.....	17
Chapitre 3	Dispositions relatives aux constructions dangereuses et aux travaux de démolition.....	18
Section 3.1	Constructions dangereuses, endommagées, inoccupées ou inachevées	18
Article 3.1.1	Constructions dangereuses.....	18
Article 3.1.2	Obligation de sécuriser les constructions dangereuses	18
Article 3.1.3	Construction inoccupée ou inachevée.....	18
Article 3.1.4	Fondation à ciel ouvert	18
Article 3.1.5	Bâtiments détruits, endommagés ou incendiés	19
Article 3.1.6	Travaux effectués par l'autorité compétente	19
Section 3.2	Travaux de démolition	20
Article 3.2.1	Généralités	20
Article 3.2.2	Continuité des travaux.....	20
Article 3.2.3	Exécution des travaux	20
Article 3.2.4	Prévention de la poussière	20
Article 3.2.5	Destruction des matériaux.....	21

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives

Section 1.1 Dispositions déclaratoires

Article 1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de construction numéro 843-2023 ».

Article 1.1.2 Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare. Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droit public que privé.

Article 1.1.3 Interaction du règlement

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Article 1.1.4 Objet du règlement

Le présent règlement vise à régir la construction des bâtiments ou des éléments non visés par le Code de construction du Québec, afin de contrôler la qualité, la durabilité et le caractère sécuritaire de la structure d'un bâtiment en régissant la nature des matériaux autorisés et la façon de les assembler. Il vise également à régir la salubrité et la sécurité des immeubles dans une perspective de santé et de sécurité du public.

Article 1.1.5 Abrogation de règlements

Le présent règlement abroge le Règlement de construction numéro 392-1991 ainsi que tous ses amendements.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité de tous règlements antérieurs abrogés par le présent règlement et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 1.1.6 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe ou tiret par tiret de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Article 1.1.7 Le règlement et les lois

Aucun article ou disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

Article 1.1.8 Documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement.

Article 1.1.9 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Section 1.2 Dispositions explicatives

Article 1.2.1 Municipalité

L'expression « Municipalité » est définie comme étant la Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare.

Article 1.2.2 Division du texte

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

Chapitre #
Section #.#
Article #.#.#
Alinéa
#. Paragraphe
a) Sous-paragraphe
- Tiret

Article 1.2.3 Interprétation du texte

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
2. L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
3. L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
4. Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
 - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b) La disposition la plus contraignante prévaut.
5. Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;
6. Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
7. La table des matières et le titre 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;
8. Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustrations et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;

9. Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

Article 1.2.4 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, sauf la grille des spécifications, le texte prévaut;
3. En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
4. En cas de contradiction entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut;
5. En cas de contradiction entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

Article 1.2.5 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans la terminologie à l'annexe A du règlement de zonage. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Section 1.3 Dispositions administratives

Article 1.3.1 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général de la Municipalité.

Article 1.3.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

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

Article 1.3.3 Contraventions, pénalités et recours

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, le tout tel que prescrit au règlement en vigueur concernant les contraventions, sanctions, procédures et recours dans le règlement sur les permis et certificats de la Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare.

Article 1.3.4 Demande privée de modification réglementaire

Quiconque souhaite demander une modification au présent règlement, doit le faire en conformité à la procédure prévue au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 1.3.5 Construction et terrains affectés

Tout bâtiment, partie de bâtiment et toute construction, ainsi que tout lot, partie de lot ou terrain, ne peut être édifié, construit, utilisé, modifié ou subir quelque modification de son occupation qu'en conformité aux dispositions de ce règlement.

Article 1.3.6 Permis et certificats

Toute personne, qu'en tout ou en partie, entend faire un nouvel usage d'un immeuble, en changer la destination, ou effectuer des travaux de construction, de réparation, de rénovation ou quelque opération régie par le présent règlement doit préalablement obtenir, du fonctionnaire désigné, le permis ou le certificat requis par les règlements municipaux.

Chapitre 2 Dispositions relatives aux bâtiments, la salubrité et la sécurité

Section 2.1 Dispositions générales

Article 2.1.1 Obligation de présenter des plans et devis signés

Lorsqu'applicables en vertu de la Loi sur les ingénieurs (c. I-9), les plans, devis, rapports, calculs, études, dessins, manuels d'opération ou d'entretien, plans de déclassement ou cahiers des charges devront être signés et scellés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec;

Lorsqu'applicable en vertu de la Loi sur les architectes (c. A-21), les plans, devis, cahiers des charges, certificats de fin des travaux, rapports d'expertise ou rapports de surveillance relatifs à la construction, à l'agrandissement ou à la modification d'un bâtiment devront être signés et scellés par un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec;

Lorsqu'applicables en vertu du Code des professions (c. C-26), tous documents devront être signés et scellés par un professionnel membre de son ordre professionnel selon le domaine d'expertise.

Article 2.1.2 Obligation de présenter des plans approuvés par le ministère de l'Environnement

Les plans de tout bâtiment érigé sur un emplacement non desservi par un réseau d'égout doivent porter l'approbation du ministère de l'Environnement ou de tout autre organisme ayant juridiction en la matière.

Section 2.2 Architecture des bâtiments

Article 2.2.1 Composition d'un logement d'un usage résidentiel

Tout logement d'un usage résidentiel doit comprendre au moins :

1. Une cuisine ou une cuisinette et un espace additionnel destiné à la consommation des repas;
2. Une chambre à coucher;
3. Un salon ou vivoir;
4. Une salle de toilette et de bain.

Cependant, un salon ou un vivoir peut tenir lieu à la fois de chambre à coucher à la condition qu'il puisse être isolé des autres pièces du logement, sauf dans le cas des studios, et qu'il soit éclairé et aéré conformément aux normes applicables en l'espèce.

Article 2.2.2 Construction prohibée

L'emploi de conteneur, de wagon, d'autobus ou d'autres véhicules similaires est prohibé.

Article 2.2.3 Bâtiments jumelés ou en rangée

Tous les bâtiments jumelés ou en rangée doivent être construits simultanément et le revêtement extérieur doit être installé sur tous les côtés. Il n'est pas permis de construire la moitié d'un bâtiment jumelé ou en rangée, sauf dans le cas où ce bâtiment s'appuierait sur un mur mitoyen déjà construit.

Article 2.2.4 Fondation des bâtiments principaux

Tout bâtiment principal doit être construit sur des fondations permanentes continues en béton (béton coulé) et enfoncées dans la terre à une profondeur minimum de 1,45 mètre, à l'exception des fondations flottantes et radiers.

Les murs des fondations devront avoir une épaisseur minimum de 205 millimètres.

Article 2.2.5 Fondation des constructions accessoires

Les constructions accessoires seulement, lesquelles pourront être construites sur des piliers de béton, de brique, de pierre ou de bois. Le vide sous la construction accessoire doit être complètement camouflé par un revêtement extérieur ou treillis, et ce, sur tout le périmètre de ladite construction. Les constructions accessoires peuvent également être construites sur des dalles flottantes uniquement si la demande de permis est accompagnée des plans signés et scellés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Pour les constructions accessoires uniquement, tout autre type de fondation non mentionné au présent article peut être accepté, uniquement si la demande de permis est accompagnée des plans signés et scellés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Article 2.2.6 Fondation sur pieux, pilotis ou pilier

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

1. L'agrandissement d'un bâtiment principal existant n'excédant pas 20 mètres carrés;
2. Les constructions accessoires de moins de 40 mètres carrés;
3. Les bâtiments temporaires;
4. Les balcons, galeries, vérandas et solariums n'excédant pas 20 mètres carrés;
5. Les abris d'auto;
6. Les bâtiments destinés à un usage agricole.

La construction de pieux, de pilotis ou piliers, pour l'agrandissement d'un bâtiment principal, doit faire l'objet de plans et devis signés par un ingénieur et doivent être fournis avec la demande de permis et à la condition que la superficie de cet agrandissement n'excède pas 50 % de la superficie initiale du bâtiment sans excéder 20 mètres carrés. Dans tous les cas, un seul agrandissement sur pieux, pilotis ou piliers est permis par bâtiment principal.

La technologie de pieux utilisés doit être conforme au Code national du bâtiment ou accréditée par le Bureau de normalisation du Québec ou encore par le Conseil canadien des normes. Les pieux doivent être à au moins 1,22 mètre de profondeur dans le sol et dans le cas de pieux vissés être munis d'une gaine en polyéthylène ou autre matériel équivalent, à moins d'un avis contraire signé par un ingénieur. Lorsque la profondeur du roc est telle qu'il devient impossible d'atteindre une profondeur suffisante, des mesures particulières, approuvées par un ingénieur, doivent être prises pour assurer la stabilité.

Une construction sur pieux, pilotis ou piliers ne peut être surélevée à plus de 1,5 mètre de hauteur par rapport au niveau moyen du sol adjacent. Le vide sous le bâtiment doit être complètement camouflé par un revêtement extérieur ou treillis, et ce, sur tout le périmètre dudit bâtiment.

Une dalle de béton continue sur pieux vissés ou de béton pourra servir de fondation à la condition que la superficie d'occupation du sol de cette partie du bâtiment n'excède pas 50 % de la superficie initiale du bâtiment sans excéder 20 mètres carrés.

Dans tous les cas, la portion hors sol des fondations d'un bâtiment principal en pieux, pilotis ou piliers doit être d'une hauteur d'au moins 0,20 mètre, sans excéder 1,5 mètre.

Article 2.2.7 Élévation du niveau de plancher du sous-sol ou de la cave

Tout plancher du sous-sol ou de la cave avec un raccord direct à l'égout public, par un drain de plancher et le drain de la maison, doit être d'une hauteur suffisante au-dessus du niveau du radier de l'égout public (pluvial ou combiné) pour éviter tout refoulement d'égout.

Article 2.2.8 Matériaux d'isolation

L'utilisation de bran de scie et de paille est prohibée comme matériaux d'isolation pour tout type de construction.

Article 2.2.9 Matériaux de revêtement extérieur pour les murs

Les matériaux de revêtement extérieur autorisés sont les suivants :

1. Le bois peint, teint, verni ou autrement traité, à l'exception du contreplaqué et des panneaux d'aggloméré;

2. La tôle émaillée ou peinte, à l'exception de la tôle galvanisée;
3. Le clin de vinyle;
4. Le clin de fibres pressées prépeint;
5. La brique, la pierre, le stuc, le crépi, le verre non réfléchissant, l'agrégat et les blocs de béton architecturaux (non structuraux);
6. Le bardeau de cèdre naturel ou traité;
7. La maçonnerie incorporant des rondins.

Tous bâtiments principaux et constructions accessoires doivent être recouverts d'un parement extérieur dont les matériaux sont conformes aux dispositions du présent règlement.

Aucun bâtiment principal ne doit compter plus de 3 types de parements différents et avoir un minimum de 30 % des superficies en brique ou en pierre.

Article 2.2.10 Matériaux autorisés pour les toits en pente

Pour les toits en pente, sauf indications contraires aux dispositions spécifiques, les matériaux suivants sont spécifiquement autorisés comme revêtement de toiture sur l'ensemble du territoire :

1. Tôle architecturale à la canadienne;
2. Tôle architecturale à joint vertical ou à baguette;
3. Tôle architecturale nervurée;
4. Bardeaux de cèdre ignifugé;
5. Bardeaux d'asphalte;
6. Les membranes goudronnées multicouches;
7. Les membranes élastomères;
8. La tuile d'ardoise, d'acier ou de béton préfabriqué;
9. Le bardeau de bois;
10. Les parements métalliques architecturaux prépeints et traités en usine;
11. Le cuivre;
12. La tôle galvanisée, anodisée ou autrement traitée en usine pour un bâtiment agricole;
13. Les matériaux d'une nature et d'une qualité équivalente aux autres matériaux autorisés.

Nonobstant les dispositions précédentes, le verre est autorisé pour une partie du toit du bâtiment principal, jusqu'à concurrence de 20 % de la superficie totale du toit.

Article 2.2.11 Matériaux autorisés pour les toits plats

Pour les toits plats, seuls les matériaux suivants sont autorisés comme revêtement de toiture :

1. Membrane élastomère;
2. Membrane multicouche.

Tout toit plat d'un bâtiment principal, à l'exception des sections végétalisées ou d'une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, doit être recouvert d'un matériau ayant un indice de réflectance solaire (IRS) d'au moins 78. Cette exigence s'applique à un nouveau toit ou lors de la réfection d'un toit. Lors d'un agrandissement, seule la partie agrandie doit respecter cette exigence. Un toit peut être réparé en conservant le matériau existant.

Nonobstant les dispositions précédentes, les toits verts sont autorisés sur un toit plat et doivent respecter les normes présentes au Code National du Bâtiment du Canada et ses documents annexes en vigueur.

Nonobstant les dispositions précédentes, le verre est autorisé pour une partie du toit du bâtiment principal, jusqu'à concurrence de 20 % de la superficie totale du toit.

Article 2.2.12 Toits verts ou végétalisés

Les toits verts ou végétalisés, extensifs ou intensifs, sont autorisés aux conditions suivantes :

1. Être conçus par un architecte ou un ingénieur en structure;
2. Être localisés sur un toit plat;
3. La couverture sur laquelle est aménagé le toit végétal doit être de membrane étanche et non de type multicouche (asphalte et gravier);
4. Un accès au toit doit être aménagé, à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment. L'accès extérieur au toit doit être localisé dans la cour arrière;
5. Le drainage doit s'effectuer sous le substrat de croissance et ne doit permettre aucune infiltration du substrat ou d'une autre matière vers les drains de toit.

Article 2.2.13 Hauteur des pièces

La hauteur minimale de toute pièce, de plancher à plafond, doit respecter les normes suivantes :

1. Chambre, cuisine, salon, salle de séjour, salle à manger : 2,3 mètres;
2. Salle de bain, toilette, cabinet d'aisances, buanderie, sous-sol et cave : 2,3 mètres;
3. Salle d'assemblée, salle communautaire : 3 mètres;
4. Autres pièces non mentionnées : 2,3 mètres.

Dans les mansardes, la hauteur des pièces habitables n'est exigée que pour la moitié de la superficie du plancher.

Lorsqu'il y a des poutres en saillie au plafond, la hauteur de toute pièce est mesurée du plancher jusqu'au-dessous des poutres.

La hauteur des pièces habitables, mesurée depuis le plancher fini jusqu'au plafond fini, ne peut être inférieure à 2,3 mètres. Une exception est attribuée pour les édifices ayant servi à l'habitation ou construits avant le 4 juillet 1977.

Article 2.2.14 Insonorisation des bâtiments principaux dans une zone de bruit

Lorsque des mesures d'insonorisation sont requises dans une zone de bruit routier en vertu du règlement de zonage en vigueur, un bâtiment principal doit présenter les caractéristiques suivantes :

1. L'orientation du bâtiment principal doit être en biais avec l'axe routier;
2. Les chambres, salles de séjour et salles à manger doivent être localisées dans les parties du bâtiment principal où le bruit est moindre;
3. Sur la façade donnant sur un axe routier localisé dans une zone de bruit :
 - a) Les ouvertures ne peuvent excéder le minimum requis par le Code de construction;
 - b) Les balcons sont interdits;
 - c) Les bouches extérieures des conduits de ventilation sont interdites;
4. Sauf sur les murs donnant sur un axe routier localisé dans une zone de bruit :
 - a) Les fenêtres doivent avoir un indice de transmission sonore (ITS) d'au moins 45;
 - b) Les portes doivent donner sur un vestibule ou une contre-porte calfeutrée ou doivent avoir un indice de transmission sonore (ITS) d'au moins 45;
 - c) Les murs extérieurs doivent être conçus de la manière suivante :
 - Revêtement de maçonnerie,
 - Plaques de plâtres intérieures fixées à des fourreaux métalliques souples ou double ossature,
 - Double épaisseur de plaques de plâtre à l'intérieur,
 - Cavités remplies d'isolants acoustiques fibreux,
 - Calfeutrage à la rencontre d'un mur avec un plancher ou un plafond.

Section 2.3 Entretien et bon état des constructions

Article 2.3.1 Maintenance en bon état d'un bâtiment

Une partie constituante d'un bâtiment doit en tout temps être maintenue en bon état d'entretien, notamment :

1. Une partie constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, une porte ou une fenêtre doit être étanche;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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.

Article 2.3.2 Maintenance en bon état d'un balcon, d'un perron, d'une galerie et d'un escalier

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur d'un bâtiment occupé par un ou plusieurs logements doivent être maintenus en bon état et repeints au besoin. En aucun cas, le métal sensible à la rouille ou le bois ne doit être laissé sans protection contre les intempéries.

Dans le cas où un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur présente un danger pour la sécurité des personnes, les travaux nécessaires pour les remettre en état doivent être exécutés dans un délai maximum de 7 jours suivant la signification d'un avis à cet effet et l'accès doit en être empêché jusqu'à ce que la sécurité des personnes soit assurée. Sont notamment considérées comme présentant un danger pour la sécurité des personnes, la présence de planchers et de garde-corps mal fixés ou n'ayant pas la résistance requise pour assurer leur fonction et la présence de pièces de bois pourri.

Article 2.3.3 Raccordement au réseau d'égout

Un seul raccordement à l'égout par terrain est autorisé à l'exception des projets intégrés.

Article 2.3.4 Interdiction de raccordement

Il est strictement prohibé de raccorder tout drain ou tout système d'égouttement des toits de bâtiments ou d'un stationnement à tout réseau d'égout, pluvial ou combiné.

Section 2.4 Fortification et sécurité

Article 2.4.1 Interdiction de fortification

Aucun bâtiment ne peut être construit ou modifié en vue d'assurer la fortification d'un ou d'une partie du bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, contre les explosifs ou tout autre type d'assaut, sauf pour les constructions ou parties de celles-ci abritant les usages ou activités reliés à des établissements municipaux, gouvernementaux ou paragouvernementaux ou tout autre établissement destiné à recevoir le public.

De façon non limitative, sont également défendus les éléments de fortification suivants :

1. L'installation de verre de type laminé (H-6) ou tout autre verre pare-balles dans les fenêtres et les portes;
2. L'installation et le maintien de plaques de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment;
3. L'installation et le maintien de volets de protection ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs autour des ouvertures du bâtiment;
4. L'installation et le maintien de porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
5. L'installation et le maintien de grillage ou de barreaux de métal, que ce soit à l'entrée d'accès, aux portes ou aux fenêtres, sauf dans les fenêtres au sous-sol dans les cas suivants :
 - a) Pour une pièce autre qu'une chambre à coucher;
 - b) Pour une chambre à coucher s'il y a une deuxième issue de secours dans la pièce;
6. L'installation de mur ou de partie de mur intérieur ou extérieur au bâtiment ou d'une tour d'observation, en béton armé ou non armé ou spécialement renforcé pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
7. L'électrification d'une clôture, à l'exception d'un usage agricole;
8. Tout appareil de captage d'images ou système désigné comme étant un système de vision nocturne ne peut être installé et utilisé à l'extérieur d'un bâtiment sauf pour capter des scènes du bâtiment principal et du terrain. Tout captage de scènes provenant d'une propriété adjacente est prohibé.

Article 2.4.2 Éléments dangereux

Lorsqu'un bâtiment ou une partie de bâtiment présente un élément dangereux, le propriétaire doit prendre immédiatement toutes les mesures nécessaires pour remédier à cette situation.

Article 2.4.3 Neige et glace

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.

Tout bâtiment dont le toit en pente peut causer des avalanches vers une rue ou une ruelle doit être pourvu d'un garde-neige solidement rattaché au bâtiment, de manière à empêcher la neige de tomber.

Chapitre 3 Dispositions relatives aux constructions dangereuses et aux travaux de démolition

Section 3.1 Constructions dangereuses, endommagées, inoccupées ou inachevées

Article 3.1.1 Constructions dangereuses

Lorsque le fonctionnaire désigné, suite à une visite des lieux, a des raisons de croire qu'une construction qui est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes, la Municipalité pourra, sur requête présentée devant une Cour de justice, demander à la Cour d'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, conformément au Code national du bâtiment du Canada en vigueur, et ses amendements.

S'il n'existe pas d'autre remède utile et si le propriétaire a été mis en cause, le fonctionnaire désigné peut 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.

Article 3.1.2 Obligation de sécuriser les constructions dangereuses

Dans les 48 heures suivant la constatation, toute construction inachevée, inoccupée, incendiée, détruite ou devenue dangereuse, doit être signalée à la Municipalité. Le site doit être fermé conformément aux présentes dispositions :

1. Toute excavation à ciel ouvert doit être ceinturée par une clôture en métal d'une hauteur minimale de 1,83 mètre;
2. Sauf les ouvertures réglementaires permettant l'accès au site, toute clôture de chantier doit être dépourvue d'ouverture;
3. Toutes les ouvertures d'accès au site doivent être munies d'une barrière qui doit :
 - a) Demeurer fermée et verrouillée lorsque le site est laissé sans surveillance;
 - b) Être maintenue en place jusqu'à la fin des travaux de construction ou de démolition;
4. Tout travail ne doit pas générer de poussière ou toute autre forme de rejet ou dépôt pouvant atteindre les terrains voisins;
5. À l'issue de la destruction ou de la démolition d'une construction, tout terrain doit être déblayé et entièrement nettoyé dans les 10 jours.

L'autorité compétente peut exiger toute autre mesure supplémentaire pour assurer la sécurité du public et du site.

Article 3.1.3 Construction inoccupée ou inachevée

Toute construction inoccupée ou inachevée depuis plus de 30 jours continus doit être convenablement fermée ou barricadée.

Article 3.1.4 Fondation à ciel ouvert

Les excavations et les fondations non utilisées consécutivement à la démolition d'une construction peuvent rester béantes durant la période de validité de tout permis de construction émis en vue de l'érection d'un autre bâtiment sur le même emplacement, ou lorsqu'une demande de permis a été dûment déposée aux mêmes fins, à condition qu'elles soient entourées

d'une clôture. Si aucun bâtiment n'est érigé sur une fondation à ciel ouvert dans les 12 mois suivant sa construction, ladite fondation doit être détruite, tous les matériaux doivent être enlevés du site et le terrain doit être remis à son état naturel.

Toute excavation ou fondation à ciel ouvert autre que celle d'un bâtiment en cours de construction doit être entourée d'une clôture de la hauteur minimale de 1,83 mètre, composée de panneaux de contreplaqué ou de matériaux équivalant non ajourés ayant la résistance suffisante pour assurer la sécurité du public.

Article 3.1.5 Bâtiments détruits, endommagés ou incendiés

Dans le cas où un bâtiment est détruit en tout ou en partie par un incendie ou autrement, le propriétaire doit démolir ou réparer le bâtiment endommagé en se conformant aux exigences de la réglementation municipale en vigueur.

Dans les 48 heures suivant la constatation, toute construction inachevée, inoccupée, incendiée, détruite ou devenue dangereuse, doit être signalée à la Municipalité. Le site doit être fermé conformément aux dispositions de l'article 3.1.2 et les ouvertures doivent être barricadées. Le propriétaire d'un tel bâtiment doit, dans les 10 jours suivant la constatation, demander un permis afin de procéder à des travaux de réparation. Ces travaux doivent être entrepris dans les trente 30 jours qui suivent l'émission du permis de construction.

De plus, un délai de 15 jours maximum est accordé au propriétaire pour isoler les caves, les excavations, les fondations d'un bâtiment incendié, démoli ou dont la construction est arrêtée ou qui, pour n'importe quelle raison, ne sont pas immédiatement utilisées. Celles-ci doivent être entourées d'une clôture pleine, de la hauteur minimale de 1,83 mètre et être composée de panneaux de contreplaqué ou de matériau équivalant à la résistance suffisante pour assurer la sécurité du public.

Dans le cas où le propriétaire démolit le bâtiment, il doit libérer le terrain de tous débris et niveler ledit terrain dans les 60 jours du début de la démolition.

Dans le cas de la reconstruction ou de la réparation du bâtiment, la finition extérieure de tout bâtiment doit être terminée dans les 12 mois qui suivent l'émission du permis.

Article 3.1.6 Travaux effectués par l'autorité compétente

À défaut de se conformer aux articles de la présente section, l'autorité compétente peut effectuer les travaux et prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition, pour assurer la sécurité du public. Le coût des travaux effectués par l'autorité compétente peut être recouvré du propriétaire et constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ils ont été exécutés, tel que prévu par la loi. Ces frais sont également garantis par une hypothèque légale sur cet immeuble.

Section 3.2 Travaux de démolition

Article 3.2.1 Généralités

De façon non limitative, tous travaux de démolition représentant un risque doivent respecter les conditions suivantes :

1. Tout chantier de démolition ou toute excavation à ciel ouvert doit être ceinturé par une clôture de bois ou d'une clôture en métal recouvert d'une toile d'une hauteur minimale de 1,83 mètre;
2. Tout travail ne doit pas générer de poussière ou toute autre forme de rejet ou dépôt pouvant atteindre les terrains voisins;
3. À l'issue de la démolition d'une construction, tout terrain doit être déblayé et entièrement nettoyé dans les 5 jours;
4. À l'issue de la démolition d'une construction, toute rue doit être déblayée et entièrement nettoyée dans les 5 jours;
5. L'autorité compétente peut exiger toute mesure supplémentaire pour assurer la sécurité du public et du chantier.

Article 3.2.2 Continuité des travaux

Une fois l'entreprise de démolition commencée, les travaux doivent être poursuivis sans interruption jusqu'à terminaison complète. Toutefois, si pour une raison majeure, les travaux venaient à être discontinués, toutes les mesures devront être prises pour assurer la sécurité du public.

Article 3.2.3 Exécution des travaux

Les vitres ou autres matériaux analogues doivent être enlevés préalablement aux autres travaux de démolition.

Tout bâtiment ou partie de bâtiment en démolition doit être solidement supporté afin de prévenir les accidents.

La démolition des murs doit être effectuée étage par étage en commençant par le sommet et en descendant jusqu'au sol.

La démolition d'un plancher ne pourra être entreprise avant que les murs et les poteaux de l'étage, ainsi que la charpente du toit ou du plancher supérieur, n'aient été enlevés et les planchers situés en contrebas du sol devront être enlevés.

D'autres méthodes de démolition pourront être employées, pourvu qu'elles soient préalablement approuvées par le fonctionnaire désigné. Dans ce cas, une description détaillée de la méthode de démolition projetée doit être soumise par écrit lors de la demande de certificat d'autorisation.

Article 3.2.4 Prévention de la poussière

Les débris et les matériaux sujets à dégager de la poussière doivent être arrosés continuellement et adéquatement durant leur manutention.

De plus, une bâche doit couvrir les débris. Elle doit être alourdie pour ne pas se déplacer sous l'effet du vent et doit être maintenue en place durant toute la période des travaux afin d'éviter la contamination ou le lessivage des matériaux.

On ne doit pas laisser tomber les débris ou les matériaux d'un étage à l'autre, mais les descendre avec des grues ou des câbles. Il est aussi possible de les faire glisser dans des chutes fermées de tous côtés et construites de manière à empêcher le soulèvement de la poussière.

Article 3.2.5 Destruction des matériaux

Il est interdit de brûler ou d'enfouir sur les lieux les matériaux non utilisés provenant de la démolition en cours.

Ces matériaux devront être entreposés dans des conteneurs appropriés ou transportés dans un site de recyclage des matériaux dans un délai de 31 jours suivants la démolition.

Les conteneurs à déchets temporaires sont autorisés dans toutes les cours, et ce, pour une période maximale de 31 jours.