



---

## MUNICIPALITÉ DE POINTE-FORTUNE

### RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NUMÉRO 402-2024

Ce document est un projet de règlement faisant l'objet d'une consultation publique et évoluera selon les commentaires.



Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal

LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION  
ET SES AMENDEMENTS  
*Codification administrative*

---

**Date de la dernière mise à jour du document :**

---

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au règlement numéro 402-2024 par les règlements suivants :

Règlement	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur

**MISE EN GARDE :** La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

Version Projet - Avril 2024

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>1</b>
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.1.	TITRE DU RÈGLEMENT.....	1
1.2.	BUT.....	1
1.3.	REMPACEMENT .....	1
1.4.	MODIFICATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT .....	1
1.5.	CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS.....	1
1.6.	PRÉSÉANCE.....	1
1.7.	TERRITOIRE ASSUJETTI .....	1
1.8.	PERSONNES ET INTERVENTIONS AFFECTÉES.....	2
1.9.	VALIDITÉ.....	2
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....	2
1.10.	INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	2
1.11.	DIVERGENCE ET CONTRADICTIONS .....	2
1.12.	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX.....	3
1.13.	MESURES.....	3
1.14.	TERMINOLOGIE .....	3
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>4</b>
SECTION 1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	4
2.1.	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	4
2.2.	APPLICATION DU RÈGLEMENT .....	4
2.3.	OBLIGATION .....	4
SECTION 2	INFRACTIONS ET SANCTIONS.....	4
2.5.	INITIATIVE DE POURSUITE .....	5
2.6.	CONSTRUCTION NON CONFORME EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ.....	5
2.7.	SANCTIONS.....	5
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS RÉGISSANT LA CONSTRUCTION .....</b>	<b>6</b>
SECTION 1	GÉNÉRALITÉS .....	6
3.1.	AUTRES LOIS, CODES ET RÈGLEMENTS.....	6
3.2.	ESSAI DE MATÉRIAU ET ÉPREUVE DES BÂTIMENTS.....	6
3.3.	ESSAI DE MATÉRIAU .....	6
3.4.	ÉPREUVE DE BÂTIMENTS.....	6
SECTION 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS .....	7
3.5.	CONDITIONS D'IMPLANTATION .....	7
3.6.	PLANCHER DU REZ-DE-CHAUSSÉE.....	7
3.7.	PLANCHER DU SOUS-SOL OU DE LA CAVE.....	7
3.8.	EMPATTEMENT ET FONDATION.....	7
3.9.	MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR UNE FONDATION .....	7
3.10.	HAUTEUR DES FONDATIONS .....	8
3.11.	POMPE D'ASSÈCHEMENT .....	8
3.12.	CONSTRUCTION INOCCUPÉE OU INACHEVÉE .....	8
3.13.	FONDATION DÉSAFFECTÉE.....	9
3.14.	GARDE-NEIGE ET GOUTTIÈRE .....	9
3.15.	DÉTECTEUR DE FUMÉE.....	9
3.16.	MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT - CHEMINÉE.....	9
3.17.	ENTRÉE ÉLECTRIQUE .....	9
SECTION 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION .....	10
3.18.	NORMES ANTI-FORTIFICATION .....	10
SECTION 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AU DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT.....	10
3.19.	OBLIGATION .....	10
3.20.	DÉPÔT ET PREUVE D'ASSURANCES .....	11

SECTION 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RÉSIDENCES D'ACCEUIL CORRESPONDANT À UNE RESSOURCE DE TYPE FAMILIAL EN SANTÉ ET SERVICES SOCIAUX .....	11
3.21.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	11
3.22.	RÉSIDENCES PRIVÉES D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES AGÉES AUTONOMES DE PLUS DE 10 CHAMBRES .....	14
SECTION 6	DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ÉCONOMIE D'EAU POTABLE .....	15
SOUS-SECTION 1	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TOILETTES À FAIBLE DÉBIT .....	15
3.23.	OBLIGATION .....	15
SECTION 7	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MAISONS MOBILES .....	15
3.24.	PLATEFORME.....	15
3.25.	CEINTURE DE VIDE TECHNIQUE.....	15
3.26.	ÉLÉVATION DU REZ-DE-CHAUSSÉE .....	15
SECTION 8	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RÉSERVOIRS SOUTERRAINS ET EXTÉRIEURS .....	16
3.27.	GÉNÉRALITÉ.....	16
SECTION 9	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES DE CAPTAGE DES EAUX SOUTERRAINES .....	16
3.28.	GÉNÉRALITÉ.....	16
SECTION 10	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA SÉCURITÉ SUR UN CHANTIER DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION.....	16
3.29.	GÉNÉRALITÉS.....	16
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>17</b>
4.1.	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	17

Version Projet - Avril 2024

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

### SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

#### 1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement de construction numéro 402-2024* » de la Municipalité de Pointe-Fortune.

#### 1.2. BUT

Le présent règlement, édicté en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, vise à assurer un cadre bâti conforme en matière de sécurité et de qualité en prescrivant des normes minimales pour la conception, la construction et la modification des bâtiments de la Municipalité de Pointe-Fortune.

#### 1.3. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace et abroge, à toutes fins que de droit, toutes les dispositions du *Règlement de construction numéro 277* ainsi que tous ses amendements à ce jour.

Ce remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements remplacés jusqu'à jugement et exécution.

Ce remplacement n'affecte également pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

#### 1.4. MODIFICATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19. 1)* et du *Code municipal (L.R.Q., c. C-27.1)*. Toutefois, les modifications qui sont apportées aux différents codes ou à leurs annexes entrent en vigueur à la date que le Conseil détermine par résolution.

#### 1.5. CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS

Le respect du présent règlement ne dispense pas une intervention d'être faite en conformité avec les dispositions des règlements fédéraux, provinciaux ou de la Municipalité Régionale de Comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges qui peuvent s'appliquer.

#### 1.6. PRÉSÉANCE

Lorsqu'une disposition du présent règlement se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il n'y ait indication contraire.

#### 1.7. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Pointe-Fortune.

1.8. PERSONNES ET INTERVENTIONS AFFECTÉES

Le présent règlement lie toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier désirant ériger, agrandir, rénover, transformer, reconstruire, démolir ou enlever un bâtiment ou une construction.

1.9. VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur.

**SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

1.10. INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- a) Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- b) L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- c) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- e) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique;
- f) Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- g) Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.11. DIVERGENCE ET CONTRADICTIONS

Dans l'interprétation du présent règlement, si une divergence se produit avec les textes des Règlements de lotissement et de zonage, les dispositions de chacun de ces règlements prévaudront comme suit :

- a) S'il s'agit d'une question de localisation dans la Municipalité, d'une construction ou de la catégorie à laquelle cette construction appartient ou de l'usage qu'on en fait, par rapport aux zones déterminées dans le plan de zonage, le Règlement de zonage s'appliquera;

- b) S'il s'agit d'une question d'ordonnance des lots, des rues et des parcs, le Règlement de lotissement s'appliquera.

En cas d'incompatibilité entre deux (2) dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

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

#### 1.12. INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

#### 1.13. MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

#### 1.14. TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 6 du règlement numéro 403-2024 sur les permis et certificats comprenant la terminologie générale. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT**

#### **2.1. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné de la Municipalité.

#### **2.2. APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné par résolution du Conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

#### **2.3. OBLIGATION**

Quiconque installe, construit, reconstruit, agrandit, modifie ou répare une construction, y compris une piscine creusée, ou procède à l'installation d'un système de traitement des eaux usées, doit obtenir au préalable un permis de construction conformément à la procédure décrite du règlement des permis et certificats en vigueur sur le territoire de la Municipalité.

Quiconque déplace ou démolit une construction, doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation conformément à la procédure décrite au règlement sur les permis et certificats de la Municipalité.

### **SECTION 2 INFRACTIONS ET SANCTIONS**

#### **2.4. INFRACTIONS**

Est coupable d'une infraction, quiconque :

- Omet de se conformer à l'une quelconque des dispositions du présent règlement;
- Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis par le présent règlement;
- Entrave l'application du présent règlement;
- Fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis en vertu du présent règlement.

Lorsque quiconque commet une infraction au Règlement de construction, le fonctionnaire désigné doit produire une signification par écrit, avisant le propriétaire de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à la réglementation. Copie de cette signification doit être déposée au dossier du contribuable. Le fonctionnaire désigné peut ordonner la suspension des travaux ou de l'usage.

Dans un cas d'urgence ou lorsqu'une contravention constitue un danger

public, si le contrevenant ne donne pas suite dans l'immédiat à l'avis, le fonctionnaire désigné doit, dans les plus brefs délais, faire cesser les travaux par l'intermédiaire du corps policier. Aussi, en cas de refus de la part du contrevenant d'obtempérer à la demande du fonctionnaire désigné, et au besoin, celui-ci peut faire exécuter les travaux correctifs requis pour assurer dans l'immédiat la sécurité publique; les coûts de ces travaux seront chargés par la suite au contrevenant.

#### 2.5. INITIATIVE DE POURSUITE

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite à l'avis écrit du fonctionnaire désigné de se conformer au présent règlement dans le délai indiqué dans l'avis, le Conseil peut tenter des procédures contre le contrevenant ou le propriétaire ou l'occupant pour faire respecter le présent règlement en Cour municipale ou à tout autre tribunal identifié par règlement de la Municipalité.

#### 2.6. CONSTRUCTION NON CONFORME EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ

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 portée au rôle d'évaluation par vétusté, par incendie ou par explosion, la Cour supérieure peut, sur requête de la Municipalité, 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.

En cas d'urgence exceptionnelle, le tribunal peut autoriser la Municipalité à exécuter ces travaux ou à procéder à cette démolition sur-le-champ et la Municipalité peut en réclamer le coût au propriétaire du bâtiment. Le tribunal peut aussi, dans tous les cas, enjoindre aux personnes qui habitent le bâtiment de l'évacuer dans le délai qu'il indique.

Lorsque la requête est instruite et jugée d'urgence et conclut à l'exécution des travaux ou à la démolition, le tribunal peut, à défaut par le propriétaire ou la personne qui a la garde de l'immeuble y procéder dans le délai imparti, autoriser la Municipalité à y procéder aux frais du propriétaire du bâtiment. Ainsi, Le coût des travaux de démolition, de réparation, d'altération, de construction ou de remise en état encouru par une Municipalité constitue contre la propriété une charge assimilée à la taxe foncière et recouvrable de la même manière.

#### 2.7. SANCTIONS

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas aux dispositions du présent règlement, commet une infraction qui est passible d'une amende qui ne peut être inférieure à 300 \$ ou supérieure à 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale, plus les frais se rattachant à l'exécution de ce jugement.

Pour une récidive, le montant minimal de cette amende est de 600 \$ et le montant maximal est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale, plus les frais se rattachant à l'exécution de ce jugement.

Si l'infraction au présent règlement est continue, cette continuité constitue, jour par jour, s'il n'y a pas bonne foi, une offense séparée et distincte. Les frais ci-dessus mentionnés comprennent dans tous les cas les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RÉGISSANT LA CONSTRUCTION

### SECTION 1 GÉNÉRALITÉS

#### 3.1. AUTRES LOIS, CODES ET RÈGLEMENTS

Tout projet formant l'objet d'une demande de permis doit être conforme aux normes de tout organisme et/ou gouvernement supérieur ayant juridiction en la matière, dont notamment la *Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées en vue de leur intégration scolaire, professionnelle et sociale* (L.R.Q., c. E-20.1), la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance* (L.R.Q., c. S-4.1.1), la *Loi sur la régie du logement* (L.R.Q., c. R-8.1), la *Loi sur les biens culturels* (L.R.Q., c. B-4) et la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q 2), tout autre code professionnel, règlement et loi de l'autorité provinciale concernée.

#### 3.2. ESSAI DE MATÉRIAU ET ÉPREUVE DES BÂTIMENTS

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

Les essais et épreuves sont réalisés conformément aux dispositions des articles 3.3 et 3.4

#### 3.3. ESSAI DE MATÉRIAU

Tout essai de matériau doit être fait par un laboratoire approuvé, sous surveillance du fonctionnaire désigné ou selon toute directive de celui-ci.

Tout rapport certifié de tout essai de matériau doit être remis au fonctionnaire désigné. Tout essai de matériau se fait aux frais du requérant ou du propriétaire.

Lorsqu'un essai de matériau montre qu'un matériau de construction ne rencontre pas les exigences de ce règlement, le fonctionnaire désigné peut interdire l'usage du matériau.

#### 3.4. ÉPREUVE DE BÂTIMENTS

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

Les épreuves et les calculs doivent être faits par un architecte ou par un ingénieur et un rapport écrit doit lui être soumis. Les dépenses encourues pour ces essais ou calculs sont aux frais du propriétaire.

Si le propriétaire néglige de faire procéder aux épreuves et calculs, le fonctionnaire désigné peut les faire effectuer aux frais du propriétaire.

Si des épreuves ou des calculs révèlent des faiblesses dans une construction, le propriétaire doit effectuer les travaux nécessaires

## **SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS**

### **3.5. CONDITIONS D'IMPLANTATION**

Une construction principale autre qu'agricole doit être implantée sur un ou plusieurs lots distincts qui sont adjacents à une voie publique. De plus, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, cette construction principale doit être raccordée aux services disponibles en bordure de la voie publique.

### **3.6. PLANCHER DU REZ-DE-CHAUSSÉE**

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée et le terrassement du terrain sur lequel le bâtiment est érigé doivent tenir compte des raccords avec les systèmes d'aqueduc ou d'égout. Le niveau doit être également établi en relation avec celui des bâtiments principaux environnants.

### **3.7. PLANCHER DU SOUS-SOL OU DE LA CAVE**

En aucun cas le niveau du plancher d'un sous-sol ou d'une cave ne peut être plus bas que le niveau des hautes eaux.

### **3.8. EMPATTEMENT ET FONDATION**

Tout bâtiment ou l'agrandissement de celui-ci doit être construit sur des fondations continues avec empattement approprié à une profondeur suffisante pour le protéger de la gelée. Cette disposition ne s'applique pas aux maisons mobiles, aux bâtiments pour fins rurales ou agricoles autres que les résidences ainsi que les bâtiments temporaires.

Malgré ce qui est énoncé au premier alinéa, une véranda quatre (4) saisons ou un agrandissement de bâtiment principal d'au plus 25 mètres carrés peut être sur pieux, sur pilotis ou sur un radier si le propriétaire transmet un rapport signé par un ingénieur, assurant le transfert structurant au sol et la protection contre le gel.

Les pieux ou pilotis sont également permis pour les parties en porte à faux d'un bâtiment, pour des maisons mobiles ou pour une véranda trois (3) saisons.

Un garage détaché du bâtiment principal, un pavillon multifonctionnel ou une unité d'habitation accessoire détachée doit reposer sur une dalle de béton ou sur une fondation continue avec empattements appropriés, à l'abri du gel.

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

Lorsque la capacité portante du sol est considérée comme étant critique, le demandeur fournira, si requis par la Municipalité, un plan signé par un ingénieur autorisé, montrant l'empattement et les fondations exigées pour ce sol.

### **3.9. MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR UNE FONDATION**

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

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

Toutefois, fait exception à cette règle, tout bâtiment existant à l'entrée en vigueur du présent règlement, dont les fondations sont déjà en blocs de béton et qui fait l'objet d'un agrandissement d'au plus 50 mètres carrés. Un tel agrandissement ne sera accepté qu'une (1) fois pour chaque bâtiment.

Dans tous les cas, les matériaux doivent répondre aux exigences du *Code national du bâtiment*.

### 3.10. HAUTEUR DES FONDATIONS

L'élévation de la partie supérieure du mur de fondation ne doit jamais être inférieure à 0,6 mètre, ni supérieure à 1,5 mètre par rapport au niveau de la rue en face du bâtiment.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas dans le cas exceptionnel où le terrain est formé, par sa topographie naturelle, d'une dénivellation d'une hauteur minimale de 1,5 mètre.

Aucun mur de fondation d'un bâtiment ne doit avoir une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau moyen du sol, sur toute sa façade visible de la rue.

De plus, le niveau de plancher fini ne doit pas varier de plus de 0,6 m par rapport à ceux des résidences avoisinantes. Dans le cas d'un bâtiment implanté entre deux bâtiments existants, le niveau de plancher fini doit se situer près de la moyenne de ceux des bâtiments contigus.

### 3.11. POMPE D'ASSÈCHEMENT

L'installation d'une pompe d'assèchement, installée dans la boîte de collecte des drains français, est obligatoire en tout temps sur tout le territoire. Le tuyau de raccordement sous pression du renvoi de la pompe d'assèchement doit être situé à un moins 300 mm au-dessus du centre de la rue en face de la propriété.

### 3.12. CONSTRUCTION INOCCUPÉE OU INACHEVÉE

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

Toute construction endommagée, délabrée, partiellement détruite ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation, devra être réparée, démolie ou fermée et barricadée et le site complètement nettoyé dans un délai de trois (3) mois à la suite d'une signification du fonctionnaire désigné.

Toute fondation à ciel ouvert pour laquelle aucun permis de construction n'a été émis doit faire l'objet d'une demande de permis de construction ou de démolition dans les 3 mois suivant la destruction du bâtiment ou l'arrêt

complet des travaux, conformément aux dispositions prévues à cet effet au règlement en vigueur sur les permis et certificats.

Toute construction ayant été détruite ou endommagée par suite d'un sinistre, résultant d'un cas fortuit ou d'un acte volontaire, peut être reconstruite conformément aux dispositions du présent règlement et de tout autre règlement applicable en l'espèce. La reconstruction doit débiter dans un délai maximal de six (6) mois suivants la date du sinistre.

Une preuve attestant de la solidité et de la sécurité de la structure d'un bâtiment, détruit ou endommagé par suite d'un sinistre, résultant d'un cas fortuit ou d'un acte volontaire, devra être fournie à l'autorité compétente, dans le cas où une demande de reconstruction lui serait formulée, conformément aux dispositions prévues à cet effet au règlement, en vigueur, sur les permis et certificats. Le propriétaire doit sécuriser les lieux dans un délai maximal de 24 heures suivant la date du sinistre.

Le propriétaire, le créancier ou l'acquéreur d'une construction inachevée a l'obligation de procéder au parachèvement des travaux conformément aux délais et prescriptions prévus à cet effet au règlement, en vigueur, sur les permis et certificats.

3.13. FONDATION DÉSAFFECTÉE

Toute fondation désaffectée ou non utilisée doit être enlevée et le terrain doit être remblayé.

3.14. GARDE-NEIGE ET GOUTTIÈRE

En vue d'assurer la sécurité du public, tout édifice ou partie de celui-ci dont un toit en pente pourrait causer des avalanches de neige ou de glace vers une rue, une ruelle ou un stationnement privé ou public, doit être pourvu de garde-neige solidement attaché au mur ou à la toiture, de manière à empêcher la neige ou la glace de tomber.

Tout immeuble érigé sur ou à moins de 3 mètres de la ligne de rue doit avoir des gouttières pour recueillir les eaux de la toiture et la descente d'eau doit arriver à moins de 0,3 mètre du sol.

3.15. DÉTECTEUR DE FUMÉE

Tout propriétaire de nouveau logement doit installer un détecteur de fumée pour chaque unité de logement et pour chaque étage de toute nouvelle construction. Ce détecteur doit être approuvé par l'Association canadienne de normalisation (ACNOR). Lorsque plusieurs détecteurs de fumée doivent être installés à l'intérieur d'un bâtiment, ils doivent être reliés électriquement de façon à se déclencher tous simultanément dès que l'un d'eux se déclenche.

3.16. MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT - CHEMINÉE

Toute cheminée ou toute conduite de fumée faisant saillie à un mur extérieur d'une construction doit être recouverte par un revêtement conforme au règlement de zonage. Ces dispositions sont également applicables aux conduites de fumée préfabriquées.

3.17. ENTRÉE ÉLECTRIQUE

L'installation de toute entrée électrique est prohibée sur le mur avant d'un bâtiment principal.

### **SECTION 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION**

#### **3.18. NORMES ANTI-FORTIFICATION**

L'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux en vue d'assurer le blindage ou la fortification de tout bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, le choc ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut, sont interdits sur l'ensemble du territoire. Sans restreindre la portée des autres dispositions, est également défendue :

- a) l'installation et le maintien de plaques de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- b) l'installation et 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;
- c) l'installation et le maintien de porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- d) l'installation et le maintien de grillage ou de barreaux de métal, que ce soit l'entrée d'accès, aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave;
- e) l'installation de verre de type laminé (H-6) ou de tout autre verre « anti-balles » dans les fenêtres et les portes;
- f) 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.

Une guérite, un portail, une porte-cochère et toute autre installation visant à contrôler ou empêcher l'accès des véhicules automobiles à un emplacement résidentiel sont prohibés à moins que le terrain sur lequel est érigé le bâtiment principal soit d'une superficie de 10 000 mètres carrés ou que la résidence soit située à plus de 50 mètres de l'emprise de la voie publique.

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 à usage autre que commercial ou industriel sauf pour capter une scène en façade du bâtiment principal et sur un autre des côtés dudit bâtiment.

### **SECTION 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT**

#### **3.19. OBLIGATION**

Quiconque désire déplacer un bâtiment doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation à cet effet et se conformer aux exigences suivantes. Avant l'émission du certificat d'autorisation, le fonctionnaire désigné doit constater l'état de la maison et approuver le déplacement.

### 3.20. DÉPÔT ET PREUVE D'ASSURANCES

Si le bâtiment à déplacer doit emprunter les rues de la Municipalité pour se rendre au site proposé, un dépôt de mille-cinq-cents dollars (1500 \$) est exigé pour garantir les frais passibles d'être encourus par la Municipalité pour le déplacement du bâtiment, sans préjudice à tout dommage excédentaire à 1500 \$ causé aux biens de la Municipalité. Une preuve d'assurance est également demandée.

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

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

## **SECTION 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RÉSIDENCES D'ACCUEIL CORRESPONDANT À UNE RESSOURCE DE TYPE FAMILIAL EN SANTÉ ET SERVICES SOCIAUX**

### 3.21. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute résidence d'accueil correspondant à une ressource de type familial en santé et services sociaux doit, pour être autorisée, se conformer aux dispositions du CNB et du CNPI qui lui sont applicables ainsi qu'aux dispositions supplémentaires suivantes :

- a) L'exercice de cet usage doit se faire au sein d'une résidence unifamiliale isolée autorisée dans une zone ou bien d'une résidence unifamiliale isolée implantée dans une zone régie sur base de droits acquis. Dans ce dernier cas, les prescriptions réglementaires relatives aux droits acquis s'appliquent en tout temps;
- b) Seul un propriétaire occupant ou un locataire occupant, d'une résidence unifamiliale isolée, peut exploiter cet usage ceci, dans la mesure où il réside au sein du bâtiment principal résidentiel. Lorsqu'un locataire veut exploiter cet usage, son exercice doit se faire avec le consentement écrit du propriétaire de la résidence unifamiliale isolée;
- c) Le nombre de personnes pouvant habiter dans ce type de résidence est de 9 pensionnaires maximum. Ce nombre exclut les membres de la famille, exploitant au sein de leur résidence unifamiliale;
- d) Le bâtiment principal de type résidence unifamiliale isolée, à l'intérieur duquel est aménagée une résidence d'accueil, ne doit pas excéder 2 étages;
- e) L'aire au sol du bâtiment principal de type résidence unifamiliale isolée à l'intérieur duquel est aménagée une résidence d'accueil est de 100 mètres carrés minimum, excluant les garages, abri d'auto et bâtiment accessoire;

- f) Les chambres à coucher de la résidence doivent répondre aux exigences suivantes :
- a. Les chambres à coucher ne doivent pas être dans un sous-sol. Toutefois, des chambres à coucher peuvent être aménagées dans un sous-sol demi-hauteur. Dans ce cas, en plus des conditions énumérées dans le présent article, devront être respectées les conditions suivantes :
    - i. le sous-sol demi-hauteur doit posséder deux issues dont une directement vers l'extérieur;
    - ii. une fenêtre d'une hauteur minimale de 80 cm et d'une largeur minimale de 90 cm doit être aménagée dans chaque chambre;
    - iii. la fenêtre ne doit pas donner en dessous d'une galerie, d'un patio ou d'une véranda;
    - iv. les margelles ne sont pas acceptées.
    - v. le taux d'humidité doit être contrôlé entre 30 % et 40 % sauf lorsque le taux d'humidité extérieur est au-dessus;
    - vi. la température des pièces, y compris les salles de bain, douches, toilettes, doit être en moyenne entre 18 et 23 Celsius;
    - vii. toutes les chambres doivent offrir des conditions de vie et de confort équivalentes à celles offertes par la ressource;
    - viii. aucune personne à mobilité réduite ne doit être hébergée au sous-sol demi-hauteur.
  - b. Ne doivent pas comporter d'installation de cuisine ou d'unité de cuisson;
  - c. Doivent toutes être munies d'avertisseurs de fumée électriques, reliés entre eux;
  - d. Doivent comprendre un système d'appel localisé à la tête des lits;
  - e. Doivent être entièrement finies au niveau des murs, du plancher et du plafond. L'utilisation des panneaux en fibres durs, de particules de copeaux et de copeaux orientés ainsi qu'en fibres cellulosiques est prohibée;
  - f. Doivent représenter une aire fermée constituée d'au moins quatre murs, une porte et une fenêtre;
  - g. Ne doivent pas être munies de grillage ou de grille aux fenêtres. Celles-ci doivent pouvoir s'ouvrir de l'intérieur sans outil et posséder un mécanisme d'ouverture facile à utiliser;
  - h. Nonobstant le paragraphe 1) de l'article 9.7.1.2. intitulé « Surface vitrée minimale » de la section 9.7 du CNB, les emplacements suivants soit « Chambres et autres pièces aménagées non mentionnées – avec ou sans éclairage électrique » apparaissant au tableau 9.7.1.2. doivent avoir une surface vitrée minimale correspondant à 10 % de la superficie desservie.
  - i. La superficie minimale prévue pour loger une personne est de 11 mètres carrés alors qu'elle est de 16,5 mètres carrés pour deux personnes. Dans ce dernier cas, la plus petite dimension ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres. Ces normes sont fixées en fonction de résidents avec ou sans fauteuil roulant et excluent les superficies occupées par les salles de bain et les garde-robes;
  - j. Doivent être pourvues d'une plinthe électrique chauffante et d'un thermostat réglant la température de cet appareil, ceci,

- lorsque la résidence est dotée d'un chauffage électrique à plinthes. Lorsque la résidence est équipée d'un système de chauffage central, celui-ci doit être situé dans une pièce distincte et indépendante des chambres à coucher. Si la résidence est équipée d'un système de chauffage central à l'huile ou tout autre combustible, celui-ci doit être protégé avec résistance au feu;
- k. Les pièces doivent être insonorisées pour les nouvelles constructions et les agrandissements;
  - l. Toutes les pièces doivent être munies d'une poignée de porte offrant une préhension adéquate (de type bec-de-cane).
  - m. Une barrière de sécurité doit être prévue au garde du corps formant l'escalier.
- g) Les salles de bain de la résidence d'accueil doivent répondre aux exigences suivantes :
- a. Doivent être munies d'un système d'avertissement au niveau de la douche ou du bain et du cabinet d'aisances;
  - b. Doivent être munies de barres d'appui au niveau de la douche et du bain et du cabinet d'aisances selon les recommandations d'un ergothérapeute;
  - c. Doivent être dotées d'un plancher recouvert d'un matériau antidérapant excluant les tapis;
  - d. Nonobstant les paragraphes 10) et 11) de l'article 3.7.4.2 intitulé « W-C » de la section 3.7 du CNB, il faut prévoir au moins une salle de bain complète par groupe de 5 personnes;
  - e. Si la résidence accueille des personnes en fauteuil roulant, la salle de bain principale de la résidence doit comprendre une aire de 1,5 mètre de diamètre, libre au sol au niveau des appuis-pied, pour permettre le pivotement d'un fauteuil roulant;
  - f. Doivent compter au moins un cabinet de toilette surélevé;
  - g. La robinetterie doit être pourvue d'un contrôle thermostatique (équilibreur de pression) et doit offrir une préhension adéquate (bec-de-cane ou manette à lame (central)).
- h) Les salles à manger et de séjour de la résidence d'accueil doivent répondre aux exigences suivantes :
- a. Doivent être aménagées au rez-de-chaussée et couvrir, au moins 25 % du rez-de-chaussée, si elles sont combinées et 15 % chacune, si elles sont séparées.
  - b. Doivent être pourvues d'une main courante au niveau des allées de circulation adjacentes à des murs.
- i) Les escaliers, rampes d'accès, paliers et corridors intérieurs doivent être pourvus d'une main courante. Les vestibules et entrées principales intérieurs doivent, dans leur cas, être pourvus d'une main courante au niveau des allées de circulation adjacentes à des murs;
- j) Les issues de la résidence d'accueil doivent répondre aux exigences suivantes :
- a. Les issues doivent être sans obstacle, c'est-à-dire que des personnes atteintes d'une incapacité physique ou sensorielle peuvent y avoir accès, y pénétrer ou les utiliser en toute sécurité.
  - b. Chaque palier d'escalier et chaque corridor desservant les chambres doivent être pourvus d'un éclairage d'urgence en cas de panne d'électricité.

- c. Toutes les entrées et sorties de la résidence doivent être éclairées en période estivale de 20 h à 8 h et en période hivernale de 16 h à 8 h.
  - d. Dans le cas d'une résidence dotée de chambres à coucher à l'étage, on doit obligatoirement aménager une issue desservant l'étage donnant sur l'extérieur avec accès au sol.
- k) Le programme de prévention des incendies de la résidence d'accueil doit répondre aux exigences suivantes :
- a. Les détecteurs de fumée sont obligatoires dans chacune des pièces de la résidence et doivent être reliés entre eux;
  - b. Un détecteur de monoxyde de carbone est obligatoire et doit être installé, selon les spécifications du fabricant, lorsque la résidence est dotée d'appareils de chauffage utilisant le bois, l'huile, le gaz ou tout autre carburant inflammable. Un détecteur de monoxyde de carbone est également obligatoire et doit être installé dans le garage, lorsque ce dernier est intégré à la résidence;
  - c. Un détecteur de chaleur est obligatoire et doit être installé dans la buanderie et les locaux techniques;
  - d. Nonobstant les dispositions des sous-sections 0.29.7 intitulée « Revêtements de finition en panneaux de fibres durs » et 9.29.9 intitulée « Revêtements de finition en panneaux de particules, de copeaux et de copeaux orientés » du CNB, l'utilisation des panneaux en fibres durs, de particules de copeaux et de copeaux orientés est prohibée en tant que revêtement intérieur;
  - e. Un plan de sécurité incendie répondant aux exigences de la section 2.8 intitulée « Mesures d'urgence » du CNPI doit être prévu pour la résidence.
- l) Les portes et les espaces extérieurs de la résidence pour personnes âgées doivent répondre aux exigences suivantes :
- a. Si la résidence accueille des personnes en fauteuil roulant, les portes doivent avoir une largeur minimale de 0,85 mètre ou de 0,8 mètre si elles sont munies de charnières à angle, de façon à avoir dans tous les cas une ouverture libre de 0,8 mètre;
  - b. Un espace extérieur, facilement accessible, aménagé pour favoriser la détente des résidents, doit être implanté en un seul endroit et localisé soit au niveau des cours latérales ou arrière. Cet espace doit occuper une superficie minimale de 50 mètres carrés;
  - c. Une ferme porte à action retardée pour la porte principale doit être implantée.

3.22.

### RÉSIDENCES PRIVÉES D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES AUTONOMES DE PLUS DE 10 CHAMBRES

Toute résidence privée d'hébergement pour personnes âgées autonomes comportant 10 chambres, ou logements, et plus est assujettie au respect de la *Loi sur la sécurité dans les édifices publics* (L.R.Q., c. S-3).

## **SECTION 6 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ÉCONOMIE D'EAU POTABLE**

### **SOUS-SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TOILETTES À FAIBLE DÉBIT**

#### **3.23. OBLIGATION**

Toute toilette d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement du bâtiment principal doit utiliser six litres d'eau ou moins.

Cette disposition est également applicable au remplacement des toilettes d'une construction existante.

## **SECTION 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MAISONS MOBILES**

#### **3.24. PLATEFORME**

Une plateforme à niveau doit être aménagée sur chaque emplacement de maison mobile et doit être conçue de façon à supporter également la charge maximale anticipée d'une maison mobile en toute saison, sans qu'il ne se produise d'affaissement ni toute autre forme de mouvement.

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 ou des raccordements aux services publics, ni empiéter dans les marges latérales minimales prescrites à la grille des usages, des normes et de dimensions de terrain faisant partie intégrante du règlement de zonage en vigueur.

#### **3.25. CEINTURE DE VIDE TECHNIQUE**

Tout dispositif d'accrochage et autre équipement de roulement apparent ou de transport apparent doit être enlevé ou camouflé dans les 30 jours suivant la mise en place de l'unité sur sa plate-forme. La ceinture de vide technique doit être fermée dans les mêmes délais.

Toutes les maisons mobiles doivent être pourvues d'une ceinture de vide sanitaire allant de la partie inférieure de l'unité jusqu'au sol et ayant un panneau amovible d'au moins 1 mètre de largeur et 0,60 mètre de hauteur pour permettre d'avoir accès aux raccordements des services d'aqueduc et d'égout sanitaire. Pour la finition de la ceinture de vide technique, un enduit protecteur doit être employé.

#### **3.26. ÉLÉVATION DU REZ-DE-CHAUSSÉE**

Une élévation maximale de 1,5 mètre du plancher du rez-de-chaussée par rapport au centre de la rue doit être respectée.

**SECTION 8 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RÉSERVOIRS SOUTERRAINS ET EXTÉRIEURS**

3.27. GÉNÉRALITÉ

Tout réservoir à l'huile, réservoir à essence et autre doit être souterrain.

Tout réservoir désaffecté ou non utilisé doit être enlevé et le terrain doit être remblayé.

Aucun réservoir extérieur ne doit être installé sur la façade d'un bâtiment à l'exception des stations-service ou commerces similaires.

**SECTION 9 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES DE CAPTAGE DES EAUX SOUTERRAINES**

3.28. GÉNÉRALITÉ

Tout projet d'ouvrages de captage des eaux souterraines desservant 20 personnes et moins et dont la capacité est inférieure à 75 m<sup>3</sup> par jour doit être conforme au Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.1.3) adopté en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c.Q-2).

**SECTION 10 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA SÉCURITÉ SUR UN CHANTIER DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION**

3.29. GÉNÉRALITÉS

Toute fondation à ciel ouvert, pour laquelle un permis de construction a été émis, doit être entourée d'une clôture de sécurité temporaire d'une hauteur minimale de 1,5 mètre.

A l'issue de la destruction ou de la démolition d'une construction, le terrain doit être rapidement déblayé et entièrement nettoyé.

Toute excavation ou piscine en cours de construction permettant l'accumulation d'eau doit être entourée d'une clôture de sécurité temporaire, d'une hauteur minimale de 1,5 mètre.

Tout chantier de construction doit, en tout temps, être propre et bien entretenu.

Le terrain d'un bâtiment inoccupé ne doit, en aucun cas, servir d'espace de stationnement. Le propriétaire doit prendre les mesures nécessaires pour l'empêcher et le prévenir.

Lorsque les travaux sont exécutés à moins de 3 mètres de l'emprise d'une voie de circulation, ou lorsque le Service de l'urbanisme le juge à propos pour la sécurité publique, les chantiers doivent être clos et toutes les mesures doivent être prises pour assurer la protection du public et ce, en conformité avec la partie 8 du Code national du bâtiment.

## CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

### 4.1. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

---

François Bélanger, maire

---

Jean-Charles Filion, directeur général et greffier-trésorier

Version Projet - Avril 2024