

Avis

Veillez prendre note que le présent règlement est une codification administrative et n'a aucune sanction officielle. Pour interpréter et appliquer les lois et règlements, on doit se reporter aux textes officiels.

Le lecteur est par la présente avisé que toute erreur ou omission qui pourrait être relevée dans le texte ci-après n'a pas pour effet de diminuer le caractère exécutoire des règlements et amendements cités, tels que sanctionnés dans leur version originale.



PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES JARDINS-DE-NAPIERVILLE
VILLE DE SAINT-RÉMI

RÈGLEMENT NO. V469-07

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION
DE LA VILLE DE SAINT-RÉMI

ATTENDU la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU que le Conseil entérine les recommandations du Comité Consultatif d'Urbanisme;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance régulière du Conseil municipal tenue le 12 mars 2007;

EN CONSÉQUENCE, il est :

PROPOSÉ PAR	: monsieur Joseph Boire
APPUYÉ PAR	: monsieur Pierre Charbonneau
ET RÉSOLU	: unanimement

QUE LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :



VILLE DE SAINT-RÉMI

**RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION
NO. V469-07**

TABLE DES MATIÈRES



TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

- Section 1 : Dispositions déclaratoires
- Section 2 : Dispositions administratives
- Section 3 : Dispositions interprétatives

Chapitre 2 Dispositions relatives aux normes de construction, de résistance, de salubrité et de sécurité

- Section 1 : Dispositions générales
- Section 2 : Dispositions relatives aux fondations, aux pilotis et aux pieux
- Section 3 : Dispositions relatives au raccordement des constructions aux infrastructures
- Section 4 : Dispositions relatives aux éléments de fortification et de protection d'une construction
- Section 5 : Dispositions relatives aux résidences privées pour personnes âgées
- Section 6 : Dispositions relatives aux chantiers de construction
- Section 7 : Dispositions relatives aux responsabilités du propriétaire et de l'entrepreneur
- Section 8 : Dispositions relatives aux constructions inoccupées, dangereuses, inachevées ou inutilisées et bâtiments incendiés

Chapitre 3 Dispositions relatives aux constructions dérogatoires

- Section 1 : Dispositions générales

Chapitre 4 Dispositions finales

- Section 1 : Entrée en vigueur



VILLE DE SAINT-RÉMI

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NO. V469-07

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives



TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : Dispositions déclaratoires

- 1.1 : Titre du règlement
- 1.2 : Remplacement
- 1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti
- 1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois
- 1.5 : Adoption partie par partie

Section 2 : Dispositions administratives

- 2.1 : Administration et application du règlement
- 2.2 : Fonctionnaire désigné
- 2.3 : Interventions assujetties
- 2.4 : Travaux non affectés
- 2.5 : Infractions, contraventions, pénalités et recours

Section 3 : Dispositions interprétatives

- 3.1 : Interprétation des dispositions
- 3.2 : Terminologie



Section 1 : Dispositions déclaratoires

1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de construction de la Ville de Saint-Rémi* » et le numéro V469-07.

1.2 : Remplacement

- a) Le présent règlement abroge le règlement numéro V-321-91, intitulé « *Règlement de construction* », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement en vigueur;
- b) Ce remplacement n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- c) Dans tous les cas où une personne physique ou morale contrevenait, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, au règlement no. V-321-91, ce remplacement n'a pas pour effet d'annuler cette situation de contravention ou de conférer des droits acquis opposables au présent règlement, sauf s'il est rendu conforme par le présent règlement.

1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Rémi.

1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral et ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce. La disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

1.5 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Saint-Rémi déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.



Section 2 : Dispositions administratives

2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au Directeur du service de l'urbanisme, au responsable des services aux citoyens, au chargé de projet – revitalisation Saint-Rémi ainsi qu'à tout autre personne nommé à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du Conseil municipal.

2.2 : Fonctionnaire désigné

La ou les fonctionnaire(s) désigné(s) à l'article 2.1 est identifié au présent règlement comme étant le « fonctionnaire désigné ». Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats, no. V470-07*.

2.3 : Interventions assujetties

- a) La construction, l'érection, la démolition, la réparation, l'agrandissement, le déplacement, l'ajout d'une construction ou d'une partie de construction, l'installation d'une maison mobile, la subdivision d'un logement ainsi que l'exécution de travaux sur un terrain ou sur un bâtiment doit être exécuter de façon à se conformer aux dispositions du présent règlement;
- b) Les modalités et les conditions de délivrance des permis et certificats sont définies dans le « *Règlement sur les permis et certificats, no. V470-07* ».

2.5 : Travaux non affectés

- a) Tous travaux de construction, de réparation, de modification, de démolition ou de déplacement effectués aux ponts, viaducs, tunnels, réseaux d'égout, d'aqueduc ou de voirie ne sont pas soumis aux dispositions du présent règlement, lorsqu'ils sont exécutés par les autorités officielles responsables ;
- b) De plus, tous travaux de construction ou de modification des réseaux de transport d'énergie électrique, de gaz, de ligne téléphonique ou de cablo-distribution qui ont lieu dans l'emprise d'une voie publique ne sont pas assujettis au présent règlement.

2.5 : Infractions, contraventions, pénalités et recours

Les dispositions relatives aux infractions, contraventions, pénalités et recours sont édictées dans le « *Règlement sur les permis et certificats, no. V470-07* ».



Section 3 : Dispositions interprétatives

3.1 : Interprétation des dispositions

- a) Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
 - la norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
 - la disposition la plus exigeante prévaut.
- b) À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
 - le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
 - l'emploi du mot « DOIT » implique l'obligation absolue;
 - l'emploi du mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
 - le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique, morale ou association.
- c) La table des matières, les chapitres, les sections et les 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;
- d) Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
- e) En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

3.2 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le chapitre 1 du « *Règlement de zonage numéro V467-07* ».



VILLE DE SAINT-RÉMI

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NO. V469-07

CHAPITRE 2 :

**Dispositions relatives aux normes de construction, de résistance, de salubrité
et de sécurité**



TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : Dispositions générales

- 1.1 : Niveau du bâtiment
- 1.2 : Cheminées
- 1.3 : Neige et glace
- 1.4 : Mur mitoyen
- 1.5 : Portes de garage
- 1.6 : Économie d'énergie - *Abrogé*
- 1.7 : Avertisseur de fumée
- 1.8 : Avertisseur de monoxyde de carbone
- 1.9 : Maisons mobiles et / ou maisons modulaires
- 1.10 : Accès à un logement
- 1.11 : Issues
- 1.12 : Déplacement d'un bâtiment
- 1.13 : Mur de soutènement
- 1.14 : Essais et tests
- 1.15 : Empiètement sur la voie publique
- 1.16 : Propreté et entretien

Section 2 : Dispositions relatives aux fondations, aux pilotis et aux pieux

- 2.1 : Fondations
- 2.2 : Pilotis et pieux

Section 3 : Dispositions relatives au raccordement des constructions aux infrastructures

- 3.1 : Raccordement à l'égout
- 3.2 : Raccordement à l'aqueduc
- 3.3 : Soupape de retenue
- 3.4 : Raccordement au drain de fondation (drain français)
- 3.5 : Ponceaux

Section 4 : Dispositions relatives aux éléments de fortification et de protection d'une construction

- 4.1 : Champ d'application
- 4.2 : Matériaux ou ouvrages autorisés pour la fortification d'un bâtiment
- 4.3 : Système de captage d'images ou de vision nocturne
- 4.4 : Système de contrôle à distance à des accès véhiculaires
- 4.5 : Cessation d'un usage

Section 5 : Dispositions relatives aux résidences privées pour personnes âgées

- 5.1 : Conditions d'implantation



TABLE DES MATIÈRES (SUITE)

Section 6 : Dispositions relatives aux chantiers de construction

- 6.1 : Sécurité sur les chantiers
- 6.2 : Conduite du chantier
- 6.3 : Utilisation de la voie publique
- 6.4 : Dépôt de matériaux
- 6.5 : Remise en état

Section 7 : Dispositions relatives aux responsabilités du propriétaire et de l'entrepreneur

- 7.1 : Responsabilités
- 7.2 : Conditions dangereuses
- 7.3 : Bâtiments dangereux
- 7.4 : Dommages causés à la propriété publique

Section 8 : Dispositions relatives aux constructions inoccupées, dangereuses, inachevées ou inutilisées et bâtiments incendiés

- 8.1 : Sécurité
- 8.2 : Excavation ou fondation inachevée
- 8.3 : Construction inachevée ou abandonnée
- 8.4 : Construction incendiée
- 8.5 : Démolition d'un bâtiment
- 8.6 : Mesures à prendre après la démolition
- 8.7 : Avis donné par le fonctionnaire désigné



Section 1 : Dispositions générales

1.1 : Niveau du bâtiment

- a) Toute ouverture, incluant une entrée de garage, doit être à au moins trente (30) centimètres par rapport au centre de la voie publique ;
- b) La dalle de béton du sous-sol doit être localisée à au moins soixante (60) centimètres au-dessus de la conduite d'égout, lorsque le bâtiment est raccordé au système d'égout municipal.

1.2 : Cheminées

- a) Toute cheminée construite à moins de 3,5 mètres d'un autre bâtiment, principal ou accessoire, doit être munie d'un treillis protecteur (pare-étincelles) ;
- b) Toute cheminée ou toute conduite de fumée faisant saillie à un mur extérieur d'une construction doit être recouverte matériau de revêtement autorisé au *Règlement de zonage no. V467-07* ;
- c) Nonobstant ce qui précède, les cheminées en blocs de béton sont prohibées.

1.3 : Neige et glace

- a) Tout bâtiment principal ou accessoire dont le toit en pente peut causer des avalanches de neige ou de glace vers un trottoir, une rue ou un stationnement public, doit être pourvu de garde-neige attaché au mur ou à la toiture de manière à empêcher la neige ou la glace de tomber ;
- b) Lorsque l'accumulation de neige ou de glace sur le toit d'un bâtiment peut devenir une source de danger pour le public, le propriétaire doit prendre les moyens nécessaires pour l'enlèvement de celles-ci.

V469-1-08
(2008-06-20)
V469-2-11
(2011-06-09)

1.4 : Mur mitoyen

Tout mur mitoyen séparant deux (2) habitations jumelées ou contiguës doit être construit comme une séparation coupe-feu ou un mur coupe-feu..

1.5 : Portes de garage

Pour tout usage résidentiel, commercial ou industriel, les portes de garage doivent être munies d'un dispositif d'inversion de course dans le cas où la porte rencontre un objet ou une résistance avant la fermeture complète.



V469-2-11
(2011-06-09)

1.6 : Économie d'énergie

Abrogé

1.7 : Avertisseur de fumée

- a) Un avertisseur de fumée doit être installé à chaque étage de toute unité de logement ainsi que dans toute chambre qui ne fait pas partie d'un logement ;
- b) Les avertisseurs de fumée doivent être raccordés de façon permanente à un circuit électrique, sans dispositif de sectionnement entre le dispositif de protection contre les surintensités et l'avertisseur de fumée ;
- c) Les bâtiments non alimentés par l'électricité peuvent être desservis par des avertisseurs de fumée alimentés par piles.

1.8 : Avertisseur de monoxyde de carbone

Tout bâtiment principal alimenté par un système ou appareil domestique au gaz propane ou naturel doit être muni d'un avertisseur de monoxyde de carbone.

1.9 : Maisons mobiles et / ou maisons modulaires

Les dispositions relatives aux maisons mobiles et / ou maisons modulaires sont prévues au *Règlement de zonage no. V467-07*.

1.10 : Accès à un logement

Un logement doit être accessible directement à partir de l'extérieur du bâtiment, d'un vestibule (hall d'entrée) du bâtiment ou d'un corridor intérieur commun, sans avoir à traverser un autre logement.

1.11 : Issues

Tout logement de plus de cent (100) mètres carrés doit comporter au moins deux (2) issues distinctes.

1.12 : Déplacement d'un bâtiment

En plus des dispositions applicables au déplacement d'un bâtiment prévues au *Règlement de zonage no. V467-07*, les dispositions suivantes s'appliquent :

- a) Les fondations devant recevoir le bâtiment doivent être érigées avant le déplacement de ce dernier ;
- b) Le terrain sur lequel était érigé le bâtiment, doit être remis à l'état naturel dans les dix (10) jours suivant le déplacement du bâtiment. Une clôture de sécurité ou barricade doit être installée de manière à empêcher tout accès lorsqu'une fondation est présente.



1.13 : Mur de soutènement

Lorsque la hauteur du mur de soutènement est égale ou supérieure à 1,5 mètre, mesurée à partir du niveau moyen du sol, un plan d'ingénieur doit accompagner la demande de permis ou de certificat.

1.14 : Essais et tests

- a) Le fonctionnaire désigné peut exiger qu'un essai soit fait sur un matériau, un dispositif, une méthode de construction, un élément fonctionnel ou structural de construction, sur la condition des fondations et exiger que le propriétaire ou le requérant du permis ou du certificat fournisse, à ses frais, les conclusions écrites de tels essais ;
- b) Le fonctionnaire désigné peut exiger que des épreuves ou des calculs de vérification (ou les deux) soient effectués s'il juge qu'un bâtiment ou une construction ne répond pas aux normes de résistance et de sécurité (capacité portante et autre) et, exiger que le propriétaire ou le requérant du permis ou du certificat en fournisse, à ses frais, les conclusions écrites ;
- c) Le fonctionnaire désigné peut exiger qu'une vérification de la capacité de percolation du sol ou du niveau de la nappe phréatique sur un terrain, soit effectuée et, exiger que le propriétaire ou le requérant du permis ou du certificat en fournisse, à ses frais, les conclusions écrites ;
- d) Le fonctionnaire désigné peut exiger qu'une vérification de la capacité portante du sol soit effectuée pour l'implantation de tout bâtiment, construction ou ouvrage dans le cas de terrain instable ou potentiellement instable et, exiger que le propriétaire ou le requérant du permis ou du certificat en fournisse, à ses frais, les conclusions écrites ;

Les essais et tests doivent être réalisés par un laboratoire qui est accrédité par le Conseil canadien des normes ou qui est accrédité par un organisme de normalisation habileté à le faire par le Conseil canadien des normes, ou être fait par un expert de la discipline appropriée à la nature de l'essai ou du test.

1.15 : Empiètement sur la voie publique

- a) À moins d'une indication contraire dans le présent règlement ou dans le *Règlement de zonage no. V467-07*, aucun bâtiment, construction, ouvrage ou équipement ne peut empiéter sur l'emprise publique ;
- b) Nonobstant ce qui précède, lorsqu'autorisé, les saillies, telles que les marquises, les auvents au-dessus de la voie publique, ne sont permises que s'il existe un trottoir. Des dispositifs d'évacuation des eaux doivent être prévus aux saillies de manière à ne pas déverser d'eau sur l'emprise publique.

1.16 : Propreté et entretien

Tout bâtiment, construction, ouvrage ou terrain doit être maintenu propre, sécuritaire et en bon état, en tout temps.



Section 2 : Dispositions relatives aux fondations, aux pilotis et aux pieux

V469-1-08
(2008-06-20)

2.1 : Fondations

Les dispositions suivantes, concernant les fondations, s'appliquent à tout bâtiment principal. De plus, ces dispositions s'appliquent aux bâtiments accessoires d'une superficie supérieure à vingt (20) mètres carrés destinés à l'habitation, au commerce, à l'industrie et aux services publics et institutionnels :

- a) Les fondations doivent être continues et conçues en béton monolithe coulé en place ;
- b) Les fondations en blocs de béton sont prohibées ;
- c) abrogé
- d) abrogé
- e) abrogé
- f) abrogé
- g) abrogé

V469-2-11
(2011-06-09)

2.2 : Pilotis et pieux

Nonobstant l'article 2.1, les constructions suivantes peuvent être installées sur pilotis de béton ou pieux :

- a) L'agrandissement d'un bâtiment principal, au rez-de-chaussée, en cours latérales ou arrière, n'excèdent pas vingt (20) mètres carrés. Un rapport de capacité portante, signé par un ingénieur, doit accompagner la demande de permis ;
- b) Les bâtiments temporaires ;
- c) Les maisons mobiles et / ou maisons modulaires, conformément au *Règlement de zonage no. V467-07* ;
- d) Les balcons, galeries, vérandas et solariums ;
- e) Les abris d'auto ;
- f) Les bâtiments agricoles et les serres ;
- g) Les abris publics, les haltes publiques, les patinoires publiques couvertes, les marchés publics et les gloriottes publiques, les bâtiments publics récréatifs.



Section 3 : Dispositions relatives au raccordement des constructions aux infrastructures

3.1 : Raccordement à l'égout

- a) Toute construction ou bâtiment principal doit être raccordé au réseau d'égout municipal. La conduite d'égout sur terrain privé devra avoir une pente minimum un (1) centimètre par mètre et les joints doivent être hermétiques. Pour s'assurer d'une pente adéquate, l'entrepreneur devra creuser à l'endroit où se termine l'entrée privée installée par la Ville à la ligne de propriété avant l'excavation des fondations ;
- b) En l'absence d'un réseau d'égout municipal, le système d'assainissement individuel ou collectif doit être conforme à toute réglementation provinciale en la matière. De plus, le requérant doit fournir les documents requis en vertu du *Règlement sur les permis et certificats no. V470-07*.

3.2 : Raccordement à l'aqueduc

- a) Toute construction raccordée au réseau d'aqueduc municipal doit être munie d'une vanne d'arrêt sur son tuyau principal avant de faire toute distribution intérieure. Cette vanne doit être installée à l'intérieur de la construction et doit avoir un diamètre égal au tuyau principal ;
- b) Dans les cas de bâtiments de deux (2) logements et plus, et, s'il y a lieu, de bâtiments commerciaux, une vanne d'arrêt doit être installée sur chaque ligne de distribution alimentant chacun des logements ou des locaux. Ces vannes ainsi que la vanne d'arrêt principale doivent être disposées dans un endroit facilement accessible à l'intérieur du mur de fondation ;
- c) En l'absence d'un réseau d'aqueduc municipal, l'ouvrage de captage des eaux souterraines doit être conforme à toute réglementation provinciale en la matière. De plus, le requérant doit fournir les documents requis en vertu du *Règlement sur les permis et certificats no. V470-07*.

3.3 : Soupape de retenue

- a) Une soupape de retenue doit être installée sur les branchements horizontaux recevant les eaux usées de tous les appareils, notamment les renvois de plancher, les fosses de retenue, les intercepteurs, les réservoirs et tous les autres siphons installés dans les sous-sols et les caves. Cette soupape de retenue doit être facilement accessible pour son entretien et son nettoyage ;
- b) En tout temps, une soupape doit être tenue en bon état de fonctionnement par le propriétaire ;
- c) Lorsqu'un branchement, théoriquement horizontal est muni d'une soupape de retenue, il ne doit recevoir, en aucun temps, d'eau pluviale, ni d'eaux usées d'appareils situés aux étages supérieurs. Cependant, les branchements qui reçoivent des eaux pluviales provenant des surfaces extérieures en contrebas du terrain avoisinant et adjacent au bâtiment, tel que descente de garage, entrée extérieure ou drain français, doivent être protégés par une soupape de retenue ;
- d) Au cas de défaut par le propriétaire d'un bâtiment d'installer lesdites soupapes ou de les maintenir en bon état de fonctionnement, la Ville ne sera pas responsable des dommages causés à l'immeuble ou à son contenu par suite d'inondation causée par le refoulement des eaux d'égout;



- e) L'emploi d'un tampon fileté pour fermer l'ouverture d'un renvoi de plancher est permis, mais ne dispense pas de l'obligation d'installer une soupape de retenue ;
- f) Cette soupape de retenue doit être conforme aux normes prescrites par le Code de plomberie du Québec.

3.4 : Raccordement au drain de fondation (drain français)

- a) Tout raccordement d'un drain de fondation au système de drainage doit être fait au moyen d'un raccord approprié et d'un matériau approuvé pour les drains de bâtiment;
- b) Les eaux pluviales doivent être évacuées par une conduite pluviale dans la rue ou par la rue avec le fossé canalisé ou ouvert. Dans les deux (2) cas, le raccordement au système de drainage doit être fait à l'intérieur du bâtiment à l'aide d'une fosse de retenue construite selon le Code de plomberie du Québec;
- c) La conduite de décharge de la toiture ne doit pas se raccorder à l'égout pluvial à l'exception des conduites d'un bâtiment à toit plat; elle doit déverser soit sur le terrain ou soit dans le fossé parallèle à la rue ou à la ligne de lot, selon le cas.

3.5 : Ponceaux

Si un ponceau est requis, le diamètre minimal de ce dernier doit être de 300 millimètres.



Section 4 : Dispositions relatives aux éléments de fortification et de protection d'une construction

4.1 : Champ d'application

Les éléments de fortification et de protection sont autorisés pour les bâtiments, constructions ou parties de ceux-ci abritant l'un des usages ou activités suivants :

- a) Institutions financières et bureaux de change, excluant toute activité reliée aux prêts sur gage ou la mise en consignation de biens ;
- b) Guichets automatiques;
- c) Bijouteries;
- d) Chambres fortes ou pièces sécurisées situées à l'intérieur d'un commerce ou d'une industrie pour la protection et la conservation des biens;
- e) Centre de transfert ou d'entreposage d'une entreprise de transport de fonds;
- f) Établissements de recherche, de fabrication ou d'entreposage, utilisant les produits ou procédés nécessitant une protection accrue exigée par une loi ou un règlement provincial ou fédéral;
- g) Établissements municipaux, gouvernementaux ou para-gouvernementaux, incluant les ambassades et consulats.

4.2 : Matériaux ou ouvrages autorisés pour la fortification d'un bâtiment

L'utilisation, l'assemblage, l'installation et le maintien de matériaux de construction ou de composantes en vue d'assurer le blindage ou la fortification, en tout ou en partie, d'une construction, d'un bâtiment ou d'un ouvrage contre les projectiles d'armes à feu, les charges explosives, les chocs ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut sont autorisés uniquement pour les usages ou activités énumérés à l'article 4.1 du présent règlement.

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

- a) Verres de type laminé (H-6) ou tout autre verre spécialement renforcé pour résister à l'impact des projectiles d'armes à feu et/ou d'explosifs et/ou d'assaut, composés de poly carbonate, plexiglas ou tous autres matériaux similaires les rendant difficilement cassables ;
- b) Volets de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment ou d'une construction, ou tout autre matériau que ce soit pour résister à l'impact d'armes à feu et/ou d'assauts, fabriqués d'acier ou de tous autres matériaux ;
- c) Portes en acier blindé ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu et/ou d'explosifs et/ou assauts ;
- d) Plaques de protection en acier à l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction ;



- e) Grillages anti-effraction ou barreaux de métal, que ce soit au chemin d'accès, aux portes ou aux ouvertures du bâtiment, à l'exception de ceux qui sont installés pour protéger les ouvertures du sous-sol, de la cave. Les grillages anti-effraction ou les barreaux de métal sont aussi permis à l'intérieur des ouvertures situées au rez-de-chaussée d'un bâtiment lorsque ce dernier ou une partie de ce dernier est utilisé à des fins commerciales ;
- f) Murs ou parties de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment fabriqué en acier blindé, en béton armé ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, et/ou d'explosifs et/ou d'assauts ;
- g) Caméras de surveillance et/ou systèmes de vision nocturne pour la protection d'un bâtiment voué à des fins résidentielles ;
- h) Postes d'observation et de surveillance de lieux non-touristiques aménagés spécifiquement sur le toit d'un bâtiment et non accessibles au public, ou encore, les miradors ;
- i) Matériaux rigides ou souples possédant des propriétés balistiques.

4.3 : Système de captage d'images ou de vision nocturne

- a) L'installation d'un système de captages d'images ou de vision nocturne est autorisée pour tout bâtiment ou construction utilisé à des fins autres que résidentielles;
- b) Nonobstant ce qui précède, ces systèmes peuvent uniquement être installés dans les aires d'entreposage, les stationnements, les ouvertures ou les espaces donnant sur un accès véhiculaire. Les bâtiments et constructions concernés doivent être munis d'un affichage approprié informant de la présence d'un tel système de surveillance.

4.4 : Système de contrôle à distance à des accès véhiculaires

À l'intérieur d'un immeuble ou d'une partie d'un immeuble, l'installation d'un système ou d'un mécanisme de contrôle à distance des accès véhiculaires n'est autorisée que dans les cas suivants :

- a) Un bâtiment ou une construction visé à l'article 4.1 du présent règlement;
- b) Un immeuble ou une partie de ce dernier utilisé pour l'entreposage extérieur de produits, de machineries, d'outillage ou de véhicules motorisés ;
- c) Un immeuble utilisé à des fins industrielles ou d'extraction minière qui nécessite, dans le cadre de ses opérations, des aires d'entreposage extérieures; ou qui par la nature des activités exercées, est susceptible en l'absence de système de contrôle à distance des accès, d'affecter la santé et la sécurité publique ;
- d) Un immeuble ou une partie de ce dernier utilisé ou exploité comme terrain, parc ou garage de stationnement pour véhicules automobiles.

4.5 : Cessation d'un usage

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



Section 5 : Dispositions relatives aux résidences privées pour personnes âgées

5.1 : Conditions d'implantation

Toute résidence privée pour personnes âgées, soit les résidences comportant neuf (9) chambres et moins, doit respecter toutes les conditions suivantes :

- a) Le bâtiment principal doit avoir une superficie brute de plancher d'au moins trois cent cinquante (350) mètres carrés;
- b) Les chambres doivent être situées au rez-de-chaussée ou aux étages : aucune chambre ne peut être située au niveau du sous-sol;
- c) La superficie minimale d'une chambre doit être d'au moins huit (8) mètres carrés pour un (1) occupant et de treize (13) mètres carrés pour deux (2) occupants, et ce, en excluant les superficies nécessaires aux garde-robes et autres espaces de rangement;
- d) Chaque chambre doit être munie d'une penderie d'une dimension minimale de 0,6 mètre par 1,2 mètre;
- e) Chaque chambre doit être munie d'un lavabo;
- f) Chaque chambre doit être pourvue d'une fenêtre d'une dimension minimale de 0,85 mètre carré. Ces dispositions s'appliquent également aux chambres aménagées au sous-sol;
- g) Un ou des espaces communautaires doivent être aménagés d'une superficie minimale de 2,5 mètres carrés par chambre sans être inférieure à douze (12) mètres carrés par espace communautaire;
- h) Chacune des chambres doit être accessible directement, par une entrée extérieure distincte ou par un corridor commun;
- i) Aucune chambre ne peut être accessible ou donner directement sur un espace communautaire, une cuisine ou une salle à manger;
- j) La résidence doit être munie d'une cuisine et d'une salle à manger pouvant accueillir au moins 60% des résidents;
- k) Les salles de bain et les salles de toilette doivent être munies de barres d'appui;
- l) Les escaliers, intérieurs et extérieurs, ainsi que les corridors communs doivent être munis de mains courantes.
- m) Une buanderie d'une superficie minimale de 0,5 mètre carré par chambre doit être aménagée;
- n) Les espaces destinés aux équipements électriques, mécaniques et aux systèmes de ventilation doivent être séparés des chambres par un mur coupe-feu insonorisé;
- o) Un minimum de deux (2) issues doit être aménagé par chambre. Nonobstant ce qui précède, si la distance maximale pour atteindre une sortie ou issue est inférieure à quinze (15) mètres, le nombre d'issues peut être réduit à un (1);
- p) Les portes de secours (issues) doivent être clairement indiquées et présenter les dimensions minimales suivantes : 2030 X 810 millimètres;



- q) Les espaces communs, incluant les corridors, doivent être munis d'un éclairage d'urgence;
- r) Un minimum de un (1) extincteur portatif doit être présent par trois (3) chambres : ces derniers doivent être facilement repérable et localisés des les espaces communs;
- s) Un (1) avertisseur de fumée doit être installé dans chacune des chambres et dans chacun des espaces communs de la résidence : les avertisseurs de fumée doivent être raccordés de façon permanente à un circuit électrique, sans dispositif de sectionnement entre le dispositif de protection contre les surintensités et l'avertisseur de fumée ;
- t) Si la résidence privée pour personne âgée est alimentée par un système ou appareil domestique au gaz propane ou naturel, les espaces communs doivent être munis d'un avertisseur de monoxyde de carbone;
- u) Si des chambres sont aménagées au sous-sol, une sortie donnant directement à l'extérieur doit être aménagée. De plus, la cage d'escalier doit être muni des matériaux coupe-feu;
- v) Si l'entrée principale du bâtiment est accessible par plus de deux (2) marches, une rampe d'accès extérieure menant à l'entrée principale doit être aménagée.



Section 6 : Dispositions relatives aux chantiers de construction

6.1 : Sécurité sur les chantiers

- a) Lorsque des travaux sont exécutés à moins de trois (3) mètres de la limite d'une voie publique, ou lorsque le fonctionnaire désigné le juge à propos pour la sécurité publique, les chantiers doivent être entourés d'une clôture d'au moins deux (2) mètres 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 ;
- b) Toute excavation de deux (2) mètres ou plus de profondeur doit être entourée d'une clôture d'au moins deux (2) mètres de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public.

6.2 : Conduite du chantier

- a) Avant le début des travaux, tout propriétaire doit donner un avis écrit au fonctionnaire désigné indiquant les coordonnées complètes de :
 - L'entrepreneur ou de toute personne responsable des travaux;
 - L'ingénieur ou de l'architecte qui supervise les travaux;
 - Toute entreprise d'inspection ou de mise à l'essai responsable de surveiller les travaux, le cas échéant.
- b) Afin de permettre l'inspection des travaux sur le chantier, le propriétaire doit informer le fonctionnaire désigné :
 - De son intention d'exécuter des travaux qui doivent être examinés avant la fin du chantier;
 - De la date à laquelle il entend débiter les travaux ;
 - Lorsqu'un mur de fondation a été mis en place et avant que l'excavation ne soit remblayée ;
 - Lorsque les travaux de maçonnerie relatifs à la construction d'un foyer ont atteint le stade où les dimensions de la brique réfractaire et de la maçonnerie du mur d'appui du fond peuvent être facilement déterminées par le fonctionnaire désigné;
 - Lorsque les travaux exigeants des inspections doivent être complétés ou recouverts;
 - Lorsque tous les travaux sont complétés pour en permettre l'inspection finale.
- c) Lorsque requis par le fonctionnaire désigné, chaque propriétaire doit découvrir et recouvrir, à ses frais, tous les travaux qui ont été recouverts en contravention à un ordre émis par le fonctionnaire désigné ;
- d) Nul ne peut excaver ou entreprendre des travaux au-dessus ou au-dessous d'une propriété publique, ni y ériger ou y placer une construction, des travaux ou des matériaux, sans avoir au préalable obtenu les permis et certificats requis.



6.3 : Utilisation de la voie publique

- a) Une autorisation du fonctionnaire désigné est obligatoire pour l'utilisation d'une partie de la voirie pour y placer des appareils, y déposer des matériaux de construction ou pour y creuser une cavité dans la réalisation des travaux d'une construction aux conditions déterminées par le fonctionnaire désigné ;
- b) Les détériorations de la chaussée et du trottoir résultant de l'occupation des travaux effectués devront être réparées aux frais du constructeur. Ce dernier est responsable de tout accident aux personnes ou dommage à la propriété privée par suite de cette utilisation de la voie publique ;
- c) Tout entrepreneur est responsable de s'assurer qu'aucune excavation et aucun travaux ne sont entrepris sur la propriété publique et qu'aucun bâtiment n'est érigé ou aucun matériau n'est entreposé, en tout ou en partie, sur une telle propriété sans avoir au préalable obtenu l'autorisation écrite du fonctionnaire désigné ;
- d) Dans tous les cas, la présente autorisation ne permet pas d'effectuer une activité telle que la préparation du mortier, le sciage ou préparation du bois de construction, de la pierre ou du ciment.

6.4 : Dépôt de matériaux

- a) Les matériaux déposés sur un terrain doivent uniquement servir à la construction du bâtiment ou de l'ouvrage visé par le permis de construction;
- b) Pendant toute la durée des travaux, il est prohibé de déposer des matériaux ou des débris dans les fossés : le propriétaire doit s'assurer du drainage continu pendant les travaux de construction.

6.5 : Remise en état

- a) Lorsqu'un chantier de construction est terminé, tous matériaux, débris et déchets doivent être enlevés immédiatement et le lot remis en parfait état de propreté dans les deux (2) semaines suivants la fin des travaux.
- b) Il est, par ailleurs, interdit de modifier, par opération de déblai ou de remblai, le niveau naturel d'un terrain de plus d'un (1) mètre.



Section 7 : Dispositions relatives aux responsabilités du propriétaire et de l'entrepreneur

7.1 : Responsabilités

Tout entrepreneur est responsable, conjointement, avec le ou les propriétaires, pour tous les travaux exécutés.

7.2 : Conditions dangereuses

Tout propriétaire ou entrepreneur doit s'assurer qu'il n'existe pas ou qu'il n'existera pas de conditions dangereuses résultant de l'exécution des travaux ou du fait qu'ils soient inachevés advenant l'occupation des lieux avant que la réalisation complète des travaux pour lesquels un permis a été émis.

7.3 : Bâtiments dangereux

- a) Lorsqu'un bâtiment ou une partie de bâtiment est dans une condition dangereuse, le propriétaire ou l'entrepreneur doit prendre immédiatement les mesures nécessaires pour assurer la sécurité du bâtiment à ses frais. Les travaux de consolidation et de réparation doivent être entrepris sans délai ;
- b) Si les mesures entreprises pour la consolidation ou la réparation du bâtiment ne permettent pas enrayer la condition dangereuse, suite à une évaluation par un professionnel, la démolition du bâtiment doit être entreprise dans un délai maximal de trente (30) jours suivant le rapport de l'expert.

7.4 : Dommages causés à la propriété publique

Tout propriétaire est responsable des frais encourus pour les réparations de tout dommage causé à la propriété publique.



Section 8 Dispositions relatives aux constructions inoccupées, dangereuses, inachevées ou inutilisées et bâtiments incendiés

8.1 : Sécurité

Dans un délai de trente (30) jours à partir de la date de l'avis d'infraction ou du constat d'infraction, toute construction inoccupée, dangereuse, inachevée, incendiée, inutilisée ou ayant perdu 50% ou plus de sa valeur doit être complètement fermée, barricadée, démolie afin de prévenir tout accident. Le site doit être nettoyé à l'intérieur du même délai.

L'évaluation des dommages et de la valeur résiduelle relève de la compétence du service d'évaluation de la Ville de Saint-Rémi.

8.2 : Excavation ou fondation inachevée

Toute excavation et toute fondation d'une construction inachevée, démolie, incendiée ou déplacée doit être entourée d'une clôture de deux (2) mètres de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public, et ce à l'intérieur d'un délai de quatorze (14) jours.

8.3 : Construction inachevée ou abandonnée

Les ouvertures d'une construction inachevée ou abandonnée depuis plus de trente (30) jours doivent être barricadées. Si la construction n'est pas achevée dans le délai de réalisation prescrit lors de l'émission du permis de construction, la démolition de la construction doit être entreprise dans les soixante (60) jours suivants.

8.4 : Construction incendiée

Toute construction incendiée doit être démolie. Les fondations doivent être démolies ou remplies et le terrain entièrement déblayé dans les six (6) mois suivants l'incendie, à moins que le propriétaire n'ait décidé de restaurer la construction; dans un tel cas, les travaux de restauration doivent avoir commencé dans les six (6) mois suivants l'incendie; de plus, durant la période entre l'incendie et la démolition ou le début des travaux de restauration, la construction doit être convenablement close ou barricadée ou, s'il y a lieu, entourée d'une clôture.

8.5 : Démolition d'un bâtiment

a) Avant d'entamer toute démolition :

- Toutes les mesures requises par le fonctionnaire désigné pour emmurer l'emplacement et protéger le public doivent être complétées;
- Des affiches d'avertissement doivent être installées adéquatement et les propriétaires des immeubles adjacents avertis ;
- Les services d'utilités publiques doivent être débranchés et protégés à la ligne de propriété.



- b) Au plus tard trente (30) jours après la fin des travaux de démolition d'un bâtiment ou partie de bâtiment, le terrain concerné doit être nettoyé de tous rebuts ou matériaux et laissé en état de propreté. Les excavations doivent être comblées dans les mêmes délais ;
- c) Lorsque des décombres sont employés pour combler une excavation, le remplissage doit être recouvert de terra ou de sable d'au moins trente (30) centimètres d'épaisseur. Aucun matériau putrescible ne doit être utilisé pour combler les excavations ;
- d) Après le remblai, le terrain doit être nivelé de manière à empêcher toute accumulation d'eau et être conforme aux dispositions concernant le niveau du terrain par rapport à la voie publique énoncées au *Règlement de zonage no. V467-07* ;
- e) Si, dans les trente (30) jours de sa signification, un propriétaire ne se conforme pas à un avis donné par le fonctionnaire désigné relativement aux dispositions du présent article, les travaux de protection requis peuvent être faits par la Ville aux frais du propriétaire, et ce, sans pour autant que la Ville renonce à ses possibilités de recours prévus au présent règlement.



VILLE DE SAINT-RÉMI

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NO. V469-07

CHAPITRE 3 :

Dispositions relatives aux constructions dérogatoires



TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : Dispositions générales

- 1.1 : Bâtiments ayant perdu plus de la moitié de sa valeur
- 1.2 : Bâtiments d'élevage



Section 1 : Dispositions générales

1.1 : Bâtiments ayant perdu plus de la moitié de sa valeur

La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu plus de la moitié de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelques autres causes doit être effectuée en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur au moment de cette reconstructions ou réfection.

L'évaluation des dommages et de la valeur résiduelle relève de la compétence du service d'évaluation de la Ville de Saint-Rémi.

1.2 : Bâtiments d'élevage

Dans le cas de la destruction d'un bâtiment d'élevage à plus de 50% de sa valeur, suite à un incendie ou toute autre cause, la reconstruction est autorisée aux conditions suivantes :

- a) Ne pas aggraver la dérogation par rapport à la situation prévalant avant la destruction ;
- b) Être réalisée dans un délai maximum de dix-huit (18) mois à compter de la date de la destruction dudit bâtiment d'élevage.

La même disposition s'applique aux bâtiments d'élevage encadré par le zonage de production.



VILLE DE SAINT-RÉMI

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NO. V469-07

CHAPITRE 4 :

Dispositions finales



TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : Entrée en vigueur

1.1 : Entrée en vigueur



Section 1 : Entrée en vigueur

1.1 : Entrée en vigueur

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

Michel Lavoie, Maire

Diane Soucy, DGA / Greffière

AVIS DE MOTION	:	12 mars 2007
ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT	:	12 mars 2007
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION	:	27 mars 2007
ADOPTION DU RÈGLEMENT	:	10 avril 2007
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC	:	12 avril 2007
ENTRÉE EN VIGUEUR	:	29 mai 2007