

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu

ASSEMBLÉE PUBLIQUE : 8 MARS 2011

AVIS DE MOTION : 7 FÉVRIER 2011

ADOPTION DU RÈGLEMENT N° : 2011-R-196

ENTRÉE EN VIGUEUR : 4 AVRIL 2011

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives	1
Identification du.....	1
document	1
But du règlement	1
Territoire touché	1
Titres, tableaux et symboles	1
Unités de mesure	1
Du texte et des mots.....	1
Invalidité partielle du Règlement.....	2
Préséance	2
Application du Règlement	2
Responsabilité d'appliquer le Code du bâtiment	2
Travaux assujettis	2
Chapitre 2 : Normes de construction.....	3
Section 1 : Dispositions générales	3
Installation septique.....	3
Détecteur de fumée et avertisseur d'incendie	3
Fondations	3
Blindage des bâtiments.....	4
Exigences relatives aux soupapes de retenues.....	5
Raccordement aux réseaux d'égouts	5
Gouttières	5
Cabinets d'aisance	5
Section 2 : Les stations-services	6
Bâtiment incombustible.....	6
Îlot des pompes.....	6
Réservoirs.....	6
Chapitre 3 : Dispositions relatives aux travaux.....	7
Section 1 : Chantier de construction	7
Installation d'un chantier.....	7
Sécurité près des excavations	7
Section 2 : Démolition d'un bâtiment	8
Sécurité.....	8
Poussière.....	8
Interdiction de brûler les débris	8
A la suite de la démolition.....	8
Section 3 : Construction inachevée, incendiée ou vétuste.....	9
Sécurité.....	9
Construction incendiée	9
Construction vétuste	9
Section 4 : Ponceau d'entrée et égout pluvial	10
Secteur assujetti.....	10
Routes 133 et 137	10
Implantation et installation	10
Chapitre 4 : Bâtiment dérogatoire et droits acquis	11
Bâtiment détruit ou dangereux.....	11
Travaux autorisés.....	11
Agrandissement	11
Chapitre 5 : Les sanctions et recours.....	12
Infraction au règlement.....	12
Constatation de l'infraction	12
Amendes.....	12
Application du Code de procédure et autres recours	12

Abrogation.....12

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives

- Identification du document** 1. Le présent document est identifié sous le nom de « Règlement de construction pour la municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu ».
- But du règlement** 2. Le Règlement de construction a pour objet de préciser les matériaux à employer dans la construction* et la façon de les assembler, les normes de résistance, de salubrité, de sécurité et d'isolation des constructions * ainsi que les dispositions concernant la reconstruction et la réfection des bâtiments* détruits ou devenus dangereux.
- Territoire touché** 3. Le Règlement de construction s'applique sur tout le territoire de la municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu.
- Titres, tableaux et symboles** 4. Le texte, les croquis, les titres, les plans, les symboles, les illustrations ainsi que toute autre forme d'expression font partie intégrante du Règlement de construction. Dans le cas où plusieurs formes d'expression sont utilisées pour définir une règle ou une norme, il faut interpréter cette règle ou norme en tenant compte de toutes ces formes d'expression.
- En cas de contradiction entre deux normes s'appliquant à un usage*, un terrain* ou un bâtiment*, la norme la plus exigeante prévaut.
- Unités de mesure** 5. Les unités de mesure mentionnées dans le Règlement de construction font référence au système métrique.
- Du texte et des mots** 6. Pour l'interprétation et l'application du Règlement de construction, les mots ou expressions suivis d'un astérisque (*) sont définis et se retrouvent dans le chapitre 2 du Règlement de zonage en vigueur. Tous les autres mots ou expressions non définis conservent leur sens commun.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi. Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; les mots « peut » ou « devrait » conservent un sens facultatif.

Invalidité partielle du Règlement

7. Dans le cas où une disposition du Règlement de construction est déclarée invalide par un tribunal, la légalité des autres dispositions n'est pas touchée et elles continuent à s'appliquer et à être en vigueur.

Préséance

8. Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

Application du Règlement

9. L'administration et l'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné*, nommé par résolution du conseil* municipal.

Responsabilité d'appliquer le Code du bâtiment

10. La municipalité* ne peut être tenue responsable de la qualité d'un ouvrage*. Cette responsabilité appartient à l'entrepreneur, le sous-entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont dirigé ou surveillé les travaux* conformément aux articles 2117 et suivants du Code civil. Par ailleurs, ils doivent s'assurer qu'ils respectent les dispositions applicables de la dernière version disponible du Code national du bâtiment, selon la nature des travaux* réalisés.

Travaux assujettis

11. A la suite de l'entrée en vigueur du présent règlement, nul ne peut ériger, déplacer, réparer, transformer, agrandir une construction*, modifier l'utilisation d'une construction* ou subdiviser un logement* qu'en conformité avec le présent règlement.

Chapitre 2 : Normes de construction

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Installation septique

12. Toute construction* dont la destination, l'usage* ou l'activité est susceptible d'amener l'émission, le dépôt ou le rejet d'eaux usées, doit se conformer à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) et ses règlements qui en découlent.

Détecteur de fumée et avertisseur d'incendie

13. Toute nouvelle* construction pour fins d'habitation*, y compris les usages* d'hébergement tel que les hôtels, motels, gîtes touristiques* et maisons de chambres, doit être protégée contre le feu à l'aide d'un ou de plusieurs détecteurs de fumée et d'avertissement d'incendie.

Chaque logement* doit être ainsi protégé. Dans le cas des hôtels, motels, gîtes touristiques* et maisons de chambres, chaque chambre doit être munie d'un détecteur et d'un avertisseur d'incendie, en plus des espaces communs.

Les détecteurs de fumée prévus au présent article doivent être installés entre les chambres et les aires de séjour. De plus, si l'unité de logement* compte plus d'un étage*, un avertisseur doit être installé à chaque étage*. Les détecteurs de fumée doivent être maintenus en bon état de fonctionnement.

Fondations

14. Les fondations* de tout bâtiment principal* doivent être de béton coulé, à l'exception des maisons mobiles* ou modulaires et des bâtiments* agricoles.

Un agrandissement sur pieux vissés n'excédant pas 35 % de la superficie résidentielle sera autorisé à la condition que le projet soit accompagné de la production d'un plan à cet effet et d'un certificat ou d'une attestation témoignant du fait que le projet respecte le Code national du bâtiment et que ce plan et ce certificat ou cette attestation soit signé par un architecte ou par un ingénieur, ledit agrandissement devant également respecter les autres normes quant aux marges de recul* et quant aux marges latérale* et

arrière*. La base dudit agrandissement devra par ailleurs être dissimulée par du carrelage, plantation ou autre matériau permis aux termes du présent règlement ou du règlement de zonage en vigueur.

Blindage des bâtiments

15. Tout matériau et/ou assemblage de matériaux de construction* en vue d'assurer le blindage contre les projectiles d'armes à feu ou contre des explosifs, dans une partie de bâtiment* résidentiel ou un ou une partie de bâtiment* commercial où l'on sert des boissons alcoolisées est prohibé.

Dans un tel bâtiment*, sont notamment prohibés les matériaux de construction* suivants :

- a) L'installation de verre de type laminé (H-6) ou tout autre verre « pare-balle » dans les fenêtres ou les portes;
- b) L'installation de volets de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment*;
- c) L'installation de portes en acier blindé et/ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- d) L'installation de murs ou de parties de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment* ou d'une tour d'observation en béton armé ou non armé et/ou en acier blindé et/ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- e) L'installation de grillage et/ou de barreaux que ce soit au chemin d'accès et/ou aux portes et/ou fenêtres du bâtiment* lui-même, à l'exception des fenêtres et portes de caves* ou sous-sol*.

Exigences relatives aux soupapes de retenues

16. Tout propriétaire d'un bâtiment* desservi par les services d'égouts municipaux doit installer à ses frais et maintenir en bon état une soupape de sûreté (clapet de non-retour) afin d'empêcher tout refoulement des eaux d'égout sanitaire ou pluviaux.

Dans le cas d'un bâtiment* déjà érigé, le propriétaire bénéficie d'un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement pour se conformer à cette obligation.

En cas de défaut du propriétaire d'un bâtiment* desservi par les services d'égouts d'installer et de maintenir en bon état de telles soupapes de sûreté (clapet de non-retour) conformément au présent article, la municipalité* n'est pas responsable des dommages causés à l'immeuble ou à son contenu à la suite des conséquences d'un refoulement des eaux d'égouts.

Raccordement aux réseaux d'égouts

17. Lorsqu'un terrain* est adjacent à une rue desservie, les eaux sanitaires et pluviales doivent être canalisées dans des systèmes séparés. L'égout pluvial doit être situé à gauche en regardant du site de la construction* vers la rue. Les fosses de récupération d'huile ou de graisse ne doivent en aucun cas être raccordées au réseau d'égouts municipal ni s'y déverser.

Gouttières

18. Il est interdit de rejeter l'effluent des gouttières des bâtiments* dans les réseaux d'égouts sanitaires ou pluviaux de la municipalité*.

Cabinets d'aisance

19. Toutes les nouvelles résidences devront être munies de cabinets d'aisance utilisant 6 litres ou moins d'eau par chasse, à l'exception de ceux situés au sous-sol du bâtiment*.

SECTION 2 : LES STATIONS-SERVICES

Bâtiment incombustible

20. Le bâtiment* d'une station-service* doit être une construction* incombustible, à l'exception de la toiture.

Îlot des pompes

21. Les unités de distribution doivent être montées sur un îlot de béton et être protégées contre les dommages matériels causés par les véhicules. Les pompes peuvent être recouvertes d'un toit composé de matériaux non combustibles.

Réservoirs

22. L'emmagasinage de l'essence doit s'effectuer dans des réservoirs souterrains. Les réservoirs ne doivent pas être situés sous un bâtiment* et ils doivent respecter les dispositions applicables de la Loi sur l'utilisation des produits pétroliers.

Chapitre 3 : Dispositions relatives aux travaux

SECTION 1 : CHANTIER DE CONSTRUCTION

Installation d'un chantier

23. L'émission d'un permis* de construction permet l'installation et le maintien sur le site, pendant la durée des travaux*, des appareils nécessaires à l'exécution des travaux*. Ce droit s'éteint 30 jours après la fin des travaux*.

Sécurité près des excavations

24. Toute excavation de plus de 1,4 mètre de profondeur doit être entourée d'une clôture d'au moins 1,2 mètre de hauteur afin d'assurer en tout temps la protection du public.

SECTION 2 : DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT

- Sécurité** 25. Toute personne responsable ou exécutant des travaux* de démolition* doit s'assurer que les mesures nécessaires à la protection du public ont été prises.
- Poussière** 26. Les débris et les matériaux de démolition* doivent être arrosés de manière à contrôler le soulèvement de la poussière.
- Interdiction de brûler les débris** 27. Il est interdit de brûler les débris ou les décombres résultant des travaux* de démolition* à moins de 100 mètres de tout bâtiment principal* ou secondaire.
- A la suite de la démolition** 28. Au plus tard 15 jours après la fin des travaux* de démolition*, le terrain* doit être nettoyé de tout débris ou matériau et remis en état de propreté.

SECTION 3 : CONSTRUCTION INACHEVÉE, INCENDIÉE OU VÉTUSTE

Sécurité

29. Toute construction* inoccupée, inachevée ou inutilisée doit être barricadée afin d'en interdire l'accès et prévenir les accidents.

Les excavations ou les fondations* non immédiatement utilisées d'une construction* inachevée, démolie ou déplacée doivent être entourées d'une clôture non ajourée d'une hauteur minimale de 1,2 mètre.

Construction incendiée

30. Sous réserve de l'article 35, toute construction* incendiée doit être démolie, y compris les fondations*, et le terrain* doit être entièrement déblayé dans les 12 (douze) mois suivant l'incendie, à moins que le propriétaire n'ait décidé de restaurer la construction*. Les travaux* de restauration doivent débuter dans les 12 (douze) mois suivant l'incendie.

Dans les 48 heures suivant le sinistre, la construction* incendiée doit être barricadée ou entourée d'une clôture d'une hauteur minimale de 1,2 mètre.

Construction vétuste

31. Lorsqu'une construction* est dans un état tel qu'elle met des personnes en danger, la municipalité* peut ordonner l'exécution des travaux* requis pour assurer la sécurité des personnes, conformément aux dispositions applicables de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et de la Loi sur la qualité de l'environnement.

SECTION 4 : PONCEAU D'ENTRÉE ET ÉGOUT PLUVIAL

**Secteur
assujetti**

32. La présente section concerne les travaux* de canalisation du fossé et les entrées charretières pour les rues existantes.

**Routes 133 et
137**

33. Tous les travaux* relatifs à l'aménagement d'une entrée charretière adjacente à la route 133 et à la route 137 doivent préalablement recevoir l'autorisation du ministère des Transports du Québec.

**Implantation
et installation**

34. Toute entrée charretière doit être implantée et installée selon les dispositions suivantes :

- 1° le ponceau permettant d'accéder aux propriétés doit être érigé en conformité des Règlements municipaux en vigueur ou des lois et règlements applicables du ministère des Transports du Québec;
- 2° un ponceau d'entrée ne peut être installé à moins de 6 mètres d'une intersection;
- 3° les largeurs minimale et maximale des entrées charretières sont:

	Minimale (mètres)	Maximale (mètres)
Usage* résidentiel	4	6
Usage* agricole	6	15
Usage* commercial	6	11
Usage* industriel	6	15
Usage* public et	6	15

Chapitre 4 : Bâtiment dérogatoire et droits acquis

Bâtiment détruit ou dangereux

35. La reconstruction ou la réfection de toute construction* détruite ou devenue dangereuse ou ayant perdu 50 % ou plus de sa valeur à la suite d'un incendie ou de quelque autre cause non volontaire, doit être effectuée en conformité avec les Règlements d'urbanisme. De plus, la construction* devra être démolie dans les 90 jours suivant la nouvelle construction* habitable.

Toutefois, lorsque la destruction d'un bâtiment principal* est la conséquence d'un incendie ou de tout autre séisme naturel à l'exception d'une inondation dans une plaine inondable* de grand courant*, le remplacement ou la reconstruction est autorisé dans les 12 mois suivant le sinistre aux conditions suivantes :

- Le bâtiment principal* à être reconstruit ou réparé peut conserver les mêmes dimensions (largeur, profondeur et hauteur) que celles existantes avant le sinistre, mais en aucune façon, il ne doit aggraver le caractère dérogatoire du bâtiment principal* en diminuant les marges* arrière et latérales existantes avant le sinistre. La nouvelle construction* doit respecter la marge avant* prescrite pour la zone concernée. Toutefois, si cette norme est impossible à respecter, la nouvelle* construction devra se rapprocher le plus possible de la norme en vigueur.
- Toutes les autres dispositions des Règlements d'urbanisme s'appliquent intégralement.

Travaux autorisés

36. Un bâtiment* dérogatoire* au présent règlement en ce qui concerne ses caractéristiques de construction* peut être réparé ou amélioré. Les travaux* ne doivent pas avoir pour effet de rendre le bâtiment* encore plus dérogatoire* au présent règlement.

Agrandissement

37. Un bâtiment* dérogatoire* au présent règlement peut être agrandi, à condition que l'agrandissement soit conforme au présent règlement.

Chapitre 5 : Les sanctions et recours

Infraction au règlement 38. Toute personne qui agit en contravention au Règlement de construction commet une infraction.

Constatation de l'infraction 39. L'inspecteur en urbanisme* de la municipalité* est autorisé à délivrer, au nom de la municipalité*, un constat d'infraction pour toute infraction à l'une des dispositions du présent règlement.

Amendes 40. Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende de 300 \$ à 1 000 \$ avec frais.

Si l'infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

Application du Code de procédure et autres recours 41. Les poursuites entreprises, en vertu du présent règlement, sont intentées et jugées, conformément aux dispositions du Code de procédure pénale (L.R.Q. c.C-25-1); les jugements rendus sont exécutés conformément aux dispositions de ce Code.

En plus des recours prévus dans ce chapitre, le conseil municipal peut exercer tout autre recours nécessaire à l'application du règlement, dont les recours prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

Abrogation 42. Ce règlement abroge le règlement n°200-R-045 de la municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu.