

CHAPITRE 18 NORMES DE CONSTRUCTION

18.1	Généralités	269
18.1.1	<i>Administration du règlement de construction</i>	269
18.1.2	<i>Règlement remplacé.....</i>	269
18.2	Lois et règlements applicables.....	269
18.2.1	<i>Code national du bâtiment – 1995</i>	269
18.2.2	<i>Autres codes applicables</i>	272
18.3	Normes particulières de construction concernant les bâtiments d’usages résidentiel et commercial.....	273
18.3.1	<i>Fondation d’un bâtiment.....</i>	273
18.3.2	<i>Plomberie.....</i>	273
18.4	Blindage ou fortification des bâtiments.....	274
18.5	Normes relatives à l’installation des maisons mobiles	276
18.5.1	<i>Hauteur de la maison mobile</i>	276
18.5.2	<i>Ancrage</i>	276
18.6	Normes d’accès aux bâtiments pour les personnes handicapées physiques.....	277
18.7	Normes particulières relatives aux maisons de chambre ou pension de famille	278
18.8	Normes de reconstruction	282

SECTION IV

Règlement de construction numéro 2004-02

18. NORMES DE CONSTRUCTION

19. NORMES RELATIVES À CERTAINS RISQUES



CHAPITRE 18 NORMES DE CONSTRUCTION

18.1 Généralités

18.1.1 Administration du règlement de construction

Les dispositions du Règlement sur l'application des règlements d'urbanisme complètent le présent règlement et servent à son application. L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le présent règlement et le Règlement sur l'application des règlements d'urbanisme.

18.1.2 Règlement remplacé

Le présent règlement de construction remplace, à toutes fins que de droit, le règlement numéro 120-90, ainsi que ses amendements.

Le présent règlement a effet malgré toute autre disposition incompatible contenue dans l'un ou l'autre des règlements municipaux actuellement en vigueur dans la Municipalité.

Tels remplacements et abrogations n'affectent pas cependant les procédures pénales intentées, sous l'autorité des règlements ainsi remplacés ou abrogés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements remplacés ou abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

18.2 Lois et règlements applicables

18.2.1 Code national du bâtiment – 1995

Le présent article s'applique à tout bâtiment qui abrite uniquement un des usages principaux ci après mentionnés :

- 1) un établissement de réunion non visé aux paragraphes 6) et 10) qui n'accepte pas plus de neuf (9) personnes;

- 2) un établissement de soins ou de détention qui constitue :
 - a) soit une prison;
 - b) soit un centre d'éducation surveillé avec ou sans locaux de détention qui n'héberge ou n'accepte pas plus de neuf (9) personnes;
 - c) soit une résidence supervisée qui n'héberge ou n'accepte pas plus de neuf (9) personnes;
 - d) soit une maison de convalescence ou un centre de réadaptation qui n'héberge ou n'accepte pas plus de neuf (9) personnes;

- 3) une habitation qui constitue :
 - a) soit un immeuble utilisé comme logement répondant à l'une des caractéristiques suivantes :
 - i) il a au plus deux (2) étages en hauteur de bâtiment tel que défini au chapitre I du Code de construction;
 - ii) il comporte au plus huit (8) logements;
 - b) soit une maison de chambres, une pourvoirie n'offrant pas de services d'hôtellerie ou une pension de famille lorsqu'un tel bâtiment comporte au plus neuf (9) chambres;
 - c) soit un hôtel d'au plus deux (2) étages, en hauteur de bâtiment au sens du Règlement sur la sécurité dans les édifices publics (R.R.Q., 1981, c. S-3, r.4), exploité par une personne physique dans une maison unifamiliale qui lui sert de résidence, dans laquelle on compte au plus six (6) chambres à coucher, et où elle reçoit moins de quinze (15) pensionnaires;
 - d) soit un monastère, un couvent, un noviciat, dont le propriétaire est une corporation religieuse incorporée en vertu d'une loi spéciale du Québec ou de la Loi sur les corporations religieuses (L.R.Q., c. C-71), lorsque ce bâtiment ou partie de bâtiment divisé par un mur coupe-feu, est occupé par au plus de trente (30) personnes et a au plus trois (3) étages en hauteur de bâtiment au sens du Règlement sur la sécurité dans les édifices publics;
 - e) soit un refuge qui n'héberge ou n'accepte pas plus de neuf (9) personnes;

- 4) un établissement d'affaires, d'au plus deux (2) étages en hauteur de bâtiment, tel que défini au chapitre I du Code de construction;
- 5) un établissement commercial ayant une surface totale de plancher d'au plus trois cents (300) m², lorsque ce bâtiment est utilisé comme magasin;
- 6) une garderie qui n'héberge ou n'accepte pas plus de neuf (9) personnes;
- 7) une station de métro;
- 8) un usage agricole;
- 9) un établissement industriel;
- 10) tout usage compris dans un édifice à caractère familial au sens du paragraphe 7.2 de l'article 1 du Règlement sur la sécurité dans les édifices publics (R.R.Q., 1981, c. S-3, r.4) et conforme au paragraphe 1.1 de l'article 6 de ce règlement

Sujet aux modifications, restrictions et additions contenues ci-après dans le présent règlement, le Code national du bâtiment du Canada, édition 1995 publié par le Comité associé du Code national du bâtiment du Conseil national de recherches du Canada, ci-après désigné le « Code », dont copie est jointes au présent règlement comme annexe « A-3 » pour en faire partie intégrante, de même que leurs amendements présents et futurs lorsqu'ils sont confirmés par résolution du Conseil, sont, par le présent règlement, adoptés comme règlement de construction de la ville, toute référence audit code constitue, le cas échéant, une référence au présent règlement.

Toutefois, seules les parties et sections suivantes du Code national du bâtiment (1995) s'appliquent aux bâtiments énumérés au premier paragraphe :

- Les parties 1 et 2;
- Les sections 9.1, 9.2, 9.3, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 9.9, 9.10 sauf 9.10.21, 9.11, 9.13, 9.14, 9.15.6, 9.18, 9.19, 9.21, 9.22, 9.25, 9.29, 9.30, 9.31, 9.32, 9.33 et 9.35 de la partie 9.

18.2.2 Autres codes applicables

Toutes les dispositions et les amendements des codes suivants relatifs à la construction s'appliquent :

- le Code national de prévention des incendies du Canada (1990)
- le Code de plomberie ;
- le Code de sécurité pour les travaux de construction

Les amendements apportés aux codes ci-haut indiqués après l'entrée en vigueur du présent règlement font également partie du présent règlement et entreront en vigueur à la date déterminée par le Conseil par résolution.

18.3 Normes particulières de construction concernant les bâtiments d'usages résidentiel et commercial

18.3.1 Fondation d'un bâtiment

On entend par fondation d'un bâtiment, un ensemble de travaux et ouvrages destinés à assurer la base, la stabilité d'une construction.

- Tout bâtiment destiné à un usage principal doit reposer sur des murs de fondation d'une hauteur minimale de un (1) mètre, construits en conformité aux dispositions prévues aux sections 9.15 et 9.18 du Code National du Bâtiment ;
- Nonobstant le paragraphe précédent, tout bâtiment destiné à un usage principal peut également reposer sur une dalle de béton, construite en conformité aux dispositions prévues à la section 9.16 du Code National du Bâtiment ;
- Tout mur de fondation doit reposer sur une semelle en béton coulé d'une épaisseur de deux cent (200) mm et d'une largeur égale au double de l'épaisseur des murs de fondation ;
- Les fondations de bois ainsi que les pilotis de bois et pilotis de béton, destinés à supporter un bâtiment principal, sont interdits, sauf pour maison mobile.

18.3.2 Plomberie

- Pour l'ensemble des conduites métalliques destinées à transporter l'eau potable et disposées à l'intérieur et à l'extérieur des habitations et commerces, seuls sont permis les fils de soudures exempts de plombs ;
- Le paragraphe précédent s'applique également pour toute conduite métallique d'eau potable destinée à des fins de consommations par des personnes.

18.4 Blindage ou fortification des bâtiments

L'utilisation de matériaux et l'assemblage de matériaux de construction en vue d'assurer le blindage ou la fortification d'un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, les explosions, un choc ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut sont prohibés pour les bâtiments affectés, utilisés ou occupés en tout ou en partie par l'un des usages suivants:

- 1) un usage de la catégorie commerce d'hébergement;
- 2) un usage de la catégorie commerce de récréation extérieure extensive;
- 3) un usage de la catégorie commerce de récréation intérieure;
- 4) un usage de la catégorie commerce de restauration;
- 5) un usage de la catégorie commerce de services personnels, professionnels et bureaux spécifiquement les locaux d'organismes, les clubs sociaux et les organisations civiques et amicales à l'exception des bijouteries, banques, caisses, établissements financiers;
- 6) un usage de la catégorie commerce artériel léger spécifiquement la vente, la location et la réparation de motocyclette;
- 7) un usage de la classe d'usage habitation.

La prohibition s'applique également aux bâtiments dans lesquels s'exercent conjointement des usages commerce et habitation ci-haut mentionnés.

Les usages ci-haut mentionnés renvoient au règlement de zonage à l'article 7.2.

À l'égard des bâtiments affectés, utilisés ou occupés en tout ou en partie par les usages ci-haut mentionnés, sont notamment prohibés:

- 1) l'installation de verre de type laminé (H-6) ou tout autre verre pare-balles dans les fenêtres et les portes;
- 2) l'installation de volets de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- 3) l'installation de portes blindées ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;

18.5 Normes relatives à l'installation des maisons mobiles

Quiconque désire installer et occuper une maison mobile à l'intérieur des zones permettant cet usage doit obtenir un permis de construction et un certificat d'occupation à cet effet.

18.5.1 Hauteur de la maison mobile

Le niveau du plancher fini doit être à une hauteur maximale de 0,75 m du sol fini adjacent.

La ceinture de vide technique doit être construite d'un matériau semblable à celui de la maison mobile et doit être finie avec un enduit protecteur acceptable.

L'emplacement doit être complètement aménagé, les entrées d'automobiles et de piétons doivent être pavées ou gravelées et les parties résiduelles doivent être recouvertes de tourbe ou ensemencées de gazon.

18.5.2 Ancrage

Des ancrages, ayant forme d'œillets métalliques encastrés dans un béton moulé sur place, de vis en tire-bouchon ou d'ancres à têtes de flèche, doivent être prévues à tous les angles de la plate-forme de la maison mobile et aux endroits où elles peuvent être nécessaires pour arrimer solidement la maison mobile et la rendre capable de résister à la poussée du vent. Ces dispositifs d'ancrage du châssis de la maison mobile doivent être assujettis par un câble ou tout autre dispositif approuvé.

18.6 Normes d'accès aux bâtiments pour les personnes handicapées physiques

Tous les nouveaux édifices publics doivent avoir au moins une (1) entrée principale qui soit conforme aux normes du Code national du bâtiment (1995) du comité associé du Conseil national de recherches du Canada. Cette entrée utilisable par les handicapés physiques doit donner sur l'extérieur au niveau du trottoir ou d'une rampe d'accès à un trottoir ou au niveau de l'aire de stationnement.

Ces allées extérieures doivent avoir des surfaces antidérapantes. Les allées extérieures doivent former une surface continue et ne doivent comporter aucune dénivellation brusque, telle que marches ou bordures.

Les voies piétonnières ne doivent pas comporter d'obstacles tels que panneau, haubans, arbres et autres s'ils peuvent présenter un risque pour les utilisateurs.

18.7 Normes particulières relatives aux maisons de chambre ou pension de famille

Toute nouvelle maison de chambres ou pension de famille doit rencontrer les normes minimales suivantes :

- établissement ou propriétaire ou locataire ou occupant offrant en location à des tiers, neuf (9) chambres et moins servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes.

Sont cependant exclues :

- a) les chambres situées dans un établissement hôtelier ou un autre établissement touristique au sens de la Loi sur les établissements touristiques ;
- b) les chambres offertes en location dans un établissement de type gîte du passant (Bed & Breakfast) ;
- c) les maisons de chambres offrant en location dix (10) chambres et plus ;
- d) les maisons reconnues comme étant une ressource de type familial ou une ressource intermédiaire au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux.

En plus des normes déjà applicables, apparaissant aux sections visées à la partie 9 du Code National du Bâtiment, les maisons de chambres et les pensions de famille doivent respecter les normes suivantes, la présente section ayant préséance sur toute disposition incompatible à une autre section du règlement de construction :

1) Chambre :

Chacune des chambres doit :

- a) Avoir une superficie utile d'au moins sept (7) mètres carrés par occupant et 9.2 mètres pour deux occupants ;
- b) Être pourvue d'une surface vitrée minimale de 5% de la surface desservie et une surface d'au moins 0,35 mètre ;

- c) Avoir une hauteur d'au moins 2,3 mètres sur 50% de la superficie et avoir une superficie utile d'au moins 4,6 m² par occupant ;
- d) Héberger au maximum deux (2) personnes.

2) Salle de bain et toilette :

Une salle de bain complète comprenant une toilette, un lavabo, un bain ou une douche et destinée aux pensionnaires doit être aménagée à chacun des étages où sont situées les chambres destinées à l'hébergement et une toilette par quatre personnes.

3) Sécurité et prévention des incendies :

Tout propriétaire ou tenancier d'une maison de chambres ou d'une maison de pension doit assurer le respect intégral des normes suivantes :

3.1) Moyens d'évacuation :

- a) Toute porte utilisée comme issue doit avoir :
 - une largeur minimale de huit cent dix millimètres (810) mm si elle a un seul vantail ;
 - des vantaux d'au moins six cent dix millimètres (610) de largeur si elle en a plusieurs.
- b) Mécanisme d'ouverture permettant à la porte de s'ouvrir de l'intérieur sans clef ;
- c) Aucune chambre ne peut être aménagée au sous-sol ou à l'étage à moins que le dit sous-sol ou étage comprenne une issue extérieure.

3.2) Signalisation des issues :

À l'exception de la porte d'entrée principale, les portes d'issue d'un bâtiment doivent être signalées par un panneau, placé au-dessus ou à côté de celles-ci et doit comporter le mot « SORTIE » OU « EXIT » en lettres rouges avec lettres contrastantes, s'il est éclairé par transparence, et en lettres blanches sur

fond rouge ou en lettres rouges sur fond blanc, s'il est éclairé extérieurement.

3.3) Accès à l'issue :

Les accès à l'issue exigés pour une suite ne doivent pas traverser un autre logement, un local technique ou la chambre d'un autre pensionnaire.

3.4) Chambre à fournaise et panneau électrique :

- a) la chambre à fournaise doit être isolée du restant du bâtiment par une séparation coupe-feu ayant un degré de résistance au feu d'au moins une (1) heure ou être munie et protégée par un gicleur automatique ;
- b) le panneau électrique doit être isolé du restant du bâtiment par une séparation coupe-feu ayant un degré de résistance au feu d'au moins une (1) heure.

3.5) Éclairage :

Un éclairage de sécurité doit être présent en tout temps dans :

- a) les issues ;
- b) les principales voies d'accès à l'issue ;
- c) les corridors communs.

Les dispositifs d'éclairage de sécurité doivent être autonomes et conformes à la norme C.22.22 no. 141-m de la C.S.A..

3.6) Avertisseurs de fumée :

- a) des avertisseurs de fumée répondant à la norme CAN/ULC – C531-M doivent être installés dans chaque pièce où l'on dort et dans les espaces communs ;
- b) les avertisseurs de fumée doivent être reliés électriquement de façon à se déclencher tous automatiquement dès qu'un avertisseur est déclenché.

3.7) Extincteurs portatifs :

Chaque maison de chambres ou de pension doit avoir un extincteur 10 livres ABC. Ces équipements doivent être installés dans un espace commun et à la vue de tous, sur chacun des étages.

3.8) Indice de propagation de la flamme :

L'indice de propagation de la flamme de tout matériau de revêtement utilisé dans une habitation où sont situées une ou des chambres destinées à l'hébergement de pensionnaires ne peut être supérieur à 150.

3.9) Accessibilité aux handicapés :

Si le propriétaire ou le tenancier accepte des gens non complètement autonomes (gens utilisant un fauteuil roulant) ou en perte d'autonomie, l'accessibilité intérieure et extérieure est obligatoire.

18.8 Normes de reconstruction

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

Nonobstant l'alinéa précédent, tout bâtiment détruit, endommagé ou devenu dangereux à la suite d'un incendie, d'une explosion ou autre, à plus de 50% de sa valeur au rôle d'évaluation, peut être reconstruit ou réparé dans les douze (12) mois suivants le sinistre, aux conditions suivantes :

- 1) la reconstruction ou la réparation du bâtiment principal peut être fait sur les mêmes fondations ou parties de fondations ;
- 2) le bâtiment principal à être reconstruit ou réparé peut conserver les mêmes dimensions (largeur, profondeur, hauteur) que celles existantes avant l'événement, mais en aucune façon, on ne doit aggraver le caractère dérogatoire du bâtiment principal en diminuant les marges de recul avant, arrière et latérales avant l'événement ;
- 3) l'agrandissement d'un bâtiment principal doit être conforme aux normes édictées pour la zone où se situe l'agrandissement ;
- 4) l'installation septique est conforme au règlement provincial sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées ;
- 5) toutes les autres dispositions de la réglementation d'urbanisme s'appliquent intégralement.