



RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION N° 450

21 juillet 2014

Réalisé par :

...apur
urbanistes conseils

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLAGE DE SENNEVILLE

RÈGLEMENT NO. 450

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

AVIS DE MOTION : 26 MAI 2014
ADOPTION : 21 JUILLET 2014
ENTRÉE EN VIGUEUR : 10 NOVEMBRE 2014

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :



RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION N° 450

TABLE DES MATIÈRES

Réalisé par :

...apur
urbanistes conseils

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives1

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires et administratives	3
1.1.1 : Titre du règlement.....	3
1.1.2 : Abrogation.....	3
1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti	3
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois	3
1.1.5 : Adoption partie par partie.....	3
Section 1.2 : Dispositions administratives	4
1.2.1 : Administration et application du règlement	4
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	4
1.2.3 : Interventions assujetties	4
1.2.4 : Dispositions relatives aux constructions dérogatoires protégées par droits acquis.....	4
Section 1.3 : Dispositions interprétatives.....	5
1.3.1 : Interprétation des dispositions	5
1.3.2 : Numérotation	5
1.3.3 : Terminologie	5

CHAPITRE 2 : Dispositions relatives aux normes de construction7

Section 2.1 : Dispositions générales.....	9
2.1.1 : Fondations	9
2.1.2 : Construction en porte-à-faux	9
2.1.3 : Cheminée.....	9
2.1.4 : Portes de garage	9
2.1.5 : Mur de soutènement	9
2.1.6 : Neige et glace	10
2.1.7 : Appareils de combustion solide	10
2.1.8 : Normes d'immunisation d'une construction située en zone inondable	10
Section 2.2 : Dispositions relatives aux techniques de construction durable.....	12
2.2.1 : Matériaux d'isolation	12
2.2.2 : Systèmes géothermiques	12
2.2.3 : Toits verts ou végétalisés	12
2.2.4 : Toilettes à faible débit	12
Section 2.3 : Dispositions relatives aux éléments de fortification et de protection d'une construction	13
2.3.1 : Champ d'application	13
2.3.2 : Éléments autorisés pour la fortification d'un bâtiment	13
2.3.3 : Cessation d'un usage	14
Section 2.4 : Dispositions relatives aux responsabilités du requérant et du propriétaire.....	15
2.4.1 : Sécurité sur les chantiers.....	15

TABLE DES MATIÈRES

2.4.2 : Machinerie et outillage sur le terrain	15
2.4.3 : Occupation temporaire du domaine public	15
2.4.4 : Dépôt de matériaux	15
2.4.5 : Débris de construction	15
2.4.6 : Remise en état	16
Section 2.5 : Dispositions relatives aux constructions dangereuses, inachevées ou incendiées ..	17
2.5.1 : Construction incendiée, détruite ou dangereuse	17
2.5.2 : Excavation ou fondation	17
2.5.3 : Construction inachevée ou abandonnée	17
2.5.4 : Démolition d'une construction	17
CHAPITRE 3 : Dispositions finales	19
Section 3.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur	21
3.1.1 : Contraventions et pénalités	21
3.1.2 : Entrée en vigueur	21



RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION N° 450

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Réalisé par :

...apur
urbanistes conseils

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires et administratives

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de construction* » et le numéro 450.

1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 310, intitulé « *Règlement sur la construction* », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement en vigueur.

Cette abrogation 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.

1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire du Village de Senneville.

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.5 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal du Village de Senneville 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'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

1.2.3 : Interventions assujetties

Les interventions assujetties au présent règlement sont les suivantes :

1. L'érection, la démolition, la réparation, l'agrandissement, le déplacement, l'ajout d'une construction ou d'une partie de construction ;
2. L'usage ou la modification de l'usage d'une construction ;
3. Tous autres travaux sur un terrain ou sur une construction doivent être exécutés de façon à se conformer aux dispositions du présent règlement.

Les modalités et les conditions de délivrance des permis et certificats sont définies dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

1.2.4 : Dispositions relatives aux constructions dérogatoires protégées par droits acquis

Les dispositions relatives aux constructions dérogatoires protégées par droits acquis sont énoncées dans le *Règlement de zonage*.

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

Lorsque 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 :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

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.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.3.2 : Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
- Alinéa
1. Paragraphe
- a) Sous-paragraphe

1.3.3 : 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 *Règlement sur les permis et certificats*.



RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION N° 450

CHAPITRE 2 :

Dispositions relatives aux normes de construction

Réalisé par :

...apur
urbanistes conseils

CHAPITRE 2 :
Dispositions relatives aux normes de construction

Section 2.1 : Dispositions générales

2.1.1 : Fondations

Les bâtiments principaux, incluant leurs agrandissements et les garages privés attenants au bâtiment principal doivent être construits sur des fondations.

Les bâtiments accessoires d'une superficie supérieure à 50 mètres carrés doivent reposer sur une dalle de béton ou sur une fondation.

Les fondations doivent être continues et conçues en béton monolithe coulé en place. Les fondations en blocs de béton sont prohibées.

2.1.2 : Construction en porte-à-faux

Les constructions en porte-à-faux sont autorisées aux conditions suivantes :

1. La profondeur maximale de la construction, mesurée perpendiculairement à partir du plan de façade visé reposant sur des fondations, est fixée à 2,5 mètres ;
2. Lorsque la profondeur de la construction en porte-à-faux, mesurée perpendiculairement à partir du plan de façade visé reposant sur des fondations, est supérieure à 1,5 mètre, une justification doit accompagner la demande de permis attestant de la capacité structurale du bâtiment ;
3. La construction en porte-à-faux ne doit pas empiéter dans les marges.

2.1.3 : Cheminée

Toute cheminée ou toute conduite de fumée faisant saillie sur un mur extérieur d'une construction doit être recouverte d'un matériau de parement extérieur autorisé au *Règlement de zonage*.

2.1.4 : Portes de garage

Pour les bâtiments dont l'usage principal est l'habitation, les portes de garage électriques 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.

2.1.5 : Mur de soutènement

Lorsque la hauteur du mur de soutènement est égale ou supérieure à 1,8 mètre, mesurée à partir du niveau moyen du sol, les plans doivent être préparés par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec de façon à certifier la capacité et la solidité du mur de soutènement. Une clôture doit être installée au dessus du mur lorsque la hauteur du mur de soutènement est égale ou supérieure à 1,8 mètre, conformément au *Règlement de zonage*.

CHAPITRE 2 :
Dispositions relatives aux normes de construction

2.1.6 : Neige et glace

Tout bâtiment principal dont le toit a une pente supérieure à 12/12, à l'exception des toits de bardeaux d'asphalte, doit être pourvu de garde-neige attaché au mur ou à la toiture de manière à empêcher la neige ou la glace de tomber.

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 celle-ci.

2.1.7 : Appareils de combustion solide

L'installation, à l'intérieur ou à l'extérieur d'une construction de tout appareil ou foyer permettant l'utilisation d'un combustible solide est interdite. On entend par « combustible solide », toute matière solide avec laquelle on peut faire du feu.

Dans le cas d'une construction existante munie d'un tel appareil au 25 avril 2012, le propriétaire doit retirer l'appareil ou le remplacer par un appareil à granules certifiés EPA ou CAN/CSA-B415.1 ou un appareil à combustion solide avec une côte EPA certifiant l'émission de particules fines par l'appareil à moins de 2,5 grammes par heure. Une attestation de conformité émise par l'installation ou par un expert certifié en la matière devra être déposée au fonctionnaire désigné. Le délai pour se conformer au présent alinéa est fixée à 5 ans à partir du 25 avril 2012.

Le présent article ne s'applique pas aux foyers à feu ouvert intérieur utilisés à l'occasion ni aux barbecues.

2.1.8 : Normes d'immunisation d'une construction située en zone inondable

Lorsque les normes édictées au *Règlement de zonage* prévoient l'obligation d'appliquer des mesures d'immunisation à l'égard de certains ouvrages pouvant être situés dans une zone de grand courant ou de faible courant, les normes suivantes s'appliquent :

1. Aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès, garage, etc.) ne doit être atteinte par la crue à récurrence de 100 ans ;
2. Aucun plancher de rez-de-chaussée ne doit être atteint par la crue à récurrence de 100 ans ;
3. Aucune fondation en bloc de béton (ou son équivalent) ne doit être atteinte par la crue à récurrence de 100 ans ;
4. Les drains d'évacuation doivent être munis de clapets de retenue ;
5. Pour toute structure ou partie de structure sise sous le niveau de la crue à récurrence de 100 ans, une étude réalisée par un membre d'un ordre professionnel habilité en la matière et démontrant la capacité des structures à résister à cette crue doit être produite, en y intégrant les calculs relatifs à:
 - a) L'imperméabilisation ;
 - b) La stabilité des structures ;
 - c) L'armature nécessaire ;
 - d) La capacité de pompage pour évacuer les eaux d'infiltration ;

CHAPITRE 2 :
Dispositions relatives aux normes de construction

e) La résistance du béton à la compression et à la tension.

Celui-ci doit émettre un certificat attestant que le projet d'immunisation soumis à son attention est conforme aux règles de l'art et qu'il garantit en conséquence une protection adéquate contre une crue dont la récurrence probable est de 100 ans. Il doit également démontrer la conformité du projet vis-à-vis les exigences énumérées aux paragraphes précédents.

6. Dans le cas de travaux de remblai requis pour l'immunisation des constructions et des ouvrages autorisés, le remblayage doit se limiter à une protection immédiate autour de la construction ou de l'ouvrage visé et non être étendu à l'ensemble du terrain sur lequel il est prévu. La pente moyenne du sommet du remblai adjacent à la construction ou à l'ouvrage protégé, jusqu'à son pied, ne devrait pas être inférieure à 33 1/3 % (rapport 1 vertical : 3 horizontal).

CHAPITRE 2 :
Dispositions relatives aux normes de construction

Section 2.2 : Dispositions relatives aux techniques de construction durable

2.2.1 : Matériaux d'isolation

Tous types de matériaux d'isolation sont autorisés, à l'exception du bran de scie et de la paille qui n'est pas en ballots, pour le toit et les murs des bâtiments principaux pour autant qu'ils soient recouverts d'un matériau de parement extérieur autorisé par le *Règlement de zonage*.

2.2.2 : Systèmes géothermiques

Les systèmes géothermiques sont autorisés aux conditions suivantes :

1. Les systèmes géothermiques ouverts doivent être localisés à plus de 15 mètres des prises d'eau potable municipales et des ouvrages de captage des eaux souterraines desservant plus de 20 personnes. Dans le cas des systèmes géothermiques fermés, cette distance est fixée à 100 mètres ;
2. Les systèmes géothermiques sont prohibés à moins de 15 mètres de la ligne des hautes eaux.

2.2.3 : Toits verts ou végétalisés

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

1. La pente du toit est inférieure à 35 % ;
2. Un accès au toit doit être aménagé, à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment. L'accès extérieur au toit doit être localisé dans la cour arrière ;
3. Un professionnel doit démontrer la capacité portante du toit en fonction du type de toit vert envisagé ;
4. La culture des végétaux est interdite sur les toits ;
5. En cas de cessation de l'utilisation du toit vert, les installations et matériaux doivent être retirés dans un délai de 6 mois suivant la cessation.

2.2.4 : Toilettes à faible débit

Pour tous nouveaux bâtiments et constructions, les toilettes doivent avoir un débit d'eau inférieur à 6 litres par chasse (L/ch). Cette obligation s'applique également lors d'une rénovation.

CHAPITRE 2 :
Dispositions relatives aux normes de construction

Section 2.3 : Dispositions relatives aux éléments de fortification et de protection d'une construction

2.3.1 : Champ d'application

Les éléments de fortification et de protection sont interdits sauf pour les constructions ou parties de celles-ci abritant les usages ou activités suivants :

1. Chambres fortes ou pièces sécurisées situées à l'intérieur d'une industrie pour la protection et la conservation des biens et produits ;
2. 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 ;
3. Établissements municipaux, gouvernementaux ou paragouvernementaux.

2.3.2 : Éléments autorisés pour la fortification d'un bâtiment

L'utilisation, l'assemblage, l'installation et le maintien de matériaux de construction ou de composants en vue d'assurer le blindage ou la fortification, en tout ou en partie, d'une construction contre les projectiles d'armes à feu, les charges explosives, les chocs ou la poussée de véhicules ou un autre type d'assaut sont autorisés uniquement pour les usages ou activités énumérés à l'article 2.3.1 du présent règlement.

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

1. Verres de type laminé (H-6) ou tout autre verre spécialement renforcé pour résister à l'impact des projectiles d'armes à feu ou d'explosifs ou à un assaut, composés de polycarbonate, plexiglas ou tout autres matériaux similaires les rendant difficilement cassables ;
2. 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 à même de résister à l'impact d'armes à feu ou à un assaut, fabriqués en acier ou en tous autres matériaux ;
3. Portes en acier blindées ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, d'explosifs ou à un assaut ;
4. Plaques de protection en acier à l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction ;
5. 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 ou du rez-de-chaussée ;
6. Murs ou parties de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment, fabriqués en acier blindé, en béton armé, ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, d'explosifs ou à un assaut ;

CHAPITRE 2 :
Dispositions relatives aux normes de construction

7. Postes d'observation et de surveillance aménagés spécifiquement sur le toit d'un bâtiment et non accessibles au public ;
8. Matériaux rigides ou souples possédant des propriétés pare-balles.

2.3.3 : Cessation d'un usage

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

CHAPITRE 2 :
Dispositions relatives aux normes de construction

Section 2.4 : Dispositions relatives aux responsabilités du requérant et du propriétaire

2.4.1 : Sécurité sur les chantiers

Lorsque des travaux sont exécutés à moins de 2 mètres du domaine public ou lorsque le fonctionnaire désigné le juge à propos pour la sécurité publique, les chantiers doivent être entourés d'une clôture d'au moins 1,80 mètre de hauteur 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.

Toute excavation de 2 mètres ou plus de profondeur doit être entourée d'une clôture d'au moins 1,80 mètre de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public.

2.4.2 : Machinerie et outillage sur le terrain

Un permis de construction ou un certificat d'autorisation implique le droit, à la personne qui réalise les travaux, d'installer et de maintenir sur le site la machinerie, les outillages et les appareils nécessaires à l'exécution des travaux.

La machinerie, les outillages et les appareils doivent être enlevés du terrain dans un délai de 7 jours suivant la fin des travaux.

2.4.3 : Occupation temporaire du domaine public

Pendant la réalisation des travaux d'une construction, l'occupation temporaire du domaine public est autorisée pour y placer des appareils, y déposer des matériaux de construction ou pour y creuser une cavité. Cette autorisation est valide pour la durée des travaux et les appareils, machineries ou matériaux ne doivent pas entraver la circulation sur le domaine public.

Les détériorations de la chaussée, du trottoir ou du domaine public résultant des travaux effectués devront être réparées aux frais du requérant du permis ou du certificat ou du propriétaire. Cette personne est responsable de tout accident aux personnes ou dommage à la propriété par suite de cette utilisation du domaine public.

Les activités telles que la préparation du mortier, le sciage ou la préparation du bois de construction, de la pierre ou du ciment sur le domaine public ne sont pas autorisées.

2.4.4 : Dépôt de matériaux

Les matériaux déposés sur un terrain doivent uniquement servir à la construction du bâtiment ou de l'ouvrage visé par le permis ou le certificat.

2.4.5 : Débris de construction

Les débris ou déchets de construction doivent être déposés dans des contenants prévus à cette fin.

CHAPITRE 2 :
Dispositions relatives aux normes de construction

2.4.6 : Remise en état

Lorsqu'un chantier de construction est terminé, tous matériaux, débris, déchets et équipements doivent être enlevés. Le terrain doit être remis en état de propreté dans les 14 jours suivant la fin des travaux.

Des dispositions particulières s'appliquent au niveau du nivellement du terrain et des opérations de remblais et de déblais au *Règlement de zonage*.

CHAPITRE 2 :
Dispositions relatives aux normes de construction

Section 2.5 : Dispositions relatives aux constructions dangereuses, inachevées ou incendiées

2.5.1 : Construction incendiée, détruite ou dangereuse

Toute construction incendiée, détruite ou dangereuse, en tout ou en partie, doit être complètement fermée, barricadée et le site clôturé par une clôture d'une hauteur minimale de 1,80 mètre, afin de prévenir tout accident et d'assurer la sécurité du public, sans délai.

Dans ces cas, la construction doit être démolie ou reconstruite dans un délai de 12 mois.

2.5.2 : Excavation ou fondation

Toute excavation et toute fondation d'une construction inachevée, incendiée, détruite ou déplacée doivent être entourées d'une clôture de 1,80 mètre de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public, et ce, sans délai.

Dans tous les cas, une fondation d'une construction inachevée, incendiée, détruite ou déplacée ne peut demeurer sur le terrain plus de 12 mois.

2.5.3 : Construction inachevée ou abandonnée

Une construction inachevée ou abandonnée depuis plus de 30 jours après la fin du délai prescrit par le permis ou le certificat doit être complètement fermée et barricadée afin de prévenir tout accident et d'assurer la sécurité du public.

Dans tous les cas, une construction inachevée ou abandonnée doit être démolie ou achevée dans un délai de 12 mois.

2.5.4 : Démolition d'une construction

Après la fin des travaux de démolition d'une construction ou d'une partie de celle-ci, le terrain concerné doit être nettoyé de tous débris ou matériaux et être en état de propreté, dans un délai maximal de 14 jours. Les excavations doivent être comblées dans le même délai.

Après le remblai, le terrain doit être nivelé de manière à empêcher toute accumulation d'eau et être conforme aux dispositions énoncées au *Règlement de zonage*.



RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION N° 450

CHAPITRE 3 :

Dispositions finales

Réalisé par :

...apur
urbanistes conseils

CHAPITRE 3 :
Dispositions finales

Section 3.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

3.1.1 : Contraventions et pénalités

Les dispositions relatives aux contraventions et pénalités en cas d'infraction au présent règlement sont prévues au *Règlement sur les permis et certificats*.

3.1.2 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Mairesse

Greffière