

# RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION



MAI 2012

# **RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION**

VILLE DE SAINT-BASILE

Adopté le 14 mai 2012 par la résolution numéro 141-05-2012

Province de Québec

MRC de Portneuf

Ville de Saint-Basile

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION 09-2012

Avis de motion donné le : 12 mars 2012

Adoption du projet de règlement le : 12 mars 2012

Assemblée publique de consultation tenue le : 17 avril 2012

Règlement adopté le : 14 mai 2012

Certificat de conformité de la MRC délivré le : 13 septembre 2012

Avis public donné le : 21 septembre 2012

**ADOPTÉ À SAINT-BASILE, CE 14<sup>e</sup> JOUR DU MOIS DE MAI 2012.**

*SIGNÉ*

\_\_\_\_\_

Jean Poirier

Maire

*SIGNÉ*

\_\_\_\_\_

Laurie Mimeault

Greffière

**VRAIE COPIE CERTIFIÉE CONFORME**

**Ce 24 septembre 2012.**

\_\_\_\_\_

Laurie Mimeault, Greffière

# RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE SAINT-BASILE

## TABLE DES MATIÈRES

### CHAPITRE 1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1	Titre du règlement .....	1-1
1.2	But du règlement .....	1-1
1.3	Contexte et interrelation avec les autres règlements.....	1-1
1.4	Territoire assujetti.....	1-1
1.5	Personnes touchées .....	1-2
1.6	Invalidité partielle de la réglementation .....	1-2
1.7	Remplacement des règlements antérieurs.....	1-2
1.8	Le règlement et les lois .....	1-2
1.9	Respect des règlements.....	1-2
1.10	Notes explicatives ou informatives.....	1-2

### CHAPITRE 2: DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1	Structure du règlement.....	2-1
2.2	Interprétation du texte et des mots.....	2-1
2.3	Les exemples .....	2-2
2.4	Unités de mesure .....	2-2
2.5	Définitions .....	2-2

### CHAPITRE 3: DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION

3.1	Responsabilité de respecter les lois et règlements .....	3-1
3.2	Plans et devis de travaux d'architecture .....	3-1
3.3	Bâtiment préfabriqué .....	3-3
3.4	Attribution, installation et visibilité du numéro civique .....	3-3
3.5	Toilette à faible consommation d'eau.....	3-4

### CHAPITRE 4: NORMES DE SÉCURITÉ APPLICABLES AUX RESSOURCES D'HÉBERGEMENT PRIVÉES

4.1	Établissements visés .....	4-1
4.2	Permis et certificats .....	4-2
4.3	Dispositions relatives à l'aménagement physique des lieux.....	4-2
4.3.1	Mains courantes.....	4-2
4.3.2	Système d'éclairage d'urgence .....	4-2
4.3.3	Extincteur .....	4-2
4.3.4	Système d'alarme incendie.....	4-2

4.3.5	Plan d'évacuation .....	4-3
4.3.6	Superficie minimale des chambres .....	4-3
4.3.7	Fenestration .....	4-3
4.3.8	Installations sanitaires.....	4-3
4.3.9	Hébergement dans les sous-sols et les demi-sous-sols .....	4-3
4.3.10	Issues vers l'extérieur .....	4-4

## **CHAPITRE 5: AUTRES NORMES RELATIVES À LA SÉCURITÉ DES CONSTRUCTIONS**

5.1	Bâtiment ou construction inoccupé ou inachevé .....	5-1
5.2	Construction dangereuse ou non entretenue .....	5-1
5.3	Fondations ou excavations non utilisées.....	5-1
5.4	Dispositions suite à un sinistre .....	5-2
5.5	Nettoyage suite aux travaux.....	5-2
5.6	Neige et glace .....	5-2
5.7	Soupape de sûreté .....	5-2
5.8	Avertisseur de fumée .....	5-3
5.8.1	Nombre et localisation.....	5-3
5.8.2	Délai d'installation .....	5-4
5.8.3	Pose et entretien.....	5-4
5.8.3.1	Obligations du propriétaire .....	5-4
5.8.3.2	Obligations du locataire .....	5-4
5.8.3.3	Portée des dispositions .....	5-5

## **CHAPITRE 6: NORMES RELATIVES À L'ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS**

6.1	Obligation d'entretien.....	6-1
6.2	Traitement et entretien des surfaces extérieures .....	6-1
6.2.1	Revêtement de bois.....	6-1
6.2.2	Revêtement de métal ou d'acier .....	6-2
6.2.3	Revêtement de brique ou de pierre .....	6-2
6.2.4	Revêtement de stuc .....	6-2
6.2.5	Toiture .....	6-2
6.2.6	Parties saillantes d'un bâtiment .....	6-2
6.3	Matériaux pour les quais et les abris pour embarcation.....	6-2

## **CHAPITRE 7: NORMES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION ET DE PROTECTION DES CONSTRUCTIONS**

7.1	Bâtiments visés .....	7-1
7.2	Normes générales .....	7-1
7.3	Normes particulières.....	7-1
7.4	Délai pour se conformer.....	7-2

## **CHAPITRE 8: DISPOSITIONS FINALES**

8.1	Procédures, recours et sanctions .....	8-1
8.2	Entrée en vigueur et mode d'amendement.....	8-1

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

#### 1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de construction de la ville de Saint-Basile ».

#### 1.2 But du règlement

Le présent règlement vise à prescrire certaines règles de base à respecter en matière de construction sur le territoire de la municipalité, dans le respect des autres lois et règlements en vigueur au Québec et au Canada et de sa capacité de légiférer. Il prévoit notamment diverses normes générales visant à assurer la sécurité et l'entretien des constructions ainsi que des normes particulières applicables aux ressources d'hébergement privées. Il régit également les éléments de fortification et de protection des constructions.

#### 1.3 Contexte et interrelation avec les autres règlements

Le présent règlement s'inscrit dans le cadre d'une démarche globale de planification et de contrôle des interventions sur le territoire. Découlant des objectifs d'aménagement énoncés à l'intérieur du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Portneuf et du plan d'urbanisme de la municipalité, le présent règlement fait partie intégrante des règlements d'urbanisme de la ville de Saint-Basile et doit être interprété en interrelation avec les autres règlements municipaux adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1).

#### 1.4 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Saint-Basile.

#### 1.5 Personnes touchées

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé.

### **1.6 Invalidité partielle de la réglementation**

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article ou un paragraphe était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

### **1.7 Remplacement des règlements antérieurs**

Le présent règlement remplace le règlement numéro 06-2004 applicable à la ville de Saint-Basile ainsi que ses amendements.

### **1.8 Le règlement et les lois**

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec, de la MRC de Portneuf ou d'un autre règlement municipal.

### **1.9 Respect des règlements**

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le propriétaire d'un immeuble de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement.

### **1.10 Notes explicatives ou informatives**

Le présent règlement intègre parfois certaines notes explicatives ou informatives en lien avec certaines dispositions règlementaires. Ces notes apparaissent en caractère italique à l'intérieur d'un encadré et ont pour but de fournir, à titre de référence uniquement, certaines informations utiles ou complémentaires au requérant d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation. En aucun cas, la municipalité n'engage sa responsabilité à l'égard de l'application de tels éléments d'information.



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

#### 2.1 Structure du règlement

Un système de numérotation uniforme est utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, la section de ce chapitre, le troisième, la sous-section, le quatrième, l'article de la sous-section en question. Chaque section, sous-section et article peut se diviser en alinéas. Un chiffre suivi d'un zéro supérieur identifie un paragraphe subdivisant une section, sous-section, un article ou un alinéa. Chaque paragraphe peut également être subdivisé en sous-paragraphe, à l'aide d'une lettre alphabétique suivie d'une parenthèse. À titre d'exemple, ces subdivisions sont identifiées comme ci-après:

#### CHAPITRE 2

##### 2.5 Section

##### 2.5.1 Sous-section

##### 2.5.1.1 Article

Alinéa .....

.....

##### 1. Paragraphe

##### a) Sous-paragraphe

#### 2.2 Interprétation du texte et des mots

Exception faite des mots définis à la section 2.5, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle :

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

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; le mot « peut » conserve un sens facultatif.

Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

### **2.3 Les exemples**

Les exemples donnés à l'intérieur du présent règlement le sont à titre indicatifs et ne font pas partie intégrante du présent règlement.

### **2.4 Unités de mesure**

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métrique du Système International (SI).

### **2.5 Définitions**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente ou qu'il en soit précisé autrement, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur ont attribués dans la présente section. Si un mot ou une expression utilisé dans le présent règlement n'est pas spécifiquement défini ci-après, il est possible de référer aux autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité si le contexte s'y prête. Si aucune définition n'apparaît dans les autres règlements d'urbanisme, il faut référer au sens commun attribué à un mot ou à une expression.

#### **Agrandissement:**

Travaux ayant pour but d'augmenter la superficie de plancher ou le volume d'un bâtiment ou les dimensions de toute autre construction.

#### **Bâtiment:**

Construction ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets matériels.

**Bâtiment principal:**

Bâtiment dans lequel s'exerce l'utilisation ou les utilisations principales du terrain sur lequel ledit bâtiment est édifié.

**Construction:**

Assemblage ordonné de matériaux relié au sol ou fixé à tout objet relié au sol, pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui ou à d'autres fins similaires et constituant un ensemble bâti. De façon non limitative, une construction peut désigner un bâtiment, une structure ou un ouvrage tels que balcons, clôtures, murets, piscines, antennes, réservoirs, enseignes, etc.

**Dépendance:**

Construction accessoire séparée d'un bâtiment principal et érigée sur le même lot que celui-ci, pouvant comprendre un cabanon, un garage privé ou une serre privée.

**Fondation:**

Ensemble des éléments porteurs qui transmettent les charges d'un bâtiment au sol ou au roc sur lequel il s'appuie.

**Habitation:**

Bâtiment ou partie d'un bâtiment destiné à abriter des êtres humains. Ce terme comprend les résidences, les maisons mobiles (ou résidences unimodulaires) et les habitations collectives, tant permanentes que saisonnières.

**Fonctionnaire désigné:**

Officier désigné par la ville de Saint-Basile pour administrer et faire appliquer le présent règlement.

**Logement:**

Pièce ou groupe de pièces communicantes ayant une entrée distincte, servant ou destinés à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, pourvues de commodités d'hygiène et où l'on peut préparer et consommer les repas et dormir. Ceci exclut les motels, hôtels, cabines, ou autres pièces de même nature.

**Lot:**

Fonds de terre décrit par un numéro distinct sur un plan fait et déposé conformément à la Loi sur le cadastre ou au Code civil.

**Rénovation:**

Réparation d'un bâtiment en remplaçant des éléments existants par des éléments neufs.

**Rue:**

Terrain ou structure affecté à la circulation des véhicules automobiles. Le terme rue inclut tout chemin, route, rang ou ruelle, qu'ils soient de nature privée ou publique, à moins de spécifications contraires.

**Rue privée:**

Rue n'appartenant pas à la municipalité ou à un gouvernement supérieur, permettant l'accès, à partir d'une rue publique ou d'une rue privée, aux propriétés qui en dépendent.

**Rue publique:**

Rue appartenant à la municipalité ou à un gouvernement supérieur.

**Système d'aqueduc ou d'égout:**

Un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire exploité conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) et à ses règlements.

**Terrain:**

Fonds de terre appartenant à un même propriétaire, rencontrant les normes de lotissement prescrites ou protégé par droit acquis, et servant ou pouvant servir, à moins de spécifications contraires, à un seul bâtiment principal. À moins de circonstances particulières, un terrain fait l'objet d'un seul numéro de lot distinct au cadastre du Québec. Dans un territoire n'ayant pas fait l'objet d'une rénovation cadastrale, un terrain peut être décrit par tenant et aboutissant dans un acte translatif de propriété.

**Transformation:**

Opération qui consiste à apporter des modifications substantielles à un bâtiment en raison d'un changement d'usage.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION

#### 3.1 Responsabilité de respecter les lois et règlements

Le détenteur d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation de la municipalité relativement à des travaux de construction, de rénovation, de modification, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou de toute autre construction a l'entière responsabilité d'exécuter ou de faire exécuter les travaux autorisés dans le respect des diverses dispositions législatives et réglementaires applicables en cette matière, tant fédérale, provinciale que municipale.

#### 3.2 Plans et devis de travaux d'architecture

Lorsque des plans et devis de travaux d'architecture relativement à la construction, à l'agrandissement, à la reconstruction, à la rénovation ou à la modification d'un édifice sont déposés à la municipalité au soutien d'une demande de permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, le propriétaire ou son mandataire, s'il y a lieu, a l'entière responsabilité de faire préparer ces plans et devis en conformité avec la Loi sur les architectes (L.R.Q., Chapitre A-21) lorsque cela est requis par cette loi.

Le fonctionnaire désigné peut refuser de délivrer le permis de construction ou le certificat d'autorisation demandé si les plans et devis ne sont pas signés et scellés par un membre de l'Ordre des architectes, lorsqu'il constate que cela est requis en vertu de la Loi sur les architectes (L.R.Q., Chapitre A-21). En cas de doute sur la conformité ou non à cette loi, le fonctionnaire désigné peut exiger au requérant du permis de construction ou du certificat d'autorisation, une preuve de conformité des plans et devis de construction aux exigences de la loi ou un engagement signé à l'effet que celui-ci a procédé aux vérifications requises et que les plans et devis ne requièrent pas la signature d'un architecte.

Malgré ce qui précède, toute demande de permis de construction relativement à la construction, à l'agrandissement et à la rénovation d'un édifice public doit être

accompagnée de plans et devis signés et scellés par un membre de l'Ordre des architectes.

*Extrait de la Loi sur les architectes (L.R.Q., Chapitre A-21)*

**16.** *Tous les plans et devis de travaux d'architecture pour la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'un édifice, doivent être **signés et scellés par un membre de l'Ordre.***

**16.1.** *L'article 16 **ne s'applique pas** aux plans et devis de travaux d'architecture :*

*1° pour la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification de l'un des édifices suivants :*

*a) une habitation unifamiliale isolée ;*

*b) une habitation unifamiliale jumelée ou en rangée, une habitation multifamiliale d'au plus quatre unités, un établissement commercial, un établissement d'affaires, un établissement industriel ou une combinaison de ces habitations ou établissements lorsque, après réalisation des travaux, l'édifice n'excède pas deux étages et 300 m<sup>2</sup> de superficie brute totale des planchers et ne compte qu'un seul niveau de sous-sol ;*

*2° pour une modification ou rénovation de l'aménagement intérieur de tout édifice ou partie d'édifice, qui n'en change pas l'usage, ni n'en affecte l'intégrité structurale, les murs ou séparations coupe-feu, les issues et leurs accès, ainsi que l'enveloppe extérieure.*

**16.2.** *Aux fins de l'article 16.1, les termes suivants **signifient** :*

*«établissement commercial» : bâtiment, ou partie de bâtiment, utilisé pour l'étalage ou la vente de marchandises ou de denrées au détail ;*

*«établissement d'affaires» : bâtiment, ou partie de bâtiment, utilisé pour la conduite des affaires ou la prestation de services professionnels ou personnels ;*

*«établissement industriel» : bâtiment, ou partie de bâtiment, utilisé pour l'assemblage, la fabrication, la confection, le traitement, la réparation ou le stockage de produits, de matières ou de matériaux, à l'exclusion des établissements industriels à risques moyens ou très élevés, tels que définis dans un règlement pris en application de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1) ;*

«habitation» : bâtiment, ou partie de bâtiment, où des personnes peuvent dormir, sans y être hébergées ou internées en vue de recevoir des soins médicaux ou sans y être détenues ;

«superficie brute totale des planchers» : la superficie totale de tous les étages au-dessus du niveau du sol, calculée entre les faces externes des murs extérieurs.

**17.** Toute personne qui utilise, ou permet qu'on utilise, pour les fins de travaux pour lesquels l'article 16 s'applique, des **plans et devis non conformes** à cet article, commet une infraction et est passible d'une amende n'excédant pas 10 000 \$.

Toutefois ne devient passible de cette peine l'entrepreneur qui exécute des travaux pour le compte d'autrui, lorsqu'à première vue les plans dont il se sert apparaissent comme ayant été signés et scellés par un membre de l'Ordre, que s'il en continue l'exécution après avoir reçu un avis écrit de l'Ordre que les plans et devis utilisés pour ces travaux ne sont pas conformes à l'article 16.

Également, n'est pas passible de cette peine la personne qui permet que des plans et devis soient utilisés, lorsqu'à première vue, ceux-ci apparaissent comme ayant été signés et scellés par un membre de l'Ordre.

### 3.3 Bâtiment préfabriqué

Les éléments de construction d'un bâtiment préfabriqué (modulaire, sectionnel ou usiné), y compris toute maison mobile, doivent être certifiés par l'Association canadienne de Normalisation (ACNOR-CSA). Le requérant d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour l'implantation d'un tel bâtiment doit fournir la preuve de cette certification.

### 3.4 Attribution, installation et visibilité du numéro civique

Tout usage principal sur une propriété doit être identifié par un numéro civique attribué par le fonctionnaire désigné, dès qu'il est occupé. Un même bâtiment peut se voir attribuer plus d'un numéro civique s'il comporte plus d'un usage principal, ayant chacun une entrée distincte. Un usage complémentaire de services à une habitation peut se voir attribuer un numéro civique s'il comporte une entrée distincte.

Le numéro civique doit être visible de la rue en tout temps et être apposé sur un fond contrastant. Le numéro civique doit être installé sur le mur avant du bâtiment

principal lorsque ce mur est localisé à moins de 30 mètres de la ligne de rue. Dans le cas où le mur du bâtiment est à 30 mètres et plus de la ligne de rue, le numéro civique doit être posé sur une boîte aux lettres ou sur une construction (colonne d'entrée véhiculaire, porte cochère, affiche sur poteau, etc.) mais jamais sur un élément naturel (arbre ou arbuste, rocher, etc.). De plus, le numéro civique doit être placé de manière à être visible des deux directions véhiculaires de la rue.

### **3.5 Toilette à faible consommation d'eau**

Toute toilette installée dans un bâtiment (nouveau et existant) doit être à débit réduit et consommer 6 litres d'eau ou moins par cycle.



## CHAPITRE 4

### NORMES DE SÉCURITÉ APPLICABLES AUX RESSOURCES D'HÉBERGEMENT PRIVÉES

#### 4.1 Établissement visés

Le présent chapitre s'applique aux maisons de chambres, maisons de pension et maisons d'aide aux personnes qui ne sont pas assujetties au chapitre I du Code de construction (D. 953-2000) adopté en vertu de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1). On entend par maison de chambre, maison de pension et maison d'aide aux personnes ce qui suit :

**Maison de chambres :** Bâtiment où l'on fait la location de trois chambres et plus sans y servir de repas mais comportant au plus 9 chambres.

**Maison de pension :** Bâtiment où l'on fait la location de trois chambres et plus et où l'on sert des repas aux locataires mais comportant au plus 9 chambres.

**Maison d'aide aux personnes :** Bâtiment où l'on offre à des personnes en difficulté un gîte et des services nécessaires à la santé ou à la réadaptation sociale, économique ou psychologique et qui n'héberge pas plus de 9 personnes.

Sont cependant exclus de la définition de maison de chambres ou de maison de pension les établissements hôteliers et touristiques au sens du Règlement sur les établissements d'hébergement touristique (c. E-14.2, r.1).

*L'article 3.3 du Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., C. B-1.1, R.00.1) détermine les bâtiments exemptés de l'application du chapitre I du Code de construction. Les bâtiments assujettis à l'application de ces dispositions sont ceux qui étaient visés, avant le 7 novembre 2000, par la Loi sur la sécurité dans les édifices publics. (L.R.Q. c. S-3).*

## 4.2 Permis et certificats

Tout projet de construction, de transformation ou de changement d'usage d'un immeuble aux fins d'opérer un établissement visé à la section 4.1 est assujéti à l'obtention préalable d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation de la municipalité. Un certificat d'occupation est aussi exigé avant la mise en exploitation d'un tel établissement.

## 4.3 Dispositions relatives à l'aménagement physique des lieux

Les établissements visés à la section 4.1 sont assujéti à l'obligation de respecter les normes suivantes :

### 4.3.1 Mains courantes

L'installation de mains courantes est obligatoire dans les escaliers et les corridors. La main courante doit être de forme et de dimension pour permettre une prise facile.

### 4.3.2 Système d'éclairage d'urgence

Un système d'éclairage d'urgence autonome doit être installé dans chaque issue, dans les corridors communs de même que pour les affiches indiquant les issues. Les dispositifs d'éclairage d'urgence à être installés doivent être conformes aux normes usuellement reconnues.

### 4.3.3 Extincteur

L'installation d'au moins un extincteur portatif par étage est obligatoire.

### 4.3.4 Système d'alarme incendie

Un avertisseur de fumée de type optique relié au réseau électrique doit être installé dans chaque chambre, chaque corridor et chaque cage d'escalier. L'avertisseur de fumée doit être approuvé par l'Association canadienne de normalisation.

#### 4.3.5 Plan d'évacuation

L'affichage d'un plan d'évacuation localisant chacune des issues est obligatoire sur chaque étage du bâtiment.

#### 4.3.6 Superficie minimales des chambres

Chaque chambre doit disposer d'une superficie utile d'un minimum de :

1. Douze (12) mètres carrés si la penderie est comprise dans l'aire de la pièce, c'est-à-dire si elle constitue un meuble dans la pièce;
2. Onze (11) mètres carrés lorsque la penderie n'est pas comprise à l'aire de plancher de la pièce.

La hauteur de chaque chambre doit être d'au minimum 2,3 mètre mesurées du plancher fini au plafond fini.

#### 4.3.7 Fenestration

La fenestration doit correspondre à 10 % de la superficie de la chambre. L'allège de la fenêtre doit se trouver à une hauteur maximale de 600 millimètres du plancher fini.

#### 4.3.8 Installation sanitaires

Une toilette et un lavabo sont exigés pour chaque groupe de deux (2) chambres. Une salle de bain complète est exigée pour chaque groupe de quatre (4) chambres. Lorsque les chambres se situent sur plus d'un étage, une salle de bain complète est exigée par étage. Le nombre d'installations sanitaires par étages est en fonction des ratios définis ci-haut. Un système de ventilation mécanique doit être installé pour chaque salle de bain.

#### 4.3.9 Hébergement dans les sous-sols et les demi-sous-sols

L'hébergement dans toute pièce aménagée en deçà du rez-de-chaussée n'est permis qu'aux conditions suivantes :

1. Le respect des normes de superficie minimales des chambres et de fenestration édictées par le présent cadre normatif;
2. L'allège de la fenêtre ne doit pas être à plus de 600 millimètres du plancher fini;
3. Le contrôle de l'humidité doit y être assuré en tout saison

#### **4.3.10 Issues vers l'extérieur**

Deux issues doivent être accessibles par aire de plancher. Pour l'application de la présente sous-section, les fenêtres ne doivent pas être considérées comme des issues. Au moins un des escaliers d'issue doit permettre le passage sécuritaire d'une civière.

## CHAPITRE 5

### AUTRES NORMES RELATIVES À LA SÉCURITÉ DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1 Bâtiment ou construction inoccupé ou inachevé

Aucun bâtiment ni aucune construction ne peut rester inachevé. Tout bâtiment inachevé ou inoccupé, en construction ou en rénovation dont les travaux sont arrêtés ou suspendus depuis au moins un mois doit être clos ou barricadé afin qu'aucune personne ne puisse y avoir accès et de prévenir tout accident.

#### 5.2 Construction dangereuse ou non entretenue

Toute construction susceptible de présenter un risque pour la sécurité ou non entretenue, dangereuse, endommagée, vétuste, délabrée, détruite ou incendiée, de façon partielle ou totale, doit être réparée conformément aux dispositions du présent règlement et des règlements d'urbanisme. Le fonctionnaire désigné est autorisé à exiger du propriétaire d'une telle construction qu'il effectue des travaux de réparation, de réfection, de finition ou d'entretien qui s'imposent pour rendre les lieux sécuritaires et conformes, dans le délai qu'il impartit.

Lorsqu'une construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion, la ville de Saint-Basile ou tout intéressé peut se prévaloir du recours prévu à l'article 231 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

#### 5.3 Fondations ou excavations non utilisées

Toute excavation ou fondation d'un bâtiment en construction, démoli, détérioré, incendié, déplacé ou transporté et comportant une cavité, un trou ou un déblai, ne peut demeurer à ciel ouvert. Des travaux doivent être réalisés de manière à fermer ou à combler la cavité ou le trou dans le délai prescrit au permis ou au certificat accordé. Une clôture de protection contre les chutes d'une hauteur minimale de 1,2 mètre doit

être installée autour de la cavité ou du trou dans un délai maximal de 24 heures de la signification d'un avis à cet effet.

#### **5.4 Disposition suite à un sinistre**

Suite à un incendie ou autre sinistre, les travaux de démolition, de reconstruction ou de réparation devront être entamés dans les 6 mois de la date à laquelle les dommages ont été causés. Une extension de délai peut être accordée pour fins d'assurance sur présentation de pièces justificatives ou preuves suffisantes. Pendant ce délai, le terrain devra être clôturé selon les prescriptions de la section 5.3.

#### **5.5 Nettoyage suite aux travaux**

Suite à la démolition ou au déplacement d'une construction, le terrain devra être libéré de tout débris et nivelé dans les 60 jours du début de la démolition ou du déplacement.

Suite à des travaux de construction, il est également défendu de laisser sur un terrain des rebuts de quelque nature que ce soit, notamment des matériaux de construction, des échafauds ou des substances qui sont de nature à communiquer le feu aux propriétés adjacentes.

#### **5.6 Neige et glace**

Il est défendu à tout propriétaire ou locataire, de même qu'à toute personne qui a charge d'un édifice, de laisser accumuler de la neige ou de la glace sur cet édifice lorsque cette neige ou glace peut devenir source de danger.

#### **5.7 Soupape de sûreté**

Le propriétaire de tout immeuble desservi par un système d'égout (sanitaire et/ou pluvial) doit prendre les mesures nécessaires pour réduire les risques de dysfonctionnement d'un tel système et prévenir les dommages aux immeubles et à son contenu suite à un refoulement.

Tout propriétaire doit installer des soupapes de sûreté sur les branchements horizontaux recevant les eaux usées ou d'infiltration des appareils de plomberie tels les renvois de plancher, les fosses de retenue, les réservoirs, les cabinets à chasse

d'eau, les baignoires, les lavabos, les siphons, etc. Cette soupape doit être facilement accessible pour en assurer l'entretien et le nettoyage. En tout temps, une soupape de retenue doit être tenue en bon état de fonctionnement par le propriétaire.

De plus, tout système de drainage ou d'évacuation des eaux pluviales doit être conçu de façon à empêcher tout refoulement des eaux à l'intérieur d'un bâtiment.

Les dispositions de la présente section s'appliquent notamment à un immeuble déjà érigé et le propriétaire d'un tel immeuble a un délai de 18 mois pour se conformer à cette obligation suite à l'entrée en vigueur du présent règlement. En cas de défaut du propriétaire de se conformer aux alinéas précédents, la municipalité n'est pas responsable des dommages causés au bâtiment ou à son contenu par suite d'inondation causée par le refoulement des eaux usées ou des eaux pluviales.

*En vertu de l'article 21 de la Loi sur les compétences municipales, la municipalité n'est pas responsable des dommages causés à un immeuble ou à son contenu si le propriétaire ou omet d'installer un appareil destiné à réduire les risques de dysfonctionnement d'un système d'alimentation en eau ou d'égout conformément à un règlement adopté à cet effet. La loi stipule qu'un tel règlement peut s'appliquer à un immeuble déjà érigé s'il prévoit un délai minimal d'un an pour permettre au propriétaire de se conformer à cette obligation.*

## 5.8 Avertisseur de fumée

### 5.8.1 Nombre et localisation

Des avertisseurs de fumée doivent être installés dans chaque logement et dans chaque pièce où l'on dort ne faisant pas partie d'un logement.

À l'intérieur des logements, les avertisseurs de fumée doivent être installés entre chaque aire où l'on dort et dans les autres pièces. Toutefois, lorsque les aires où l'on dort sont desservies par des corridors, les avertisseurs de fumée doivent y être installés.

Dans le cas des logements comportant plus d'un étage, au moins un avertisseur de fumée additionnel doit être installé à chacun des étages, à l'exception des greniers non chauffés.

Lorsque l'aire d'un étage excède 130 mètres carrés, un avertisseur de fumée additionnel doit être installé pour chaque unité de 130 mètres carrés ou partie d'unité.

Les avertisseurs de fumée doivent être fixés au plafond ou à proximité de celui-ci, conformément aux directives d'installation fournies par le fabricant de l'appareil.

### **5.8.2 Délai d'installation**

Dans les bâtiments déjà érigés lors de l'entrée en vigueur des présentes dispositions, les avertisseurs de fumée doivent être installés et en fonctionnement dans les six mois suivant cette entrée en vigueur.

### **5.8.3 Pose en entretien**

#### **5.8.3.1 Obligation du propriétaire**

Sous réserve des obligations que doit assumer le locataire, le propriétaire du bâtiment doit installer et prendre les mesures appropriées pour assurer le bon fonctionnement des avertisseurs de fumée, y compris leur réparation et remplacement.

Le propriétaire doit placer une pile neuve dans chaque avertisseur de fumée ainsi alimenté lors de la location à une personne d'un logement ou d'une chambre ayant été occupé pendant une période de 6 mois ou plus par le locataire précédent.

Le propriétaire doit fournir les directives d'entretien des avertisseurs de fumée; celles-ci doivent en outre être affichées à un endroit facile d'accès.

Les présentes dispositions ne doivent pas être interprétées comme ayant pour effet de relever un propriétaire de satisfaire aux autres exigences pouvant être contenues aux lois et règlements provinciaux, notamment dans le cas d'édifices publics.

#### **5.8.3.2 Obligation du locataire**



Le locataire, occupant un logement ou une chambre pour une période de 6 mois ou plus, doit prendre les mesures appropriées pour assurer le bon fonctionnement des avertisseurs de fumée, y compris le changement de la pile. Lorsque l'avertisseur de fumée est défectueux, il doit en aviser le propriétaire sans délai.

#### 5.8.3.3 Portée des dispositions

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans les prisons, hôpitaux, centre d'accueil et autres établissement dispensant des soins, lorsque des surveillants sont en poste de façon continue sur chaque des étages où des personnes dorment.

## CHAPITRE 6

### NORMES RELATIVES À L'ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

#### 6.1 Procédures, recours et sanctions

Tout propriétaire doit maintenir ses constructions en bon état de conservation et de propreté. L'obligation d'entretien vaut autant pour bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement qu'après.

Dans le cas d'un bâtiment existant non recouvert par un matériel de revêtement extérieur, ce dernier doit être recouvert par un matériel dont l'utilisation n'est pas prohibée par ce règlement ou par le règlement de zonage, dans un délai de 60 jours suivant la réception d'un avis à cet effet du fonctionnaire désigné.

#### 6.2 Traitement et entretien des surfaces extérieures

Les surfaces extérieures de toute construction, notamment les murs, la toiture, la fondation, les ouvertures (portes et fenêtres), les avant-toits (soffite et « fascia ») et autres parties saillantes (galerie, balcon, etc.), doivent être entretenues de telle sorte qu'elles demeurent d'apparence uniforme, qu'elles ne soient pas dépourvues par endroit de leur recouvrement de protection contre les intempéries et qu'elles ne soient pas endommagées. Les matériaux de revêtement doivent être fixés solidement de manière à éviter le vacillement.

Les revêtements énumérés ci-après doivent être entretenus et traités selon les exigences suivantes :

##### 6.2.1 Revêtement de bois

Les surfaces extérieures en bois de toute construction, à l'exception du cèdre et du bois traité sous pression, doivent être protégées par de la peinture, de la teinture, du vernis ou par tout autre enduit dont l'utilisation n'est pas prohibée par ce

règlement ou par le règlement de zonage de manière à éviter la dégradation, la pourriture ou l'écaillage.

### **6.2.2 Revêtement de métal ou d'acier**

Les surfaces extérieures en métal ou en acier de toute construction non conçues pour résister à la corrosion doivent être protégées par de la peinture ou par tout autre enduit dont l'utilisation n'est pas prohibée par ce règlement ou par le règlement de zonage.

### **6.2.3 Revêtement de brique ou de pierre**

Tout revêtement de brique ou de pierre doit être maintenu en bon état de façon à éviter l'effritement, l'écaillage, l'éclatement et la présence de fissures ou de lézardes, ainsi que la dégradation et l'écaillage des joints de mortier.

### **6.2.4 Revêtement de stuc**

Tout revêtement enduit de stuc doit être maintenu en bon état de façon à assurer une apparence uniforme et à éviter les fissures et l'éclatement.

### **6.2.5 Toiture**

Toutes les parties constituantes des toitures, y compris les ouvrages de métal, les gouttières et les conduites pluviales doivent être maintenues en bon état et réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer la parfaite étanchéité des toitures et prévenir toute infiltration d'eau, d'insectes ou d'animaux à l'intérieur du bâtiment.

### **6.2.6 Parties saillantes d'un bâtiment**

Les parties saillantes d'un bâtiment (galerie, balcon, patio, escalier extérieur, etc.) doivent être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin et recevoir périodiquement un entretien adéquat pour leur conserver un aspect de propreté tel que requis au présent chapitre.

## **6.3 Matériaux pour les quais et les abris pour embarcation**

L'utilisation de bois traité sous pression est interdite pour la construction d'un quai ou d'un abri pour embarcation aménagé sur le lit d'un lac ou d'un cours d'eau. L'emploi de créosote ou d'autres produits chimiques toxiques est également prohibé comme agent de préservation du bois pour un quai ou un abri pour embarcation.

**CHAPITRE 7****NORMES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION  
ET DE PROTECTION DES CONSTRUCTION****7.1 Bâtiments visés**

Les normes du présent chapitre s'appliquent à tout bâtiment servant d'habitation ainsi qu'à tout bâtiment faisant partie des classes d'usages "Établissement d'hébergement", "Bar, discothèque et activités diverses" et "Récréation commerciale"; ces classes d'usages étant définies à la section 4.4 du règlement de zonage. Les termes "bâtiment servant d'habitation" incluent toute construction utilisée en tout ou en partie à l'un ou l'autre des usages du GROUPE H - HABITATION tel que défini à la sous-section 4.4.1 du règlement de zonage de même que tout bâtiment destiné à être utilisé en tout ou en partie pour la tenue des activités d'un regroupement de personnes, d'une association ou d'un club social.

**7.2 Normes générales**

L'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux en vue de blinder ou de fortifier un bâtiment visé à la section 7.1 contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, le choc ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut sont prohibés.

**7.3 Normes particulières**

Sans restreindre la portée des normes générales énoncées à la section 7.2, sont notamment prohibés pour les bâtiments visés:

1. L'installation ou le maintien de verre de type blindé pour résister à l'impact des projectiles d'armes à feu ou tout autre verre pare-balles dans les fenêtres et les portes, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave;
2. L'installation ou le maintien de volets ou de plaques de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;

3. L'installation ou le maintien de portes en acier blindé ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
4. L'installation ou le maintien, aux étages du bâtiment, de murs ou de parties de murs intérieurs ou extérieurs en béton ou en acier blindé ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
5. L'installation ou le maintien de grillage ou de barreaux de métal aux portes et aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave;
6. L'installation ou l'aménagement de miradors ou de meurtrières.

De plus, sur un terrain où est érigé un bâtiment servant d'habitation, les éléments suivants s'appliquent :

1. L'aménagement d'une guérite est prohibée;
2. L'installation à l'extérieur de caméras de surveillance ainsi que tout appareil de captage d'images ou système de vision nocturne est limité à quatre (4) appareils;
3. Tout système d'éclairage extérieur par le moyen d'un appareil orientable projetant un faisceau lumineux d'une capacité de plus de 150 watts est limité à l'utilisation de deux appareils. De plus, ces appareils doivent être orientés de façon à ne pas nuire au voisinage.

#### **7.4 Délai pour se conformer**

Tout bâtiment déjà érigé et non conforme aux normes prescrites aux sections 7.2 et 7.3 doit être modifié ou reconstruit pour le rendre conforme dans un délai de six mois de la signification d'un avis à cet effet.

## CHAPITRE 8

### DISPOSITIONS FINALES

#### 8.1 Procédures, recours et sanctions

Les dispositions prescrites à la section 6.1 du règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme et intitulée « Procédure, recours et sanction » s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici tout au long reproduites.

#### 8.2 Entrée en vigueur et mode d'amendement

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) et il ne pourra être modifié qu'au moyen d'un autre règlement adopté conformément aux dispositions de cette loi.

Fait et passé à la ville de Saint-Basile, ce 14<sup>ième</sup> jour du mois de mai 2012.

SIGNÉ

\_\_\_\_\_

Maire

SIGNÉ

\_\_\_\_\_

Greffière